



ASSEMBLEE NATIONALE

Loi n°2015-037

sur le régime juridique des baux commerciaux

EXPOSE DES MOTIFS

Longtemps, le statut des baux commerciaux à Madagascar était régi par l'Ordonnance n°60-050 du 22 juin 1960 relative aux rapports entre bailleurs et locataires. Toutefois, il a été constaté que cette Ordonnance offre un régime plus protecteur des droits du preneur à certains niveaux notamment sur le droit au renouvellement du bail, le concept du bail commercial était devenu même une nouvelle forme de « droit de propriété ».

Cependant, avec la prolifération « du secteur informel » des activités commerciales, une refonte du régime juridique des baux commerciaux s'avère nécessaire. Cette réforme contribue à adapter les dispositions législatives au développement du contexte et des besoins de l'économie actuelle notamment la sécurité des relations entre bailleurs et preneurs et la restauration d'une équité dans les rapports entre eux, le développement et la pérennité des investissements réalisés par les preneurs, le développement de l'immobilier commercial et de bureau, la réduction du secteur informel, voire l'attractivité de Madagascar pour les investisseurs extérieurs.

Ainsi, avec l'appui et la coopération du Service de Coopération et d'action culturelle de l'Ambassade de France, le Ministère de la Justice et la Commission de Réforme du Droit des Affaires ont apprécié l'opportunité de cette réforme depuis 2008.

L'élaboration de la présente loi a été faite d'une manière participative incluant les entités publiques et privées, les enseignants de l'Université...au niveau de ladite Commission. Cette présente loi s'inspire de certaines dispositions du texte de l'Organisation pour l'Harmonisation du Droit des Affaires en Afrique (OHADA). Par ailleurs, certaines dispositions de l'Ordonnance de 1960 ont été reprises.

La loi contient cinquante et un (51) articles répartis en dix (10) chapitres pour assurer une ossature du texte bien détaillée :

- Le Chapitre premier intitulé « Champ d'application » (art.1^{er} à 3) comprend trois (03) articles : pour répondre au contexte actuel, le terme « terrain nu » de l'Ordonnance de 1960 a été retenu parce que le cas d'un terrain nu

accessoire à un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel est toujours envisageable même si les deux propriétés appartiennent à deux personnes distinctes. L'article 3 admet la soumission conventionnelle du bail entre les parties au régime juridique de la présente à moins qu'il ne soit régi par un régime impératif ;

- Le Chapitre II sur la « Conclusion et la durée du bail » (art.4 à 6) : La notion de fonds de commerce n'apparaît plus dans cette nouvelle loi car elle est sujette à plusieurs conditions : existence d'une clientèle, d'une enseigne,... ainsi donc, c'est l'affectation du lieu à un usage commercial qui a été retenue. Comme dans tout contrat, la liberté est laissée aux parties dans la fixation de la durée du bail (art.5). Toutefois, la durée des baux successifs ne doit pas dépasser deux années car ils sont de courte durée (art.6) ;
- Le Chapitre III intitulé « Obligations du bailleur » (art.7 à 13) énumère les différentes obligations auxquelles le bailleur est assujéti durant la durée du contrat de bail commercial : l'une des innovations apportée par la présente loi est celle inhérente aux grosses réparations lesquelles incombent au bailleur et durant lesquelles le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel le preneur a été privé partiellement de l'usage des locaux (art.8). Le sort du bail en cas de décès de l'une des parties est également prévu à l'article 13 de la présente loi ;
- Le Chapitre IV dénommé « Obligations du preneur » (art.14 à 22). Corollairement aux obligations du bailleur, le locataire est tenu aux réparations d'entretien locatif, outre le paiement du loyer. La présente loi a ouvert la possibilité pour le preneur d'effectuer un changement d'activité ou de compléter à son activité principale des activités connexes nécessaires à un meilleur exercice de celle-ci sous réserve des dispositions de l'article 16 et suivant de la présente loi. Le principe relatif à la révision de loyer a été repris.

