

D.A.H./F.G

وزارة المالية

Ministère des Finances

الجمهورية الإسلامية الموريتانية
REPUBLIQUE ISLAMIQUE DE MAURITANIE

شرف أخاه - عدالة

Honneur - Fraternité - Justice

12 SEP. 1992

Le Ministre الوزير

N° 0475 /MF

Leur MM
12.9.92
2

LE MINISTRE
DES AFFAIRES ETRANGERES
LA COOPERATION

J'ai l'honneur de vous notifier mon accord sur les conclusions du rapport ci-joint et relatif à la vente de l'actuelle chancellerie et à l'acquisition de deux nouveaux bâtiments au profit de notre représentation diplomatique en Egypte. /-

KANE CHEIKH MOHAMED FADEL

وزارة الشؤون الخارجية والتعاون
Ministère des Affaires Etrangères et de la Coopération

بريد واردي
تحت رقم 3049
en c 12-9-92



RAPPORT DE MISSION

En application des instructions de Messieurs les Ministres des Finances, de l'Equiperment et des Transports, nous avons effectué une mission au Caire en République d'Egypte du 14 au 24 Août 1992 suivant ordres de mission n°s 1017 et 1018 en date du 10 Août 1992.

Cette mission, organisée par le Ministère des Affaires Etrangères et de la Coopération avait pour objet l'appréciation des prix proposés pour la vente de l'actuelle chancellerie (propriété de l'Etat Mauritanien) d'une part et l'acquisition de deux autres bâtiments à usage de chancellerie et de Résidence d'autre part.

A notre arrivée au Caire, le 17 Août 1992, nous avons pris contact avec Son Excellence l'Ambassadeur de Mauritanie au Caire Monsieur MORAMED LEMINE OULD YAHYA qui nous a exposé les démarches entreprises par l'Ambassade, liées à la vente de l'actuelle Chancellerie et l'acquisition de deux nouveaux bâtiments.

A la fin de cette entrevue nous avons arrêté ensemble le programme de la mission comme suit :

- Visite des différents bâtiments
- Entretiens avec les parties égyptiennes intéressées par les opérations de vente et d'achat.
- Evaluation des charges récurrentes aux nouvelles acquisitions.

A) Description des bâtiments

Les 17, 18 et 19 Août courant, nous avons visité successivement les bâtiments suivants :

- bâtiment servant de chancellerie
- Villa : devant servir de bureaux pour l'Ambassade
- Appartements devant abriter la Résidence de Son Excellence l'Ambassadeur.

1) : Locaux de la chancellerie

La villa sise 30, Rue de Syrie, El Nouhandissine, propriété de l'Etat Mauritanien qui abrite actuellement les bureaux de l'Ambassade de Mauritanie au Caire est constituée d'un bâtiment principal à étage et d'annexes (magasin, garage) en béton armé.

Le terrain d'une superficie de 1006 m² environ est limité comme suit:

- NORD: Rue de Syrie
- EST : Immeuble de 15 étages à usage d'habitation abritant une unité de congélation de poulets.
- SUD : Immeuble de 20 étages
- OUEST : Immeuble de 25 étages en construction

Le bâtiment principal (RDC + Etage) comprend :

- 12 bureaux
- 3 toilettes
- 1 Hall d'attente

L'état du bâtiment qui a été construit en 1967 est d'une manière générale passable.

Nous avons cependant pu constater dans certaines pièces des fuites des conduites E.U encastrées due probablement à la vétusté de ces installations.

Il est à signaler que le site actuel de la chancellerie est très encombré à cause des immeubles qui ont été édifiés sur les parcelles voisines et dont plusieurs sont utilisés (Etages inférieur) à des fins commerciales.

2) Villa destinée aux bureaux

La villa Sise 36, Rue Houssein, El Mouhandissine appartenant au Général Memdouh Waguih, d'une superficie de 560 m² comprenant :

- Un bâtiment principal en béton armé, à 3 niveaux (RDC+2 étage)
- Comprenant 16 pièces et 6 salles de bain
- Des bâtiments annexes (garages, loges gardien)

Le bâtiment limité à l'Ouest par la rue El Houssein se situe dans une zone résidentielle où plusieurs représentations diplomatiques existent déjà.

L'état des bâtiments qui ont été construits vers les années 70, nécessite une réhabilitation (installation, peinture...) tandis que le Rex de chaussée qui a été transformé en magasin (travaux non achevés) demande un réaménagement.

D'autres travaux d'aménagement intérieur devront être effectués afin d'installer les bureaux de l'Ambassade.

3) Les appartements: Résidence

Les deux appartements pouvant être jumelés pour servir de Résidence de l'Ambassadeur, se situent dans l'immeuble, appartenant au Dr FIKRI MARJANO, sis 114 Rue Mouheddine Abon EL IZ, EL MOUHANDISSINE.

Les appartements d'une superficie totale de 430m² (215 x 2) se situent l'un au premier étage, l'autre au 2eme étage devant être liés par un escalier intérieur pour constituer une "Villa dans un immeuble".

3

L'architecte maitre d'oeuvre délégué fournira à l'Ambassade une proposition d'aménagement des deux appartements.

Chaque appartement comprend 1 salon (env.50m²) 3 chambres, 1 cuisine et 2 salles de bain.

Cette pratique (appartements jumelés) semble être très répandue dans le Caire où le problème de logement se pose avec une acuité singulière.

