

## BAIL EMPHYTEOTIQUE

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**MITSINJORIAKA**, Société à responsabilité limitée, au capital de 10.000.000 Ariary, dont le siège social est situé à Andilana, Ampasy, Commune urbaine de Nosy-Be, Antsiranana, Madagascar, immatriculée au RCS n°NB/B/2004/008, représentée par son gérant M. TRUONG Huu Kha Louis de Gonzague,

dénommée ci-après le « **Bailleur** »  
d'une part,

ET

**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 Monsieur Jean François Legrigore, en qualité d'administrateur, dûment habilité à l'effet des présentes ;

dénommée ci-après l'« **Emphytéote** »  
d'autre part,

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

#### Article 1 : OBJET

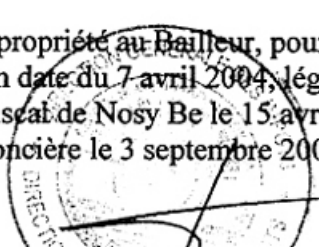
Le Bailleur donne, par les présentes, à bail emphytéotique, régi par l'Ordonnance n°62-064, du 27 septembre 1962 et les textes qui l'ont modifiée et complétée, notamment la Loi n° 96-016 du 13 août 1996, à l'Emphytéote, qui accepte, le terrain ci-dessous désigné, moyennant loyers.

#### Article 2 : DESIGNATION

Le bien donné en location consiste en la propriété dite « MITSINJORIAKA II », Titre Foncier n°1991-BO, d'une superficie de 43 ha 20 a, sise à Andilana, Fokontany d'Antanamitarana, Arrondissement de Dzamandzar, Commune Urbaine et District de Nosy Be, ci-après désignée le « Terrain Loué ».

#### Article 3 : ORIGINE DE PROPRIETE

Le Terrain Loué appartient en pleine propriété au Bailleur, pour l'avoir acquis de la société SEIMAD, par acte sous seing privé en date du 7 avril 2004, légalisé le 13 avril 2004, timbré et enregistré à la Recette du Centre Fiscal de Nosy Be le 15 avril 2004, sous F°11 N°75-AC/23, et inscrit à la Conservation Foncière le 3 septembre 2004 (dép. vol. 07 N°613).



*Handwritten signature*



Le Bailleur déclare que le Terrain Loué est libre de tout privilège et hypothèque et plus généralement de toute sûreté réelle.

#### **Article 4 : AUTORISATION DE LOTISSEMENT**

En prévision d'un projet de développement du Terrain Loué, le Bailleur a déposé en début du deuxième semestre 2005 pour le compte de l'Emphytéote, alors en cours de constitution, une demande de lotissement, laquelle a été accordée par arrêté N° 18 786/2005-MDAT/SG/DG/DAT.01, en date du 5 décembre 2005, délivré par le Ministre de la Décentralisation et de l'Aménagement du Territoire (ci-après désignée « l'Arrêté d'Autorisation »). Le Bailleur s'engage à obtenir, dans les plus brefs délais suivant signature de la présente, le transfert au bénéfice de l'Emphytéote des droits attachés à l'Arrêté d'Autorisation prenant en compte, le cas échéant, les modifications et ajustements que l'Emphytéote jugera bon d'apporter aux plans et cahier des charges.

#### **Article 5 : DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté par les Parties pour une durée ferme de **quatre vingt dix neuf (99) années entières et consécutives**, qui commence à courir à compter de ce jour, et finira à pareille date de l'année 2105.

#### **Article 6 : CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est conclu aux conditions suivantes, à la charge des parties, que celles-ci s'obligent à exécuter, à savoir :

##### **6.1 En ce qui concerne l'Emphytéote :**

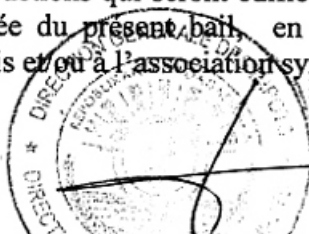
###### *a) Etat des lieux*

L'Emphytéote prend le Terrain Loué nu et sans aménagement aucun.

