

CONTRAT DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

ENTRE

LE PROPRIETAIRE – BAILLEUR : MME AHUA GNANGON EUGENIE, EPOUSE OUEGNIN

Représentée par l'Agence immobilière dénommée «CLAS'IMMOBILIER» Société à Responsabilité Limitée, au capital de UN MILLION (1 000 000) de FRANCS CFA, ayant son siège social à Cocody Riviera, 01BP 7058 ABIDJAN
Immatriculée au registre du commerce d'Abidjan sous le N° CI-ABJ-2019-B-10201

Tel : 07 07 47 52 32 / 01 01 86 00 36, email : clasimmobilier@gmail.co

Dénommé au cours du présent acte « LE BAILLEUR ».

D'une part

ET

LE LOCATAIRE dénommé AHOSSI KOUTOU MATHURIN « AKM SERVICES »

Nationalité : Ivoirienne ;

Référence Identité (CNI-RCI) N° CI000232570 établie le 09/10/2020 AU 09/10/2030 A ABIDJAN

Domicile ou siège social : 11 BP 236 Abidjan 11 Cocody Angré

Société commerciale, enregistrée sous le N° RCCM du siège CI-ABJ-2017-A-24291 du 29/09/2017 au greffe du tribunal d'Abidjan, dirigé par, SON GÉRANT, AHOSSI KOUTOUAN MATHURIN né le 19/01/1988 à TIÉMÉLÉKRO EN COTE D'IVOIRE, cel : 07 49 38 03 27/05 06 70 29 90

Dénommé au cours du présent acte « LE PRENEUR »

D'autre part

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

BAIL

Le BAILLEUR donne en location à usage commercial, **bail régi par les articles 101 à 134 du traité de l'OHADA, relatif au droit commercial général** pour la durée, sous les conditions et moyennant le prix ci-après indiqués au **preneur** qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Au PRENEUR qui accepte, les biens immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un magasin sis au II Plateau Angré -djibi sicogi lot N° 686, ilot 65 du morcellement du titre foncier N° 95 782 du livre foncier de Bingerville.

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement le bien loué pour l'avoir vu et visité en vue du présent bail

ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance et à l'expiration du bail, il veillera à la remise des lieux dans l'état primitif (agencement, enduit peinture intérieure, etc.) Sauf si le bailleur en a décidé autrement.

Le PRENEUR disposera d'un délai de huit (8) jours à compter de la date de sa prise de possession des lieux pour faire parvenir par lettre remise contre décharge, ses observations ou réserves éventuelles sur ledit état des lieux.

Passé ce délai, plus aucune réclamation ne sera recevable et les lieux seront considérés comme ayant été loués en parfait état de réparations de toute espèce.

TITRE I - CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - DUREE DU BAIL :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de deux années, qui commenceront à courir à compter du 01 mai 2024 pour se terminer le 01 mai 2026.

ARTICLE 2 – RENOUELEMENT DU BAIL :

En vertu de l'article 123 du traité OHADA portant Droit Commercial Général, le droit au renouvellement du bail est acquis au PRENEUR qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue pendant une durée minimale de deux (02) ans.

Le PRENEUR qui a droit au renouvellement de son bail en vertu de l'article 123 susvisé, doit, sous peine de déchéance, en demander le renouvellement par acte d'huissier de justice ou 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 droit au renouvellement en vertu de l'article 123 alinéa 2 du traité de OHADA relatif au droit commercial général.

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.

ARTICLE 3– INDEMNITE D'EVICITION :

En vertu de l'article 126 dudit traité, 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 en 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 le défaut de renouvellement.

ARTICLE 4– DISPENSE DU PAIEMENT DE L'INDEMNITE D'EVICITION

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

1°) 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 par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser.

2°) 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, objet 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 deux cent mille (200.000) francs cfa, et payable par mois et d'avance au plus tard le 05 du mois en cours, en espèce ou par chèque à l'agence. En cas de chèque impayé, le PRENEUR sera tenu de payer un montant supérieur ou égal à 10.000 f CFA selon la banque pour les frais de recouvrement dudit chèque.

