

## CONTRAT DE BAIL À USAGE PROFESSIONNEL-OHADA

Ce contrat de bail est régi par l'Acte uniforme OHADA du 15 décembre 2010 portant sur le droit commercial général (l'AUDCG), aux lois internes en vigueur en Côte d'Ivoire régissant les baux à usage professionnel qui n'ont rien de contraire aux dispositions de l'AUDCG ainsi que les clauses et conditions du présent contrat.

Entre les soussignés :

M.LAWÂN JIMIAN ADESOLA, commerçant, demeurant à Grand-Bassam, né le 14/05/1982 à Adjamé, de nationalité nigérien, titulaire de la carte consulaire N°19820514 valable jusqu'au 01 Mars 2025. Propriétaire Immobilier des locaux à usage d'assise commerciale le lot n°1396, ilot 151, sis à Bonoua YAOU 8KILOS, tél :07 69 26 09 45.

D'une part,

Et

La Société GRAN & CO GROUP, Sarl Unipersonnelle Le transport ; l'immobilier ; l'évènementiel ; la communication ; la restauration ; l'achat et la vente des produit agricole (café-cacao ; hévéa...), dont le siège social est fixé à YAOU 8 KILOS (BONOUA) lot n°1396, ilot 151, Tél : 05-84-57-25-34 / 07-13-39-71-06 / 07-49-81-73-24. N°RCCM CI-ABJ-03. 2023-1313-03597-. Elle est représentée par M. AHOUNE GRAN ARISTIDE, né le 06/05/1991 à TREICHVILLE CNI N°CI005046811, établie le 26/10/2022 valide jusqu'au 26/10/2032, Entrepreneur et ce, en qualité de Gérant demeurant à BONOUA YAOU, , ci-après dénommée « LE PRENEUR ».

Également désigné(e)s collectivement comme « les Parties » et individuellement comme « la Partie ».

LESQUELS ont convenu et arrêté le contrat de bail qui suit :

Le BAILLEUR donne à bail pour un usage professionnel, régi par les articles 101 à 134 de l'acte OHADA, relatif au Droit Commercial Général pour la durée, sous conditions et moyennant le prix indiqué au PRENEUR qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

### DÉSIGNATION

Les lieux loués consistent en un bureau, sis à BONOUA précisément à Yaou 8 kilos quincaillerie, fermant le lot 1396 ilot 151.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir vu et visité en vue du présent bail.

### ÉTAT DES LIEUX

Le PRENEUR déclare prendre les lieux dans son état actuel sans exiger de travaux du propriétaire à l'exception de ceux exigés par la loi lors de l'entrée en jouissance suivant un état des lieux contradictoire à ses frais et qui aura été dressé à la date 02/02/2024. Le PRENEUR disposera d'un délai de huit (8) jours à compter de la date de l'état des lieux pour faire parvenir par lettre remise contre décharge ses observations ou éventuelles réserves sur ledit état des lieux. Passé ce délai, plus aucune réclamation ne sera recevable et les lieux seront considérés comme ayant été reçus en bon état de location et de réparations de toute espèce.

## TITRE I: CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

### ARTICLE 1 - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois, qui commence à courir à compter du 02/02/2024, pour se terminer le 02/02/2025.

Au terme de cette période de douze (12) mois, le renouvellement du présent contrat sera soumis à l'accord préalable du BAILLEUR.

### ARTICLE 2 - RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le PRENEUR qui a droit au renouvellement de son bail, doit en demander le renouvellement par lettre contre décharge, au plus tard trois (3) mois avant l'expiration du bail conformément à l'article 124 alinéa 3 du même texte, le BAILLEUR devra, au plus tard un (1) mois avant l'expiration du bail, faire connaître sa réponse à la demande de renouvellement. A défaut, il sera réputé avoir accepté le renouvellement du bail. Aucune stipulation du contrat et autre ne peuvent faire échec au renouvellement en vertu de (l'article 123 alinéa 2 l'AUDCG).

En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois (3) ans en vertu de l'article 123 alinéa 3 du même texte.

En cas de renouvellement pour une durée indéterminée les parties doivent prévoir la durée du préavis de congé qui ne peut être inférieure à six mois comme le prévoit l'alinéa 4 du même article.

