

ORDONNANCE N° 60-050 du 22 juin 1960

relative aux rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement et le prix de baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel (*J.O. n°119 du 03.09.60, p.1109*)

modifiée par l'ordonnance n° 62-112 du 1^{er} octobre 1962 (*J.O. n° 248 du 12.10.62, p. 2271*)

EXPOSE DES MOTIFS

Il est apparu que les dispositions de l'ordonnance n° 60-050 du 22 juin 1960 faisant obligation au bailleur de payer, au locataire évincé, pour construire ou reconstruire sur l'emplacement de l'immeuble existant, une indemnité d'éviction, sauf à offrir au locataire un local correspondant, étaient très rigoureuses.

En effet, le bailleur sera astreint, pour peu qu'il ait plusieurs locataires, à verser, en cas de non-renouvellement du bail, de très lourdes indemnités, puisque aux termes de l'article 4, cette indemnité comprend notamment la valeur marchande de fonds de commerce déterminé suivant les usages de la profession et augmentée des frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que des frais et droits de mutation à acquitter pour un fonds de même valeur.

Aussi peut-on craindre que le bailleur hésite à entreprendre la construction d'un immeuble neuf à la place d'un immeuble vétuste, en raison de la charge des lourdes indemnités d'éviction qu'il aura à payer aux locataires.

Il convient donc, tout en indemnisant justement le locataire de tous les frais qu'il a été amené à faire pour aménager le local commercial qu'il est obligé de quitter ou qui résulteront de son déménagement, de ne pas mettre à la charge du bailleur des indemnités d'éviction, qui découragent toute construction de bâtiments neufs, de la part du propriétaire.

C'est pourquoi, au lieu d'une indemnité d'éviction, le bailleur ne sera tenu au cas de non-renouvellement de bail, justifié par la reconstruction de l'immeuble, à verser une indemnité de transfert de fonds de commerce qui ne comprend pas la valeur marchande du fonds de commerce.

TITRE I

DU CHAMP D'APPLICATION

Article premier - La présente ordonnance est applicable :

1° aux baux des immeubles bâtis ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne à un commerçant, à un industriel, ou à un artisan, accomplissant ou non des actes de commerce ;

2° aux baux des terrains nus, affectés spécialement par un bail écrit à un usage commercial, industriel ou artisanal ou sur lesquels, avec le consentement écrit des propriétaires ont été élevées ou exploitées, soit avant, soit après la conclusion du bail, des constructions à usage commercial, industriel ou artisanal ;

3° aux baux d'immeubles bâtis, de locaux ou de terrains nus accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce, quand leur utilisation est nécessaire à l'exploitation du fonds et en rapport direct avec celle-ci et qu'ils appartiennent au propriétaire de l'immeuble du local ou du terrain où est situé l'établissement principal ;

4° aux baux d'immeubles bâtis, de locaux ou de terrains nus accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce, quand ces immeubles, locaux ou terrains appartiennent à un propriétaire différent de celui de l'immeuble, du local ou du terrain où est situé l'établissement principal mais à la condition que leur location ait été faite en vue de l'utilisation jointe à celle du fonds principal, que cette destination ait été connue du bailleur accessoire et que celui-ci ait donné son accord par écrit au moment de la location ;

5° aux baux des immeubles bâtis, locaux ou terrains nus souscrits par les dirigeants des établissements d'enseignement ;

6° aux baux des immeubles bâtis ou des locaux dans lesquels est exercée une profession libérale ;

7° aux baux consentis aux communes pour des immeubles bâtis, des locaux ou des terrains nus affectés, soit au moment de la location, soit ultérieurement, avec le consentement écrit du bailleur, à des services exploités en régie ;

8° aux baux d'immeubles bâtis ou de locaux ou terrains nus, principaux ou accessoires,

nécessaires à la poursuite de l'activité des entreprises publiques et établissements publics à caractère industriel ou commercial, dans les limites définies par les lois et règlements qui les régissent et à condition que ces baux ne comportent aucune emprise sur le domaine public ;

9° aux baux des immeubles bâtis ou des locaux dépendant du domaine privé de la communauté, de l'Etat Malagasy, de l'Etat français, des provinces, des communes, et des établissements publics, dans le cas où ces immeubles ou locaux satisfont aux dispositions des alinéas 1°-2°-3°-4°-5° et 6° du présent article.

