MINISTERE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES,
DU PLAN, DU PORTEFEUILLE PUBLIC
ET DE L'INTEGRATION

CABINET

REPUBLIQUE DU CONGO
Unité*Travail*Progrès

Arrêté n° 8640 /MEFPPPI-CAB
portant approbation du contrat de concession du domaine de l'ex hôtel Cosmos

LE MINISTRE D'ETAT, MINISTRE DE L'ECONOMIE, DES FINANCES, DU PLAN, DU PORTEFEUILLE PUBLIC ET DE L'INTEGRATION,

Vu la Constitution ;
Vu la loi n° 21-94 portant loi-cadre sur la privatisation ;
Vu la loi n° 9-2004 du 26 mars 2004 portant code du domaine de l'Etat ;
Vu la loi n° 10-2004 du 26 mars 2004 fixant les principes généraux applicables au régime domanial et foncier ;
Vu le décret n° 2012-1035 du 25 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement ;
Vu le décret n° 2012-1154 du 09 novembre 2012 relatif aux attributions du ministre de l'économie, des finances, du plan, du portefeuille public et de l'intégration ;
Vu le contrat de concession du domaine de l'ex hôtel Cosmos à Brazzaville, signé en date du 08 octobre 2013, entre le Gouvernement de la République du Congo et le groupe ATAMA Resources Inc.

ARRETE :

Article premier : Est approuvé le contrat de concession du domaine de l'ex-hôtel Cosmos à Brazzaville, signé le 08 octobre 2013 entre le Gouvernement de la République du Congo et le groupe ATAMA Resources Inc dont le texte est annexé au présent arrêté.

Article 2 : Le présent arrêté sera enregistré, publié au journal officiel de la République du Congo et transcrit au registre de la conservation foncière et des hypothèques./-

Fait à Brazzaville, le 6 juin 2014

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie,
des finances, du plan, du portefeuille
public et de l'intégration

Gilbert ONDONGO

REPUBLIQUE DU CONGO

GROUPE ATAMA Resources Inc.

CONTRAT DE CONCESSION DU DOMAINE DE L'EX HOTEL COSMOS A BRAZZAVILLE.

Octobre 2013

Sommaire

Article 1er Objet. 4
Article 2 Consistance du domaine. 4
Article 3 Régime des ouvrages. 4
Article 4 Sort des ouvrages en fin de concession. 5
Article 5 Valeur de l'exposé. 6
Article 6 Documents contractuels. 6
Article 7 Durée du contrat. 7
Article 8 Monnaie du contrat. 7
Article 9 Droit d'entrée. 7
Article 10 Montant de la redevance. 7
Article 11 Modalités de règlement du montant de la redevance. 8
Article 12 Régime fiscal de la concession. 8
Article 13 Régime comptable de la concession. 8
Article 14 Programme d'investissement. 11
Article 15 Délai d'exécution du programme d'investissement. 11
Article 16 Régime des travaux. 12
Article 17 Obligations de l'autorité concédante. 13
Article 18 Obligations du concessionnaire. 13
Article 19 Contrôle de l'exécution. 14
Article 20 Cas de force majeure. 15
Article 21 Modifications du contrat. 15
Article 22 Résiliation du contrat. 15
Article 23 Garantie de bonne exécution. 17
Article 24 Assurances et responsabilités. 17
Article 25 Clause de bonne foi. 17
Article 26 Loi applicable. 18
Article 27 Règlement des différends. 18
Article 28 Intuitu personae. 18
Article 29 Sous–traitance. 18
Article 30 Cession du contrat. 19
Article 31 Droit de préemption. 19
Article 32 Fin du contrat de bail. 19
Article 33 Election de domicile. 20
Article 34 Timbres et enregistrement. 20
Article 35 Entrée en vigueur. 20

Entre les soussignés

Le gouvernement de la République du Congo, représenté par Monsieur le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances, du plan, du portefeuille public et de l'intégration, ci-après désigné, **l'autorité concédante,** d'une part ;

Et

Le groupe ATAMA Resources Inc, dont le siège social est à Port Louis (Ile Maurice), représenté par Monsieur CHUA SENG YONG, son Président directeur général, agissant au nom et pour le compte dudit groupe, ci-après désigné, **le concessionnaire**, d'autre part ;

Etant préalablement exposé ce qui suit :

Attendu que le gouvernement de la République du Congo se propose de réaliser un programme de modernisation et de création des infrastructures hôtelières à Brazzaville et particulièrement le long du fleuve Congo entre la case DE GAULLE et le port de Brazzaville ;

Attendu que l'ex hôtel Cosmos sis face au Beach de Brazzaville fait partie intégrante des infrastructures à moderniser ;