### ARTICLE 3 - INDEMNITÉ D'ÉVICTION

En vertu de l'article 126 l'AUDCG, le BAILLEUR peut s'opposer au droit au renouvellement du bail en réglant au PRENEUR une indemnité d'éviction.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente tenant compte notamment :

- du montant du chiffre d'affaires,

- des investissements réalisés par le PRENEUR,
- de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par défaut de renouvellement.

#### ARTICLE 4 - DISPENSE AU PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION

Le BAILLEUR peut, conformément à l'article 127 l'AUDCG, s'opposer au droit au renouvellement du bail sans avoir à régler l'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

- 1<sup>e</sup>) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du PRENEUR sortant. Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité.

Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du BAILLEUR, par signification d'huissier de justice ou notification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser.

- 2<sup>e</sup>) S'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le BAILLEUR doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés.

Le PRENEUR a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie 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 doit verser au PRENEUR l'indemnité d'éviction prévue à l'article 3 ci-dessus.

#### ARTICLE 5 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de SOIXANTE DIX MILLE FRANCS ) 70.000FCFA payable mensuellement et par avance au plus tard le cinq (5) de chaque mois /ou par trimestre et d'avance le premier jour de chaque trimestre.

En sus du loyer, le PRENEUR prend directement à sa charge et /ou rembourse au BAILLEUR, sa quote-part des charges et prestations ci-après :

- location des conteneurs de détritus mis à sa disposition s'il n'est pas directement PRENEUR vis-à-vis de la collectivité locale ;
- gardiennage ;
- conditionnement d'air et consommation d'eau, éclairage des parties communes ;
- entretien et réparation des ascenseurs ;
- frais d'entretien, de maintenance totale, de ravalement, de remplacement, de réparation des équipements de toute nature et des parties communes .
- les différents types d'impositions, taxes (foncier, impôts sur les bénéfices, patente, CNPS,etc) sont à la charge du PRENEUR.

La liste des charges doit être établie selon chaque situation particulière, celle-ci n'étant qu'à titre indicatif et non exhaustif .

Sans faire obstacle à l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 27 du présent contrat, toute somme due par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé à 10% par jour de retard jusqu'à paiement complet.

#### ARTICLE 6 - RÉVISION DU LOYER

Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties ou à défaut lors de chaque renouvellement au titre de l'article 123 de l'AUDCG

Les parties conviennent donc que le loyer sera révisé tous les deux (2) ans.

A défaut d'accord écrit entre les parties sur le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente, statuant à bref délai, est saisie par la partie la plus diligente. Pour fixer le nouveau montant du loyer, la juridiction compétente 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

#### ARTICLE 7 - DÉPÔT DE GARANTIE

A titre de provision et en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable et débiteur, le PRENEUR versera entre les mains du BAILLEUR qui lui en donnera quittance, la somme de CENT QUARANTE MILLE (140.000 Francs) CFA correspondant à deux (2) mois de loyer hors taxes.

Si le bail prenait fin, le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR après établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le PRENEUR du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconque. Toutes les sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

#### ARTICLE 8 - PAS-DE-PORTE

Nb : Non applicable

Si applicable : Il sera exigé un pas-de-porte d'un montant de .....

Si le pas-de-porte est appliquée, elle peut être restitué ou non restitué (à préciser) tout dépend de l'accord des parties (BAILLEUR et PRENEUR)

## ARTICLE 9 - DESTINATION DES LIEUX

Conformément à l'article 113 de l'AUDCG, le PRENEUR est exclusivement tenu d'exploiter dans les locaux donnés à bail, les activités de TRANSPORT ,IMMOBILIER, TRANSFERT D'ARGENT etc.. telles que prévues au contrat.

Toutefois il est possible, pour le PRENEUR, d'adoindre à l'activité prévue au contrat de bail des activités connexes ou complémentaires relevant d'un même domaine que celui envisagé lors de la conclusion du bail. Le PRENEUR doit en aviser de manière expresse le BAILLEUR. Le BAILLEUR peut s'y opposer pour des motifs graves. En cas de changement de l'activité prévue au contrat, le PRENEUR doit obtenir l'accord préalable et exprès et écrit du BAILLEUR qui peut s'y opposer pour des motifs sérieux.

