

Madagascar

Bail emphytéotique

Loi n°96-016 du 13 août 1996

Art.1.- Ce bail est consenti pour une durée supérieure à dix huit ans ne devant pas excéder quatre vingt dix neuf ans.

Ce bail est obtenu du bailleur par le preneur moyennant sa location pour une période librement déterminée par les parties dans les limites établies par la présente loi et sur la base d'un contrat de bail dûment enregistré. Comme instrument négociable, le preneur peut librement laisser ce bail en sécurité ou nantissement d'un prêt ou de toute autre opération financière auprès des tiers y compris auprès de banques et institutions financières.

Les procédures juridiques mentionnées ci-dessus qui concernent le consentement et l'enregistrement d'un bail sont les mêmes, qu'il s'agisse de biens immobiliers publics ou domaniaux, voire privés, sachant que le bailleur peut être l'Etat ou la communauté qui en est propriétaire.

Art.2.- Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner et sous les mêmes conditions, comme dans les mêmes formes. Les immeubles appartenant aux mineurs ou interdits pourront être donnés à bail emphytéotique en vertu d'une délibération du conseil de famille homologuée par le tribunal.

Art.3.- La preuve du contrat d'emphytéose s'établira conformément aux règles du droit commun. A défaut de conventions contraires, il sera régi par les dispositions ci-après.

Art.4.- Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de tout revenu à la suite de cas fortuits.

Art.5.- A défaut de paiement du prix de location convenu, dans les trois mois de son échéance, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution

de l'emphytéose. La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur les fonds des détériorations graves. Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.

Art.6.- Le preneur ne peut se libérer de la redevance échue, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

Art.7.- Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur. Si le preneur a fait des améliorations qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité. Néanmoins dans le cas où le preneur a édifié des constructions sur le fonds avec l'accord du bailleur, le bail peut prévoir que celles-ci appartiennent au preneur en toute propriété et qu'il doit en être dédommagé en cas de rupture du bail et à son expiration s'il n'est pas renouvelé; dans ce cas toute modification ou conformation de constructions doit être soumise à l'agrément du bailleur.

Art.8.- Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges du fonds loué. Il répond de l'incendie conformément à l'article 1733 du Code civil.

Art.9.- L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titre, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire.

Art.10.- L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

Art.11.- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bailleur devra faire connaître le droit de l'emphytéote conformément aux dispositions de

la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. Des indemnités distinctes sont accordées au bailleur et au preneur ; les indemnités accordées au preneur représentent d'une part le dommage direct et immédiat en raison de l'arrêt imprévu du bail, d'autre part, la valeur des constructions qui peuvent lui appartenir en propre.

Art.12.- Le preneur a seul les droits de chasse et de pêche et exerce à l'égard des mines, minières, carrières et tourbières tous les droits de l'usufruitier.

Art.13.- Les mutations de toute nature ayant pour objet, soit le droit du bailleur, soit le droit du pre-

neur, sont soumises aux dispositions des lois et textes réglementaires concernant les transmissions de propriété d'immeubles.

Art.14.- La présente ordonnance est applicable aux baux emphytéotiques domaniaux, en ce qu'elle n'est pas contraire à la législation relative au domaine privé national.

Art.15.- La loi du 25 juin 1902 sur l'emphytéose est abrogée. Toutefois, les baux emphytéotiques en cours restent régis par les dispositions de cette loi jusqu'à leur expiration.