En cas de désaccord dans la fixation de cette révision de loyer, le Président du Tribunal de Commerce dispose la faculté de recourir à un expert pour rechercher les éléments d'appréciation permettant de fixer les conditions du nouveau bail. Le présent texte définit le « pas-de-porte » en son article 22 et apporte des éléments de référence quant à la fixation de sa valeur ;

- Le Chapitre V ayant pour titre la « Cession – Sous- location » (art.23 à 28). Pour répondre à un souci de liberté dans la gestion des activités commerciales, la présente loi sanctionne par la nullité les clauses contractuelles tendant à interdire au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise. Toutefois, certaines formalités sont requises à cet égard « la signification par acte extrajudiciaire au bailleur » (art.23 et suivants) ;
- Le Chapitre VI comprennent trois (03) articles (29 à 31) et prévoit les « Conditions et formes du renouvellement » ;
- Le Chapitre VII concerne le « Refus de renouvellement au bail » (art. 32 à 40) : c'est en effet l'octroi de l'indemnité d'éviction qui se traduit par la

réparation du dommage subi par le preneur à cause de la rupture de l'exploitation du fonds de commerce. A défaut d'accord sur le montant de l'indemnité entre les deux parties, celle-ci est fixée par le Tribunal de commerce. A cet effet, la valeur de l'indemnité d'éviction tiendra compte de celle du fonds de commerce augmentée des frais accessoires tels que ceux de déménagement et de réinstallation et, ceux relatifs à la mutation à payer pour un fonds de même valeur. Et lorsque le fonds est transférable et qu'il n'y ait pas perte de clientèle, la valeur de l'indemnité doit être limitée à la seule valeur du droit au bail. Toutefois, le juge peut recourir et faire appel à un expert ;

- Le Chapitre VIII sur la « Résiliation du bail » (art.41 à 45). Le bail commercial peut être résilié en cas de stipulation des clauses contractuelles, en cas de non-paiement des loyers par le preneur sous réserve de l'application des dispositions relatives à la mise en demeure ou encore en cas de mauvaise foi du locataire lui-même ;
- Le Chapitre IX sur les « Dispositions d'ordre public » prévoit le caractère d'ordre public des dispositions des articles 1, 2, 4, 9, 12, 13, 21, 22, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 43 et 45 ;
- Le Chapitre X relatives aux « Dispositions diverses » prévoit des dispositions transitoires à l'application de la présente loi pour les baux commerciaux renouvelés ou conclus antérieurement à la présente loi et les litiges relatifs aux baux commerciaux en instance avant l'entrée en vigueur de la présente loi sauf convention expresse entre les parties d'appliquer les dispositions de la présente loi.

Tel est l'objet de la présente loi.



ASSEMBLEE NATIONALE

Loi n°2015-037

sur le régime juridique des baux commerciaux

L'Assemblée nationale a adopté en sa séance du 08 décembre 2015, la loi dont la teneur suit

CHAPITRE PREMIER CHAMP D'APPLICATION

Article premier- Les dispositions de la présente loi sont applicables, à tous les baux portant sur des immeubles rentrant dans les catégories suivantes :

1. locaux ou immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel ;
2. immeubles bâtis, locaux ou terrains nus souscrits par les dirigeants des établissements d'enseignement ;
3. immeubles bâtis ou des locaux dans lesquels est exercée une profession libérale ;
4. terrains nus ou locaux accessoires d'un local ou d'un immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel :
 - lorsque ces terrains nus ou locaux, principaux et accessoires, appartiennent à un même propriétaire ;
 - lorsque ces terrains nus ou locaux, principaux et accessoires, appartiennent à des propriétaires différents et, que la location du terrain nu ou local accessoire ait été faite en vue de l'utilisation jointe que leur destinait le preneur, et que cette destination ait été consentie par le bailleur accessoire au moment de la conclusion du bail ;
5. terrains nus sur lesquels ont été édifiées, avant ou après la conclusion du bail, des constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou professionnel, si ces constructions ont été élevées ou exploitées avec le consentement du propriétaire.

Le consentement du propriétaire s'analyse comme un consentement exprès ou pouvant se déduire clairement de circonstances de fait objectives.

Art.2.- Les dispositions de la présente loi sont également applicables aux personnes morales de droit public à caractère industriel ou commercial, et aux sociétés à participation publique, qu'elles agissent en qualité de bailleur ou de preneur.

La présente loi 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 ;
4. au crédit-bail d'immobilisation ;
5. au bail à construction ;
6. à la concession immobilière.

Art.3.- La soumission conventionnelle d'un bail à la présente loi est possible lorsqu'un tel contrat ne relève pas d'un autre régime impératif. Elle emporte l'application de toutes les dispositions signalées comme étant d'ordre public en vertu de l'article 46.

