

**OBJET : PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE BASE LOGISTIQUE ET D'UN CENTRE
CENTRE DE FORMATION DES MARINS GUINEA A KAMSAR**

La société Winning Guinea a saisi l'ANAIM d'un projet qu'il souhaite développer à Kamsar, avec pour objet la construction d'une base logistique et d'un centre de formation de ses marins à Kamsar. Le montant de l'investissement du projet sera de l'ordre de 10 millions de dollars USD.

Ce projet servira de bureaux pour le personnel de Winning, d'un centre de formation des équipages locaux à tous les métiers de la logistique marine (de simples marins à ingénieurs). Il servira également de base logistique des opérations pour l'exportation de bauxite (30-35 MTPA du consortium).

A l'issue de l'examen du document qui nous a été transmis, il ressort que le projet entre parfaitement dans les prérogatives de l'ANAIM telles que précisées par le Décret Numéro D/2016/163/PRG/SGG du 13 juin 2016 portant restructuration de l'ANAIM qui précise que l'ANAIM a pour mission :

« La conception, l'étude, le financement, la construction de toutes infrastructures minières en vue de faciliter l'extraction, le traitement, la transformation, la manutention, le transport et l'évacuation des substances minérales.

Par ailleurs, elle doit pouvoir mettre en place les infrastructures sociales nécessaires **pour faciliter l'installation des acteurs miniers...** ».

De tout ce qui précède, l'ANAIM accepte le principe d'accueillir favorablement la demande de Winning qui consiste à mettre à sa disposition des terrains aménagés d'une superficie de deux (02) ha dans le cadre d'un bail à construction ou emphytéotique.

A ce titre, deux options sont retenues. La première option consiste à mettre à la disposition de Winning des terrains aménagés par l'ANAIM dans le cadre d'un **bail à construction**.

La deuxième option consiste pour l'ANAIM à réaliser les constructions en vue de les mettre à la disposition de winning suivant un cahier de charges et dans le cadre **d'un bail emphytéotique**.

Au regard de ce qui précède, la première option semble retenir favorablement notre attention.

En conséquence, nous vous proposons ci-dessous un projet de contrat de bail à construction devant constituer comme base de négociations entre les parties.

Tout en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



BAIL A CONSTRUCTION

DEFINITIONS DES NOTIONS

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'une part,

L'Agence Nationale d'Aménagement des Infrastructures Minières (ANAIM), société dûment constituée suivant le droit Guinéen dont le siège social est sis à Kaloum, immeuble Enipra, 6^{ème} étage, BP 4596 Conakry, République de Guinée, dûment représentée par Monsieur Lamine CISSE, en qualité de Directeur Général,
Ci-après dénommée « le Bailleur »

Et

WINNING GUINEA, SARLU, Société de droit guineen au capital de dix millions de francs guinéens immatriculée au RCCM sous le Numero GC-KAL/056.975 A/2015 dont le siege est sis à l'immeuble Wazni, Tombo 1, commune de Kaloum, BP 2162 Conakry, dûment représentée par Madame Jiang XIAOBEI, en qualité de de mandataire du gérant ,
Ci-après dénommée « le preneur »

D'autre part

EXPOSE PREALABLE

Le Bailleur est l'unique propriétaire d'un terrain à bâtir sis dans la sous-préfecture de kamsar ci-après plus amplement désigné.

Ce terrain ne supporte à cette date aucune construction et est libre de toute occupation et de toute location.

Afin de valoriser son bien, le Bailleur souhaite faire édifier sur ce terrain, par le preneur un immeuble dont il deviendrait à terme propriétaire.

Le Preneur exerce des activités dont le développement le contraint à rechercher de nouveaux locaux qu'il serait prêt à édifier, à ses frais, sur le terrain d'autrui à la condition de pouvoir en jouir pendant une durée suffisamment longue.

Il déclare avoir les moyens matériels, financiers et humains nécessaires pour mener à bien l'opération de construction.



C'est pourquoi, le Bailleur et le Preneur souhaitent conclure un bail à construction ayant pour objet la réalisation de locaux sur le terrain ci-après désigné, aux conditions visées au présent contrat.