Le loyer est portable et non quérable payé contre une quittance numérotée délivrée immédiatement par l'AGENCE.

Passé le **05 du mois**, le PRENEUR sera assujéti à des pénalités pour retard de paiement fixé à **10%** du montant des loyers impayés.

ARTICLE 6 – REVISION DU LOYER :

Les parties conviennent que le loyer pourra être révisé tous les deux (02) ans. A défaut d'accord entre les parties, le nouveau montant du loyer prendra en compte le taux de référence des loyers fixé annuellement par la Chambre du Droit des Affaires et de l'Immobilier (C.DA.IM) dont la décision tiendra compte des éléments suivants :

1. La situation des locaux ;
2. Leur superficie ;
3. L'état de vétusté ;
4. Le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires.

Si la sentence arbitrale ne satisfait pas l'une des parties, elle pourra toujours saisir le tribunal compétent pour connaître de cette affaire.

ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE (ou CAUTION) :

A titre de provision et pour la garantie de l'exécution des clauses du présent contrat, le PRENEUR a versé entre les mains du bailleur, la somme de *quatre cent mille (400 000) FRANC CFA*, représentant deux (2) mois de loyer en guise de *dépôt de garantie (ou caution)*, laquelle somme sera conservée par le Propriétaire pour le compte du PRENEUR durant toute la durée du bail. Elle est non productive d'intérêts et ne pourra pas servir au paiement du loyer en fin de bail.

A l'expiration dudit bail, elle sera restituée au PRENEUR après paiement de tous les loyers dus par lui et l'exécution de toutes les réparations lui incombant, ainsi que les résiliations des abonnements pour la fourniture de l'électricité et de l'eau faites sans laisser d'impayés.

A cet effet le preneur s'engage à remettre au bailleur, les quitus CIE et SODECI desquels ressort qu'il ne doit aucune somme à l'égard des établissements, faute de quoi, il autorise le bailleur à payer pour son compte les sommes dues auxdits établissements par déduction sur le dépôt de garantie disponible.

ARTICLE 8– DESTINATION DES LIEUX :

Les lieux loués devront servir au PRENEUR à un usage commercial .

En cas de changement de l'activité prévue au contrat, le PRENEUR doit obtenir l'accord préalable et exprès du BAILLEUR qui peut s'y opposer pour des motifs sérieux.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, sauf à obtenir l'autorisation du BAILLEUR à ce changement de destination.

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

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les conséquences pouvant résulter de l'activité commerciale 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 expresse et par écrit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR ne garantit aucune exclusivité ou non-concurrence sur d'autres locaux dépendant de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux, objets du présent bail.

TITRE II - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière 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 semblait au BAILLEUR, savoir :

ARTICLE 9 – MOBILIER :

Les lieux sont loués nus et le PRENEUR s'engage à garnir et tenir constamment garni les lieux loués de meubles, marchandises et objets mobiliers de valeur et quantité suffisante pour garantir le BAILLEUR du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

ARTICLE 10 – CESSIONS DE BAIL OU SOUS-LOCATION :

Toute cession ou sous-location du bail doit être constatée par acte notarié ou sous seing privé, et signifiée au BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou tout autre moyen écrit contenant les mentions prévues à l'article 118 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général.

A défaut de signification, dans les conditions ci-dessus, la cession ou la sous-location sera inopposable au BAILLEUR.

Le BAILLEUR dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de cette signification, pour s'opposer, le cas échéant à celle-ci et saisir à bref délai la juridiction compétente, en justifiant 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.

En cas de sous-location préalablement autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du BAILLEUR par tout moyen écrit. A défaut, la sous-location lui est inopposable.

