

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés

La SUCCESSION LAMINE FADIGA dite SLF 01 BP 4 Bouaké 01, représentée par Monsieur N'DOUMY KOLAKOU SAMUEL ; TEL. : 07-04-95 67.
Désignée « BAILLEUR », d'une part

ET Mr SORO TANIAMBARAKA ABOU titulaire de la Carte Nationale d'Identité N° C 0057 6429 70
délivré à KORHOGO le 31/08/2009.

ADRESSE: QUARTIER : AHOUGNASSOU LOT N° RUE :

TEL. : 52-99-82-44/08-11-00-47.

Ci-après désigné le « PRENEUR », d'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

La SLF loue à Mr SORO TANIAMBARAKA ABOU qui accepte, les locaux désignés ci-après.



ART 1 : DESIGNATION

Un magasin sis au quartier Commerce, avenue FHB. Le PRENEUR s'engage à supporter le coût et les frais de peinture, électricité, téléphone et en général, tous les travaux d'aménagement.
Ainsi que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, sans aucune exception ni réserve, sans qu'il soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus, visités ou occupés déjà en vue des présentes.

ART. 2 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 1 an à partir du 01/04/2019
, renouvelable avec faculté pour l'une ou l'autre partie de faire cesser le bail par courrier recommandé avec avis de réception adressé Trois (03) mois au moins à l'avance.

ART. 3 : USAGE

Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autres usages que celui de son activité commerciale à l'exclusion de toute autre utilisation, même temporairement et sans pouvoir exiger aucune exclusivité, ni réciprocité de la part du bailleur, en ce qui concerne les autres locataires de l'immeuble.
Le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur, ni du fait de la concurrence que pourraient lui faire d'autres locataires de l'immeuble, ni de fait de troubles de jouissances, résultant d'actes quelconques de ces derniers.

ART. 4 : ETAT DE LIVRAISON

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur ou lui-même dûment appelé, un état des lieux.

En tout état de cause, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur pour vice de constructions, dégradations, voire insalubrité, humidité infiltrations, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des lieux, le preneur se déclarant prêt à supporter tout inconvénient en résultant et à effectuer éventuellement toutes les réparations nécessaires.

ART. 5 : ENTRETIEN, REPARATIONS

A/ A LA CHARGE DU PRENEUR

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, en jouira en bon père de famille et les restituera en fin de bail en bon état. Le preneur devra notamment refaire les badigeons, peinture des boiserie, portes, fenêtres plafonnage, etc. aussi souvent que besoin sera. Il devra de son propre chef communiquer les factures correspondantes, au bailleur à titre de justifications.

A défaut d'entretien, le bailleur pourra y faire procéder aux frais du preneur.

FACE ANNULEE

B/ A LA CHARGE DU BAILLEUR

Le bailleur ne sera tenu d'exécuter que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires, toutes autres réparations quelles qu'elles soient, restant à la charge du preneur.

Dien que les réparations intéressant la toiture soient il la charge du propriétaire, le preneur devra aviser en temps utile le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception des réparations qu'il apparaîtrait nécessaire d'y effectuer au cours du bail.

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 jours au moins par lettre recommandée, d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est toutefois précisé que le preneur sera également responsable de toute réparation normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessités par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou des visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans toutes autres parties.

Par ailleurs, les bris de glace qu'elle qu'en soient les causes, fût-ce même la guerre civile ou étrangère ou des troubles publics, resteront à la charge du preneur qui en supportera les conséquences.

Dans le cas où le preneur aurait négligé de faire dresser l'état des lieux, ceux-ci seront réputés avoir été pris en bon état d'entretien.

Un mois avant l'expiration de la location, le preneur devra faire établir contradictoirement avec le bailleur lui-même, étant présent ou lui dûment appelé, un état des réparations lui incombant. Dans le cas contraire, le bailleur réglera le montant desdites réparations sans pouvoir élever la moindre objection.

ART. 6 : GROSSES REPARATIONS

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations, quelconques nécessaires ou que le bailleur jugerait utile d'effectuer dans le cours du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer quand bien même la durée de ces réparations serait supérieure à quarante jours. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour tous les travaux jugés utiles par le bailleur.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il sera à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tout coffrage, décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes natures, de fissures dans les conduits internes, notamment après incendies ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Il devra disposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

ART 7: TRANSFORMATION ET AMELIORATION PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra opérer aucun aménagement, aucune modification ou transformation, aucune démolition, construction nouvelle ni aucun changement de distribution, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte ou de l'entrepreneur choisi par le bailleur et dont les honoraires et facturations seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations, et installations faites par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

Ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif au moment de l'entrée en jouissance, aux frais du preneur.