1. **2** - La présente ordonnance ne s'applique pas :

1° aux autorisations d'occupation précaire accordées par l'administration sur un immeuble acquis par elle à la suite d'une déclaration d'utilité publique ;

2° aux permis de stationnement, permissions de voirie et autres autorisations accordées par l'administration à une personne physique ou morale pour occuper, de manière permanente ou temporaire, le sol de la voie publique des halles, des foires ou des marchés ;

3° aux baux emphytéotiques, sauf en ce qui concerne la fixation ou la révision du loyer, à moins que les baux passés par les emphytéotes soient couverts par les dispositions de l'article premier précédent et que la durée du renouvellement consenti à leurs sous-locataires n'ait pas pour effet de prolonger l'occupation des lieux au-delà de la date d'expiration du bail emphytéotique.

TITRE II

DU DROIT AU RENOUVELLEMENT DU BAIL

1. **3** - Le droit au renouvellement peut être invoqué par les locataires d'immeubles, de locaux ou de terrains définis à l'article premier ci-dessus, ainsi que par leurs cessionnaires ou ayants droits, tant à l'encontre des bailleurs originaires ou de leurs ayants cause qu'à l'encontre des cessionnaires desdits immeubles, locaux ou terrains, à condition qu'ils justifient, soit de l'exploitation d'un fonds à caractère commercial, industriel ou artisanal, soit de l'exercice d'une profession libérale, personnellement ou par l'intermédiaire de leurs préposés, soit depuis deux

années, consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux écrits successifs, soit depuis quatre années consécutives en vertu d'un ou plusieurs baux verbaux successifs ou bien de baux verbaux ou écrits successifs.

Toutefois, le preneur qui justifie d'un motif légitime ou qui aura concédé par écrit, en gérance libre ou en sous-location, un fonds à caractère commercial, industriel ou artisanal ou un immeuble où est exercée une activité définie à l'article premier alinéas 5°-6° peut se prévaloir de la simple jouissance.

En cas de cession de fonds, le cessionnaire peut se prévaloir des droits acquis par le cédant pour compléter, si besoin est, la durée de l'exploitation personnelle prévue au présent article.

Cette durée a pour terme la date d'expiration du contrat de bail ou, le cas échéant, de sa reconduction telle qu'elle est prévue à l'article 16 ci-après, cette dernière date étant, soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suivra cette demande.

TITRE III

DU REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL

1. **4** - Le bailleur peut refuser le renouvellement d'un bail, sauf, le cas échéant, et dans les conditions définies ci-après, à verser au locataire une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession et augmentée des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à acquitter pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice subi est moindre.

1. **5** - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité:

1° s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant;

2° s'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli, comme étant en

état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative, ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état;

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, industriels, artisanaux ou affectés à l'exercice d'une profession libérale, le locataire aura, dans les conditions prévues aux articles 6 et 7, un droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit.

1. **6** - Pour bénéficier du droit de priorité prévu à l'article 5 précédent, le locataire doit, en quittant les lieux ou, au plus tard, dans les trois mois qui suivent, notifier au propriétaire, sous peine de déchéance, par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec avis de réception, sa volonté d'en user, en lui faisant connaître son nouveau domicile. Il doit, dans les mêmes formes et sous la même sanction, lui notifier tout changement de domicile.

