

# BAIL EMPHYTÉOTIQUE (1)

*Loi du 25 juin 1902*

**Article premier.** — 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. Ce bail doit être consenti pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre vingt dix ans; il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

**Art. 2.** — Le bail emphytéotique ne peut être valablement consenti que par ceux qui ont le droit d'aliéner, et sous les mêmes conditions, comme dans les mêmes formes. Les immeubles appartenant aux mineurs ou interdits pourront être donnés a bail emphytéotique en vertu d'une délibération du conseil de famille homologuée par le tribunal. Le mari pourra aussi donner à bail emphytéotique les immeubles dotaux avec le consentement de la femme et l'autorisation de justice.

**Art. 3.** — La preuve du contrat d'emphytéose s'établira conformément aux règles du code civil en matière de baux. A défaut de conventions contraires, il sera régi par les dispositions suivantes.

**Art. 4.** — Le preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits.

**Art. 5.** — A défaut de paiement de deux années consécutives, le bailleur est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution de l'emphytéose. La résolution peut également être demandée par le bailleur en cas d'exécution des conditions du contrat ou si le preneur a commis sur le fonds des détériorations graves. Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.

---

*1) Article 22 du Décret du 26 juillet 1932, portant organisation du régime foncier. L'emphytéose est soumise pour tout ce qui concerne sa constitution et son usage ainsi que les droits et devoirs reciproques des parties aux dispositions de la loi du 25 juin 1902 qui est déclaré applicable en Afrique Occidentale Française.*

**Art. 6.** — Le preneur ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

**Art. 7.** — Le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur. Si le preneur a fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

**Art. 8.** — Le preneur est tenu de toutes les contributions et charges de l'héritage. En ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées en exécution de la convention, il est tenu des réparations de toute nature ; mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure, ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Il répond de l'incendie, conformément à l'article 1733 du code civil.

**Art. 9.** — L'emphytéote peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever, par titre, de servitudes passives pour un temps qui n'excèdera pas la durée du bail et à charge d'avertir le propriétaire.

**Art. 10.** — L'emphytéote profite du droit d'accession pendant la durée de l'emphytéose.

**Art. 11.** — En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bailleur devra connaître le droit d'emphytéote, conformément aux dispositions de l'article 21 de la loi du 3 Mai 1844. Des indemnités distinctes sont accordées au bailleur ou au preneur.

**Art. 12.** — Le preneur a seul les droits de chasse et de pêche et exerce à l'égard des mines, minières, carrières et tourbières tous les droits de l'usufruitier.

**Art. 13.** — Les articles 1er, 9, 11, sont applicables aux emphytéoses antérieurement établies si le contrat ne contient pas de stipulations contraires.

**Art. 14.** — L'acte constitutif de l'emphytéose n'est assujéti qu'aux droits d'enregistrement et de transcription établis pour les baux à ferme ou à loyer d'une durée limitée. Les mutations de toutes natures ayant pour objet soit le droit du bailleur, soit le droit du preneur, sont soumises aux dispositions de la loi du 22 frimaire an VII et des lois subséquentes concernant les transmissions de propriété d'immeubles. Le droit est liquidé sur la valeur vénale déterminée par une déclaration estimative des parties.