

**ORGANIZATION OF
AFRICAN UNITY**

SECRETARIAT
P. O. Box 3243

ADDIS ABABA

**ORGANISATION DE L'UNITE
AFRICAIN**

SECRETARIAT
B. P. 3243

CONSEIL DES MINISTRES
Dixième session ordinaire
Lusaka - Février 1968
Addis-Abèba

CM/183

R A P P O R T
SUR L'AMORTISSEMENT DES BATIMENTS
DE LA CSTR A LAGOS



CMO 183

MICROFICHE

RAPPORT
SUR L'AMORTISSEMENT DES BATIMENTS DE LA CSTR A LAGOS

Au cours de sa quatrième session ordinaire qui s'est tenue à Bathurst, Gambie, en juillet dernier, le Comité consultatif sur les questions budgétaires et financières a recommandé qu'un rapport complet sur l'amortissement des bâtiments de la CSTR lui soit présenté lors de sa prochaine session.

Le Secrétariat général a examiné la question avec soin et a décidé de présenter le présent rapport intérimaire. Ce rapport est considéré comme intérimaire parce que le Conseil des ministres, en adoptant le document CM/159, a approuvé un crédit de 10.000 \$ Etats Unis pour les frais de l'équipe de liquidateurs qui doit soumettre un rapport sur l'ensemble de l'actif et du passif de l'ex-CCTA, y compris les bâtiments de ce même organisme, désormais baptisé "Bâtiments de la CSTR". On s'attend à ce que le rapport des liquidateurs couvrira la question de l'amortissement des bâtiments occupés par la CSTR afin que la question de ces bâtiments ne soit pas réglée indépendamment de l'ensemble de l'actif de l'ex-CCTA dont a hérité la CSTR en janvier 1965. Etant donné le fait que les débats du Comité consultatif sur les questions budgétaires et financières à Bathurst, ainsi que ceux du Conseil des ministres à Kinshasa, ont révélé le désir de l'un et l'autre organismes de disposer de certaines informations sur l'histoire de l'acquisition de ces bâtiments, sur leur position juridique actuelle, ainsi que sur le montant de la dette encore due à leur propos, le Secrétariat a demandé au Secrétaire exécutif à Lagos de présenter un bref rapport qui est reproduit ci-après :

"NOTES SUR LES BATIMENTS DE L'EX-CCTA A LAGOS

"Lorsque la CCTA a été transférée au Nigéria en 1959, son personnel

a été tout d'abord logé par le Gouvernement nigérian. A mesure du développement de ce Bureau et de l'extension de ses activités, la Commission a trouvé qu'il lui serait moins cher de constuire des bâtiments résidentiels pour son personnel. Le Gouvernement nigérian a concédé à la Commission un terrain loué à bail à un prix très avantageux, comme il s'est engagé à réduire le taux des impôts et des services publics à condition que lesdits bâtiments soient réservés exclusivement à la résidence du personnel de la Commission et non à des fins lucratives. En plus de cette offre généreuse du terrain nécessaire pour la construction de ces bâtiments, le Gouvernement nigérian a garanti un prêt contracté auprès de la Société nigériane de construction pour l'érection de ces bâtiments. Ce prêt devait être remboursé en annuités, moyennant un intérêt identique à celui imposé aux citoyens nigérians ayant contracté auprès de la Société en question des prêts pour la construction d'habitations résidentielles. A l'heure qu'il est, le bilan de la dette ainsi contractée est de £ 46.654/1s/8d pour les sept bâtiments dont il s'agit."

"En 1964, lorsque la CCTA a eu des difficultés politiques et financières, le Secrétaire exécutif de la CSTR, qui était alors le Secrétaire général p.i. de la CCTA; est parvenu avec la Société nigériane de construction, et à cause de ces circonstances anormales, à un arrangement spécial destiné à garantir un revenu régulier qui permet de rembourser les annuités de la dette, et de faire face aux frais de réparation et d'entretien des bâtiments en question. Ainsi donc, depuis 1965, le remboursement et les frais d'entretien de ces bâtiments sont couverts par le revenu qu'ils rapportent."



" Ceci étant, il a été proposé que la comptabilité qui concerne ces bâtiments soit tenue séparément de celle du budget régulier de la CSTR, parce qu'il est clair qu'aucune subvention annuelle n'est requise pour l'entretien de ces bâtiments."

" La situation juridique en ce qui concerne ces bâtiments est la suivante :

- 1) Les bâtiments sont hypothéqués à la Société nigériane de construction jusqu'au remboursement complet du prêt contracté.
- 2) L'hypothèque est garantie par le gouvernement nigérian.
- 3) C'est pourquoi les documents de propriété de ces bâtiments sont déposés auprès de la Société nigériane de construction. Ces documents seront rendus, après le remboursement complet du prêt contracté.
- 4) Les bâtiments sont exclusivement réservés à la résidence du personnel et ne doivent pas être utilisés à des fins commerciales."

Il ressort clairement de ce rapport que le droit réel de propriété des bâtiments à Lagos fait l'objet d'une hypothèque en faveur de la Société nigériane de construction. L'on ne peut pas considérer ces bâtiments comme étant une propriété de la CSTR, aussi longtemps que le montant total de la dette n'aura pas été remboursé. Ces bâtiments ont été construits sur des terrains loués à bail et non en pleine propriété. Quelle que soit la durée du bail des terrains, quels qu'en soient les termes, la pleine propriété de ces bâtiments reviendra un jour au propriétaire à perpétuité du terrain, en l'espèce le gouvernement nigérian qui s'est engagé à payer les impôts sur les biens immobiliers, et les taxes des services publics au titre de ces bâtiments.

Etant donné tous les points importants sur lesquels l'accent a été mis dans le paragraphe précédent, le Secrétariat général voudrait proposer à l'examen du Comité que les liquidateurs de l'actif et du passif de l'ex-CCTA reçoivent des instructions spécifiques pour consacrer un chapitre de leur rapport à cette question, et que, sur la base de leur rapport, l'action

future en ce qui concerne ces bâtiments soit décidée par l'OUA. En attendant, toutefois, les actions juridiques suivantes peuvent être entreprises si le Comité consultatif n'y voit pas d'objection :

Les actes de bail et d'hypothèque relatifs aux terrains et aux bâtiments qui ont été construits sur ces terrains devront être désormais cédés à l'OUA qui est le successeur légal de la CCTA. Afin qu'une telle cession juridique puisse être exécutée, le consentement du Gouvernement nigérian et celui de la Société nigériane de construction seront nécessaires, ceci étant dû au fait que la résolution par laquelle l'ex-CCTA est devenue la CSTR de l'OUA peut ne pas être interprétée comme ayant une portée quelconque sur les contrats civils signés antérieurement par l'ex-CCTA.

D'autres actions juridiques sont nécessaires pour transférer les droits et les obligations de la CCTA, conformément à ces actes civils, à la CSTR de l'OUA. De telles cessions peuvent être effectuées par un simple échange de lettres ou par des accords nouveaux.

AFRICAN UNION UNION AFRICAINE

African Union Common Repository

<http://archives.au.int>

Organs

Council of Ministers & Executive Council Collection

1968-02

Report on the amortization of the STRC buildings in Lagos

Organization of African Unity

Organization of African Unity

<https://archives.au.int/handle/123456789/7265>

Downloaded from African Union Common Repository