

**COMPROMIS RELATIF A LA CESSION
DE DROIT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
LOTISSEMENT "CAP DORE" - NOSY BE - MADAGASCAR**

ENTRE

BALOU LIMITED, compagnie privée de droit mauricien, immatriculée au Registre des Compagnies et des Sociétés de l'Ile Maurice sous le n° 60799 et ayant son siège social C/o Legis International (Financial & Management) Services Ltd, Jamalacs Building, Vieux Conseil Street, Port-Louis, Ile Maurice,
Représentée par Monsieur Frédéric BALYU. en qualité d'administrateur dûment habilité à l'effet des présentes

Ci-après le "Cédant
D'une part,

ET

Ci-après l'Acquéreur"
D'autre part,

LEGIS INTERNATIONAL (Financial & Management) SERVICES LTD, Compagnie privée de droit mauricien dont le siège social est situé au Jamalacs Building, Vieux Conseil Street, Port-Louis. Ile Maurice,
Représenté par Monsieur Philippe Ledesma en qualité de Directeur Général

Intervenant en qualité de Séquestre,

APRES AVOIR EXPOSE QUE :

Par suite de la demande qu'elle avait introduite pour le compte du Cédant et par arrêté N° 18 786/2005-MDAT/SG/DG/DAT.01 du Ministre de la Décentralisation et de l'Aménagement du Territoire de Madagascar, en date du 05 décembre 2005, MITSINJORIAKA Sari, société de droit malgache au capital de 10.000.000 Ariary et dont le siège social à Andilana Ampasy, Nosy-Bé (Madagascar) a été autorisé à lotir un terrain lui appartenant d'une contenance de 43 ha 20a, sis à Andilana, Fokontany d'Antanamitarana, Arrondissement de Dzamandzar, Commune Urbaine et District de Nosy-Bé, Madagascar, faisant l'objet du Titre Foncier n° 1991-BO et connu sous le nom de "MITSINJORIAKA II".

Conformément aux accords qui avaient été passés avec MITSINJORIAKA Sarl, le Cédant a alors décidé de financer sur ses fonds propres la conception du lotissement projeté qu'il a dénommé "Le Cap Doré" (ci-après "le lotissement") et a initié l'ensemble des opérations et procédures nécessaires à la mise en œuvre du lotissement, à savoir notamment la négociation et la signature des contrats de maîtrise d'œuvre, d'ingénierie de génie civil et de viabilisation du lotissement,

l'élaboration du projet du cahier des charges, des statuts de l'association syndicale et du règlement d'urbanisme, le démarrage des travaux de viabilisation etc.

A la suite de quoi et par un acte sous seing privé conclu à Port-Louis (Ile Maurice) le 25 avril 2006, MITSINJORIAKA Sarl a consenti au Cédant un bail emphytéotique de 99 ans sur le terrain objet du Titre Foncier n° 1991-BO et transféré au Cédant le bénéfice des droits de lotir qui lui avait été accordés par l'Arrêté ministériel susmentionné.

Aux termes de cet acte, le Cédant est titulaire de tous les droits réels attachés au terrain, objet du bail emphytéotique, et notamment celui de céder librement ce bail en totalité ou en partie avec inscription au cadastre malgache.

L'acquéreur s'est montré intéressé par le projet de Lotissement et a exprimé le souhait d'acquérir un des lots offerts à la vente dans le cadre du Lotissement et des aménagements dont le descriptif est joint en annexe aux présentes.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

1. OBJET

Sous réserve des conditions suspensives et résolutoires ci-après stipulées, le Cédant cède à l'Acquéreur qui accepte, moyennant paiement du prix ci-dessous, les droits réels se rapportant à la parcelle n° (ci-après "le Lot") située dans le périmètre du Lotissement "le Cap Doré" dont la superficie estimative sur le plan parcellaire ci-annexé est de m² et que le Cédant s'engage à viabiliser dans le délai indiqué à l'article 6 ci-après.

