

CONTRAT-TYPE DE BAIL

EMPHYTEOTIQUE

annexé à l'arrêté n° 3976 en date du 9 juillet 1992

Entre :

L'Etat Malagasy représenté par le Ministre chargé des Domaines, ci-dessous appelé bailleur, d'une part,

et

Monsieur (nom du preneur), (profession), né le (date) à (lieu de naissance), fils de (nom du père) et de (nom de la mère), titulaire de la carte d'identité n° (n° de la CI), de nationalité (donner la nationalité), jouissant de la pleine et entière capacité juridique, domicilié ci-dessous appelé preneur, d'autre part,

ou la Société (nom de la Société) ci-après dénommée (abréviation) au capital de (montant) Ar, ayant son siège social à (situation du siège social) représentée aux fins du présent par Monsieur (nom du mandataire) en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés par acte en date du (date de l'acte), ci-dessous appelée preneur, d'autre part,

Il est exposé, convenu et arrêté ce qui suit :

EXPOSE :

Pour (destination de l'immeuble) Monsieur ou la Société (nom de la Société) sus-désignée a sollicité la location de la propriété dite (nom de la propriété), titre n° (n° du titre), sise à (situation géographique).

Il en résulte du procès-verbal de reconnaissance en date du (date de reconnaissance) que le terrain en cause consiste en (consistance) et qu'à l'issue de la procédure d'instruction de la demande, il est reconnu disponible.

CONTRAT :

Article premier - L'Etat Malagasy représenté comme ci-dessus loue à Monsieur (nom du preneur) ou la Société (nom de la Société), représentée également comme ci-dessus la propriété dite : (nom de la propriété), titre n° (n° du titre) d'une superficie de (superficie) lui appartenant, sise à (situation géographique du lieu), ce qui est accepté par le preneur.

Art. 2 - Le terrain en cause est destiné à (nature de l'investissement).

Art. 3 - L'investissement projeté ci-dessus fera l'objet d'un plan détaillé de l'implantation, des constructions et des équipements fixes et d'un devis descriptif et estimatif dûment approuvé par le bailleur et qui demeureront annexés au présent acte.

Art. 4 - La présente location est accordée pour une durée de 18 à 99 ans (éventuellement renouvelable pour une nouvelle période de même durée) moyennant le prix de (taux de location) par mètre carré et par an et prendra effet à la date de la signature du présent acte.

Art. 5 - Le loyer est payable annuellement et d'avance à la caisse du receveur des Domaines de (ressort de l'immeuble) et révisable à la hausse tous les cinq ans suivant l'évolution de l'indice des prix à la consommation en milieu européen publié au Journal officiel de Madagascar.

Art. 6 - Tous les frais généralement quelconques auxquels pourra donner lieu le présent contrat sont à la charge du preneur (notamment les droits d'enregistrement, les frais de constitution du dossier et de conservation...).

Art. 7 - Monsieur (nom du preneur) ou la Société (nom de la Société) prendra le terrain loué dans l'état où il se trouve sans recours contre l'Etat Malagasy pour quelque cause que ce soit.

Tout en se réservant le bénéfice de la libre gestion du patrimoine, le preneur s'engage aux obligations de jouir du terrain loué en bon père de famille.

Art. 8 - Les équipements fixes que le preneur se proposerait d'implanter en dehors de ceux mentionnés à l'article 3 ci-dessus devront être autorisés par le bailleur.

Art. 9 - Les travaux devront commencer au plus tard six mois après la signature du présent acte. L'Etat Malagasy se réserve le droit de faire vérifier à tout moment l'accomplissement de cette obligation.

Le preneur ne peut en aucun cas sous-louer tout ou partie du terrain objet du présent contrat.

Art. 10 - Un délai maximum de (durée) est accordé au preneur pour la réalisation des travaux, objet du présent contrat, période pendant laquelle le bailleur se réserve le droit de constater l'état d'avancement de ces travaux et l'appréciera suivant les documents mentionnés à l'article 3 ci-dessus et le dossier de demande d'agrément, le cas échéant.

A la fin de la période ci-dessus fixée, il sera procédé à une constatation de mise en valeur comme en matière de demande de terrain domanial à l'issue de laquelle il pourra être décidé la résiliation du contrat pour la partie non mise en valeur.

Art. 11 - Le preneur ne peut se libérer du montant de la location échue ni se soustraire à l'exécution des conditions du présent bail en délaissant le fonds.

Art. 12 - Le preneur ne peut demander la réduction du taux ou du prix de location pour cause de perte partielle du fonds ni pour cause de privation de tout revenu à la suite de cas fortuits ou de force majeure.

Art. 13 - Tout défaut de paiement dans les six (6) mois de son échéance du loyer convenu, toute inexécution des conditions du contrat de bail ainsi que toute détérioration grave commise par le preneur sur le fonds constitue un manquement susceptible de provoquer la résiliation du bail.

Art. 14 - Le présent contrat de bail autorise le preneur à effectuer les travaux d'aménagement, de construction et de VRD sous réserve de l'obtention du permis de construire.

Dans ces conditions, les réalisations effectuées par le preneur lui appartiennent en toute propriété.