Attendu que par lettre en date du 03 décembre 2011, le groupe ATAMA Resources Inc. a manifesté l'intérêt de reprendre l'ex hôtel Cosmos, aux fins de sa réhabilitation, sa modernisation, son extension et son exploitation ;

Attendu que le gouvernement de la République du Congo et le groupe ATAMA Resources Inc. ont signé en date du 23 mai 2012, un protocole d'accord relatif au développement par le groupe ATAMA d'un complexe hôtelier sur le site de l'ex hôtel Cosmos ;

Attendu que le groupe ATAMA Resources s'engage à faire, à terme, de la reprise du site de l'ex hôtel Cosmos, un maillon d'une activité touristique internationale, incluant le fleuve Congo et les sites éco-touristiques du nord Congo ;

Attendu que le Groupe ATAMA resources s'engage à transformer, à terme, le site de l'ex hôtel Cosmos en une plateforme internationale de rencontres et d'échanges, avec un accent particulier sur le rayonnement culturel ;

Attendu que le groupe ATAMA Resources Inc. est une filiale de IGB CORPORATION, spécialisée dans la construction, l'acquisition et la gestion des patrimoines immobiliers avec plus de six mille (6.000) chambres d'hôtel à travers le monde ;

Ont convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1er Objet.

Par le présent contrat et aux fins d'aménagement et d'exploitation d'un complexe hôtelier de grand standing en République du Congo, l'autorité concédante cède au concessionnaire, en l'état, qui l'accepte, aux conditions définies aux articles qui suivent, le domaine immobilier de l'ex hôtel Cosmos, sis à Brazzaville face au port fluvial, objet du titre foncier n° 179.

Article 2 Consistance du domaine.

Le domaine, objet du présent contrat comprend :

- un bâtiment à (6) étages ;
- un bâtiment annexe destiné aux services techniques de l'hôtel ;
- une piscine ;
- un domaine foncier de 1,2 hectares, pouvant faire l'objet d'une extension jusqu'au fleuve Congo.

Les caractéristiques détaillées du domaine sont indiquées en **annexe1** du présent contrat.

Article 3 Régime des ouvrages.

3.1 Biens mis dans la concession par l'autorité concédante.

3.1.1 A la date d'entrée en vigueur de la présente convention, l'autorité concédante remet au concessionnaire les biens immobiliers, tels que définis à l'article 1 ci-dessus.

3.1.2 Ces biens comprennent également tous les ouvrages et installations annexes.

3.1.3 Le concessionnaire ne peut conférer aucun droit de sûreté de quelque nature que ce soit à un tiers sur les biens visés dans le présent article, hors le cas visé à l'article 4.2.

3.2 Bien acquis ou créés par le concessionnaire.

3.2.1 L'ensemble des biens mobiliers et immobiliers acquis ou créés par le concessionnaire pour les besoins de la concession font partie intégrante de la concession. Le concessionnaire assure le renouvellement de tous ces biens et ouvrages qu'ils soient antérieurs à l'entrée en vigueur de la concession ou réalisés par ses soins, dans le cadre de cette dernière.

3.3 Vérifications des inventaires et de l'état des installations.

3.3.1 L'autorité concédante se réserve le droit de vérifier ou de faire vérifier, à tout moment, pendant la durée de la concession, l'inventaire des biens de la concession. Cet inventaire servira de base à la détermination du plan de renouvellement des installations de la concession.

3.3.2 Le concessionnaire s'oblige à procéder à toutes les rectifications d'inventaire rendues nécessaires à la suite de ces vérifications.

3.3.3 Le concessionnaire et l'Autorité concédante feront un état contradictoire de l'état des installations dans les soixante (60) jours qui suivront l'établissement de l'inventaire sus visé, éventuellement rectifié conformément à l'article précédent.

3.3.4 Le concessionnaire tient à jour un inventaire, au fur et à mesure de l'acquisition des biens et de la mise en service des ouvrages qu'il réalise dans le cadre de la concession.

L'inventaire est rectifié autant que de besoin en cas de mise hors service des ouvrages, en accord avec l'autorité concédante.

En cas d'abandon de bien ou d'arrêt d'exploitation d'un ouvrage ou d'une installation, il est précisé dans l'inventaire :

Article 4 Sort des ouvrages en fin de concession.

4.1 Biens de retour.

4.1.1 Tous les biens cités à l'article 3.1 mis à la disposition du concessionnaire par l'autorité concédante lui sont retournés par le concessionnaire en fin de concession en état normal d'entretien. Toute modification ou amélioration apportée par le concessionnaire est acquise gratuitement à l'autorité concédante.

4.1.2 Les ouvrages construits par le concessionnaire identifiés comme « biens de retour » par le cahier de charges annexé à la présente convention sont la propriété de l'autorité concédante dès leur date d'achèvement. Ils sont laissés à la disposition du concessionnaire et sont retournés gratuitement à l'autorité concédante en fin de concession.

