



VICE PRIMATURE EN CHARGE DU DEVELOPPEMENT  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

REGION DE : IHOROMBE

DIRECTION DES DOMAINES ET DE  
LA PROPRIETE FONCIERE  
CIRCONSCRIPTION DOMANIALE ET  
FONCIERE DE : IHOSY

DISTRICT DE : IHOSY

**CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**  
soumis aux conditions résolutoires du cahier des charges spécifiques  
(Loi n°2008.014 du 23 Juillet 2008 et son décret d'application n°2010.233 du 20 Avril  
2010 et Ordonnance n°62.064 du 27 Septembre 1962 relative au bail emphytéotique)

ENTRE :  
L'ETAT MALAGASY représenté par Monsieur Le VICE PREMIER MINISTRE CHARGE DU DEVELOPPEMENT  
ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ;

ci-dessous appelé bailleur, d'une part ;

ET : la Société TOZZI GREEN, Société à Responsabilité limitée, au Capital de Ar.980.000.000,00, ayant son siège  
social à Ankadivato, lot II L 98 Antananarivo 101, représentée par son Gérant, Monsieur Didier Van Bignool,  
ci-dessous appelée preneur, d'autre part ;

**IL A ETE EXPOSE, CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

Suivant demande en date du 02 Novembre 2011, la société TOZZI GREEN SARL susnommée la location de terrain d'une  
contenance totale de 6558Ha 78A 16Ca environ sis dans les communes rurales de Satrokala et d'Andiolava, District d'Ihosy,  
Région d'Ihorombe et formant actuellement les propriétés dites : ANDOHANAMATOA, MANASOARENY, AMBARARATA  
AMBALAVATO, ANDRIABE, TAZOAN'NY MAHARIVO, ANGBOLAVA, TAZOAN'ANTROBOKA, AMBATOFOTSY,  
AMBONDROBE, SARIRIAKA, VATOMAHARIVO, AKELIAMBONDRO, ANDRANOVORINAMBANIANDRO, AMPANDRATOKA,  
TAZOABE-ANDOHARANO respectivement Titres Fonciers n°s 863-AU à 877-AU (15 titres fonciers).  
Du constat de l'état des lieux effectué les 24, 25, 26 Janvier 2012, 09, 10, 12, 14, 15 Février 2012, il résulte que les terrains  
objet des dites propriétés consistant en savane sont reconnus disponibles au sens du dernier alinéa de l'article 30 du décret  
n°2010.233 du 20 Avril 2010.  
Compte tenu de ces considérations, le contrat de bail emphytéotique soumis aux conditions résolutoires du cahier des charges  
ci-annexé peut être établi.

**CONTRAT**

**Article premier : Désignation de l'immeuble**

L'ETAT MALAGASY représenté comme ci-dessus loue à la Société TOZZI GREEN SARL les propriétés dites :  
ANDOHANAMATOA, MANASOARENY, AMBARARATA AMBALAVATO, ANDRIABE, TAZOAN'NY MAHARIVO,  
ANGBOLAVA, TAZOAN'ANTROBOKA, AMBATOFOTSY, AMBONDROBE, SARIRIAKA, VATOMAHARIVO,  
AKELIAMBONDRO, ANDRANOVORINAMBANIANDRO, AMPANDRATOKA, TAZOABE-ANDOHARANO respectivement Titres  
Fonciers n°s 863-AU à 877-AU (15 titres fonciers), d'une contenance totale de SIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE HUIT  
HECTARES SOIXANTE DIX HUIT ARES SEIZE CENTIARES (6558Ha, 78Ca 16Ca) sises dans les Communes Rurales de  
Satrokala et d'Andiolava, District d'Ihosy, Région d'Ihorombe.

Telle que lesdites propriétés sont décrites aux titres fonciers correspondants.

**Article 2 : durée du bail, redevances locatives et frais divers.**

La présente location qui prendra effet à compter de la date de signature du présent acte, est accordée pour une durée de  
TRENTRE ANS moyennant une redevance annuelle calculée à raison de Ar.03,0 par mètre carré soit la somme de CENT  
QUATRE VINGT SEIZE MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE TROIS MILLE QUATRE CENT QUARANTE HUIT ARIARY.  
Le taux de ladite redevance est révisable à la hausse tous les cinq ans.