En particulier, il ne pourra affecter tout ou partie lesdits locaux à l'usage d' habitation que ce soit pour lui-même ou pour tout autre personne, même par simple prêt, à titre temporaire.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les conséquences pouvant résulter de l'activité professionnelle exercée en ces lieux: obtention d'autorisations administratives, paiement des taxes et redevances, etc. Il devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. Il devra exécuter à ses frais tous travaux qui pourraient être demandés ou imposés par tel service ou administration concernée.

En ce qui concerne les travaux d'aménagement imposés par l'exercice de son activité, le PRENEUR en fera également son affaire personnelle mais ne pourra procéder à aucune démolition de murs, de sols ou de cloisons, ni aucune modification aux ouvertures existantes sans l'autorisation écrite du BAILLEUR.

## TITRE II : CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit que le PRENEUR, s'oblige à exécuter et accomplir sous peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail si bon semble au BAILLEUR.

## ARTICLE 10 - MOBILIER OU AMEUBLEMENT

Les lieux sont loués nus et le PRENEUR s'engage à garnir et maintenir constamment garnis les lieux loués de meubles, marchandises et matériels valeur en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent bail.

## ARTICLE 11- ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET JOUSSANCE

### A. Droits et obligations du PRENEUR

Le PRENEUR doit payer le loyer aux termes convenus. (Article 112 l'AUDCG)

Le PRENEUR est tenu d'exploiter les locaux donnés à bail, en bon père de famille, et conformément à la destination prévue au bail.(Article 113 l'AUDCG)

Le PRENEUR est tenu aux réparations d'entretien.(Article 114 alinéa 1 l'AUDCG)

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, rien faire ni laisser, qui puisse les détériorer afin de restituer les locaux en bon état d'entretien à l'expiration du bail.

Le PRENEUR répond des dégradations ou des pertes dues à un défaut d'entretien au cours du bail.(Article 114 alinéa 2 l'AUDCG)

Le PRENEUR doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, etc ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage.

Il a la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative et de ceux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité.

PRENEUR

Le PRENEUR est également responsable des réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution réparations locatives ou des obligations mises à sa charge, soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de son personnel ou de ses visiteurs et clients dans les lieux loués.

A défaut d'entretien, le BAILLEUR pourra y faire procéder aux frais du PRENEUR.

-Les bris de glaces, et détérioration des fenêtres, à l'exception de ceux provoqués par les guerres civiles, les troubles d'ordre public (émeutes, insurrections, mutineries, putschs) et les tremblements de terre, resteront à la charge du PRENEUR qui en supportera les conséquences.

-Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR, en temps utile, par lettre remise contre décharge et par téléphone, des grosses réparations qu'il serait nécessaire d'effectuer dans les lieux loués.

En mettant fin au bail, le PRENEUR, un ( 1 ) mois avant la fin de la location, devra faire établir contradictoirement avec le BAILLEUR, lui-même étant présent ou lui dûment appelé, un état lui incomitant. A défaut d'exécution, le PRENEUR devra régler le montant desdites réparations, sans pouvoir éléver la moindre objection.

#### B. Droits et obligations du BAILLEUR

- Le BAILLEUR est tenu de délivrer les locaux en bon état locatif. 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 des locaux.

(Article 105 l'AUDCG)

Au cours du bail, le BAILLEUR fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes. (Article 106 alinéa 1 l'AUDCG) En ce cas, le PRENEUR en supporte les inconvénients.(Article 106 alinéa 2 l'AUDCG)

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. (Article 106 alinéa 3 l'AUDCG)

Le montant du loyer est alors diminué en proportion du temps et de l'usage pendant lequel le PRENEUR a été privé de la jouissance des locaux. (Article 106 alinéa 4 l'AUDCG)

Si les réparations urgentes sont de telle nature qu'elles rendent impossible la jouissance du bail, le PRENEUR peut en demander la suspension pendant la durée des travaux à la juridiction compétente statuant à bref délai.(Article 106 alinéa 5 l'AUDCG)

Le PRENEUR peut également en demander la résiliation judiciaire à la juridiction compétente.(Article 106 alinéa 6 l'AUDCG)

