

**REPOBLIKAN'I MADAGASIKARA**  
*Tanindrazana-Fahafahana-Fahamarinana*

**Loi n°96-016**

**portant modification de certaines dispositions de  
l'Ordonnance n°62-064 du 27 Septembre 1962  
relative au bail emphytéotique.**

**EXPOSE DES MOTIFS**

-----

Le bail emphytéotique régi par l'Ordonnance n° 62-064 du 27 septembre 1962 est prévu avoir une durée de plus de dix huit ans jusqu' à cinquante ans renouvelable.

Cette durée ne coïncide cependant pas avec certaines dispositions légales en vigueur, entre autres celles d'une société commerciale qui généralement dure quatre vingt dix neuf ans.

De plus, l'incertitude du renouvellement du bail peut constituer un facteur d'insécurité pour le preneur.

Pour une plus grande cohérence des instruments juridiques, il est souhaitable de prolonger la durée du bail emphytéotique jusqu' à quatre vingt dix neuf (99) ans.

Tel est l'objet de la présente Loi.

**REPOBLIKAN'I MADAGASIKARA**  
*Tanindrazana-Fahafahana-Fahamarinana*

**Loi n°96-016**

**portant modification de certaines dispositions de  
l'Ordonnance n°62-064 du 27 Septembre 1962  
relative au bail emphytéotique.**

**Article 1er**

Les dispositions de l'article premier de la Loi n° 62-064 du 27 septembre 1962 susvisée sont modifiées et remplacées par les dispositions suivantes:

- alinéa 1 : Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

- alinéa 2 (nouveau) : Ce bail est consenti pour une durée supérieure à dix huit ans ne devant pas excéder quatre vingt dix neuf ans.

- alinéa 3 (nouveau) : 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 base d'un contrat de bail dûment enregistré.

- alinéa 4 (nouveau): Hormis l'enregistrement juridique du bail, aucune autre procédure légale ni administrative n'est requise pour que le bail soit consenti.

- alinéa 5 (nouveau) : avec l'assentiment du bailleur ce bail est librement cessible par le preneur à des tiers sur base d'un contrat signé et dûment enregistré.

- alinéa 6 (nouveau) : 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 des banques et institutions financières.

- alinéa 7 (nouveau) : 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.

**Article 2**

Toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi sont abrogées.

**Article 3**

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'Ordonnance n° 62-041 du 19 septembre 1962, la présente Loi entre immédiatement en vigueur et fera l'objet d'une publicité, par tous les moyens, notamment par ,mission radiodiffusée ou affichage, indépendamment de son insertion au Journal Officiel de la République de Madagascar.

Elle sera exécutée comme Loi de l'Etat.

Antananarivo, le 02 août 1996

LE PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE NATIONALE,

LE SECRETAIRE,

ANDRIAMANJATO Richard Mahitsison