I. - OBJET DU CONTRAT

ARTICLE 1 - Bail à construction

Le Bailleur donne à bail à construction au Preneur, qui accepte, le terrain dont la désignation suit.

Le Preneur s'engage, à titre principal, à édifier les constructions ci-après visées sur le terrain du Bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du présent bail. Le montant de l'investissement du projet sera de l'ordre de 10 millions de dollars USD.

Le présent bail à construction est régi le Code de la Construction et de l'Habitation , le Code Foncier et Domanial et par toutes autres dispositions compatibles en vigueur en République de Guinée.

II. - DESCRIPTION ET ETAT DU TERRAIN

ARTICLE 2 - Désignation du terrain.

Le terrain est situé dans la sous-préfecture de KAMSAR, quartier camp Balanta zone industriel.

La surfacé réelle de ce terrain est de 21669(m2). Le plan de masse et les coordonnées du terrain seront annexés au présent contrat

ARTICLE 3 - Origine de propriété.

Le terrain ci-dessus désigné appartient au Bailleur comme faisant partie de son patrimoine.

ARTICLE 4 – Etat des droits réels du terrain.

Le Bailleur déclare que le terrain susvisé est libre de toute occupation ou réquisition et qu'il n'a personnellement conféré ni laissé acquérir sur ledit terrain aucun droit réel ou personnel.

Il déclare notamment n'avoir consenti sur ledit terrain aucun privilège ou hypothèque, ni aucune servitude de quelque nature que ce soit et qu'à sa connaissance, ce terrain n'est grevé d'aucune servitude.

Le Preneur déclare avoir personnellement visité le terrain et avoir constaté qu'il est libre de toute occupation.

En conséquence, Il prendra le terrain dans son état actuel, qu'il déclare parfaitement connaître, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit et,

notamment, pour mauvais état du sous-sol ou du sol, vices de toute nature, même cachés, comme aussi sans aucune garantie de quelque ordre que ce soit quant à la contenance indiquée, à la désignation qui en a été faite ci-dessus.

Il fera son affaire personnelle, et sans recours contre le Bailleur, des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

Il fera son affaire personnelle de toutes obligations et charges qui peuvent frapper le terrain par suite des dispositions d'un plan d'occupation des sols et des prescriptions d'ordre réglementaire applicable à la commune de situation du terrain.

III. - DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR.

ARTICLE 5 - Réalisation de l'opération de construction.

Le Preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain sus-désigné, les constructions dont la description suit, dans le respect des règles de l'art, des dispositions du présent contrat, des prescriptions légales, environnementales, de Défense Nationale, d'Urbanisme et des droits éventuels des tiers.

Le présent bail confère au Preneur la qualité de maître de d'ouvrage pour la réalisation de l'opération de construction projetée.

Il s'interdit toutefois de se prévaloir de cette situation et de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et devis descriptifs qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur s'oblige à constituer le dossier de demande de permis de construire et s'il y a lieu des autres autorisations administratives et à le déposer auprès de l'autorité compétente.

Une copie de la décision administrative valant obtention du permis de construire sera annexée dès délivrance au présent contrat.

Le Preneur s'oblige envers le Bailleur à faire édifier sur le terrain ci-dessus désigné, l'immeuble ci-après décrit :

- des bureaux,
- des logements,
- des zones de préparations et de stockage des denrées alimentaires dans le cadre des opérations de winning,
- un centre de formation pour les marins et ingénieurs

le tout suivant plans comportant les travaux d'adaptation au sol, les coupes et élévations, les cotes utiles et l'indication des surfaces de chacune des pièces, des dégagements et des dépendances.

Les plans comportent en outre les raccordements aux réseaux divers et les éléments d'équipement intérieur ou extérieur qui sont indispensables à l'implantation et à l'utilisation de l'immeuble.

Les caractéristiques techniques et les conditions d'exécution de la construction, objet du présent contrat résultent des documents suivants ci-annexés :

- Le devis estimatif des couts
- La planification des bâtiments
- Le cahier des charges techniques
- Le cahier portant des matériels principaux et équipements choisis pour la construction des batiments
- Le chronogramme de réalisation du projet

ARTICLE 6 - Délai d'exécution

Les travaux commenceront dans le délai d'un (1) mois à compter de la date de signature du présent contrat.