CHAPITRE II CONCLUSION ET DURÉE DU BAIL

Art.4.- Est réputée bail commercial toute convention, même non écrite, existant entre le propriétaire d'un immeuble ou d'une partie d'un immeuble compris dans le champ d'application de l'article 1er, et toute personne physique ou morale, permettant à cette dernière, d'exploiter dans les lieux, avec le consentement du propriétaire, toute activité commerciale, industrielle, artisanale ou professionnelle.

Art.5.- Les parties fixent librement la durée des baux.

Le bail commercial peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée.

A défaut d'écrit ou de terme fixé, le bail est réputé conclu pour une durée indéterminée.

Art.6.- Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions de la présente loi à la condition que la durée totale des baux successifs n'excède pas deux années.

Si, à l'expiration du bail de courte durée ou des baux successifs, le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions de la présente loi. En cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local, le contrat est également régi par les dispositions de la présente loi.

Le bailleur qui entend écarter l'application des dispositions de la présente loi doit inviter, par tout moyen laissant trace écrite, le preneur à quitter les lieux avant l'expiration du bail ou le cas échéant en cas de baux successifs, du délai de deux ans. Une clause expresse du bail peut valoir mise en demeure de quitter les lieux à l'échéance. A cette date, et sous ces conditions, le preneur devient occupant sans droit ni titre.

Est réputé, bail de courte durée, le bail à durée déterminée n'excédant pas deux années.

CHAPITRE III OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Art.7.- Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée en bon état.

Il est présumé avoir rempli cette obligation :

- lorsque le bail est verbal,
- ou lorsque le preneur a signé le bail sans formuler de réserve quant à l'état de la chose louée.

Art.8.- Le bailleur fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes. En ce cas, le preneur en supporte les désagréments.

Les grosses réparations sont notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôture, des fosses septiques et des puisards, des voies et réseaux divers.

Le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel le preneur a été privé partiellement de l'usage des locaux.

Si les réparations urgentes sont de nature telle qu'elles rendent impossibles la jouissance du bail, le preneur pourra en demander la suspension pendant la durée des travaux ou en demander la résiliation judiciaire.

Art.9.- Lorsque le bailleur refuse d'assumer les grosses réparations nécessaires et urgentes qui lui incombent, le preneur peut se faire autoriser par la

juridiction des référés à les exécuter, conformément aux règles de l'art, pour le compte du bailleur, sauf en cas de contestation sérieuse.

Les contestations sérieuses relatives aux grosses réparations sont portées devant le tribunal de commerce dans le ressort duquel sont situés les locaux donnés à bail ; celui-ci fixe le montant desdites réparations, et les modalités de leur remboursement.

Lorsque ces grosses réparations ne sont ni nécessaires ni urgentes, les parties décident d'elles-mêmes de celle qui exécutera lesdites réparations.

Art.10.- Le bailleur, ne peut, de son seul gré, ni apporter des changements à l'état des locaux donnés à bail, ni en restreindre l'usage.

Art.11.- Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants droits ou de ses préposés.

Art.12.- Le bail ne prend pas fin par la vente des locaux donnés à bail.

En cas de mutation du droit de propriété sur l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux donnés à bail, l'acquéreur est de plein droit substitué dans les obligations du bailleur, et doit poursuivre l'exécution du bail.

Art.13.- Le bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre des parties.

Il appartient au conjoint, ascendant ou descendant en ligne directe du preneur décédé de faire une déclaration au bailleur, par tout moyen, de son intention de rompre le contrat de bail pour cause de décès.

Si le preneur est une personne morale, il est fait application des dispositions des articles 99 à 101 de la loi n° 2003-042 du 03 septembre 2004 modifiée par la loi n° 2007 – 018 du 27 juillet 2007 sur les procédures collectives d'apurement du passif.

CHAPITRE IV OBLIGATIONS DU PRENEUR

Art.14.- Le preneur doit payer le loyer aux termes convenus, entre les mains du bailleur ou de son représentant désigné au bail.

Art.15.- Le preneur est tenu d'exploiter les locaux donnés à bail, en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail, ou, à défaut de convention écrite, suivant celle présumée d'après les circonstances.

