Arrêté n°3976/92 du 9 juillet 1992 portant approbation du contrat-type de bail emphytéotique pour les terrains domaniaux ou immatriculés au nom de l'Etat Malagasy *(J.O. n° 2133 du 10.8.92, p.1876)*

Article premier - Est approuvé le contrat-type de bail emphytéotique pour les terrains domaniaux ou immatriculés au nom de l'Etat Malagasy et dont le texte est joint au présent arrêté.

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) FMG, 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

Didim-pitondrana n° 3976/92 tamin'ny 9 jolay 1992 ankatoavana ny fifanekena lasitra momba ny fampanofana maharitra ela ny tanim-panjakana na vita baorina amin'ny anaran'ny Fanjakana Malagasy *(idem)*

Andininy voalohany - Ankatoavina ny fifanekena lasitra momba ny fampanofana maharitra ela ny tanim-panjakana na tany vita baorina amin'ny anaran'ny Fanjakana Malagasy.

TARATASY FIFANEKENA LASITRA
momba ny fampanofana tany maharitra ela atovana ny didim-pitondrana n° 3978/92 tamin'ny 9 jolay 1992

Eo amin' :
Ny Fanjakana Malagasy izay soloin'ny Minisitra miandraikitra ny Fananan-tany, antsoina etsy ambany hoe mpampanofa anda-niny,
sy
Andriamatoa (anaran'ny mpanofa) (asany), teraka (vaninandro nahaterahany) tao (toerana nahaterahany), zanak'i (anaran'ny rainy) sy (anaran'ny reniny), tompon'ny karapanondro laharana faha (laharan'ny karapanondro), firenena niaviany (zom-pirenena zakainy) mizaka ny zo feno sy tanteraka, monina ao (toerana onenany) antsoina etsy ambany hoe mpanofa, ankilany,
na ny Sosaiety (anaran'ny Sosaiety) antsoina amin'ny manaraka hoe (fanafohezana) manana renivola (tetibidiny) Iraimbilanja, manana ny foiben-toerany (toerana misy ny foibem-pikambanana) soloin-dR……………… (anaran'ny mpisolo tena amin'ity taratasy fifanekena ity) noho ny fahefana nomena azy araka ny taratasy tamin'ny (vaninandron'ny fanomezam-pahefana), antsoina etsy ambany hoe mpanofa, anki-lany,
Dia mifamarafara, mifanaraka ary mifanaiky toy izao manaraka izao :

FAMELABELARANA

Mba (antony hampiasana ny tany) Andriamatoa na ny Sosaiety (anaran'ny Sosaiety) voalaza etsy ambony dia nangataka ny hanofa ny tany atao hoe : (anaran'ny tany), titra laharana faha (laharan'ny titra) ao (toerana misy ny tany).
Araka ny fitanana an-tsoratra ny fitsirihana tamin'ny (vaninandro nanaovana ny fitsirihana) io tany tany io, dia misy (lazao izay misy amin'io tany io) ary taorian'ny fanadihadiana natao, izany tany izany dia azo atolotra hampiasaina.

FIFANEKENA

Andininy voalohany - Ny Fanjakana Malagasy voasolo tena araka ny voalaza etsy ambony dia mampanofa amin'Andriamatoa (anaran'ny mpanofa) na amin'ny Sosaiety (anaran'ny Sosaiety), voasolo tena koa araka izay voalaza

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.

etsy ambony, ny tany atao hoe (anaran'ny tany), titra laharana faha (laharan'ny titra) mirefy (refiny) izay misoratra aminy, ao (toerana misy ny tany). Izany dia eken'ny mpanofa.

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

And. 2 - Izany tany izany dia hofaina mba (antony hampiasaina ny tany).

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.

And. 3 - Ny asam-pihariana kasaina hatao dia hanaovana drafitra ny andinindinin'ny zavatra atsangana, ny fanorenana fitaovana raiki-paka, hisy fanombatom-banana ny momba azy sy ny tetibidiny izay notoavin'ny mpam-panofa ara-dalàna ary hatovana ity fifanekena ity.

Art. 4 - La présente location est accordée pour une durée de 50 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.