La durée d'exécution des travaux sera de douze (12) mois à compter de la date de début des travaux.

Le délai de construction sera prorogé de plein droit :

- en cas de retards imputables au Bailleur,
- de la durée des interruptions pour cas de force majeure.

Les parties conviennent que la notion de cas de force majeure s'entend comme tout événement imprévisible, irresistible indépenadant et insurmontable tel que catastrophe naturelle, guerre, pillage.

La partie qui invoque un cas de force majeure devra en informer l'autre par écrit, avec accusé de réception, d dès constatation de l'événement.

Dans tous les autres cas, le Preneur supportera les conséquences financières du dépassement du délai contractuel et s'oblige, pour tout retard non justifié, à verser au Bailleur une indemnité égale au loyer.

Le Preneur s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai ci-dessus fixé et conformément aux énonciations du présent acte et annexes.



Cette obligation d'achever comporte pour le Preneur celle d'obtenir, le moment venu, le certificat de conformité prévu par les dispositions en vigueur en République de Guinée.

Les parties conviennent expressément que l'immeuble sera réputé livré lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat.

Pour l'appréciation de la livraison, les défauts de conformité avec les prévisions dudit contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus indiqués impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits du Bailleur d'exiger cette conformité.

Il est convenu que l'achèvement au sens des dispositions précitées sera constaté par l'architecte ayant la direction des travaux.

Le Preneur s'oblige à notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte attestant l'achèvement de l'immeuble.

Par la même lettre, le Preneur invitera le Bailleur à constater la réalité de cet achèvement à jour et heures fixes.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

Le Bailleur aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat.

Les réserves du Bailleur seront acceptées ou contredites par le Preneur.

La formulation de toute réserve conserve au profit du Bailleur tous recours et actions contre le Preneur.

ARTICLE 7- Droits réels immobiliers.

En application des dispositions en vigueur, le présent bail à construction confère au Preneur un droit réel immobilier sur le terrain sus-désigné pendant la durée dudit bail.

Ces droits peuvent être librement hypothéqués par le Preneur.

Ce dernier peut céder tout ou partie desdits droits ou les apporter en société.

Les cessionnaires ou la société sont tenus des mêmes obligations que le cédant qui en reste garant jusqu'à l'achèvement de l'ensemble des constructions que le Preneur s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.



Il répond de l'incendie des bâtiments qu'il a édifiés.

Il ne peut consentir toutes autres servitudes qu'avec le consentement exprès du Bailleur.

ARTICLE 8 - Usage et entretien des constructions.

Le Preneur usera paisiblement du terrain et des constructions édifiées suivant la destination suivante :

- Bureaux et logements de l'équipage et les intervenants dans le cadre des opérations de winning,
- Centre de formation des marins et d'ingénieurs de navires

Le Preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

Il devra veiller à ne pas troubler la jouissance paisible des voisins notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui, ses préposés ou locataires ou des appareils lui appartenant.

-Entretien

Le Preneur est tenu pendant toute la durée du présent contrat du maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles que par les règlements applicables en la matière.

Il répond de l'incendie des bâtiments qu'il a édifiés.

Il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments édifiés s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure et la résiliation du bail peut, à la demande de l'une ou de l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire.

-Travaux

Le Preneur pourra effectuer pendant la durée du bail, s'il le juge utile, à ses frais, risques et périls, les travaux supplémentaires qu'il désirera, dans les conditions qui suivent.

Les travaux ne modifiant pas substantiellement la destination, la solidité, la forme et la structure de l'immeuble peuvent être réalisés librement par le Preneur.

Tous travaux de nature à transformer l'immeuble construit ou ses équipements nécessitent l'accord écrit et préalable du Bailleur.

Le Bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du Preneur la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des locaux.





Le coût de tous travaux sera réglé directement par le Preneur aux entrepreneurs et à l'architecte.

Tous les travaux exécutés à l'initiative du Preneur deviendront, lors du départ de ce dernier, la propriété exclusive du Bailleur, sans indemnité.