Le propriétaire qui a reçu une telle notification doit, avant de louer un nouveau local, aviser, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, le locataire qu'il est prêt à lui consentir un nouveau bail. A défaut d'accord entre les parties sur les conditions de ce bail, celles-ci sont déterminées conformément aux dispositions de l'article 33.

Le locataire dispose d'un délai de trois mois pour se prononcer ou saisir la juridiction

1. Ce délai doit, à peine de nullité, être indiquée dans la notification visée à l'alinéa
2. Passé ce délai, le propriétaire peut disposer du local;

Le propriétaire qui ne se conforme pas aux dispositions des alinéas précédents, est passible sur demande de son locataire, du paiement de dommages-intérêts;

Lorsque l'interdiction d'occupation, procédant d'un motif fondé sur l'article 5- alinéa 2 précédent, n'a été que temporaire ou lorsqu'elle a été rapportée, le locataire peut se faire réintégrer dans les lieux.

1. **7** - Lorsque la superficie de l'immeuble reconstruit en raison d'un motif tiré de l'article 5, alinéa 2, est supérieure à celle de l'immeuble primitif, le droit de priorité est limité à des locaux

d'une superficie équivalente à celle des locaux précédemment occupés ou susceptibles de répondre aux mêmes besoins commerciaux, industriels, artisanaux ou professionnels que ces derniers.

Lorsque l'immeuble reconstruit ne permet pas la réinstallation de tous les occupants de l'ancien immeuble, la préférence est accordée aux locataires titulaires des baux les plus anciens qui auront fait connaître leur intention d'occuper les lieux.

1. **8** - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail s'il reprend les lieux pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, à condition que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'une habitation correspondant à ses besoins normaux et à ceux des membres de sa famille vivant habituellement ou domiciliés avec lui que ces besoins correspondent à une utilisation normale du local et que celui-ci puisse être adapté par simples travaux d'aménagement à un usage d'habitation. La reprise partielle n'est admise qu'à la condition de ne pas porter atteinte à l'exploitation et à l'habitation du locataire.

Lorsque l'immeuble a été acquis à titre onéreux, le bailleur ne peut bénéficier de cette disposition que si son acte d'acquisition a date certaine plus de quatre ans avant l'exercice de ce droit.

La reprise dans les conditions ci-dessus indiquées ne pourra être exercée sur les locaux affectés à usage d'hôtel ou de location en meublé.

Le bailleur qui exerce le droit de reprise prévu au présent article est tenu de verser au locataire ou à son ayant droit une indemnité égale au préjudice subi et déterminée conformément à l'article 4, sans qu'elle puisse toutefois, pour les locaux objet de la reprise, excéder le montant cumulé des loyers des cinq dernières années ou, si la durée de la location a été inférieure à cinq ans, le quintuple du loyer de la dernière année.

Sauf motif légitime, le bénéficiaire de la reprise doit occuper personnellement les lieux dans un délai de six mois, à dater du départ du locataire évincé et pendant une durée minimum de cinq ans.

Pendant ce même délai de cinq ans, le local ne peut être affecté à un usage commercial, industriel

ou artisanal ou à l'exercice d'une profession libérale pour quelque motif que ce soit. En cas d'infraction à ces dispositions, le locataire évincé aura droit à l'indemnité prévue à l'article 4, sous déduction toutefois de l'indemnité déjà perçue au titre du précédent alinéa.

Le bailleur qui refuse le renouvellement pour le motif ci-dessus, doit donner congé dans les formes et conditions de l'article 16 au moins un mois à l'avance.

1. **9** - (*Ord. 62.112 du 17.7.62*) Le bailleur a le droit de refuser le renouvellement du bail pour construire un nouvel immeuble ou reconstruire l'immeuble existant, à charge de payer au locataire évincé, préalablement à son départ, une indemnité de transfert de fonds de commerce, qui tiendra compte des dépenses d'aménagement faites dans l'ancien local commercial, des frais de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à acquitter pour un fonds de même valeur.