And. 4 - Ny fampanofana etoana dia ekena haharitra 50 taona (azo havaozina mandritra ny fe-potoana vaovao mitovy amin'io) ka ny saran'izany dia ferana ho (vidiny) isaky ny 1 metatra toradroa isan-taona ary manom-boka manan-kery amin'ny vani-nandro anaovana sonia ity fifanekena ity.

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 oublié au *Journal officiel* de Madagascar.

And. 5 - Ny hofan-tany dia efaina mialoha isan-taona ao amin'ny tahirin'ny fari-piadidian'ny Fananan-tany ao (ao amin'ny toerana misy ny tany) ary azo hovana lanja miakatra araka ny fiovaovan'ny mari-panondroana ny vidin'entana antsinjarany vangain'ny vazaha izay voalaza ao amin'ny *Gazetim-panjakan'i* Madagasikara.

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…).

And. 6 - Izay mety ho fandaniana rehetra haterak'ity taratasy fifanekena ity dia iantohan'ny mpanofa (indrindra ny sara-panoratana, ny lany tamin'ny famoronana ny antontan-taratasy sy ny fikajiana ny fananan-tany).

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.

And. 7 - Andriamatoa (anaran'ny mpanofa) na ny Sosaiety (anaran'ny Sosaiety) dia manaiky ny hanofa ilay tany amin' izao toetrany izao ka tsy hanarakaraka ny Fanjakana Malagasy na inona na inona antony.

Ny mpanofa dia afaka mampiasa malalaka ilay tany hofainy nefa koa dia tsy maintsy manome toky izy hanao izany toy ny raim-pianakaviana mahafatra-po.

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.

And. 8 - Ny fitaovana raiki-paka izay heverin'ny mpanofa hapetraka ankoatr'ireo voalaza ao amin'ny andininy faha-3 etsy ambony dia tsy maintsy ahazoana alalana avy amin'ny mpampanofa.

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.

And. 9 - Ireo asa heverin'ny mpanofa hatao dia tsy maintsy hatomboka farafahelany enim-bolana aorian'ny anaovana sonia ity fifanekena ity.

Ny Fanjakana Malagasy dia ho afaka manara-maso na amin'ny fotoana inona na amin'ny fotoana inona ny fanatanterahana izany andraikitra izany.

Ny mpanofa dia tsy mahazo mampanofa mihitsy na izy manontolo na ny ampahan'ny tany, fotot' ity fifanekena ity.

Art. 10 - Un délai maximum de (durée) est accordé au preneur pour la réalisation des

And. 10 - Omena fe-potoana (lazaina eto ny faharetany) raha ela indrindra ny mpanofa mba

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.

hanatanterahany ireo asa kasainy hatao, fototr'ity fifanekena ity, ka mandritra izay fe-potoana izany dia azon'ny mpampanofa atao ny manara-maso ny fizotry ny asa sy mampitaha izany araka ireo taratasy fanamarinana voalaza ao amin'ny andininy faha-3 etsy ambony ary koa araka ny antontan-taratasy fangatahana fankatoavana raha misy izany.

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.

Aorian'ny fe-potoana etsy ambony dia hisy fitsirihana ny fanamaintisamolaly toy ny fanao amin'ny fangatahana tanim-panjakana ka aorian'izany dia mety hisy fanapahan-kevitra hanafoanana ny fifanekena amin'izay mikasika ampahan-tany tsy vita fanamaintisamolaly.

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.

And. 11 - Ny mpanofa dia tsy mahazo mionona fotsiny amin'ny fandoavana ny hofan-tany tokony aloa na tsy hanatanteraka ny fepetra voalazan'ity fifanekena ity ka hamela ny tany hitomoe-poana.

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.

And. 12 - Ny mpanofa dia tsy mahazo mangataka fampihenana ny hofan-tany noho ny tsy ny fahazoana mampiasa ny ampahan'ny tany na koa noho ny tsy fisian'ny fidiram-bola avy amin'ny antony tsy nampoizina na tsy azo anoharana.

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.

And. 13 - Ny tsy fandoavana ny hofan-tany ao anatin'ny enim-bolana aorian'ny fetr'andro tokony handoavana izany, na ny tsy fanatanterahana ny fepetra raketin'ity fampanofana ity ary koa ny fanimbana bevava ny tany ataon' ny mpanofa dia antony hahazoana manafoana ny fampanofana.