ARTICLE 9 - Assurances - Responsabilité.

Le Preneur sera tenu de souscrire, avant le commencement des travaux, l'assurance «dommage-ouvrage» applicable en la matière.

Il sera tenu d'assurer les constructions qu'il se propose d'édifier, dès le début des travaux, et de les maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques.

Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites.

Le Preneur s'acquittera des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation à ses torts du présent contrat.

Toutefois, si les constructions périssent par cas fortuit ou force majeure, le Preneur ne sera pas tenu à reconstruction et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou de l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

Le Preneur sera personnellement responsable vis-à-vis du Bailleur et des tiers des conséquences dommageables entraînées par l'opération de construction, l'exercice de son activité ou le défaut d'entretien de l'immeuble construit.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les voisins ou les tiers pour tous troubles anormaux de voisinage, notamment, pour bruits, odeurs ou trépidations, causés par lui ou des appareils lui appartenant.

ARTICLE 10 - Charges et impôts.

En sus du loyer, le Preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain.

IV. - DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR.

ARTICLE 11 - Réalisation de l'opération de construction.

Le Bailleur s'oblige à mettre à la disposition du Preneur le terrain ci-dessus désigné à compter de la date de signature du présent contrat
Il s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du Preneur et de donner toutes instructions aux architectes et entrepreneurs.

ARTICLE 12 - Droit de visite.

Le Bailleur pourra visiter ou faire visiter par toute personne mandatée par lui l'évolution des travaux sur le chantier. Cette visite a lieu chaque mois ou à chaque fois que c'est nécessaire pour s'assurer du respect des clauses contractuelles.
Ce droit de visite sera semestriel après l'achèvement des travaux conformément au présent contrat de bail à construction et pendant toute la durée du bail.

ARTICLE 13 - Cession.

Le Preneur peut céder ou donner pendant toute la durée du bail les droits qu'ils conservent sur le terrain ci-dessus désigné ainsi que ses droits potentiels sur les constructions.

V. - LOYER

ARTICLE 14 - Montant et paiement du loyer.

Le présent bail à construction est conclu moyennant un loyer mensuel de 140.000.000 FG (Cent Quarante millions de francs Guinéens).

A la signature du présent contrat, le preneur s'engagera à payer trois (3) années de loyers d'avance.

Toutefois, au terme des trois (3) années payées d'avance, l'échéance du paiement des loyer sera tous les six (6) mois.

Tous paiements du loyer seront versés sur un compte indiqué par le Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui au Preneur un mois avant l'échéance.

En cas de non-paiement à échéance du loyer ou toute autre somme due en vertu du présent bail dans le délai contractuel, le Bailleur percevra un intérêt de retard sur la base de 1% du prix du loyer pour chaque jour de retard, sans qu'il soit nécessaire d'adresser au Preneur une mise en demeure quelconque.

A

AS

ARTICLE 14 - Révision du loyer.

Le loyer ci-dessus stipulé sera révisé chaque cinq (05) ans, à compter de la dixième (10^{ème}) année, en fonction des critères ou variations des coûts de la construction et de l'habitation applicables en la matière en République de Guinée.

Cependant, en cas de variation positif du loyer, ce dernier ne pourra en aucun cas dépasser les 15 % du loyer révisé

Chaque augmentation du loyer due à cette révision sera considérée définitivement incorporée au loyer qui sera le même pendant les cinq (05) ans à venir.

VI. - DUREE.

ARTICLE 16 - Durée du bail.

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de 30 (trente) années commençant à courir à compter du 01 Août 2017 pour se terminer le 31 Août 2047 date d'expiration du bail.

Le présent bail ne peut faire l'objet de prorogation par tacite reconduction.

VII. - RESILIATION - EXPIRATION DU BAIL.

ARTICLE 17 - Résiliation.

En cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des conditions du bail ou à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer, le Bailleur aura la faculté de résilier de son plein droit le présent bail 90 jours après avoir mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte d'huissier, sans préjudice de tous dommages-intérêts qui pourraient être réclamés au Preneur défaillant. Tous frais de procédure et de poursuite seraient à la charge du Preneur.

