

PROCEDURE DE DEMANDE DE BAIL

I. Bail à Construction avec Bâti

- Le demandeur exprime la demande auprès du ministre de l'Habitat (le demandeur peut préciser le lieu souhaité) ([Soumission](#)) - Cabinet du ministre ([Saisie et soumis par la division Domaines](#))
- Le courrier est redirigé par le cabinet du ministre vers le SG
- LE SG :
 - renvoie cabinet du ministre (Refus)
 - Cabinet du ministre prépare et transmet notification refus au preneur
- Une fois à la DOCAD, le directeur National oriente le dossier au directeur National Adjoint,
- Le DNA, à son tour, l'oriente à la division concernée (Domaine ou Cadastre) : Si l'immeuble est nu c'est à la division « Cadastre », s'il est occupé, c'est à la division « Domaines ». [Traitement Division DOCAD / Traitement Division Domaine](#)
- Quand le dossier arrive à la division « Domaines », comme il y a un bien bâti sur le terrain, la division adresse un courrier à la Direction Générale du Patrimoine bâti public (DGPBP) pour demander leur avis sur la demande de bail.
 - Si la réponse du patrimoine bâti est défavorable, une lettre est rédigée et signée par le ministre de l'Habitat pour notifier le refus au demandeur. Le processus prend fin
- Si la réponse du patrimoine Bâti est favorable, le dossier est transmis à la division « Cadastre », pour visite et études techniques du terrain concerné, il procède à :
 - Une enquête interne pour confirmer la propriété du terrain et le manque de litige
 - Une enquête terrain qui précise :
 - des levées topographiques
 - une fiche état des lieux
 - un rapport terrain ; dans ce rapport, on retrouve :

- Avis de la mission terrain
 - Avis du chef section topographie
 - Avis chef division Cadastre/Topographie
- Une fois que ce travail technique est effectué et que l'avis du domaine Cadastre est favorable, le dossier est retransmis à la division « Domaines » pour la suite de la procédure
- Ensuite le dossier est transmis par la DOCAD à la Direction Nationale de l'Aménagement Territoire et de l'urbanisme (DATU) pour examen et avis sur le projet de bail
- LE DN transmet à l'adjoint (les 2 au même niveau)
- Les DN transmettent à la division Etudes et planification urbaine
 - Qui a son tour transmet à la Div Operations urbaines (Conakry ensemble)
 - (si le dossier relève de l'intérieur du pays, le dossier n'est pas transmis à la division Operations)
 - (La DATU demande toute la documentation sur le projet à réaliser pour des fins d'études)
- Après études,
- La division transmet l'avis aux DN de la DATU
- le directeur de la DATU transmet à la DOCAD une lettre accompagnée de son avis technique sur le projet à réaliser
- Si l'avis est non favorable, lettre de notification de refus est transmis au demandeur par la DOCAD (sous-couvert de la signature du ministre)
- Si Avis favorable de la DATU, le D.N. de la DOCAD transmet le dossier à la Direction Nationale de l'architecture, de la construction et du logement (DACLO) pour le calcul de la valeur résiduelle du bâtiment qu'abrite le terrain concerné
- Les DN transmettent à la division Construction
 - (La DACLO émet un ordre de mission à une de ses équipes pour procéder à l'expertise et à l'évaluation des installations)
 - Ensuite la Division Construction transmet le dossier à celle Architecture

- (A la suite de la mission, un rapport est rédigé et fourni)
 - Ensuite le dossier est renvoyé chez les DN
 -
- Après rédaction du rapport, les DN DACLO renvoie le dossier à la D N. DOCAD
- Le D.N. de la DOCAD transmet le résultat des évaluations à la DGPBP pour paiement de la valeur résiduelle du bâtiment
- Après paiement du demandeur, la DGPBP confirme le paiement à la D.N. de la DOCAD (lettre)
- Ensuite, la Division « Domaines » analyse l'ensemble du dossier et rédige une note technique dans laquelle une proposition est faite au ministre (Redevance, durée, etc.)
 - La proposition est accompagnée du projet de bail
- Le Dossier de la demande est transmis au SG par la DN DOCAD
- LE SG Transmets le dossier vers l'inspection générale pour avis
- L'inspection générale procède à ses diligences et donne son avis au SG
 - Si avis favorable de l'inspection, le SG transmet au cabinet de ministre (conseiller juridique)
 - Si avis non favorable de l'inspection,
 - Le SG renvoie à la DN DOCAD
 - LE SG transmet au ministre avec avis de refus
- La proposition et le projet de bail est transmis au ministre et accompagné d'une fiche synthétique
- Le cabinet du ministre analyse la note technique et le projet de bail
 - Si le ministre et son cabinet ne sont pas d'accord, ils font une note et renvoie à la DOCAD pour prise en compte
 - (Il peut y avoir beaucoup d'aller-retour entre le cabinet et la DOCAD)
- Si avis favorable du ministre,
 - Le projet de bail est envoyé au preneur pour prise de connaissance et signature (le preneur signe toujours en premier)

- Après signature du preneur, le directeur de la DOCAD et le ministre de l'Habitat signe à leur tour
- Le preneur procède au paiement de la première redevance à la BCRG (Compte receveur central du trésor)
- Après paiement de la première redevance, le preneur dépose le reçu de paiement à la DN DOCAD
- Le reçu de versement et les 5 copies du bail sont transmises au Patrimoine de l'Etat et des investissements privés (Ministère de l'économie des finances)
 - Le ministère émet une quittance qui est remis au preneur
- Les 5 copies sont ensuite transmises au preneur pour publicité à la D.N.I
- Le preneur procède également à la publication du bail à la conservation foncière
 - (c'est la DOCAD qui transmet à la conservation)
 - Le conservateur lui délivre le certificat d'inscription au livre foncier
 - Le conservateur renvoie à la DOCAD
- Enfin 1 copie du bail + 1 copie du plan de masse sont remises au preneur (DOCAD)

II. Bail à construction sans bâti

- Pour le bail à construction sans bâti, il s'agit du même circuit que le bâti à l'exception de :
 - Le dossier ne va pas à la DGPBP pour son premier avis
 - Le dossier ne va pas à la DACLO pour l'évaluation de la valeur résiduelle du bâti

III. Bail emphytéotique (uniquement avec bâti)

- Pour le bail emphytéotique, il s'agit du même circuit que le bail à construction à quelques exceptions près :
 - Le bail emphytéotique est de longue durée : 15 à 99 ans
 - Le paiement des baux emphytéotiques se fait au patrimoine de l'Etat et des investissements privés (Ministère de l'économie des finances)
 - Si le bâtiment à bayer relève du DGPBP, leur avis est demandé
- Exigence du contrat : entretien du bien

IV. Autres remarques

- Si le bail à construction arrive à terme, une lettre est adressée à la DGPBP pour reverser le bien baillé à la DGPBP ;
- Il est possible de sous-bailler (le preneur) un bail à une autre personne
- La DGPBP s'occupe essentiellement de la location du patrimoine public
- Les baux emphytéotiques relèvent majoritairement du ministère de l'industrie
- L'habitat n'a pas toujours toute la visibilité sur les baux passés par les autres départements (industrie, mines, Tp, défense etc.)
- La DOCAD n'a pas aujourd'hui une visibilité sur les baux passés par IMAAG