Toutefois le bailleur peut se soustraire au paiement de cette indemnité en offrant au locataire évincé un local correspondant à ses besoins et possibilités et situé à un emplacement équivalent.

Il est seulement tenu de rembourser les frais normaux de déménagement et d'aménagement.

Le locataire a le droit de rester dans les lieux aux clauses et conditions du contrat primitif jusqu'au commencement effectif des travaux.

Si, pour se soustraire au paiement de l'indemnité, le propriétaire invoque le bénéfice de l'alinéa 2 précédent il doit, dans l'acte de refus de renouvellement ou dans le congé, viser les dispositions des alinéas 1 et 2 et préciser les nouvelles conditions de location. Le locataire doit, dans un délai de trois mois, soit faire connaître son acceptation par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, soit saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article 32.

Si les parties sont seulement en désaccord sur les conditions du nouveau bail, celles-ci seront fixées selon la procédure prévue à l'article 33.

Si l'immeuble construit ou reconstruit comporte des locaux à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel, le locataire a droit de priorité pour louer dans cet immeuble dans les conditions prévues aux articles 5, 6 et 7.

1. **10** - Le droit de renouvellement n'est pas opposable au propriétaire qui a obtenu un permis de construire un local d'habitation sur tout ou partie d'un des terrains visés à l'article premier.

Ce droit de reprise ne peut, en tout état de cause, être exercé que sur la partie du terrain indispensable à la construction. Il donne lieu, s'il a pour effet d'entraîner obligatoirement la cession de l'exploitation commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelles, au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 9.

La construction du local d'habitation, dont il est question au premier alinéa du présent article, n'exclut pas la possibilité pour le propriétaire d'y inclure des locaux commerciaux, industriels, artisanaux ou professionnels.

Dans ce cas le locataire évincé bénéficie d'un droit de priorité qu'il peut exercer dans les conditions définies aux articles 5, 6, et 7.

1. **11** - Le propriétaire ou le principal locataire qui, en même temps qu'il est bailleur des lieux ou vendeur du fonds, qui y est exploité, et qui a reçu le prix intégral, ne peut refuser le renouvellement qu'à la charge de payer l'indemnité d'éviction prévue à l'article 4 sauf s'il justifie d'un motif reconnu grave et légitime à l'encontre du preneur.

1. **12** - La communauté, la République Malgache, la République Française, les provinces, les communes et les entreprises ou établissements publics, propriétaire d'immeubles où est exercée une activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle, sont tenus, envers l'exploitant du fonds, des mêmes obligations que les particuliers et sous les mêmes conditions.

Un motif tiré de la notion d'utilité publique ne peut, sauf exception indiquée à l'article 13, fonder le refus du paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 4.

1. **13** - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, la collectivité qui poursuit l'expropriation peut se soustraire au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 4, en

offrant au locataire évincé, dans les deux mois de la déclaration d'utilité publique, sous peine de déchéance de cette faculté un immeuble ou local présentant les mêmes avantages d'utilisation commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle et situé à l'emplacement de l'ancien ou dans le voisinage.

Dans ce cas, le locataire perçoit une indemnité destinée à compenser la privation temporaire de jouissance et, le cas échéant la moins value que présente le fonds. Il est, en outre, remboursé de ses frais normaux de déménagement et d'emménagement.

Les litiges soulevés par l'application du présent article sont soumis aux règles de compétence et de procédure prévues par les articles 31 et 32.

1. **14** - S'il est établi que le bailleur n'a exercé les droits qui lui sont conférés aux articles 4 et suivants qu'en vue de faire frauduleusement échec aux droits du locataire, notamment par des opérations de location et de revente, que ces opérations aient un caractère civil ou commercial, le locataire a droit à une indemnité égale au montant du préjudice subi.

1. **15** - Le locataire qui peut prétendre à l'indemnité d'éviction prévue à l'article 4 ou à l'une des indemnités prévues aux articles 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19 et 39 n'est pas tenu de quitter les lieux avant d'avoir reçu celle-ci.

