

CONTRAT DE CESSION DE DROIT AU BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

BALOU LIMITED, compagnie privée de droit mauricien qui a son siège social c/o Legis International (Financial & Management) Services Ltd, Jamalacs Building, Vieux Conseil Street, Port-Louis, Ile Maurice, incorporée à Port-Louis, Ile Maurice sous le n° 60799 C1/GBL, représentée par, dûment habilité à l'effet des présentes ;

dénommée ci-après le « **Cédant** »
de première part,

ET

M. _____

dénoté ci-après le « **Cessionnaire** »
de deuxième part,

ET

MITINJORIAKA, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000.000 Ariary, ayant son siège social à Andilana, Ampasy, Commune Urbaine de Nosy Be, Antsiranana, Madagascar, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro NB/B/2004/008, représentée par

dénommée ci-après le « **Bailleur** »
intervenant en tant que tierce partie,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT :

Un bail emphytéotique a été conclu le 25 avril 2006 entre les sociétés MITINJORIAKA et BALOU Ltd et régulièrement enregistré au Bureau des Sociétés le _____, sous f° 55, n° 395, vol AC/25, dont une copie est annexée au présent contrat.

Un avenant au bail emphytéotique a été signé le et régulièrement enregistré au Bureau des Sociétés le _____, sous f° _____, n° _____, vol _____, dont copie également en annexe.

Le bail emphytéotique et son avenant (ci-après le « Bail Emphytéotique ») sont régis par le droit malgache, en particulier l'Ordonnance n°62-064, du 27 septembre 1962 et les textes qui l'ont modifiée et complétée, notamment la Loi n° 96-016 du 13 août 1996.

Le Bail Emphytéotique a été conclu pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années entières et consécutives à commençant à courir depuis le 25 avril 2006.

Le Bail Emphytéotique porte sur une superficie totale de _____, comprenant les deux propriétés ci-après :

- Propriété dite _____, d'une superficie de _____, Titre Foncier n° _____, sise à _____, ci-après Titre I,
- Propriété dite _____, d'une superficie de _____, Titre Foncier n° _____, sise à _____, ci-après Titre II.

Suite à l'inscription du Bail Emphytéotique auprès de la Conservation Foncière, BALOU Ltd s'est vu délivrer deux Titres Fonciers spéciaux dont le premier n° _____ et le second n° _____

Par les présentes, « BALOU LIMITED » cède à M. _____, une partie de son droit au Bail Emphytéotique portant sur le Titre I et identifié sous le numéro de parcelle _____ d'une superficie de _____, ci-après dénommée le « Lot », située dans le périmètre du Lotissement « Le Cap Doré », tel que figurant sur le Plan Parcellaire ci-annexé.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIVIT:

Article 1 : CESSION DE DROIT AU BAIL

Le Cédant cède et transporte par les présentes, sous les garanties ordinaires et de droit au Cessionnaire, qui accepte, les droits réels se rapportant au Lot, pour le temps restant à courir du Bail Emphytéotique précité conclu le 25 avril 2006, et ce à compter du _____. La présente cession inclut le droit au « Bail Emphytéotique » et la viabilisation du Lotissement réalisée et/ou en cours, le tout dans la limite des droits rattachés au Lot cédé.

Article 2 : CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession a lieu à charge par le Cessionnaire qui s'y oblige :

- de prendre le Lot cédé dans son état actuel sans recours contre le Cédant, le Cessionnaire déclarant bien le connaître pour l'avoir vu et visité ;
- d'exécuter, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les clauses et conditions du Bail Emphytéotique ;
- d'adhérer sans réserve au Cahier des charges et aux documents annexes le complétant.

Le bail emphytéotique a été consenti sous diverses charges et conditions que le Cessionnaire déclare parfaitement connaître par la communication qui lui a été faite, préalablement à la signature des présentes, du Bail Emphytéotique, dont une copie restera annexée aux présentes après visa.

Le Cédant ne pourra en aucun cas être recherché ni inquiété en cas d'inexécution par le Cessionnaire d'une des obligations mises à sa charge par le Bail Emphytéotique.

En outre, le Lot peut être grevé de servitudes nécessitées par la satisfaction de besoins collectifs.

Article 3 : DECLARATIONS

Le Cédant déclare qu'il n'est pas en état de redressement ou liquidation judiciaires, ni de cessation des paiements et qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle légal ou conventionnel à la libre disposition du bail cédé.

Il déclare aussi qu'à sa connaissance :

- le Lot cédé n'est concerné par aucun projet ou mesure de réquisition, d'interdiction d'habiter ou d'expropriation et n'est pas situé dans une zone de rénovation urbaine,
- le Lot cédé n'est grevé d'aucun privilège de nantissement ou de toute autre garantie ou sûreté.

Article 4 : PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de _____ Euros.

Article 5 : AUTORISATION DU BAILLEUR

Dans le contrat de Bail Emphytéotique conclu le 25 avril 2006, le Bailleur a préalablement et expressément donné son autorisation au Cédant pour toute cession de son droit au bail, à charge pour le Cessionnaire de se soumettre à toutes les obligations que le Bail Emphytéotique met à la charge du Cédant.

Par ailleurs, le Cessionnaire est autorisé à ériger toutes constructions conformes aux types définis par le Règlement d'Urbanisme et dans le respect des dispositions du Cahier des charges.

A toutes fins utiles, le Bailleur concourt aux présentes en tant que tierce partie pour réitérer son accord sans réserve.

Le présent acte sera néanmoins signifié au propriétaire des Terrains loués par voie extrajudiciaire.

Article 7 : PROMESSE DE VENTE

Le Cessionnaire pourra bénéficier de la promesse de vente stipulée à l'article 9 du Bail Emphytéotique dans les conditions qui s'y trouvent énoncées. Le prix de vente est déterminé au prorata des droits se rattachant au Lot.

Article 8 : LITIGES

En cas de contestation dans l'interprétation ou l'exécution des présentes, les parties conviennent d'épuiser d'abord toutes les voies de règlement à l'amiable avant de faire trancher définitivement le différend suivant le Règlement de Conciliation et d'Arbitrage de la Cour Permanente d'Arbitrage Commercial de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Maurice, par un ou trois arbitres nommés conformément à ce Règlement.

Le droit applicable sera le droit malgache lorsque le litige portera sur le foncier et le droit mauricien dans les autres cas.

L'arbitrage aura lieu à Port Louis (Ile Maurice) et la langue sera le français.

Article 9 : FRAIS

Tous les frais et droits d'enregistrement des présentes seront supportés et acquittés par le Cédant qui s'y oblige. Les droits d'enregistrement et autres honoraires restent à la charge du Cessionnaire.

Article 10 : DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, chacune en ce qui la concerne, à l'endroit mentionné à l'en-tête des présentes.

Fait à, en six (6) exemplaires, le _____

Les Parties (1)

p. le Cédant

p. le Cessionnaire

p. le Bailleur

(1) Parapher chaque page et faire précéder la signature à la dernière page de la mention manuscrite « **lu et approuvé** ».

Faire légaliser les signatures en la forme foncière.