###### *b) Mise en valeur - Améliorations - Constructions - Lotissement - Morcellement*

L'Emphytéote est expressément autorisé à procéder, à ses risques et périls à l'aménagement du lotissement. A cet effet, il fera ce qui sera nécessaire afin de satisfaire aux conditions édictées par l'Arrêté d'Autorisation ou autres règles légales et/ou réglementaires. L'Emphytéote ne pourra exercer un quelconque recours contre le Bailleur même en cas de caducité de l'Arrêté d'Autorisation pour non respect des délais quelle qu'en soit la cause.

Tous les travaux de génie civil, tels que notamment les aménagements de viabilisation, de même que les constructions qui seront édifiées sur le Terrain Loué appartiendront, pendant toute la durée du présent bail, en toute propriété, selon le cas, à l'Emphytéote et/ou au co-lotissier et/ou à l'association syndicale qui sera créée à cet effet.



*Handwritten signature and the number 2.*



c) *Instrument négociable*

Comme instrument négociable, l'Emphytéote peut librement consentir, sur le présent bail, toute sûreté ou nantissement en garantie d'un prêt, ou de toute autre opération financière, au bénéfice de tous tiers, banques et autres institutions financières.

d) *Impôts et charges locatives*

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n° 62-064 relative au bail emphytéotique, l'Emphytéote est tenu, à partir de la date à laquelle il aura pris jouissance des lieux loués, et en sus des loyers ci-dessous fixés, à la décharge du Bailleur et sans répétition contre lui, de toutes les contributions, taxes et charges auxquelles le Terrain Loué et les constructions qui pourraient y être érigées, seront assujettis, notamment toutes les taxes et charges pouvant incomber au propriétaire d'une Propriété bâtie, telles que TPB, taxes annexes, etc. L'Emphytéote fera son affaire des obligations, en matière de taxes foncières, mises à la charge de ses cessionnaires ou de l'association syndicale représentant les droits des co-lotis.

e) *Servitudes*

L'Emphytéote peut acquérir, ou se faire accorder, au profit du Terrain Loué, des servitudes actives, et le grever, par titre, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail.

f) *Droit d'accession*

Conformément aux dispositions de l'article 10 de l'ordonnance n° 62-064 relative au bail emphytéotique, l'Emphytéote jouira, pendant toute la durée de l'emphytéose, du droit d'accession.

g) *Sous-location*

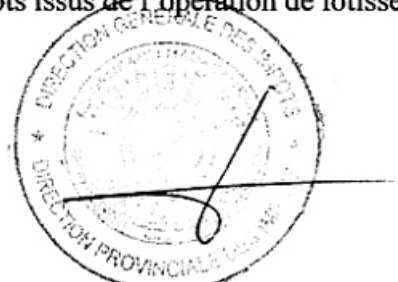
L'Emphytéote aura, à tout moment, la libre et entière faculté de sous-louer tout ou partie du Terrain Loué.

h) *Cession*

Le présent bail conférant à l'Emphytéote un droit réel susceptible d'hypothèque, ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

A ce titre, les parties conviennent expressément que l'Emphytéote aura la libre et entière faculté de céder le présent bail, en totalité ou partiellement, à des tiers, et qu'il fera son affaire de l'enregistrement de l'acte constatant toute cession.

La cession peut intervenir au profit de plusieurs cessionnaires. Ceci sera notamment le cas lors de l'attribution des lots issus de l'opération de lotissement.



*Handwritten signature*  
l.d.l. 3



## 6.2 En ce qui concerne le Bailleur :

### a) *Interdictions*

Le Bailleur assurera à l'Emphytéote une jouissance paisible des lieux loués, et s'interdit toute immixtion dans ses affaires.

En outre, pendant toute la durée du bail et jusqu'à ce que l'Emphytéote délaisse les lieux, le Bailleur s'interdit de vendre, louer, grever de servitudes et d'une manière générale de disposer à titre gratuit ou à titre onéreux du Terrain Loué.