Toutefois, le locataire peut adjoindre à l'activité prévue au bail des activités connexes ou complémentaires. A cette fin, il doit faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

Cette formalité vaut mise en demeure du propriétaire de faire connaître dans un délai de 2 mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Sont connexes à une activité celles qui ont un rapport étroit avec elle et complémentaires celles qui sont nécessaires à un meilleur exercice de l'activité principale. Le lien de complémentarité s'entend d'activités nouvelles accessoires susceptibles de favoriser le développement de celles qui sont déjà exercées sans en modifier la nature.

Art.16.- Le locataire peut, sur sa demande, être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au bail, eu égard à la conjoncture économique.

La demande faite au bailleur, par tout moyen laissant trace écrite, doit à peine de nullité, comporter l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

A défaut par le bailleur d'avoir, dans les trois mois de la réception de la demande, signifié dans les mêmes formes son refus, son acceptation ou encore les conditions auxquelles il subordonne son accord, il est réputé avoir acquiescé à la demande.

Art.17.- Si le refus du bailleur n'est point justifié par un motif sérieux et légitime, le tribunal de commerce peut autoriser le changement total ou partiel d'activité.

Art.18.- Le refus de changement d'activité est suffisamment motivé lorsque le bailleur justifie qu'il entend reprendre les lieux à l'expiration du bail en application des articles 34 et 35.

Art.19.- Le preneur est tenu des réparations d'entretien locatif.

Les réparations d'entretien locatif consistent aux travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations consécutifs à l'usage normal des locaux.

Constituent notamment des réparations locatives, celles relatives :

- aux âtres, chambranles et tablettes des cheminées ;
- au crépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation ;
- aux pavés et carreaux des chambres lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés ;
- aux vitres à moins qu'elles ne soient cassées par des éléments non imputables au locataire ;
- aux portes, planches de cloison, gonds, targettes et serrures.

Le preneur répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien locatif au cours du bail.

Les charges locatives mises à la charge du preneur doivent être déterminées ou déterminables lors de la conclusion du bail.

Art.20.- Les parties fixent librement le montant du loyer qui peut être à prix ferme ou à prix révisable.

Lorsque le bail comporte une clause de révision de loyer, le loyer peut varier en fonction de l'un des éléments suivants :

- un taux fixe déterminé par les parties;
- l'indice de prix à la consommation faisant l'objet d'une publication au Journal Officiel de la République ;
- un indice dont les modalités de calcul sont déterminées dans la convention et en rapport avec l'activité de l'une des parties.

Art.21.- A défaut d'accord écrit entre les parties sur le montant du loyer des baux renouvelés ou révisés y compris en application des dispositions de l'article 8, le président du tribunal de commerce de la situation de l'immeuble ou le juge qui le remplace, est saisi par la partie la plus diligente. Il statue suivant la forme prévue pour les référés.

Pour fixer le montant du loyer, le juge saisi tient notamment compte des éléments suivants:

- la situation des locaux ;
- leur superficie ;
- l'état de vétusté ;
- le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires.

Le cas échéant, il peut charger un expert de rechercher les éléments d'appréciation permettant de fixer les conditions du nouveau bail.

Le juge saisi statue par ordonnance motivée.

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.

Art. 22.- Lorsque le local a fait l'objet d'une exploitation commerciale avant l'entrée dans les lieux, le preneur est tenu de verser une somme d'argent dénommée « pas-de-porte » au bailleur au moment de l'entrée dans les lieux.

Elle est la somme versée par le cessionnaire au cédant en cas de cession de fonds de commerce

Il peut être considéré comme un supplément de loyer ne dépassant pas le montant du loyer de 3 mois, au moment de l'entrée dans les lieux ou une indemnité correspondant à la contrepartie pécuniaire d'éléments de natures diverses, notamment d'avantages commerciaux fournis par le bailleur sans rapport avec le loyer en cas de cession de fonds de commerce.

CHAPITRE V CESSION - SOUS-LOCATION

Art.23.- Sont nulles quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Art.24.- Toute cession du bail doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire, ou par tout autre procédé laissant trace écrite, mentionnant :

- l'identité complète du cessionnaire ;
- son adresse ;
- le cas échéant, son numéro d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Art.25.- A défaut de signification, dans les conditions de l'article 24 ci-dessus, la cession est inopposable au bailleur.