4.2 Biens propres du concessionnaire.

4.2.1 Les biens mis à disposition par le concessionnaire et qui ne sont pas visés à l'article 4.1.2 ci-dessus constituent des biens propres et restent sa propriété en fin de concession, sauf accord contraire des parties à la présente convention.

4.2.2 Le concédant peut reprendre, en accord avec le concessionnaire certains de ces biens à une valeur de reprise négociée librement entre les parties ; les parties peuvent conclure pour ce faire une convention de reprise.

4.3 Remise des biens.

4.3.1 Les parties conviennent que le concessionnaire est tenu, dans un délai maximum de six (6) mois suivant l'expiration de la présent contrat, de mettre à la disposition de l'autorité concédante ou de toute autre entité désignée par l'autorité concédante, en bon état d'entretien et de fonctionnement, l'ensemble des biens de retour demandés par l'autorité concédante.

4.3.2 En cas d'inobservation par le concessionnaire de l'obligation, telle qu'indiquée ci-dessus, l'autorité concédante se réserve le droit de retenir sur les indemnités dues au concessionnaire, les sommes qui sont nécessaires à la remise en état des biens visés à l'article 4.1 ci-dessus.

Article 5 Valeur de l'exposé.

L'exposé en préambule ci-dessus du présent contrat a une valeur contractuelle.

Article 6 Documents contractuels.

Les documents ci-dessous cités font partie intégrante du présent contrat et s'interprètent dans l'ordre hiérarchique ainsi qu'il suit :

- Le présent contrat et ses annexes ;
- Le cahier de charges d'exécution des travaux et d'exploitation du domaine hôtelier et ses annexes ;
- L'étude de faisabilité d'aménagement du domaine établie par le groupe ATAMA Resources Inc.
- Le protocole d'accord du 23 mai 2012 ;
- Les documents constitutifs de la société de droit congolais en charge d'aménagement et d'exploitation du domaine hôtelier.

Article 7 Durée du contrat.

La durée du contrat est fixée à **30 ans, renouvelable une fois, par tacite reconduction, pour la même durée**, à compter de sa date d'entrée en vigueur.

Le présent contrat prend fin, soit à l'expiration du terme visé au présent article, éventuellement prorogé, soit par résiliation conformément aux dispositions prévues à l'article 22 ci-dessous.

Article 8 Monnaie du contrat.

La monnaie du contrat est le franc CFA.

Article 9 Droit d'entrée.

9.1 Le présent contrat est soumis au paiement par le concessionnaire d'un droit d'entrée, d'un montant d'un milliard (**1.000.000.000)** Francs CFA.

9.2 Le concessionnaire s'acquitte de ce droit à la signature du contrat.

9.3 Le concessionnaire est exonéré du droit d'entrée au démarrage du programme d'extension du domaine de l'hôtel, tel que spécifié à l'article 14.2 du présent contrat.

9.4 En cas de résiliation du contrat de concession aux torts de l'Autorité concédante dans un délai de six (6) mois à compter de la date de signature du contrat, le droit d'entrée sera intégralement remboursé en sus des indemnités compensatrices prévues à l'article 22.2.2 du présent contrat.

9.5 En cas de résiliation du contrat de concession aux torts du concessionnaire, le droit d'entrée sera acquis par l'Autorité concédante en sus des indemnités compensatrices prévues à l'article 22.2.3 du présent contrat.

Article 10 Montant de la redevance.

Le montant de la redevance annuelle est fixé à :

10.1 Cent millions (**100.000.000**) francs FCFA par an, payable, à partir de l'entrée en exploitation de l'hôtel, pour les dix (10) premières années.

10.2 A partir de la onzième (11ème) année jusqu'à la trentième (30ème), ce montant augmentera de 10%.

Article 11 Modalités de règlement du montant de la redevance.

La redevance annuelle sur le domaine foncier est payable trimestriellement et par avance, quinze (15) jours, au plus tard, au début de chaque trimestre.

Le paiement s'effectuera par virement bancaire au compte bancaire de l'autorité concédante, ouvert auprès de la Banque des Etats d'Afrique Centrale.

En cas de retard de paiement, le montant de la redevance sera majoré d'un intérêt moratoire, égal au taux d'émission de la banque centrale augmenté de deux (2) points.

Article 12 Régime fiscal de la concession.

12.1 Le présent contrat est soumis au régime de droit commun.

Toutefois, sur la base d'un dossier régulièrement introduit par le groupe ATAMA Resources Inc. auprès de la Commission nationale des investissements, un régime privilégié prévu par la charte des investissements en vigueur en République du Congo pourrait lui être accordé.

Dans tous les cas, le concessionnaire est tenu de se conformer aux législations sociale, fiscale et comptable en vigueur en République du Congo.