Il se porte garant de ce que ni ses ayants droit, ni quelque tiers que ce soit, ne viendra troubler cette jouissance, et ce pour quelque motif et à quelque titre que ce soit.

### b) *Expropriation pour cause d'utilité publique*

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Bailleur devra faire connaître le droit de l'Emphytéote et des co-lotis, ou toute autre personne physique ou morale que l'Emphytéote ou les co-lotis se serait substituée, conformément aux dispositions de la loi malagasy régissant cette procédure, pour déterminer les indemnités qui seront accordées aux titulaires des divers droits, représentant d'une part le dommage direct et immédiat en raison de l'arrêt imprévu du bail, et, d'autre part, la valeur des constructions respectives et aménagements de génie civil, que l'Emphytéote et/ou ses co-lotis et/ou l'association syndicale, auront faits sur le Terrain Loué.

### c) *Inscription du bail sur les titres fonciers*

Le Bailleur donne, par la présente, tous pouvoirs à l'Emphytéote, ou un mandataire que ce dernier désignera, afin de requérir l'inscription du présent bail sur les livres fonciers ainsi que sur le duplicata du titre foncier du Terrain Loué. L'Emphytéote pourra également se faire délivrer un titre domanial spécial, en sa qualité d'Emphytéote.

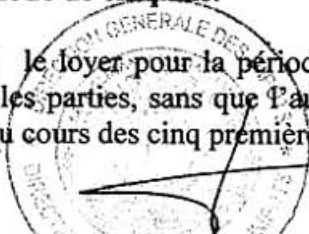
Le Bailleur donne également son agrément à toute inscription sur les livres fonciers des droits réels des cessionnaires, avec lesquels l'Emphytéote passera un acte portant cession partielle de bail emphytéotique.

A cet effet, et pour simplifier la procédure, le Bailleur autorise expressément l'Emphytéote de procéder aux inscriptions des droits réels de ses cessionnaires, par délégation. Ainsi, le Bailleur confiera à l'Emphytéote le Duplicata du Titre Foncier du Terrain Loué, dès l'inscription du présent Bail Emphytéotique sur les livres fonciers.

## **Article 7 : LOYERS ET REVISIONS**

Outre ces charges et conditions, le présent bail est consenti moyennant un loyer de **3 800 Euros par an, pour la première période de cinq ans.**

A l'issue de cette période initiale, le loyer pour la période des cinq années suivantes, sera révisé d'un commun accord entre les parties, sans que l'augmentation en résultant soit inférieure à 10 % du loyer en vigueur au cours des cinq premières années.



*[Handwritten signature]*  
1.8.14 4



Au terme des dix premières années du bail, le loyer pour chaque période de cinq ans consécutive, sera révisé d'un commun accord entre les parties, sans que l'augmentation en résultant ne puisse être inférieure à 2 % du loyer en vigueur au cours de la période des cinq années précédentes.

Le loyer sera payable d'avance, en début de chaque période quinquennale entamée.

Le cas échéant, il sera majoré de la TVA applicable au taux du jour de la facturation.

Le premier versement aura lieu au jour de la signature des présentes.

### **ARTICLE 8 : PROMESSE DE LOCATION DE SURFACE ADDITIVE**

Le Terrain Loué est limité, à l'Ouest, par la mer. La zone située entre le Terrain Loué et la mer constitue en principe la zone dite des pas géométriques. Cette zone des pas géométriques n'ayant pas encore été mesurée pour tenir compte du statut particulier de la commune urbaine de Nosy Bé, elle apparaît toujours dans les registres de l'administration pour une superficie supérieure à celle qui devrait résulter de l'application du statut particulier susmentionné.

Le Bailleur a introduit une action en rectification de la surface délimitée au titre des pas géométriques. Dès le retour dans le domaine privé de l'Etat de la partie du terrain indûment classée actuellement dans le domaine public, le Bailleur s'engage à déposer une demande d'acquisition en pleine propriété, et, une fois celle-ci obtenue, à louer à l'Emphytéote la surface additionnelle.