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 soit par commission d'arbitrage de la C.D.A.I.M, soit par la juridiction compétente, en tenant compte des éléments visés à l'article 117 de l'Acte Uniforme portant Droit Commercial Général, rappelés à « l'article 6 – REVISION DU BAIL » qui précède.

ARTICLE 11 – ENTRETIEN REPARATIONS ET JOUISSANCE :

A. Droits et obligations du PRENEUR

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparation locative, en jouira en bon père de famille, suivant leur destination et ne pourra en aucun cas, rien faire ni laisser, qui puisse les détériorer.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par la suite et toutes dégradations résultant de son fait, soit de celui de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués. Le remplacement de ces installations sera à la charge exclusive du PRENEUR, même si leur remplacement était rendu nécessaire par suite d'usure, de vétusté majeure ou d'exigence administrative.

Il aura entièrement à sa charge, sans recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la plomberie, de l'électricité, des peintures, enduits et aménagements intérieurs.

La vidange des fosses d'aisance est à la charge du PRENEUR.

Les bris de glaces, et détérioration des fenêtres, à l'exception de ceux provoqués par les guerres civiles, les troubles à l'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 ou par téléphone, des grosses réparations qu'il serait nécessaire d'effectuer dans les lieux loués.

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

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

B. Droits et Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR ne sera tenu d'exécuter, au cours du bail, que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires et urgentes (toiture, gros œuvres, etc. ...) ; toutes autres réparations quelles qu'elles soient, restant à la charge du PRENEUR.

Outre les dommages résultant de vices de construction, le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable des dégâts ou accidents occasionnés par fuite d'eau ou de gaz et par l'humidité et généralement pour tous autres cas de force majeure ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte.

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 majeure que revêtent en Afrique les tornades, le BAILLEUR ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par la pluie, la rouille, la foudre ou le vent, aux meubles meublants, 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.

Le PRENEUR souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires que le BAILLEUR serait tenu d'effectuer au cours du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour travaux jugés utiles par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR ne peut, de son seul gré, ni apporter des changements à l'état de l'IMMEUBLE donné à bail, ni en restreindre l'usage.

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

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

ARTICLE 12 – DEGRADATIONS ET VOLS :

Le PRENEUR est responsable de toutes dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commis par lui ou par des tiers dans les locaux loués.

ARTICLE 13 – AMENAGEMENTS-TRANSFORMATIONS-CONSTRUCTIONS :

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

Tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés aux murs, sols ou plafonds, appartiendront de plein droit au BAILLEUR en fin de bail sans indemnité, 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

ARTICLE 14 – TRANSMISSION DU BAIL ENTRE VIFS

Le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du BAILLEUR sur les locaux donnés à bail. Dans ce cas, le nouveau BAILLEUR est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien BAILLEUR et doit poursuivre l'exécution du bail.

ARTICLE 15 – DECES DU PRENEUR

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

En cas de décès du PRENEUR, personne physique, le bail se poursuit avec les conjoint, ascendants ou descendants en ligne directe, qui en ont fait la demande au BAILLEUR par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le BAILLEUR, dans un délai de trois mois à compter du décès.

ARTICLE 16 – MISE EN LIQUIDATION DU PRENEUR

La dissolution du PRENEUR personne morale, n'entraîne pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'activité du PRENEUR. Le liquidateur est tenu d'exécuter les obligations du PRENEUR, dans les conditions fixées par les parties. Le bail est résilié de plein droit après une mise en demeure adressée au liquidateur, restée plus de soixante (60) jours sans effet.

ARTICLE 17 – REGLEMENTS URBAINS :

Le PRENEUR satisfera en lieu et place du BAILLEUR à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène et à tous règlements administratifs, établis ou à établir, de manière que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à cet égard.