12.2 Pour l'application du présent contrat, il est expressément rappelé que :

a) Les amortissements de caducité sont déductibles fiscalement, et sont reportables en cas d'exercice déficitaire, sous la forme d'amortissement différés, dans la limite des trois (3) exercices suivant l'exercice déficitaire ;

b) Les provisions pour renouvellement sont déductibles fiscalement et, sont reportables en cas d'exercice déficitaire, sous la forme de provisions différées, dans la limite de trois (3) exercices suivant l'exercice déficitaire ;

c) Le concessionnaire récupère la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur les travaux réalisés sur les biens de retour qu'il finance.

Article 13 Régime comptable de la concession.

13.1 Définitions et méthodes de calcul.

13.1.1 Les biens non renouvelables sont les biens dont la durée de vie technique vient à échéance après l'expiration de la présente convention. Ils ne sont pas renouvelés au cours de la concession.

13.1.2 Les biens renouvelables sont renouvelés au moins une (1) fois au cours du contrat de concession. Pour le traitement comptable de ces biens, il sera distingué, en tant que de besoin, entre une première période au cours de laquelle le bien est renouvelé une (1) ou plusieurs fois, et une seconde période, qui commence lorsque le bien est renouvelé pour la dernière fois.

13.1.3 Les amortissements de caducité sont constatés afin de permettre la reconstitution des capitaux investis par le concessionnaire lors du premier établissement des biens considérés. La reconstitution des capitaux investis s'effectue sur la durée résiduelle du présent contrat.

La dotation aux amortissements de caducité se calcule par le rapport de la valeur brute du bien sur le nombre d'années du contrat de concession restant à courir.

Sur la partie des biens de retour mis à disposition du concessionnaire par l'autorité concédante par application de l'article 3.1, la provision est calculée sur la base de la valeur prévisionnelle de remplacement, ajustée chaque année.

Sur la partie des biens de retour financés par le concessionnaire, la provision est calculée sur un montant égal à la différence entre la valeur prévisionnelle de remplacement, ajustée chaque année, et la valeur comptable du bien.

La provision pour renouvellement est reprise l'année de réalisation du renouvellement. La fraction de provision qui excède le montant des dépenses réellement engagées est réintégrée au résultat imposable du concessionnaire. Dans le cas contraire, il y a une dotation complémentaire à la provision.

13.1.5 Les charges prévisibles que constituent les grosses réparations peuvent donner lieu à la constitution d'une provision par le concessionnaire.

Dans le cas où le bien considéré n'est pas renouvelable, le concessionnaire est autorisé à passer une provision pour grosses réparations calculée de façon à repartir la charge sur la durée restant à courir de la concession.

13.2 Traitement comptable spécifique des biens de retour.

13.2.1 Biens de retour non renouvelables mis dans la concession par l'autorité concédante.

Les biens de retour non renouvelables mis à la disposition du concessionnaire par l'autorité concédante par application de l'article 3.1 sont inscrits à l'actif du bilan du concessionnaire en contrepartie des droits de l'autorité concédante inscrits au passif.

Ces biens font l'objet d'un amortissement technique sur leur durée de vie comptable par prélèvement de la dotation correspondante sur les droits de l'autorité concédante mentionnés à l'alinéa précédent. Leur traitement comptable n'affecte pas le compte de résultat du concessionnaire.

13.2.2 Biens de retour renouvelables mis dans la concession par l'autorité concédante.

Les biens de retour renouvelables pendant la durée de la concession mis à la disposition du concessionnaire par l'autorité concédante par application de l'article 3.1, sont inscrits à l'actif du bilan du concessionnaire en contrepartie des droits de l'autorité concédante inscrits au passif.

Ces biens de retour font l'objet :

- d'un amortissement technique jusqu'au dernier renouvellement du bien, par prélèvement de la dotation correspondante sur les droits de l'autorité concédante mentionné à l'alinéa précédent. Leur traitement comptable n'affecte pas le compte de résultat du concessionnaire.
- d'une provision pour renouvellement, cette provision inscrite au passif du bilan, a pour contrepartie une dotation inscrite en charge au compte de résultat du concessionnaire.

13.2.3 Biens de retour non renouvelables financés par le concessionnaire.

Les biens de retour non renouvelables financés par le concessionnaire par application de l'article 3.1 sont inscrits à l'actif du bilan du concessionnaire sans contrepartie des droits de l'autorité concédante au passif.

Ces biens de retour font l'objet :

- d'un amortissement de caducité sur la durée restante de la concession ; cet amortissement, inscrit au passif du bilan, a pour contrepartie une dotation inscrite en charge au compte de résultat.
- Ils ne font pas l'objet d'un amortissement technique.

13.2.4 Biens de retour renouvelables financés par le concessionnaire.

Les biens de retour renouvelables financés par le concessionnaire par application de l'article 3.1 sont inscrits à l'actif du bilan du concessionnaire sans contrepartie des droits de l'autorité concédante au passif.