ART. 8: RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra se conformer et exécuter à ses frais sans recours contre le bailleur, les lois, décrets, arrêtés, règlements et ordonnances, ainsi que toutes prescriptions administratives en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la police, l'hygiène et la santé publique, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement des colataires le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toutes décisions régulièrement prise par l'assemblée desdits colataires.

FACE ANNULEE

Appendix 2011

ART. 9 : GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le preneur s'engage à maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises, meubles et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour d'une part, répondre en tout temps du paiement des loyers et paiement au remboursement divers qui en sont l'accessoire et faire face à l'exécution de toutes les conditions du bail d'autre part.

ART. 10 : ASSURANCES

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable installée en Côte d'Ivoire, ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatives et le recours des voisins.

Il devra maintenir cette assurance pendant le cou du bail et en acquitter exactement les primes ou cotisations et justifier du tout à la première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues par le preneur.

Enfin celui-ci s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de tout sinistre, sous peine de tous dommages intérêts pour indemniser le bailleur du préjudice qui pourrait lui être causé par l'inobservation de cette clause.

ART. 11 : IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra payer exactement les contributions, taxes et patentes, et tous autres impôts pouvant exister ou être établis en raison de son commerce, de sa profession et de son occupation des lieux loués.

Le preneur devra, au renouvellement de chaque bail en acquitter les droits dus au service de l'enregistrement de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Tout les frais, droit et honoraires du présent acte et de ses suites seront à la charge du preneur.

Il devra justifier de » leur acquit à toute réquisition du bailleur, et notamment à l'expiration de tout déménagement.

Enfin il versera au bailleur à chaque échéance de loyer, le montant des taxes et notamment des ordures ménagères.



ART. 12 : RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes les réclamations faites par les autres occupants les voisins, ou tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant. Néanmoins au cas où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous les dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

ART. 13 : MARCHANDISES INFLAMMABLES OU HASARDEUSES

Le preneur s'engage à satisfaire exactement aux mesures qui sont ou pourront être prescrites par l'autorité administrative pour l'emmagasinage ou la vente des marchandises inflammables ou hasardeuses.

Il s'engage en outre à ne les traverser ni les manipuler quel qu'en soit le degré ou la nature, à une lumière quelconque, autre que l'électricité ou la lumière du jour.

ART. 14 : VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants et tous entrepreneurs et ouvriers de son chef pénétrer dans les lieux loués pour visiter et y effectuer tous travaux de réparation et d'entretien, à charge pour le bailleur de prévenir le preneur par lettre circulaire, au moins 24 heures à l'avance.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux, tous les jours ouvrables de 09 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toutes personnes munies de l'autorisation du bailleur.

Il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux.

ART. 15 : CHARGES DIVERSES (eau, électricité, gaz)

Le preneur paiera directement au concessionnaire et fournisseur, le montant de ses abonnements et consommations d'eau, d'électricité et remboursera au bailleur, avec la première échéance de loyer suivante, les sommes dues que ce dernier aurait avancées de ce fait pour le compte dudit preneur.

FACE ANNULÉE

ART. 16 : INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux et de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur au local loué, le bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le preneur des interruptions.

En conséquence le preneur ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité, ni diminution de loyer pour tous les accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir par suite de rupture de canalisation d'eau ou d'électricité, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur.

ART 17 : REGLEMENTATIONS ET INTERDICTIONS DIVERSES

Le preneur ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution du loyer en raison des travaux occasionnés par une circonstance fortuite étrangère au bailleur.

Il s'interdit de déposer des matériaux, caisses, emballages, objets de toute nature et détritus dans les parties communes à tous les locataires. Il entretiendra les accès et les alentours des locaux qui lui sont loués ainsi que les W.C et douches dont il userait en parfait état de propriété. Il s'interdit toute occupation des allées de quelque manière que ce soit.

Tout stationnement de véhicule dans les allées ou la cours du centre commercial, sauf pour le temps de chargement et du déchargement est interdit.

Les lieux loués doivent être toujours décentement occupés et exploités.

ART. 18 : GARDIENNAGE

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur, en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués.



ART. 19 : DESTRUCTIONS DES LIEUX LOUES

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation à l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ART. 20 : RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement ou mais à l'avance, afin de permettre à celui-ci de prendre toutes précautions utiles.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme du bail en cours.

Dans le cas où par le fait du preneur, le bailleur, n'aurait pu mettre en location ou laisser visiter les lieux ou bien faire la livraison à un nouveau locataire ou en reprendre la libre disposition, si telle était son intention à l'expiration de la location, il aurait droit à une indemnité au moins égale à trois tenues de loyers, sans préjudice de tous dommages intérêts.