Il a droit, jusqu'à son versement, au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du bail expiré.

En cas d'éviction, les lieux doivent être remis au bailleur pour le premier jour du terme d'usage qui suit l'expiration du délai de quinzaine à compter du versement de l'indemnité au locataire lui-même, ou éventuellement, à un séquestre. A défaut d'accord entre les parties, le séquestre est nommé par le jugement prononçant condamnation au paiement de l'indemnité, ou, à défaut par simple ordonnance sur requête.

L'indemnité est versée par le séquestre au locataire sur sa simple quittance, s'il n'y a pas opposition des créanciers et contre remise des clefs du local vidé, sur justification du paiement des

impôts, des loyers et sous réserve des réparations locatives.

En cas de non remise des clés à la date fixée, le séquestre après mis en demeure, retient un pour cent par jour de retard sur le montant de l'indemnité et restitue cette retenue au bailleur sur sa seule quittance.

TITRE IV

DES CONDITIONS DU RENOUVELLEMENT DU BAIL

1. **16** - Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux des immeubles, locaux ou terrains soumis aux dispositions de la présente ordonnance ne cessent que par l'effet d'un congé donné suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail, dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation, ne cesse que six mois après la notification faite, par le bailleur au preneur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, de la réalisation de cet événement.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à l'expiration de l'une des périodes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Sauf ce qui est prévu à l'alinéa 3 ci-dessus, le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et reproduire les termes de l'article 31.

1. **17** - A défaut de congé, le locataire, qui veut obtenir le renouvellement de son bail, doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa reconduction.

La demande de renouvellement doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui

être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir; s'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressé à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la signification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, dans les mêmes formes, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement, en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

La notification prévue à l'alinéa précédent doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'article 31.

1. **18** - En cas de renouvellement et sauf accord des parties, la durée du nouveau bail doit être égale à la durée contractuelle du bail venu à expiration, sans qu'elle puisse être supérieure à neuf ans.

Le nouveau bail prendra effet à compter de l'expiration du bail précédent ou, le cas échéant, de sa reconduction, cette dernière date étant, soit celle pour laquelle le congé a été donné, soit, si une demande de renouvellement a été faite, le terme d'usage qui suivra cette demande.

1. **19** - Le propriétaire peut différer pour une durée maximum de trois ans le renouvellement du bail, s'il se propose de surélever l'immeuble et si les travaux qui s'imposent pour cette opération rendent nécessaire l'éviction temporaire du locataire;

Celui-ci a droit à une indemnité égale au préjudice subi, sans pouvoir excéder la valeur de trois années de loyer.

TITRE V

DES SOUS-LOCATIONS

1. **20** - Sauf stipulation contraire du bail ou accord du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Au cas de sous-location autorisée, le propriétaire est appelé à concourir à l'acte qui devra être fait par écrit.

Lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée conformément à l'article 33.

Le locataire doit faire connaître au propriétaire son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception. Dans les quinze jours de réception de la notification, le propriétaire doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte. Si, en dépit de l'autorisation qu'il a donnée en application du premier alinéa, le bailleur refuse ou omet de répondre, il est passé outre.

1. **21** - Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que celui-ci tient du propriétaire. Le bailleur est appelé à concourir à l'acte, comme il est prévu à l'article 20.

A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a autorisé expressément la sous-location et si, en cas de sous-location partielle, les lieux faisant l'objet du bail principal ne forment pas un tout indivisible, matériellement ou dans la commune intention des parties.

TITRE VI

DU LOYER

1. **22** - Le loyer d'un bail à renouveler doit correspondre à la valeur locative équitable.