Il y a lieu de signaler que l'immeuble est en phase de finition (état neuf) et se situe dans un quartier résidentiel ouvrant sur le "Club de chasse" (Nady Said).

B) Entretien avec les parties Egyptiennes

En raison de la période des vacances les hommes d'affaires Egyptiens intéressés étaient hors du Caire.

C'est pourquoi, les rendez-vous pris avec Messieurs Kamal El Agha, Président du Groupement économique pour le développement et l'investissement devant acquérir la chancellerie et Mr. Fikri MORJANO propriétaire des appartements ont été reportés à plusieurs reprises.

Les deux qui étaient en vacances n'ont en effet pu revenir au Caire pour nous rencontrer que le 20 Août. Quant au Général en retraite, Mendouh Waguih, nous l'avons reçu à l'Ambassade le 19 Août à 20 heures.

Les discussions entreprises avec les parties égyptiennes ont porté essentiellement sur les prix et les modalités de paiement.

En ce qui concerne les prix, les parties Egyptiennes maintiennent leurs propositions antérieurement convenues avec Monsieur l'Ambassadeur qu'ils nous ont rappelé :

-Acquisition de la chancellerie par le "Groupement Economique pour le Développement et l'Investissement 4.000.000 livres Egyptiennes (L.E) soit 1.200.000 \$US

-Cession de la villa Sise 36, Rue EL HOUSEIN, par Monsieur MAMDOUN WAGUIH à 2.000.000 L.E soit 610.000 \$US.

-Cession de deux appartements pour Monsieur FIKRI MORJANO à 800.000 L.E soit 245.000 \$US.

Quant aux modalités de paiement, la réglementation égyptienne à laquelle, ils se sont tous référés prévoit le paiement d'un acompte de 50 % du prix convenu dès la signature du contrat et le versement des 50% restant à la remise des clefs.

Aussi, nous avons demandé aux intéressés d'accepter de prolonger la validité de leurs offres afin de permettre à la partie Mauritanienne d'acquiescer les autorisations nécessaires.

4
c) Charges liées aux acquisitions éventuelles.

Au cas où les acquisitions proposées devraient être entreprises un certain nombre de charges liées à ces acquisitions doivent être envisagées:

-1) Charges d'enregistrement et de courtage.

La réglementation Egyptienne prévoit, en effet l'enregistrement immédiat des propriétés à un taux fixé à 12,5% du prix d'acquisition:

Soit pour les appartements et la villa :

$$\frac{2\ 800\ 000 \times 12,5}{100} = 350\ 000 \text{ L.E.}$$

En outre, le courtage qui est un passage obligé pour toute transaction, obéit à un certain nombre de principes.

C'est ainsi que les taux varient en fonction de l'importance des opérations.

En ce qui concerne les courtiers ayant suivi les transactions sus indiquées, un forfait de 3% a été retenu ce qui correspond à: $\frac{2\ 800\ 000 \times 3}{100} = 204\ 000 \text{ L.E.}$ vente et acquisitions confondues.

Il conviendra également d'ajouter à ce montant la somme forfaitaire de 30 000 L.E. destinée à couvrir les honoraires de l'avocat qui assisté l'Ambassadeur dans toutes ces opérations.

2) La réhabilitation et l'aménagement des nouveaux locaux.
Dans ce cadre et sur notre demande, différentes propositions ont été déposées sur le bureau de Monsieur l'Ambassadeur.

Les offres reçues relatives à ces travaux de réhabilitation et d'aménagement nécessaires aux nouvelles acquisitions, sont comprises entre 313 000 et 350 000 L.E.

En retenant le moins disant les dépenses à prévoir pour ces travaux s'élèveront à 313 219 L.E.

3) Equipement et déménagement
Outre les frais de déménagement qui seront payés à une Société qui assurera cette tâche, le changement de résidence impliquera obligatoirement, l'acquisition de nouveaux mobiliers. Le cumul de ces deux charges s'élève approximativement à 96 468 L.E. soit 15 150 L.E. pour les frais de déménagement et 81 318 L.E. pour l'ameublement.

Enfin, après toutes ces dépenses éventuelles, il restera un montant disponible de 206 313 L.E.

A l'issue des différents entretiens et visites nous avons tenu une réunion de travail avec Son Excellence Monsieur l'Ambassadeur, au cours de laquelle nous sommes parvenus aux conclusions suivantes :

-Compte tenu de l'importance de l'offre faite par la Société immobilière dénommée "Groupement Economique pour le Développement et l'Investissement", et de l'encombrement du site actuel de l'Ambassade, il serait opportun de conclure la vente de ce bâtiment dans les meilleurs délais.

-Aussi, en raison de l'évolution rapide des prix de l'immobilier en Egypte, il serait souhaitable que l'acquisition des nouveaux bâtiments soit entreprise rapidement.

-Le produit de la vente de la chancellerie couvre largement outre l'acquisition d'une chancellerie et d'une Résidence, les charges liées à leur acquisition détaillées ci-haut.

En outre, les charges locatives de l'actuelle Résidence qui s'élèvent à 36 000 \$ soit 3 250 000 UM environ par an disparaîtront.

P.J.: PV de réunion en date du 20 Août 1992

Fait à Nouakchott, le 24 Août 1992

BA HOUDOU ABDOUL
Inspecteur général des Finances/MET

SIDI MOHAMED OULD MOHAMED SALEM
Chef de service Bâtiments/MET