ARTICLE 18 – IMPOTS-PATENTES-TAXES LOCATIVES :

Le PRENEUR s'acquittera, à partir du jour de l'entrée en jouissance, en sus du loyer ci-dessus fixé, toutes contributions, taxes et autres, tous impôts afférents à son activité, y compris la patente, à l'exception des impôts fonciers qui resteront à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 19 – ASSURANCES :

Le PRENEUR s'engage, dès la signature du présent bail, à assurer contre l'incendie, son mobilier, son matériel, ses marchandises ainsi que les risques locatifs, le bris de glaces et les recours des voisins et à maintenir cette assurance pendant le cours du présent bail, à en acquitter exactement les primes et cotisations annuelles et à justifier du tout à la première réquisition du BAILLEUR.

Enfin il s'engage à prévenir immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre sous peine de tous dommages et intérêts pour indemniser le BAILLEUR du préjudice qui pourrait lui être causé par l'inobservation de cette clause.

ARTICLE 20 – ENSEIGNES ET ETALAGES :

Les enseignes et plaques relatives à la profession, au commerce ou à l'activité du PRENEUR devront avoir des dimensions conformes à la réglementation et aux usages.

ARTICLE 21 – CONTROLE ETAT D'ENTRETIEN ANNUEL :

Les parties conviennent de procéder à un contrôle de l'état d'entretien du bien loué tous les ans dans le mois de l'anniversaire du bail. Le BAILLEUR devra prévenir le PRENEUR par lettre ou par téléphone au moins 3 jours à l'avance et convenir du jour et de l'heure de la visite.

ARTICLE 22 – VISITE DES LIEUX :

En cas de mise en vente ou de relocation du bien par le propriétaire et également en cas de contrôle de l'état d'entretien, le PRENEUR devra laisser visiter le BAILLEUR, ou les acquéreurs et locataires éventuels des lieux

loués, chaque fois que le BAILLEUR le jugerait utile, à charge pour lui de prévenir le PRENEUR par lettre ou par téléphone au moins 24 heures à l'avance.

En cas de difficulté, les parties conviennent dès à présent, de fixer lesdites visites à trois jours par semaine, le mardi, jeudi et samedi de quinze (15) à dix-huit (18) heures.

ARTICLE 23 – REMISE DES CLES :

Le jour de l'expiration de la location, le PRENEUR devra 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 trois mois de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 24 – CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges, à son échéance exacte ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, et sans formalités judiciaires, un mois après un commandement de payer ou de remplir les conditions en souffrance, par acte d'huissier et demeuré sans effet,

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

ARTICLE 25 – MENTION - FRAIS :

Mention des présentes est consentie pour avoir lieu partout où besoin sera.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

TITRE III – ENREGISTREMENT ET REGLEMENT DES LITIGES

ARTICLE 26 – ENREGISTREMENT :

L'enregistrement du présent bail est requis pour deux (2) années aux frais du PRENEUR.

Les parties conviennent que le BAILLEUR sera chargé de faire tous les actes, déclaration et paiements ultérieurs relatifs à l'enregistrement du renouvellement du bail. Tous droits, frais et honoraires du renouvellement du bail seront à la charge du PRENEUR, à savoir :

DROITS D'ENREGISTREMENT = LOYER BIANNUEL X 2,5%

FRAIS & HONORAIRES DE FORMALITE = loyer biannuel X 2,5% conformément à l'article 30 de la tarification.

Toutes amendes ou double droit resteront à la charge du PRENEUR sauf cas de négligence de l'AGENCE.

ARTICLE 27 – ELECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

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

En cas de litige, l'AGENCE et PRENEUR, consentent à recourir tout d'abord à l'arbitrage de la Commission d'Arbitrage, de l'Ethique et de Discipline de la C.D.A.I.M (Chambre du Droit des Affaires et de l'Immobilier). Si la sentence arbitrale ne les satisfaisait pas, elles pourront toujours saisir le Tribunal compétent.

DONT ACTE

Fait et passé à ABIDJAN

En Deux (02) exemplaires originaux

Abidjan, Le 01 Mai 2024

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

CLAS'IMMOBILIER
01 BP 7058 Abidjan 01
Tel: 07 07 47 52 32 / 01 01 36 00 36
Le Gérant