En cas de résiliation du présent contrat à l'initiative du PRENEUR, les constructions édifiées par le Preneur deviendront de plein droit la propriété exclusive du Bailleur.

En cas de résiliation, à l'initiative du Bailleur pour des raisons d'intérêt public, le droit commun en la matière s'appliquera pour réparer le préjudice subi par le Preneur.

ARTICLE 18 - Fin du bail.

Le contrat cessera de plein droit à l'arrivée de son terme fixé d'un commun accord entre les parties à la date du le 31 Août 2047 comme visé ci-dessus.

Au terme du présent contrat, les constructions édifiées par le Preneur ainsi que tous travaux et aménagements effectués deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété exclusive du Bailleur.



Les servitudes passives autres que celles qui sont indispensables à la réalisation des constructions ainsi qu'à l'article 7 des présentes, les privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du Preneur et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, s'éteignent à l'expiration du bail.

ARTICLE 19 - PREFERENCE.

A l'expiration du présent contrat, au cas où le bailleur déciderait de louer l'immeuble, objet du présent contrat de bail au titre d'un bail commercial, à égalité de prix, le bailleur devra donner la préférence au preneur sur tous les autres acquéreurs.

En conséquence, le preneur aura le droit d'exiger que l'immeuble lui soit loué à un prix égal qui serait offert au bailleur par un tiers, cette location devant avoir lieu aux mêmes conditions que celles imposées à ce tiers.

VIII. - DIVERS.

ARTICLE 20 – Règlements des différends-Droit applicable

Tous litiges ou différends qui surgiraient de l'interprétation et/ou de l'exécution du présent contrat de bail à construction, seront réglés par les parties à l'amiable.

En cas d'échec du règlement amiable ou d'impossibilité d'un règlement à l'amiable, le droit applicable au présent contrat de bail à construction sera le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code Foncier et Domanial de la République de Guinée et toute autre disposition compatible avec le droit Guinéen.

Le tribunal compétent est celui du lieu de situation de l'immeuble, objet du présent contrat de bail à construction.

ARTICLE 21 - Election de domicile.

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, les parties élisent domicile en :

Pour le **Bailleur** : Au siège de l'Agence Nationale d'Aménagement des Infrastructures Minières (**ANAIM**), immeuble ex-ENIPRA, quartier Almama, commune de Kaloum, BP 4596 ;

Pour le **Preneur** : Au siège de WINNING GUINEA SARLU, immeuble Wazni, Tombo 1, commune de Kaloum, BP 2162 ;

ARTICLE 22 - Dépôt au rang des minutes -Publicité foncière.

Les parties s'obligent à déposer sans délai le présent contrat au rang des minutes de Me YANSANE Fatoumata Y. SOUMAH, notaire à sis à Manquepas, Commune de Kaloum, Conakry, République de Guinée, avec reconnaissance d'écriture et de signature.

Le présent acte sera publié par les soins dudit notaire au bureau des hypothèques.

ARTICLE 23 – Impots et Taxes.

Le présent bail à construction est régi par les dispositions légales en vigueur en République de Guinée. Les parties conviennent que les frais des présentes, y compris tous droits de timbre, d'enregistrement et tous droit de quelque nature qu'ils soient et dont la perception serait exigée par les lois et règlements en vigueur, à l'occasion de la conclusion, de l'exécution des présentes et de leurs suites, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

ARTICLE 24 - Frais.

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLES 25 - Documents annexes

Les documents ci-dessous figurent en annexe et font partie intégrante du présent contrat :

Annexe 1 : Coordonnées du terrain et plan de masse

Annexe 2 : Le devis estimatif des couts

Annexe 3 : La planification des bâtiments

Annexe 4 : Le cahier des charges techniques

Annexe 5 : Le cahier portant des matériels principaux et équipements choisis pour la construction des batiments

Annexe 6 : Le chronogramme de réalisation du projet

Fait à Conakry
Le 24 Juillet 2017
En 5 exemplaires

Le Bailleur

(Lu et Approuvé)



Le Preneur

(Lu et Approuvé)