ART. 21 : CESSION SOUS-LOCATION

La présente location a été consentie au preneur « intuitu personae ». Toute sous-location, ou simple occupation des lieux par un tiers sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit, est rigoureusement interdite à peine de résiliation immédiate du bail à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de recourir à la procédure de mise en demeure.

Il est interdit au preneur céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité, à son successeur dans son fond de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à la dite cession et non à une simple réitération de la cession du bail, et de lui remettre une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution du présent bail.

- Aucun apport ou cession ne pourra être fait, s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

ART. 22 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer de 100 000 F.CFA par mois (CENT MILLES francs) charges non comprises, payable d'avance le premier jour de chaque mois en bonne espèce de monnaie.

Les paiements des loyers devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, à

FACE ANNULEE

Approuvé par :

partir du 01 AVRIL 2019. Les loyers ou charges arriérés dont le montant sera égal ou supérieur à un terme de loyer du présent bail seront productifs d'intérêts au taux de 10% l'an à dater de leur échéance sans que le bailleur soit obligé d'en faire la demande au preneur. Les intérêts dus pour une année entière deviendront à leur tour productif d'intérêt conformément à l'article 1154 du code civil.

ART. 23 : CLAUDE DE REVISION

Le présent loyer sera révisé par période triennale au taux d'inflation constaté dans le secteur du bâtiment (coût des matériaux de construction, main d'œuvre de manœuvre de première catégorie).

ART. 24 : TAXES, PRESTATIONS ET CHARGES

Il sera en outre payé par le preneur, le cas échéant, au titre de charges, en même temps que le loyer, la quote-part des taxes locatives et frais d'entretien, d'électricité et d'eau des parties communes. Lesdites charges sont également payables d'avance.

Les loyers ou charges arriérés dont le montant sera égal ou supérieur à un terme du présent bail produiront un intérêt au taux légal, chaque année, à dater de leur échéance et sans que le bailleur soit tenu d'en faire la demande au locataire. Les intérêts dus pour une année entière deviendront à leur tour productif d'intérêts conformément à l'article 1154 du Code Civil.

ART. 25 : CLAUDE RESOLUTOIRE

Le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, et sans qu'il soit besoin de former une demande en justice dans les cas suivants:

- A défaut de paiement à son échéance exactement d'un seul terme de loyer.
- A défaut de remboursement des frais, charges locatives et autres prestations qui constituent l'accessoire du loyer.
- A défaut d'exécution de l'une ou l'autre des conditions et obligations du présent bail.

Cette résiliation de plein droit interviendra un mois après un simple commandement de payer les arriérés ou une sommation d'exécuter les obligations et conditions non respectées restées sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

En cas de refus par le preneur d'évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de première instance, exécutée par provision nonobstant toute voie de recours, avec possibilité d'y adjoindre des astreintes comminatoires.

ART. 26 : FRAIS

Tous les frais, par droit et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en sont la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y engage.

ART. 27 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présents et de leurs suites, le bailleur a élu domicile dans les lieux loués au preneur à Bouaké, au siège de la SEL. En cas de litige, seul le Tribunal de première instance de Bouaké sera compétent.

En cas de litige, seul le Tribunal de première instance de Bouaké sera compétent.

LE BAILLEUR

LE LOYER SUCCESSION
TAMI
02 03 44 00 02
Cell: 07-04-95-67

N'DOUMY SAMUEL

SORO TANHAMBARAKA BOU

PI-H Bouaké
N° de Comptable 8009

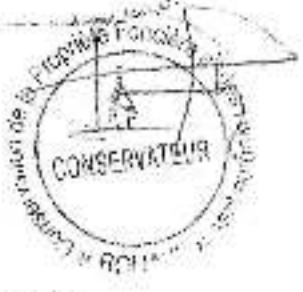
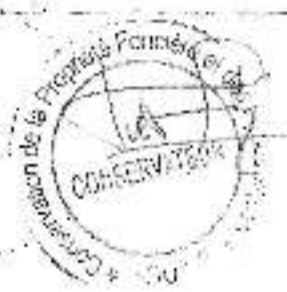


Droit de 10% X 30.000 F = 3.000 F
Hors Délai
Reçu la somme de 30.000 F
Chiffre de 30.000 F
Le 26/01/2022
Le Receveur: Bouaké, le 26/01/2022

Le Receveur

Le Chef de Bureau du Domaine,
de l'Équipement et du Trésor

Le Conservateur



Administrateur Principal
des Services Financiers

FACE ANNULÉE