Lorsque le BAILLEUR refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, le PRENEUR peut se faire autoriser par la juridiction compétente, statuant à bref délai, à les exécuter conformément aux règles de l'art, pour le compte du BAILLEUR . Dans ce cas, la juridiction compétente, statuant à bref délai, fixe le montant de ces réparations et les modalités de leur remboursement.(Article 107 de l'AUDCG)

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 .(Article 108 de l'AUDCG)

Bien que les réparations intéressant la toiture soient à la charge du propriétaire, le PRENEUR devra aviser, en temps utile le BAILLEUR, par lettre recommandée, des réparations qu'il apparaît nécessaire d'y effectuer au cours du bail. En raison du caractère de cas fortuit et de cas de force majeur que revêtent en Côte d'Ivoire les tornades, le BAILLEUR ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par la pluie, la foudre ou le vent, aux meubles meublant, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués, s'il n'a été mis en demeure depuis huit (8)jours au moins, par lettre recommandée d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour travaux jugés utiles par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR est responsable envers le PRENEUR du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayant droits ou des préposés.(Article 109 de l'AUDCG)

## ARTICLE 12 - DÉGRADATIONS ET VOLIS

Le PRENEUR est responsable de toutes les dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commis par lui, ou par des tiers dans les locaux loués et il en supportera les conséquences.

## ARTICLE 13 - TRANSFORMATIONS CONSTRUCTIONS AMÉNAGEMENTS-AMÉLIORATIONS

Le PRENEUR ne pourra faire aucun aménagement, aucune installation, aucune modification ou transformation dans l'état ou la disposition des locaux, sans l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra effectuer après accord écrit du BAILLEUR , toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui seront nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le BAILLEUR de toute éventuelle responsabilité à cet égard.

Il devra, néanmoins, faire signer par le BAILLEUR les permis de construire qui s'avéreraient nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles effectués ou fixés aux murs, sols ou plafonds, appartiendront de plein droit au BAILLEUR en fin de bail sans que le PRENEUR puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés, à moins qu'il ne préfère la remise en état des lieux, aux frais du PRENEUR tels qu'ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance.

Dès qu'il en a connaissance, le PRENEUR doit aviser le BAILLEUR de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, le PRENEUR pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence, de sa négligence ou de son retard.

Le PRENEUR doit faire déposer, à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux. Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

## ARTICLE 14 - CONDITIONS GÉNÉRALES D'UTILISATION

Le PRENEUR doit :

-faire son affaire personnelle de toutes les conséquences pouvant résulter de l'activité professionnelle exercée en ces lieux: obtention d'autorisations administratives, paiement des taxes et redevances, etc. Il devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. Il devra exécuter à ses frais tous travaux qui pourraient être demandés ou imposés par tel service ou administration concernée. - faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués ; -

payer les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le BAILLEUR serait rendu responsable pour le compte du PRENEUR à un titre quelconque et de justifier de leur règlement à toute réquisition notamment en fin de bail et de rembourser au BAILLEUR, avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe ;

- laisser le BAILLEUR , ses représentants, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir
- laisser, dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, visiter les lieux loués par toute personne ayant l'autorisation du BAILLEUR ,et permettre au BAILLEUR , pendant la même période,d'apposer un écriteau ou une affiche aux emplacements convenant au BAILLEUR pour indiquer que les locaux sont à louer.
- laisser le BAILLEUR effectuer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, et renoncer à toute indemnité de ce chef ;
- faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant ;
- se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur,notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, toutes prescriptions relatives à son activité ; - s'il en existe ou s'il vient à en exister, respecter les dispositions du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que les règlements de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance ;

#### ARTICLE 15 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Le PRENEUR s'oblige à :

- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermitente aucune partie commune, galeries, trottoirs, couloirs, etc.;
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ; - ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, ni aucune affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du BAILLEUR, à l'exception d'une enseigne située sur l'immeuble et indiquant le nom commercial du PRENEUR ;
- veiller à ne pas troubler les autres occupants de l'immeuble ;
- ne placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds ;

#### ARTICLE 16 - ASSURANCES

Le PRENEUR s'engage dès la signature du présent bail,à contracter une Assurance Multirisque Professionnelle ( AMP) auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir son

Pendant toute la durée de la procédure, le cédant reste dans les lieux et demeure tenu aux obligations du bail. (Article 120 alinéa 3 l'AUDCG ).