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.

And. 14 - Ity fifanekena ity dia ahafahan'ny mpanofa manao asa fanajariana, sy fanorenana ary fanokafana ny lalana sy ny fampi-diran-drano sy jiro sy ny toy izany, rehefa mahazo ny fahazoan-dàla-na hanao ny fanorenana.

Ny zava-bitan'ny mpanofa araka izany dia lasa fananany tanteraka.

Art. 15 - Le preneur peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever par titre de servitudes passives pour un temps qui ne peut excéder le restant de sa durée de bail. Il a charge d'en avertir la Direction dont relève le Service des Domaines.

And. 15 - Ny mpanofa dia afaka mampahazo fifankaleovana amin'ny tany hofana na mampi-zaka azy fifankaleovana mandritra ny fe-potoana haharetan'ny fampanofana ihany. Adidiny ny mampahafantatra izany ny Foibe iankinan'ny Sampan-draharahan'ny fananan-tany.

Art. 16 - L'Etat Malagasy se réserve le droit de préemption sur les réalisations fixes effectuées par le preneur, et autorisées par le bailleur.

And. 16 - Ny Fanjakana Malagasy dia manan-jo hividy alohan'ny olona hafa rehetra ny zava-bita nataon'ny mpanofa ary nahazoana alalana avy amin'ny mpampanofa.

Art. 17 - En cas de cession ou d'adjudication du droit au bail, les créanciers hypothécaires et le nouveau preneur, sauf le droit de préemption de l'Etat, doivent justifier de la capacité technique et professionnelle requise pour l'exercice des activités, objet du présent contrat.

And. 17 - Raha hisy ny fanomezana na fivarotana ny zo avy amin'ny fanofana, ireo tompon' ny anto-bola na izay mpanofa vaovao, raha toa ka tsy hampiasa ny zony ny Fanjakana dia tsy maintsy manana ny fahalalàna teknika sy momba ny asa aman-draharaha ilaina amin'ny fanatan-terahana ny asa voalazan'ity fifanekena ity.

Art. 18 - Avant toute cession ou mise en adjudication de droit au bail et des constructions, l'emphytéote et/ou le superficiaire, doit au préalable en informer la Direction dont relève le Service des domaines dans un délai maximum de quatre-vingt-dix (90) jours.

And. 18 - Alohan'ny hanomezana na hivarotana ny zo fanofana sy ny fanorenana ny mpanofa maharitra sy/na ny mpampiasa ny tany dia tsy maintsy milaza izany mialoha amin'ny Foibem-pitondrana iankinan'ny Sampan-draharahan'ny fananan-tany ao anatin'ny sivifolo (90) andro farafahelany.

Art. 19 - En cas cessation définitive d'activité, de rupture du contrat, ou à l'expiration du bail s'il n'est pas renouvelé, l'Etat bénéficie d'un droit de préemption pour l'acquisition des constructions et autres installations fixes dûment autorisées par le présent contrat.

And. 19 - Amin'ny fotoana hitsaharan'ny mpanofa tanteraka amin'ny asa, na noho ny fahatapahan'ity fifanekena ity, na amin' ny andro hahataperan'ny fetr'andro fanofana ka tsy hanavaozana azy intsony, ny Fanjakana dia manan-jo hividy alohan'ny hafa rehetra ireo trano na fitaovana hafa raiki-paka nahazoan-dalana avy amin'ity fifanekena ity.

Art. 20 - Le droit de préemption de l'Etat s'exerce pendant un délai de soixante jours à compter de la date à laquelle la Direction dont relève le Service des domaines a eu connaissance de l'existence du contrat de cession.

Au cas où l'Etat renonce à son droit de préemption, autorisation est donnée au preneur de céder les aménagements, constructions et autres installations à un tiers qui doit justifier des capacités techniques et financières requises pour l'exercice des activités prévues dans le présent contrat.

Le nouvel acquéreur se trouve subrogé aux charges, droits et avantages du preneur.

And. 20 - Ny zo hividy alohan'ny hafa ananan'ny Fanjakana dia azony hampisaina mandritra ny enimpolo andro hatramin'ny nahafantaran'ny Foibem-pitondrana iankinan'ny Sampan-draharahan' ny fananan-tany ny fisian'ny fano-mezana na ny fivarotana ny zo hanofa.