Art.26.- Le bailleur dispose d'un délai d'un mois à compter de cette signification, pour s'opposer le cas échéant à celle-ci, et saisir dans ce délai la juridiction compétente, en exposant les motifs sérieux et légitimes qui pourraient s'opposer à cette cession.

La violation par le preneur des obligations du bail, et notamment le non-paiement du loyer constitue un motif sérieux et légitime de s'opposer à la cession.

Pendant toute la durée de la procédure, le cédant demeure tenu aux obligations du bail.

Art.27.- Sauf stipulation contraire du bail ou autorisation ultérieure expresse du bailleur, toute sous-location totale ou partielle est interdite.

En cas de sous-location autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du bailleur par tout procédé laissant trace écrite.

A défaut, la sous-location lui est inopposable.

Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du propriétaire.

A l'expiration du bail principal, le propriétaire n'est tenu au renouvellement que s'il a autorisé 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.

Art.28.- Lorsque le loyer de la sous-location totale ou partielle est supérieur au prix du bail principal, le bailleur a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du prix du bail principal, augmentation qui à défaut d'accord entre les parties, est fixée par la juridiction compétente, en tenant compte des éléments visés à l'article 20 ci-dessus.

CHAPITRE VI CONDITIONS ET FORMES DU RENOUVELLEMENT

Art.29.- Le droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée est acquis au preneur qui justifie avoir exploité conformément aux stipulations du bail ou aux dispositions des articles 15 et suivants ci-dessus, son activité dans les lieux loués, pendant une durée minimale de deux ans.

Art.30.- Dans le cas du bail à durée déterminée, le preneur qui a droit au renouvellement de son bail, en vertu de l'article 29 ci-dessus, doit demander le renouvellement de celui-ci, par acte extrajudiciaire, au plus tard trois mois avant la date d'expiration du bail, sauf stipulation du bail prévoyant que celui-ci sera automatiquement renouvelé pour une durée identique au bail initial à moins que le bailleur ne donne congé, par acte extra judiciaire six mois au moins, avant le terme convenu du bail.

Le preneur qui n'a pas formé sa demande de renouvellement dans ce délai est déchu du droit au renouvellement du bail.

Le bailleur qui n'a pas fait connaître sa réponse, dans les mêmes formes, à la demande de renouvellement au plus tard un mois avant l'expiration du bail est réputé avoir accepté le principe du renouvellement de ce bail.

Art.31.- Dans le cas d'un bail à durée indéterminée, toute partie qui entend le résilier doit donner congé par acte extrajudiciaire au moins six mois à l'avance.

Le preneur, bénéficiaire du droit au renouvellement en vertu de l'article 29 ci-dessus, peut s'opposer à ce congé, au plus tard à la date d'effet de celui-ci, en notifiant au bailleur par acte extrajudiciaire sa contestation de congé.

Faute de contestation dans ce délai, le preneur est déchu de son droit au renouvellement du bail. Le bail cesse à la date fixée par le congé.

CHAPITRE VII REFUS DE RENOUVELLEMENT DU BAIL

Art.32.- Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée ou indéterminée, en réglant au locataire une indemnité d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Le locataire qui peut prétendre à l'indemnité d'éviction a droit jusqu'à son versement, au maintien dans les lieux aux clauses et conditions du bail expiré.

A défaut d'accord sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le Tribunal de commerce.

Sa valeur doit être égale à la valeur du fonds de commerce augmentée notamment des frais de déménagement et de réinstallation, des frais de mutation à payer pour un fonds de même valeur.

Lorsque le fonds est transférable et qu'il n'y ait pas perte de clientèle, la valeur de l'indemnité doit être limitée à la seule valeur du droit au bail.

Le cas échéant, le Président du tribunal de commerce de la situation de l'immeuble ou le juge qui le remplace, peut charger un expert de rechercher les éléments d'appréciation permettant de fixer l'indemnité d'éviction.

Le juge saisi statue par ordonnance motivée.

Art.33.- L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement du bail doit, à peine de nullité:

1° indiquer le motif invoqué ;

2° mentionner que le preneur qui entend soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit, à peine de forclusion, saisir le tribunal compétent avant l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement.

Art.34.- Le bailleur peut s'opposer au droit au renouvellement du bail à durée déterminée, ou indéterminée, sans avoir à régler d'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

1°) s'il justifie d'un motif sérieux et légitime à l'encontre du preneur sortant.