La somme ci-dessus représentant la première annuité de la redevance et celle de Ar. 196.763.448,00 à titre de frais de  
constitution de dossier ont été déjà versées à la Caisse du Receveur des Domaines d'Ihosy par chèque BFV n°19481450.

Tous les frais généralement quelconques auxquels donnent lieu le présent contrat sont à la charge du preneur, notamment les  
droits d'enregistrement et les frais d'inscription à la Conservation Foncière.



**Article 3 : Droits du preneur**

Le présent contrat de bail autorise le preneur à effectuer des travaux d'aménagement, de construction de Voies, Réseau et Divers sous réserve de l'obtention du permis de construire.  
 Dans ces conditions, les réalisations effectuées par le preneur lui appartiennent en toute propriété.  
 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 dépasser la durée de bail. Il a charge d'en avertir la Direction dont relève le Service des Domaines.

**Article 4 : Obligations du preneur**

La Société TOZZI GREEN 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.  
 Le preneur, sous peine de déchéance, est tenu de se conformer strictement aux dispositions du cahier des charges spécifiques qui demeure annexé au présent contrat.  
 Toute convention en violation du cahier des charges n'est pas opposable à l'Administration.  
 Le preneur ne peut se libérer du montant de la location échu ni se soustraire à l'exécution des conditions du présent contrat et celles du cahier des charges en délaissant le fonds.  
**Le preneur ne peut en aucun cas sous louer tout ou partie du terrain objet du présent contrat.**  
 Le preneur déclare connaître tous les règlements domaniaux en vigueur et vouloir s'y conformer strictement qu'ils soient ou non rappelés au présent acte.

**Article 5 : Rupture du contrat**

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 du droit commun

**Article 6 : Cession du droit au bail**

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la loi n°2008.014 du 23 Juillet 2008, le droit au bail emphytéotique ne peut être cédé que sous réserve d'approbation par l'Autorité qualifiée pour l'accorder. Toutefois, ce droit est transmissible par succession héréditaire.  
 En cas de cession ou d'adjudication du droit au bail, le créancier hypothécaire ou 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.  
 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 jours (90 jours).

**Article 7 : Droit de préemption de l'Etat**

Conformément aux dispositions des articles 14 et suivants de l'ordonnance n°60.146 du 3 Octobre 1960 relative au régime foncier d'immatriculation, l'Etat Malagasy se réserve le droit de préemption sur les constructions et réalisations fixes effectuées par le preneur.  
 En cas de 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.  
 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 de son droit de préemption, autorisation est donnée au preneur de céder les aménagements, constructions et autres installations à un tiers remplissant les conditions de l'alinéa 2 de l'article 6 ci-dessus.  
 Le nouvel acquéreur se trouve ainsi subrogé aux obligations, droits et avantages du preneur.

**Article 8 : Renouvellement du contrat**

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 six mois pour répondre.

**DONT ACTE**

fait et rédigé en minute,

POUR AMPLIATION CONFORME  
 Le Directeur Général  
 des Services Fonciers  
 RAVELOJAONA Tantely Fallinina  
 Inspecteur des Domaines

<p>A Antananarivo, le</p> <p>Pour la Société TOZZI GREEN S.A.R.L.,  <b>SA</b> LU ET ACCEPTE <b>00.000MGA</b>  <b>NIF:</b> 15271413-000010800314  <b>STAT:</b> 01249112000010329      Lot 1198, Ankazoto      ANTANANARIVO 101  <b>034 45 040 79 - 034 45 040 80</b>  <i>Lu et Accepté</i></p>	<p>A An tananarivo, le <b>17 AOUT 2012</b></p> <p>Pour Le Vice Premier Ministre chargé du Développement et de l'Aménagement du Territoire  <b>VU ET APPROUVE</b>    <b>RAVELOAINARIVO Hajo H.</b></p>
---	---