Ces biens de retour font l'objet :

- d'un amortissement de caducité sur la durée restante de la concession ; cet amortissement, inscrit au passif du bilan, a pour contrepartie une dotation inscrite en charge au compte de résultat.
- d'un amortissement technique.
- d'une provision de renouvellement égale à la différence entre la valeur de renouvellement du bien et sa valeur comptable.

Article 14 Programme d'investissement.

Le concessionnaire s'engage à réaliser un programme d'investissement en deux (2) phases distinctes.

14.1 La première phase du programme consiste en :

- la réhabilitation et la modernisation de l'hôtel existant pour le transformer en un hôtel de grand standing suivant les standards internationaux, au terme d'une étude de faisabilité approuvée par le gouvernement de la République du Congo ;
- l'exploitation de l'hôtel réhabilité et modernisé selon les normes internationales requises en la matière.

Le montant de la première phase est estimé à trente cinq millions **(35.000.000)** USD.

14.2 La deuxième phase du programme consiste en :

- l'extension du domaine de l'hôtel pour atteindre la rive droite du fleuve Congo ;
- l'aménagement, au terme d'une étude de faisabilité approuvée par le gouvernement du Congo, d'un complexe de résidences, d'un centre commercial et autres infrastructures ludiques.

Article 15 Délai d'exécution du programme d'investissement.

15.1 Le groupe ATAMA Resources Inc. s'oblige à réaliser dans un délai maximum de vingt quatre (24) mois, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent contrat, la première phase du programme d'investissement telle que définie à l'article 14 ci-dessus, sous réserve d'obtention des autorisations nécessaires dans les meilleurs délais.

15.2 Pour le plan pluriannuel des travaux, tous les cinq (5) ans, le concessionnaire soumet à l'autorité concédante le programme et le montant des travaux à réaliser lors des cinq (5) prochaines années ainsi que les comptes rendus de l'exécution des travaux au cours des années précédentes.

Le compte rendu comporte au moins :

- la comparaison des objectifs et des réalisations tant en matière d'investissement que de calendrier ;
- la comparaison entre le montant des travaux réalisés par rapport au montant prévu et l'explication des écarts ;
- les fiches descriptives des travaux réalisés.

15.3 Le montant des travaux et les comptes rendus sont présentés à l'autorité concédante au plus tard le 1er avril de l'année précédant le début de l'exécution du programme. L'autorité concédante doit faire connaitre sa décision dans les deux (2) mois suivant la remise du document.

15.4 En cas de désaccord, les parties conviennent, après tentative de règlement à l'amiable, de faire appel dans un délai maximum d'un (1) mois à un expert indépendant pour la conciliation sur un programme pluriannuel.

15.5 Le démarrage des travaux devra intervenir au plus tard au début du sixième mois suivant la date de signature du contrat.

Article 16 Régime des travaux.

16.1 Préalablement à l'exécution des travaux, le concessionnaire est tenu d'obtenir l'avis écrit de l'autorité concédante.

16.2 Le concessionnaire tiendra informée l'autorité concédante des conditions dans lesquelles il aura passé ces marchés des travaux. Cette information portera sur la procédure suivie et le coût de l'offre retenue. Sous peine de forclusion, l'autorité concédante est tenue de faire connaître son avis y relatif dans un délai ne dépassant pas trente (30) jours, à compter de la date de réception de la demande du concessionnaire. *Le défaut de réponse à l'expiration de ce délai de trente (30) jours vaudra approbation.*

16.3 L'Autorité concédante donne au concessionnaire le libre choix du sous-traitant pour la conception, l'exécution, le contrôle des travaux ainsi que pour les études à réaliser, conformément à l'article 29 ci-dessous.

Article 17 Obligations de l'autorité concédante.

17.1 L'autorité concédante s'engage à :

- remettre à la disposition du concessionnaire, en l'état et exempt de toutes réclamations quelconques, le domaine immobilier bâti et non bâti, tel que défini à l'article 2 ci-dessus ;
- mettre à la disposition du concessionnaire, aux fins de leur exploitation pour les besoins du présent contrat tous les documents cadastraux et architecturaux à sa possession;
- réserver au concessionnaire un traitement de faveur identique à celui précédemment accordé à d'autres investisseurs pour les programmes équivalents et ce, en conformité avec la charte des investissements en République du Congo.
- *Prendre en charge toute procédure d'expropriation future dans le cadre du projet d'extension du domaine hôtelier.*

Article 18 Obligations du concessionnaire.