Raha toa ka tsy ampiasain'ny Fanjakana io zo voalaza io dia omena alalana ny mpanofa hanome na hivarotra ny fanajariana ny trano sy ny zavatra natsangany amin'olon-kafa izay tsy maintsy manamarina ny fahaizana teknika sy ny fananana vola ilaina mba hanaovana ny asa izay voalaza amin'ity fifanekena ity.

Ny mpanofa vaovao no mandray ny zo ary ny tombontsoa nananan'ny mpanofa taloha.

Art. 21 - En cas de rupture du contrat du fait du bailleur, le preneur peut prétendre à des indemnités représentant, d'une part, le dommage direct et immédiat en raison de l'arrêt imprévu du bail et, d'autre part, la valeur vénale des constructions et autres installations fixes qui peuvent lui appartenir au propre.

En cas de rupture du fait du preneur, le bailleur peut prétendre à un dédit.

Le montant des indemnités ou du dédit est fixé d'accord parties.

En cas de désaccord, il sera fait application des dispositions de la Convention conclue entre les deux parties (ou à défaut, du droit commun…).

And. 21 - Raha misy fahatapahan'ny fifanekena noho ny antony avy amin'ny mpampanofa, ny mpanofa dia mety hahazo onitra noho ny fatiantoka mivantana sy eo no ho eo noho ny fanafoanana tsy nampoizina ny fifanekena andaniny, na koa noho ny vidin'ny trano na ny zavatra natsangana raiki-paka vitany izay mety ho fananany manokana anki-lany.

Raha toa misy fahatapahan'ny fifanekena noho ny antony avy amin'ny mpanofa, ny mpampanofa dia mety hahazo onitra noho ny fivadihana amin'ny teny natao.

Ny halehiben'ny onitra rehetra voalaza eo ambony ireo dia hifana-rahan'ny roa tonta.

Raha misy tsy fifankahazoana momba izany dia hampiharina ny fifandaminana ao amin'ny fifanekena notapahan'ny roa tonta (na raha tsy misy izany, dia harahina ny lalàna amin'ny toe-javatra toa izany…).

Art. 22 - Le preneur désirant renouveler le contrat de bail doit adresser sa demande à la Direction dont relève le Service des domaines cinq ans au plus tôt et trois ans au plus tard avant l'expiration du bail.

Le bailleur en consultation avec le ministère chargé du secteur dispose d'un délai de réponse de six mois.

And. 22 - Raha misy fikasana hanavao ny fifanekena, ny mpanofa dia tsy maintsy mandefa ny fangatahany any amin'ny Foibem-pitondrana iankinan'ny Sampan-daraharahan'ny fananan-tany dimy taona raha haingana indrindra ary telo taona raha ela indrindra alohan'ny fe-potoana hahataperan'ny fampanofana.

Rehefa avy naka ny hevitry ny minisitera misahana ny raharaha atao amin'ny tany, ny mpampanofa dia tsy maintsy hanome ny valinteniny anatin'ny enim-bolana.

Dont acte.

Fait et rédigé en minute par nous, Ministre (chargé des Domaines), à Antananarivo, le

Toy izany ny fifanekena.

Nataonay sy nosoratanay, Minisitra (miandraikitra ny Fananan-tany) tao Antananarivo,

…..

et Monsieur (nom du preneur) ou Monsieur (nom du mandataire) représentant la Société (dénomination de la Société) a signé ainsi que nous le présent acte.

Monsieur (nom du preneur)
ou pour la Société
(Signature du preneur)

Pour l'Etat Malagasy :
Le Ministre chargé des Domaines

(Signature du bailleur)

ny …..

ary Andriamatoa (ny anaran'ny mpanofa) na Andriamatoa (anaran' ny solontena) misolo toerana ny Sosaiety (anaran'ny Sosaiety) dia niara-nanao sonia taminay ity fifanekena ity.

Andriamatoa (anaran'ny mpanofa)
na amin'ny anaran'ny Sosaiety
(anaran'ny Sosaiety)
(Sonian'ny mpanofa)

Amin'ny anaran'ny Fanjakana Malagasy :
Ny Minisitra miandraikitra ny Fananan-tany,

(Sonian'ny mpampanofa)