Lorsque la cession requiert l'accord du BAILLEUR , celui-ci dispose d'un délai d'un mois à compter de cette signification ou notification pour communiquer au preneur son acceptation ou son refus. Passé ce délai, le silence du BAILLEUR vaut acceptation de la cession de bail.(Article 120 alinéa 4 l'AUDCG ).

#### **ARTICLE 23 -SOUS-LOCATION**

Il est interdit au PRENEUR de de sous-louer, de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR (Article 121 alinéa l'AUDCG)

#### **ARTICLE 24 - COPROPRIÉTÉ OU RÉGIME ASSIMILÉ**

Dans le cas où le bien loué se trouverait en copropriété en raison de l'existence de parties communes ou de l'usage d'espaces, de services ou d'équipements communs, le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que les charges ou les cotisations pour l'entretien des parties communes seront à la charge exclusive du PRENEUR. Les parties conviennent également que le montant retenu pourra être prélevé automatiquement sur les factures CIE ou SODECI ou par tout organe désigné par les parties ou l'État de Côte d'Ivoire.

#### **ARTICLE 25-ABONNEMENTS**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, d'électricité, de téléphone, et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge exclusive. La responsabilité du BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ces services collectifs.

#### **ARTICLE 26 - REMISE DES CLÉS**

Si le bail venait à prendre fin, le PRENEUR devrait remettre au BAILLEUR les clés des locaux. Dans le cas où, par le fait du PRENEUR, le BAILLEUR n'aurait pu mettre en location ou laisser visiter les lieux ou encore faire la livraison à un nouveau locataire ou même en reprendre la libre disposition, à l'expiration de la location, il aurait droit à une indemnité égale à deux (2) mois de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

#### **ARTICLE 27 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Conformément à l'article 133 de l'Acte uniforme précité, à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance y compris les charges et autres sommes accessoires ou d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR , un (1) mois après une mise en demeure faite par acte de commissaire de justice ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise de courrier contre décharge adressé au PRENEUR d'avoir à respecter la ou les clauses ou conditions violées demeurer sans effet.

Par ordonnance de référé , le juge des référés constatera la résiliation du bail et prononcera, le cas échéant, l'expulsion du PRENEUR tant de sa personne,de ses biens et de tout occupant de son chef.

Tous frais et honoraires engagés à cet effet seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.



### ARTICLE 28 - CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Le BAILLEUR s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente de celle exercée par le PRENEUR dans le même ensemble immobilier.

### ARTICLE 29 - FRAIS

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

### ARTICLE 30- ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social indiqué au début des présents.

En outre, tout litige qui pourrait s'élever relativement à la l'interprétation ou au cours de l'exécution du présent contrat de bail, sera, si les deux parties ne parviennent pas à s'entendre à l'amiable, porté devant les juridictions compétentes de la République de Côte d'Ivoire

### ARTICLE 31 : DISPOSITION FINALE

Le présent contrat de bail est conclu en deux (2) exemplaires originaux, chacun étant considéré comme un exemplaire original et l'ensemble de ces exemplaires constitue un seul acte juridique.

En foi de quoi, le Vu pour l'égalisation de la signature de Mr. A. Achie Denis, signé le présent contrat à BONOUA, le 02 Février 2024  
, en deux (2) exemplaires.

Le PRENEUR

Apposé ci-dessous  
CNI N ..... 0705046071  
Du ..... 26/01/2024  
Délivré par ..... LE MAIRE P.D.  
A ..... 11/02/2024  
BONOUA P.D.  
LE MAIRE P.D.  
ACHIE Achie Denis  
Conseiller Municipal  
Officier Délégué de l'Etat Civil

Le BAILLEUR

Vu pour l'égalisation de la  
Signature de Mr. A. Achie Denis  
Apposé ci-dessous  
CNI N ..... 0705020215  
Du ..... 02/02/2024  
Délivré par ..... LE MAIRE P.D.  
A ..... 11/02/2024  
BONOUA P.D.  
LE MAIRE P.D.  
ACHIE Achie Denis  
Conseiller Municipal  
Officier Délégué de l'Etat Civil