2. PRIX - REVISION-PAIEMENT

2.1 La cession des droits attachés au Lot est consentie et acceptée moyennant un prix de euros (ci-après "Le Prix")

2.2 Le prix sera automatiquement révisé, à la baisse ou à la hausse, sur la base d'un prix au m² de euros appliqué à la surface réelle du Lot après piquetage et bornage réalisé et contrôlé par un géomètre. Cette opération de piquetage et de bornage devra être réalisée au plus tard dans le (1) mois de la réception, par le Séquestre ci-après désigné, du versement du dépôt de garantie visé au 3 ci-après.

Le Cédant justifiera de la réalisation de cette opération auprès du Séquestre, par la production de toute attestation ou tout justificatif en tenant lieu (attestation, facture, etc.) établi par le géomètre et indiquant en outre la surface exacte du Lot.

2.3 De convention expresse, le Prix s'entend du prix de cession des droits réels sus-désignés avec viabilisation, et de la quote-part, imputable au Lot, du coût des prestations et des études que le Cédant a d'ores et déjà réalisées ou fait réaliser pour la conception du Lotissement et l'accomplissement des formalités qui sont apparues nécessaires à sa mise en œuvre.

2.4 Le prix est payable dès la production par le Cédant au Séquestre et à l'Acquéreur du document justifiant du piquetage et du bornage comme indiqué au 2.2 et son nencaissement devra avoir été constaté dans le compte du Séquestre au plus tard dans le mois de cette production,

Le paiement sera réalisé par virement au nom du Cédant dans les livres du Séquestre, au compte n° ouvert à la banque

2.5 Le prix et le dépôt de garantie ainsi séquestré restera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la remise par le Cédant au Séquestre de tout document attestant du titrage du Lot au nom de l'Acquéreur, laquelle remise devra intervenir au plus tard dans le (1) mois suivant la signature de l'acte de cession visée au 4 infra, faute de quoi le prix sera restitué intégralement à l'Acquéreur et la cession des droits résolue de plein droit.

3. DEPOT DE GARANTIE

3.1 A compter de la signature des présentes l'Acquéreur disposera d'un délai d'un mois pour faire parvenir au Séquestre, sur le compte indiqué au 2.4 supra, un dépôt de garantie représentant 10% de la valeur totale du lot.

3.2 Une fois effectué, ce dépôt de garantie sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de cession visé au 4 ci-après ou le cas échéant jusqu'à sa restitution à l'Acquéreur, ou encore son attribution au Cédant dans les conditions ci-après.

3.3 Le dépôt de garantie sera acquis au Cédant :

- si l'Acquéreur ne règle pas le Prix dans les conditions et selon les modalités fixées à l'article 2 ci-dessus
- si l'Acquéreur refuse de signer l'acte de cession partielle de bail emphytéotique visé au 4 supra et dans les conditions qui y sont stipulées
- si la mutation du titrage du Lot au nom de l'Acquéreur s'avère impossible pour des raisons qui lui seraient imputables

4. SIGNATURE DE L'ACTE DE CESSION PARTIELLE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ET POUVOIRS DONNES AU CEDANT

4.1 L'acte de cession partielle de bail emphytéotique par lequel l'Acquéreur deviendra pleinement titulaire des droits réels attachés au Lot, emportera réitération des engagements réciproques pris au terme des présentes et interviendra au plus tard un mois après le paiement du Prix dans les conditions et selon les modalités stipulées à l'article 2 ci-dessus.

4.2 La signature de l'acte de cession partielle du bail emphytéotique emportera en outre :

- adhésion de l'Acquéreur aux statuts de l'association syndicale qui aura la responsabilité de gérer et d'entretenir les parties communes du Lotissement,
- acceptation par l'Acquéreur de toutes les règles et obligations contenues dans ou découlant du Cahier des Charges et/ou du Règlement de Copropriété dont les principales dispositions sont reprises en annexe et que l'Acquéreur s'oblige par avance à respecter scrupuleusement, tant durant les travaux de construction qu'il pourrait entreprendre sur le Lot que tout au long de la jouissance privative de celui-ci.