Toutefois s'il s'agit d'un motif soit d'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit de cessation de l'exploitation du fonds de commerce, ce motif ne pourra être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après mise en demeure du bailleur par acte extrajudiciaire. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.

2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire.

Le bailleur doit dans ce cas, à peine de nullité du congé, y annexer les éléments justificatifs de la nature et de la description des travaux projetés permettant d'établir la réalité du projet.

Le preneur a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficiera d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit.

Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux, objets du bail, ou s'il n'est pas offert au preneur un bail dans les nouveaux locaux, le bailleur devra verser au preneur l'indemnité d'éviction prévue à l'article 32 ci-dessus.

3°) 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.

A peine de nullité du congé, le bailleur doit y annexer selon le cas, soit l'arrêté d'insalubrité soit la décision administrative ou le rapport d'expertise constatant l'état de péril de l'immeuble.

En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit.

Pour bénéficier du droit de priorité prévu aux dispositions 2° et 3° du présent article le locataire doit, en quittant les lieux ou au plus tard dans les trois mois qui suivent, sous peine de déchéance, notifier sa volonté d'en user au propriétaire, par acte extrajudiciaire, en lui faisant connaître son nouveau domicile. Il doit dans la même forme et dans les mêmes délais, sous la même sanction, lui notifier tout changement de domicile.

Le non-respect du droit de priorité prévu aux dispositions 2° et 3° ci-dessus, expose le propriétaire ou son ayant droit, sur demande du locataire, au paiement à ce dernier de dommages intérêts.

Art.35.- Le bailleur peut en outre, sans versement d'indemnité d'éviction, refuser le renouvellement du bail portant sur les locaux d'habitation accessoires des locaux principaux, pour les habiter lui-même ou les faire habiter par son conjoint ou ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Cette reprise ne peut être exercée lorsque le preneur établit que la privation de jouissance des locaux d'habitation accessoires apporte un trouble grave à la jouissance du bail dans les locaux principaux, ou lorsque les locaux principaux et les locaux d'habitation forment un tout indivisible.

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, faute de quoi le locataire évincé a droit à une indemnité d'éviction en rapport avec l'importance des locaux repris. Le non-respect des obligations du bénéficiaire de la reprise est constaté par voie d'huissier.

Art.36.- En cas de renouvellement accepté expressément ou implicitement par les parties, et sauf accord différent de celles-ci, la durée du nouveau bail est fixée à:

- la même durée que celle du précédent lorsque celui-ci était à durée déterminée ;
- une durée de trois ans lorsque le bail précédent était à durée indéterminée.

Le nouveau bail prend effet à compter de l'expiration du bail précédent, si celui-ci est à durée déterminée, ou à compter de la date pour laquelle le congé a été donné, si le bail précédent est à durée indéterminée.

Art.37.- Le sous-locataire peut demander le renouvellement de son bail au locataire principal dans la mesure des droits que celui-ci tient du propriétaire. Ce droit est soumis aux dispositions des articles 29 à 33, et 34, 1° de la présente loi.

L'acte de renouvellement de la sous-location doit être porté à la connaissance du bailleur dans les mêmes conditions que la sous-location initialement autorisée.

Art.38.- Le preneur sans droit au renouvellement, quel qu'en soit le motif, peut néanmoins être remboursé des constructions et aménagements qu'il a réalisés dans les locaux avec l'autorisation du bailleur.

A défaut d'accord entre les parties, le preneur peut saisir la juridiction compétente dès l'expiration du bail à durée déterminée non renouvelé, ou encore dès la notification du congé du bail à durée indéterminée.

Art.39.- Le non renouvellement des baux concernant des immeubles appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et aux établissements publics, donne lieu au paiement de l'indemnité d'éviction prévue à l'article 32, même si son refus est justifié par une raison d'utilité publique.

Art.40.- Sans préjudice des dispositions de l'article 440.1 du Code de procédure civile, une clause compromissoire ou un compromis peuvent être valablement convenus concernant les baux régis par la présente loi.

A défaut, les contestations découlant de l'application des dispositions de la présente loi sont portées à la requête de la partie la plus diligente, devant le tribunal de commerce dans le ressort duquel sont situés les locaux donnés à bail.

Toutes les actions exercées en vertu de la présente loi se prescrivent par deux ans.