Le concessionnaire s'engage à :

- garantir le respect des conclusions de l'étude de faisabilité citée à l'article 6 ci-dessus et approuvée par le gouvernement de la République du Congo ;
- fournir à l'autorité concédante toutes les garanties de l'existence des financements nécessaires à la réalisation des programmes d'investissement cités à l'article 14 ci-dessus, sans exigence, ni des apports de l'autorité concédante, ni d'attente des résultats d'exploitation de l'hôtel.
- s'interdire d'exploiter le domaine ainsi cédé à des fins autres que celles prescrites par le présent contrat ;
- réaliser dans les délais définis à l'article 15 ci-dessus, le programme d'investissement par lui souscrit ;
- employer dans ses chantiers un personnel de bonne qualification garantissant la bonne qualité des travaux ;
- à compétences égales, employer prioritairement le personnel de nationalité congolaise ;
- utiliser les matériaux et les équipements de haute qualité et concourant à l'attribution au complexe hôtelier réalisé, la classe internationale 5 étoiles ;
- respecter les normes internationales applicables à la construction et à l'exploitation de tel investissement ;

- réaliser les études de faisabilité de la deuxième phase du programme d'investissement, tel que défini à l'article 14 ci-dessus, à la fin de la troisième année suivant le lancement des travaux de la première phase ;
- garantir le respect des lois et règlements en vigueur en République du Congo et particulièrement, en matière fiscale, sociale, le code du travail et autres lois subséquentes, la loi sur l'environnement, la loi portant code foncier ainsi que les us et coutumes du Congo ;
- communiquer à la Commission technique ad' hoc de contrôle citée à l'article 19.1 ci-dessous, suivant le contenu et une périodicité convenus d'accord parties avec le concessionnaire, les rapports d'exécution du programme d'investissement ;
- autoriser la visite des chantiers aux représentants du concessionnaire dûment mandatés à cet effet ;
- soumettre à l'approbation préalable de l'autorité concédante, pendant toute la durée d'exécution du contrat de concession, les plans quinquennaux d'investissement à exécuter ;
- s'interdire de céder le présent contrat sans accord écrit de l'autorité concédante et approuvé par décret pris en Conseil des ministres.

Article 19 Contrôle de l'exécution.

19.1 Pendant la phase d'exécution du programme d'investissement.

Le contrôle de l'exécution du présent contrat, pendant la phase de réalisation du programme d'investissement, est confié à une Commission technique ad' hoc instituée par l'autorité concédante.

Le contrôle d'exécution du contrat effectué par la Commission technique ad' hoc n'est pas de nature à entraver ou à ralentir la bonne exécution du programme d'investissement souscrit par le concessionnaire. Ce contrôle permet de prévenir les différends éventuels et de faciliter les échanges entre l'autorité concédante et le concessionnaire afin d'atteindre l'objectif poursuivi par un tel programme d'investissement.

Les frais de contrôle d'exécution sont à la charge du budget de fonctionnement du Comité de privatisation.

Au terme de son exécution, le programme d'investissement fera l'objet d'une évaluation définitive par un cabinet d'experts indépendant, retenu d'accord parties par l'autorité concédante et le concessionnaire.

19.2 Pendant la phase d'exploitation

Pendant la phase d'exploitation, le contrôle de la concession sera assuré principalement par le ministère en charge du secteur hôtelier en République du Congo. Ce contrôle n'exclut pas le concessionnaire aux autres contrôles réglementaires prévus par les lois et règlements en vigueur en République du Congo, notamment les lois sur le travail, l'environnement, l'hygiène, la sécurité sociale, ...

Article 20 Cas de force majeure.

Le cas de force majeure s'entend comme tout événement ayant un caractère à la fois imprévisible, irrésistible, extérieur aux parties, empêchant effectivement l'exécution du contrat.

En cas de force majeure, la partie qui l'invoque se doit d'en informer l'autre partie dans un délai maximum d'une (1) semaine.

En cas de force majeure, l'exécution du contrat est suspendue et peut reprendre lorsque l'événement ayant déclenché le cas de force majeure aura disparu.

Si le cas de force majeure persiste pendant plus de douze (12) mois, le présent contrat peut être résilié.

Article 21 Modifications du contrat.

Le présent contrat peut être modifié d'accord parties, par voie d'avenant à signer dans les mêmes conditions que le contrat initial.
Toutefois, le contrat peut être révisé dans les cas suivants :

- modifications substantielles des lois et règlement ayant prévalu lors de l'établissement du présent programme d'investissement et portant gravement atteinte à la rentabilité ;
- modification des termes de la convention d'établissement sous tendant le programme d'investissement.

Article 22 Résiliation du contrat.

Le présent contrat peut être résilié à l'initiative de l'une ou l'autre partie contractante.

Il peut être résilié dans les cas suivants :

a) cas de force majeure ;
b) manquements des parties aux engagements contractuels.