### **ARTICLE 9 : PROMESSE DE VENTE**

Au cas où la législation malagasy le permettrait, l'Emphytéote pourra en tout temps acquérir le Terrain Loué moyennant le paiement d'un prix de vente qui sera égal à la somme des loyers restant à courir entre le jour du transfert de propriété et le jour initialement prévu pour l'expiration du présent bail, lesdits loyers non encore échus étant retenus pour leur montant auquel l'augmentation quinquennale minimum susvisée aura été appliquée.

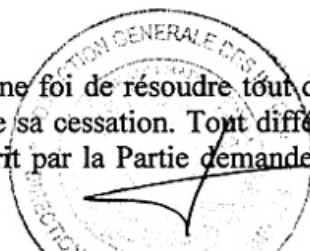
Pour la détermination du prix de vente, le loyer restant à courir est calculé sur la base des taux de révision minima stipulés à l'article 6 ci-dessus traitant des Loyers et Révisions.

### **ARTICLE 10 : DROIT DE COMMUNICATION**

Le présent bail sera soumis aux formalités légales de publicité auprès du Service des Domaines de Nosy Bé. Il est expressément convenu que chaque cessionnaire de l'Emphytéote recevra une copie du bail dûment enregistré, certifiée conforme.

### **Article 11 : LITIGES**

10.1 Les Parties tenteront en toute bonne foi de résoudre tout différend résultant du présent Contrat, de son exécution et/ou de sa cessation. Tout différend fera tout d'abord l'objet d'une notification adressée par écrit par la Partie demanderesse à l'autre Partie. Toutes



1 d. l. 5





les négociations qui s'en suivront auront lieu de manière confidentielle, les Parties s'engageant à faire leurs meilleurs efforts en vue d'échanger toute information s'y rapportant et de régler ledit différend à l'amiable.

10.2 Dans le cas où les Parties ne parviendraient pas à résoudre ledit différend à l'amiable à l'issue d'un délai de trente (30) jours ou tout autre délai sur lequel elles seraient mises d'accord suivant la notification prévue au paragraphe ci-dessus, le différend sera définitivement tranché 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 audit Règlement. La langue sera le français et l'arbitrage aura lieu à Port-Louis (Maurice).

10.3 La sentence arbitrale sera définitive et engagera les deux Parties.

**Article 12 : FRAIS**

Tous les frais et droits d'enregistrement des présentes, de même que ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment les droits d'enregistrement dus en cas d'acquisition en pleine propriété du terrain par l'Emphytéote, seront supportés et acquittés par l'Emphytéote qui s'y oblige.

Toutefois en cas de vente, il appartiendra au seul Bailleur de déterminer la plus-value éventuellement dégagée et d'acquitter les impôts et taxes correspondants.

**Article 13 : 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, en six (6) exemplaires, à Port Louis, le 25 avril 2006.

REPUBLIQUE DE MADAGASCAR  
Porte — Liberté — Progrès  
Ambassade de Madagascar  
Rue Guilet, Port Louis  
P. O. Box 21, Port Louis  
Téléphone 33 55 16 11 11  
Téléfax 33 55 16 11 11

MR TROMBA Hina Kha Louis  
de George 500 n° 295/0

Vu pour la légalisation de signature de l'Intéressé  
(c) approuvé, validé aux et enregistré  
NOM: 025 26 Avril 2006

ADJOINT AU MAIRE  
EDISSOU Gabriel Norbert  
Signature: Ed. hegnfore



26 APR 2006

Le Conseiller

Pour l'Emphytéote

Pour le Bailleur

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

Michelle Maniquans  
Conseiller aux Affaires Etrangères  
Conseiller d'Ambassade



DE: 2% x 50 268.490 = 1 005.369,80  
TPP 1% x 995 316 102 = 9.953.161,00

Enregistré à la Recette du Centre Fiscal  
de Nosy Be

le 2 JUN 2006

F° 55, N° 395 Vol. Acpt



Deux millions Neuf Cent cinquante  
/ deux mille cinq cent Trente cinq quatre vingt  
Le Receveur

HERINOMENJANJARY Luc  
Assistant d'Administration