CHAPITRE VIII RÉSILIATION DU BAIL

Art.41.- Toute clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit ne produit effet qu'un mois après un commandement demeuré infructueux et notification aux créanciers antérieurement inscrits, au domicile élu par eux dans leurs inscriptions. Le commandement et la notification doivent, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Art.42.- Les clauses de résiliation de plein droit pour cessation d'activité cessent de produire effet pendant le temps nécessaire à la réalisation des transformations faites en application des dispositions des articles 15 et suivants.

Ce délai ne saurait excéder 6 mois à dater de l'accord sur la déspecialisation ou de la décision judiciaire l'autorisant.

Art.43.- Le preneur est tenu de payer le loyer et de respecter les clauses et conditions du bail.

A défaut de paiement du loyer ou en cas d'inexécution d'une clause du bail, le bailleur peut demander au tribunal de commerce la résiliation du bail et l'expulsion du preneur, et de tous occupants de son chef, sans préjudice d'éventuels dommages-intérêts, après avoir fait délivrer par acte extrajudiciaire une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

Cette mise en demeure doit reproduire, sous peine de nullité, les termes du présent article, et informer le preneur qu'à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d'un mois, la résiliation est poursuivie.

Le bailleur qui entend poursuivre la résiliation du bail dans lequel est exploité un fonds de commerce doit notifier par acte extrajudiciaire sa demande aux créanciers inscrits. Le jugement prononçant la résiliation ne peut intervenir qu'après l'expiration d'un délai d'un mois suivant la notification de la demande aux créanciers inscrits

Art.44.- Le locataire de mauvaise foi ainsi que tous occupants sans titre pourront être expulsés par décision du juge des référés du tribunal de commerce compétent, conformément aux dispositions de l'article 239 du Code de procédure civile, sauf contestation sérieuse.

Art.45.- Le redressement judiciaire ou la liquidation des biens n'entraîne pas de plein droit la résiliation du bail des immeubles affectés à l'activité professionnelle du débiteur, y compris les locaux dépendant de ces immeubles et servant à son habitation ou celle de sa famille. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

CHAPITRE IX DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC

Art.46.- Les dispositions des articles 1, 2, 4, 9, 12, 13, 21, 22, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 43 et 45 de la présente loi sont d'ordre public.

CHAPITRE X DISPOSITIONS DIVERSES

Art.47.- La présente loi est applicable aux baux commerciaux conclus à compter de son entrée en vigueur.

Les baux commerciaux renouvelés ou conclus antérieurement à la présente loi restent soumis à la législation antérieure jusqu'à leur renouvellement ou leur extinction.

Les litiges relatifs aux baux commerciaux en instance avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent régis par l'Ordonnance 60-050 du 22 juin 1960 relative au rapport entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement et le prix de baux à loyer d'immeuble ou de locaux à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel. Toutefois, les parties au contrat de bail commercial en cours au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi peuvent convenir d'appliquer immédiatement la nouvelle loi.

Article 48.- Sont et demeurent abrogées les dispositions suivantes, notamment celles de :

- l'Arrêté du 17 juin 1943 promulguant le Décret du 14 avril 1943 sur le régime des prix ;
- le Décret n°59-07 du 15 janvier 1959 relatif à l'application des dispositions du décret du 14 avril 1943 sur le régime des prix.
- l'Ordonnance n°60-050 du 22 juin 1960 relative aux rapports entre bailleur et locataire en ce qui concerne le renouvellement et le prix des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel, artisanal ou professionnel ;
- le Décret n°60-292 du 26 août 1960 portant application des articles 25, 26, 27, 28 et 29 de l'Ordonnance n°60-050 du 22 juin 1960.

Art.49.- Des textes réglementaires seront pris, en tant que de besoin, pour l'application de la présente loi.

Art.50.- La présente loi sera publiée *au Journal Officiel* de la République. Elle sera exécutée comme loi de l'Etat.

Art.51.- En raison de l'urgence et conformément aux dispositions des articles 4 et 6 de l'Ordonnance n°62-041 du 19 Septembre 1962 relative aux dispositions générales de droit interne et de droit international privé, la présente loi entre immédiatement en vigueur dès sa publication par voie radiodiffusée, télévisée ou par affichage, indépendamment de son insertion au *Journal Officiel* de la République.

Antananarivo, le 08 décembre 2015

LE PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE NATIONALE,

LE SECRETAIRE,

RAKOTOMAMONJY Jean Max