22.1 Résiliation du contrat aux torts de l'autorité concédante :

- non remise des documents cadastraux et architecturaux de l'existant dans un délai dépassant six (6) mois, à compter de la date de signature du contrat ;
- non délivrance au concessionnaire du titre d'occupation du domaine d'une durée égale au contrat de concession et des avenants éventuels, dans un délai dépassant trois (3) mois à compter de la date de signature du contrat.

22.2 Résiliation aux torts du concessionnaire :

- non remise de l'étude de faisabilité de la reconstruction et de la modernisation du domaine immobilier de l'ex hôtel dans un délai de trois (3), à compter de la date d'entrée en vigueur du contrat
- non démarrage des travaux dans un délai dépassant douze (12) mois, à compter de la date d'entrée en vigueur du contrat ;
- changement de majorité dans le capital social du groupe ATAMA Resources Inc. et perte du contrôle dudit groupe par le concessionnaire ;
- faillite du concessionnaire ;
- non réalisation des objectifs poursuivis par la présente concession du domaine de l'ex hôtel Cosmos ;
- modifications substantielles et à la baisse par le concessionnaire des prescriptions techniques de l'étude de faisabilité ayant motivé la concession ;
- non respect des lois et règlements en vigueur en République du Congo.

22.2 Indemnités compensatrices en cas de résiliation :

22.2.1 En cas de résiliation du contrat pour cas de force majeure, aucune partie n'est responsable vis –vis de l'autre.

Toutefois, le concessionnaire sera remboursé des frais effectivement par lui engagés à concurrence des réalisations du programme d'investissement par lui effectuées et qui seraient acquises par l'autorité concédante. En outre, la caution bancaire sera restituée au concessionnaire.

22.2.2 En cas de résiliation du contrat aux torts de l'autorité concédante, le concessionnaire aura droit au remboursement du coût des dépenses effectivement par lui réalisées, à la date de la résiliation, majorées de 10% au titre

d'indemnité compensatrice pour préjudice subi et des frais de rapatriement de son personnel expatrié, ses engins et matériel.

22.2.3 En cas de résiliation aux torts du concessionnaire, l'autorité concédante aura droit à une indemnité compensatrice pour préjudice subi, dont le taux est fixé à 10% du montant total des investissements réalisés par le concessionnaire et devant lui être remboursés. Cette indemnité sera majorée du manque à gagner des finances publiques de l'Etat congolais quant, aux taxes douanières et fiscales et autres taxes sur les salaires attendues lors des travaux de construction, aux taxes dues sur les importations des biens et services nécessaires à la réalisation du programme d'investissement, aux taxes sur les services consommés lors de des travaux de construction et d'exploitation de l'investissement.

Article 23 Garantie de bonne exécution.

Aux fins de garantir la bonne exécution du présent contrat, le concessionnaire remettra à l'autorité concédante, à l'entrée en vigueur dudit contrat, une caution flottante de bonne exécution émise par une banque de premier ordre ou une compagnie d'assurances, agréée par le gouvernement de la République du Congo.

Le montant de la caution bancaire est fixé à 1% du montant total du programme d'investissement restant à exécuter.

La durée de validité de la caution est égale à celle du programme d'investissement.

Article 24 Assurances et responsabilités.

Dans le cadre de l'exécution du présent contrat, le concessionnaire est tenu de souscrire les assurances auprès de la société d'assurances et réassurances du Congo (ARC) pour couvrir sa responsabilité civile et celle de ses employés, les cas d'incendie et de vol de matériel et équipement de chantier.

Il est tenu de faire la preuve de la validité de telles assurances à l'ouverture des chantiers et chaque fois que nécessaire en cas de leur renouvellement.

Article 25 Clause de bonne foi.

Les parties contractantes s'engagent à exécuter de bonne foi le présent contrat.

Article 26 Loi applicable.

Sans préjudice aux dispositions des conventions et traités internationaux auxquels le Congo a adhéré, la loi applicable au présent contrat est la loi congolaise.

Article 27 Règlement des différends.

Tout différend né de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat est réglé à l'amiable dans un délai maximum de quatre vint dix (90) jours.

Passé ce délai, le différend est définitivement tranché par la Cour arbitrale de l'OHADA.

Article 28 Intuitu personae.

Le présent est conclu intuitu personae, en considération de la personnalité du groupe ATAMA Resources Inc.

En cas de rachat du groupe ATAMA Resources Inc. ou de changement de la majorité dans le contrôle dudit groupe le présent contrat peut être résilié.

Article 29 Sous-traitance.

Pour la réalisation de certaines prestations concourant à l'exécution du présent contrat, le Concessionnaire peut employer des sous traitants tant locaux qu'étrangers. Cependant, il demeure entièrement responsable de la bonne exécution de l'ensemble du contrat de concession.

Dans les conditions de compétence technique et financière égale, priorité est donnée au sous – traitants locaux.