4.3 L'Acquéreur donne mandat au Cédant qui accepte d'engager toutes les démarches et d'accomplir toutes les formalités qui seront nécessaires à l'enregistrement de l'Acte de Cession partielle du bail emphytéotique et au titrage, au nom de l'Acquéreur, du Lot objet des présentes, étant précisé que :

- ledit enregistrement sera effectué sur la base d'un prix de cession du foncier viabilisé égal à quinze (15) euros le m² ;
- tous les frais et débours et honoraires liés à l'exécution de ce mandat seront à la charge du seul Cédant.

5. CONDITIONS RESOLUTOIRES

En outre, la présente cession sous condition sera purement et simplement résolue, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir quelque formalité complémentaire que ce soit, en cas de survenance de l'une quelconque des conditions résolutoires suivantes :

- non paiement du prix, dans les conditions et selon les modalités fixées à l'article 2 ci-dessus,
- refus de l'Acquéreur de signer l'acte de cession partielle du bail emphytéotique visé au 4 supra et dans les conditions qui y sont stipulées,
- impossibilité de muter le titrage du Lot au nom de l'Acquéreur pour des raisons indépendantes et/ou extérieures à la volonté du Cédant,

6. DELAI DE VIABILISATION

Le Lot sera viabilisé à l'Acquéreur conformément aux spécifications décrites en Annexe, au plus tard le trente et un décembre deux mille neuf (31/12/2009).

7. FACULTE DE SUBSTITUTION

L'Acquéreur aura la faculté de substituer toute personne de son choix pour l'acquisition du Lot à la condition de notifier au Cédant les noms, prénoms, adresse et qualité de son successeur et que celui-ci donne son accord par écrit à cette substitution et étant toutefois précisé que, en pareille hypothèse et quand bien même le successeur aura été agréé par le Cédant, ;

- l'Acquéreur restera tenu conjointement et solidairement avec son successeur des obligations non encore exécutées
- toute somme déjà séquestrée à la date de la notification sera considérée comme ayant été versée pour le compte du successeur, l'Acquéreur faisant son affaire de la récupération de cette somme auprès dudit successeur.

8. EXTINCTION

Le présent accord s'éteindra après exécution, dans les délais impartis éventuellement prorogés d'un commun accord, des obligations mises à la charges du Cédant et de l'Acquéreur avec la signature de l'acte de cession partielle du bail emphytéotique et le titrage du Lot au nom de l'Acquéreur.

9. DIFFEREND

En cas de contestation relativement à l'interprétation ou à l'exécution du présent accord, les parties conviennent d'épuiser d'abord toutes les voies de règlement à l'amiable avant de faire trancher définitivement le différend suivant le règlement de Conciliation et d'Arbitrage de la Chambre de Commerce Internationale, par un ou plusieurs arbitres nommés conformément à ce règlement.

Le lieu d'arbitrage sera Port-Louis, Ile Maurice, le droit applicable est le droit mauricien, et la langue celle de la présente promesse.

10. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile aux adresses mentionnées en tête des présentes.

11. DOCUMENTS ANNEXES

L'Acquéreur reconnaît avoir reçu, lors de la signature de la présente, les pièces ci-après mentionnées. Il reconnaît que ces contrats et documents feront partie intégrante de la transaction, soit à titre d'information, soit à titre de contrat d'exécution, selon leur nature.

11.1 Certificat d'immatriculation et de situation juridique

11.2 Cahier des charges

11.3 Permis de lotir

11.4 Références bancaire du compte sequestre

Fait à Port-Louis, en six (6) exemplaires,

Le Cédant (1)

L'Aquéreur (1)

Le Séquestre (1)

(1) Parapher chaque page, signer la dernière page.