Celle-ci est déterminée notamment d'après :

- 1° la surface totale réelle affectée à l'exploitation du fonds et à la réception du public ;
- 2° la vétusté et l'équipement des locaux ;
- 3° la nature et la destination de ces locaux, de leurs accessoires et dépendances ;
- 4° les ouvertures sur rues ou voies d'accès ;
- 5° la surface des locaux annexes éventuellement affectés à l'habitation de l'exploitant ou de ses

préposés ;

6° les éléments commerciaux, industriels ou artisanaux ou professionnels qui s'apprécient en fonction de l'importance de la localité, du quartier, de la rue de l'emplacement, ainsi que de la nature de l'exploitation, et des commodités offertes pour l'entreprendre et des charges imposées au locataire.

1. **23** - Les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire, au taux pratiqué par la Banque de Madagascar pour les avances sur titres, pour la somme excédant celle qui correspond au prix du loyer de deux termes.

Le montant des loyers en retard porte intérêt, de plein droit et aux mêmes taux, en faveur du bailleur.

1. **24** - Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit à défaut de paiement du loyer aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après un commandement à payer demeuré infructueux. Ce commandement doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Le juge saisi d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1244 du code civil, peut, en accordant des délais suspendre la résiliation et les effets de la clause de résiliation pour défaut de paiement du loyer au terme convenu, lorsque la résiliation n'est pas

constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

1. **25** - Le bail peut être conclu à prix ferme ou à prix révisable.

2. **26** - La clause du bail stipulant un prix ferme interdit toute modification de celui-ci pendant la durée du bail, sauf modifications apportées d'accord parties, à la superficie des lieux ou, par le propriétaire, à leur aménagement.

1. **27** - Lorsque le bail comporte une clause de révision le loyer peut varier en fonction d'un index économique traduisant les variations du coût de la main d'oeuvre et des matières premières

mises en oeuvre dans l'industrie du bâtiment.

La révision du loyer est opérée, en hausse comme en baisse, à l'expiration de la première année de la conclusion du bail ou de son renouvellement, et à l'expiration de chaque période annuelle successive, à condition que l'index économique ait marqué une variation positive ou négative d'une amplitude supérieure à 15 p.100 entre :

- d'une part, soit le jour d'entrée en vigueur du bail ou de son renouvellement, soit, s'il y a déjà

eu révision, le jour où celui-ci ait été opéré ;

- et d'autre part, l'expiration des douze mois qui suivent la réalisation de l'un de ces

événements.

La variation de l'index économique est appliquée :

- Au prix initial, si celui-ci n'a jamais été révisé ;
- Au prix révisé, dans le cas où le prix initial a déjà fait l'objet de révision.

Un décret, sur rapport du Ministre chargé de l'Economie, fixera les modalités d'application du présent article en ce qui concerne le calcul de l'index et la publicité à assurer à celui-ci.

1. **28** - Toute clause stipulant le recours à un mode d'indexation autre que celui prévu à l'article 27 est réputée non écrite.

1. **29** - Les infractions aux dispositions des articles 26 et 27 précédents sont assimilées au délit de majoration illicite des prix prévus par l'article 17 du décret du 14 avril 1943. Elles sont constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues audit décret.

1. **30** - L'exercice de poursuites fondées sur l'article 29 ne fait pas obstacle aux actions en dommages-intérêts que le locataire peut intenter contre le bailleur à raison du préjudice qu'il a subi du fait de la pratique de prix illicites.

TITRE VII

DE LA PROCEDURE

1. **31** - Les contestations relatives à l'application de la présente ordonnance dont sont à défaut d'accord entre les parties, portées par voie d'assignation devant le tribunal civil de la situation de l'immeuble.

L'assignation est délivrée à la requête de la partie la plus diligente, à l'expiration sauf dispositions contraires de la présente ordonnance, d'un délai de trois mois courant de la date à laquelle a été faite la première signification extrajudiciaire par l'une des parties à l'autre.

Lorsque le locataire peut prétendre à une indemnité d'éviction, la partie la plus diligente peut, avant même l'expiration du délai prévu au présent article, saisir le juge statuant en matière de référés pour ordonner les mesures d'expertise nécessaires.