Article 30 Cession du contrat.

Le présent contrat n'est pas cessible, sauf l'accord écrit de l'autorité concédante.

Article 31 Droit de préemption.

Si l'autorité concédante décidait de vendre le domaine de l'hôtel tel que défini à l'article II et ses extensions ou d'autres infrastructures réalisées sur le domaine foncier qu'occupe le concessionnaire, elle accordera un droit de préemption au concessionnaire.

Le concessionnaire exercera ce droit de préemption dans un délai ne dépassant pas six (6) mois, à compter de la réception de l'offre de l'autorité concédante.

Article 32 Fin du contrat de bail

A la fin de la concession, l'autorité concédante et le concessionnaire sont tenus de dresser un inventaire exhaustif des investissements réalisés et de ceux en cours de réalisation, et de déterminer, à dire d'experts, la valeur résiduelle de tels investissements, déduction faite des amortissements pratiqués.

Le concessionnaire, sous réserve du droit de préemption accordé à l'autorité concédante pour une durée ne dépassant pas six (6) mois, est autorisé à procéder à la vente à des tiers de ses biens propres, acquis ou réalisés pendant la durée du contrat de concession, selon les conditions suivantes :

- la vente de tels biens sera effectuée en présence d'un huissier de justice commis à cet effet ;
- le produit de la vente sera destiné prioritairement à la liquidation des droits sociaux des travailleurs, à la liquidation de la redevance contractuelle et au paiement des fournisseurs autres que l'Etat.

En cas d'insuffisance des produits de la vente, des compensations seront autorisées sur les créances du concessionnaire.

La fin du contrat de concession sera constatée par un décret pris en Conseil des ministres.

Article 33 Election de domicile.

Pour l'exécution du présent contrat, les parties ont élu respectivement domicile :

Pour le Gouvernement

Le ministère de l'économie, des finances, du plan, du portefeuille public et de l'intégration.

Boulevard Denis SASSOU N'GUESSO
B.P.2083 Brazzaville- République du Congo
Tel. : (242) 81 45 24 Fax : (242) 81 43 69

Pour le Groupe

ATAMA Resources Inc.
International Trust Level 3,
Alexander house 35 Cyber City Ebene
Ile Maurice
Tél.: +230-4030800 ; Fax : +230-4030801
E-mail : info@atamaplantation.com

Article 34 Timbres et enregistrement.

Le présent contrat est soumis aux formalités de timbres et enregistrement.

Toutefois, il est exonéré des frais d'enregistrement.

Article 35 Entrée en vigueur.

Le présent contrat entre en vigueur à la date à laquelle la dernière des formalités ci-dessous sera accomplie :

- Signature du contrat par les autorités compétentes du groupe ATAMA Resources Inc. et du Gouvernement de la République du Congo ;
- Remise de la caution de bonne exécution, dans un délai maximum de trente (30) jours après la signature du présent contrat;
- Constitution de la société de droit congolais en charge d'aménagement et d'exploitation du domaine hôtelier de l'ex hôtel Cosmos, dans un délai maximum de trois (3) mois suivant la signature du présent contrat de concession et libération progressive du capital social conformément aux dispositions légales en vigueur en République du Congo;

La date d'entrée en vigueur du présent contrat fera l'objet d'un procès verbal signé contradictoirement par les représentants dument mandatés du groupe ATAMA Resources Inc. et du Gouvernement de la République du Congo.

Si les conditions d'entrée en vigueur du présent contrat ci-dessus énumérées ne sont pas remplies dans un délai maximum de trois (3) mois, après sa signature du contrat et sauf prorogation de ce délai, convenue d'accord parties par l'autorité concédante et le concessionnaire, le présent contrat est réputé nul et de nul effet.

La garantie de bonne exécution du contrat de concession ainsi que le droit d'entrée déposés par le concessionnaire lui sont restitués, dans le cas où le non accomplissement des conditions d'entrée en vigueur du contrat relève du seul fait de l'autorité concédante. Dans le cas contraire, la caution bancaire et le droit d'entrée déposés par le concessionnaire seront restitués au concessionnaire, après déduction de 15% sur leurs montants respectifs, pour préjudice subi par l'autorité concédante.

Fait à Brazzaville, le 08 OCT 2013

Pour le Groupe

Le Président Directeur Général

Pour le Gouvernement

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances, du plan, du portefeuille public et de l'intégration.

ATAMA PLANTATION S.A.R.L BP: 1934 DIRECTION GÉNÉRALE BRAZZAVILLE RÉPUBLIQUE DU CONGO

CHUA SENG HUAT

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE, DES FINANCES, DU PLAN, DU PORTEFEUILLE PUBLIC ET DE L'INTÉGRATION RÉPUBLIQUE DU CONGO Le Ministre d'Etat CABINET

Gilbert ONDONGO