

Loi

Générale

colonial

## Loi n° No 374 bis Texte de la loi du 25 juin 1902.

Ministère  
ACTES DU POUVOIR CENTRAL

Date de publication  
13 octobre 1902

Numéro JO  
n° 254 du 31/12/1917

Date du numéro  
31 décembre 1917

### INTRODUCTION

L'ASSEMBLÉE NATIONALE A ADOPTÉ LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE PROMULGUÉ LA LOI DONT LA TENEUR SUIT :

### VISAS

Le Sénat et la Chambre des Députés ont adopté, Le Président de la République promulgue la Loi dont la teneur suit :

### TEXTE INTÉGRAL

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 neuf 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 à 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. mandée par le bailleur en cas d'inexécution 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.

---

#### Art. 6

Le preneur ne peut se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution 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'il 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'excédera pas la durée du bail et à la 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 faire connaître le droit de l'emphytéote conformément aux dispositions de l'article 21 de la Loi du 3 mai 1811. Des indemnités distinctes sont accordées au bailleur ou au preneur.

---

#### Art. 12

- Le preneur a seul des droits de chasse et de pêche et exerce à l'égard des mines, minières et tourbières tous les droits de l'usufruitier.

#### Art. 13

Les articles 1, 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 toute nature, avant 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. La présente Loi, délibérée et adoptée par le Sénat et par la chambre des députés, sera exécutée comme Loi de l'Etat .

---

**emile loubette ministre de l'agricultureleon mougeotcertifie conformele garde des sceaux ministre de la justice.e.valle**