Le rapport d'expertise doit être déposé au greffe dans un délai maximum de deux mois. Il est joint à la procédure diligentée devant le tribunal civil qui statue au fond après son dépôt.

1. **32** - Le locataire dispose, à peine d'exclusion, d'un délai maximum de trois mois courant de la date à laquelle a été reçue la notification du refus de renouvellement, pour assigner le bailleur devant le tribunal civil de la situation de l'immeuble, s'il entend contester le motif du refus ou demander le paiement de l'indemnité d'éviction.

Il en est de même si le bailleur refuse le renouvellement du bail aux conditions déterminées en application de l'article 33.

Les décisions en dernier ressort peuvent être déférées à la Cour de Cassation dans les conditions fixées par les textes en vigueur.

Le propriétaire qui a succombé peut, dans la quinzaine de jour de la décision de première instance ou du jour de l'arrêt, s'il s'agit d'une décision de la Cour d'Appel, se soustraire au paiement de l'indemnité à charge par lui de supporter les frais de l'instance et de consentir au renouvellement du bail dont les conditions, en cas de désaccord, sont fixées conformément aux règles de l'article

33.

Ce droit ne peut être exercé qu'autant que le locataire est encore dans les lieux et n'a pas déjà loué ou acheté un autre immeuble. L'acceptation de renouvellement émanant du bailleur qui exerce son droit de repentir rétroagit, dans ces effets, au jour de l'expiration du bail précédent.

1. **33** - Lorsque le bailleur consent au renouvellement du bail et que le différend porte sur le prix, la durée, les conditions accessoires ou sur l'ensemble de ces éléments, les parties comparaissent devant le Président du tribunal civil de la situation de l'immeuble ou devant le juge qui le remplace, lequel sera saisi et statuera suivant la forme prévue pour les référés.

Le juge peut charger un expert de rechercher les éléments d'appréciation permettant de fixer les conditions du nouveau bail. Ne peuvent être désignés comme experts dans le ressort du tribunal dont ils dépendent et auquel le litige est soumis, les greffiers, les huissiers et leurs employés.

Le rapport de l'expert est déposé au greffe dans les trois mois de la réception de l'avis de sa

1. Passé ce délai, le juge, à la requête de la partie la plus diligente, commet un nouvel expert en remplacement du défaillant.

Le juge statue par ordonnance motivée. L'opposition aux décisions rendues par défaut est recevable au plus tard dans les huit jours de la date de leur signification.

L'appel est formé, instruit et jugé dans les conditions prévues à l'alinéa 4 de l'article 809 du code de procédure civile.

Les décisions en dernier ressort peuvent être frappées d'un pourvoi en cassation dans les conditions fixées par les textes en vigueur.

1. **34** - Pendant la durée de l'instance, le locataire est tenu de continuer à payer les loyers échus au prix ancien ou, le cas échéant au prix qui, pourra, en tout état de cause, être fixé à titre provisionnel par la juridiction saisie conformément à l'article précédent sauf compte à faire entre le bailleur et le preneur, après fixation définitive du prix du bail renouvelé.

Dans le délai d'un mois qui suivra la signification de la décision définitive, les parties dresseront un nouveau bail dans les conditions fixées judiciairement, si mieux n'aime le locataire renoncer au

renouvellement ou le bailleur refuser celui-ci à charge de celle des parties qui aura manifesté son désaccord de supporter tous les frais.

Faute par le bailleur d'avoir envoyé dans ce délai, à la signature du preneur, le projet du bail conforme à la décision susvisée, ou faute d'accord dans le mois de cet envoi, l'ordonnance ou l'arrêt fixant le prix ou les conditions du nouveau bail vaudra bail.

1. **35** - Les actions civiles exercées en vertu de la présente ordonnance, sauf dérogation que celle-ci prévoit, se prescrivent par une durée de deux ans, à partir du jour où la partie intéressée est en droit de saisir le tribunal.

TITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

1. **36** - Sont réputés non écrits, quelle qu'en soit la forme des clauses, stipulations et arrangements qui auraient pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par la présente ordonnance ou aux dispositions des articles 26 et 27.

1. **37** - Sont également réputées non écrites, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail à l'acquéreur du fonds de commerce ou de l'entreprise.

1. **38** - La faillite et la liquidation judiciaire n'entraînent pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'industrie, au commerce ou à l'artisanat du débiteur y compris les locaux de ces immeubles servant à son habitation ou à celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

1. **39** - Lorsqu'il est à la fois propriétaire de l'immeuble loué et du fonds qui y est exploité et que le bail porte en même temps sur les deux, le bailleur doit verser au locataire, à son départ, une indemnité correspondant au profit qu'il peut retirer de la plus value apportée soit au fonds, soit à la valeur locative de l'immeuble par les améliorations matérielles effectuées par le locataire après accord écrit.

TITRE IX

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

1. **40** - Sous les réserves exprimées ci-après les dispositions de la présente ordonnance, à l'exception de celle prévue au premier alinéa de l'article 20, sont applicables de plein droit aux baux en cours, ainsi qu'à toutes les instances introduites avant sa publication et en cours de cette date.

Les dispositions du premier alinéa de l'article 20 sont applicables aux baux à intervenir en renouvellement des baux anciens.

Jusqu'au 31 décembre 1960, la jouissance aura les mêmes effets que l'exploitation personnelle.

1. **41** - Les congés, les demandes en reprise, en renouvellement, en paiement d'une indemnité d'éviction, les refus de renouvellement n'ont pas à être renouvelés quelle que soit la date à laquelle ils ont été notifiés.

1. **42** - Pour tous les baux en cours, ou venus à expiration avant la date de publication de la présente ordonnance, et à condition que les locataires occupent encore matériellement les lieux, ces demandes peuvent être renouvelées ou formées dans les conditions de la présente ordonnance, nonobstant toute péremption, forclusion ou déchéance, sous la seule réserve des décisions de justice passées en force de chose jugée ayant mis fin au bail ou constaté l'absence de droit au renouvellement lorsqu'elles sont intervenues pour l'une des causes et aux conditions prévues par la présente ordonnance.

1. **43** - Si la demande en renouvellement a été formée avant la mise en vigueur de la présente ordonnance, le refus de renouvellement visé à l'article 41 peut être formé ou renouvelé jusqu'au 31 décembre 1960.

1. **44** - Si une demande en reprise ou en congé a été formée avant la mise en vigueur de la présente ordonnance, le locataire peut former ou renouveler jusqu'au 31 décembre 1960 une demande en renouvellement ou en paiement d'une indemnité d'éviction.

1. **45** - Après publication du décret prévu à l'article 27, l'index économique est de droit substitué à tous autres modes d'indexation stipulés aux contrats en cours.

Jusqu'à la date de cette publication, demeurent en vigueur l'arrêté n° 1600-SE/P du 12 août 1953, l'arrêté n°297-SE/P/CG du 13 décembre 1952 et le décret n° 59-25 du 25 février 1959 relatif au blocage des loyers afférents aux immeubles ou locaux à usage commercial ou industriel.

1. **46** - Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles de la présente ordonnance,

notamment:

1° l'arrêté gubernatorial du 19 août 1929 promulguant le décret du 16 juin 1929 rendant applicables à Madagascar les dispositions des lois du 30 juin 1926 et du 22 avril 1927 réglant les rapports entre locataires et bailleurs, en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel et fixant les modalités d'application de ces lois;

2° L'arrêté gubernatorial du 7 février 1935 promulguant le décret du 21 décembre 1934 portant application à Madagascar de la loi du 13 juillet 1933 relative au renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial et industriel.