

# CONTRAT DE BAIL

5288

Entre les soussignés  
agissant au nom et comme mandataire de Mr TAH FRANCOIS

Tel: 02 82 62 23

propriétaire, désigne dans tout ce qui va suivre : « Le bailleur »

D'une part,

Et BAHIE HUGUES OSCAR Tel: 09.22.66.29

locataire, désigne dans tout ce qui va suivre : « Le preneur »

D'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue par les présentes au preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

Magasin situé à **DESIGNATION**  
cocody centre



Il est précisé que l'emplacement est livré nu, et que le preneur devra supporter le coût et les frais de peinture, électricité, téléphone et en général, tous travaux d'aménagement.

Tel au surplus que le coût se poursuit et se comporte sans plus ample description, le preneur déclarant avoir vu, visité et parfaitement connaître les locaux loués, qu'il consent à occuper dans leur état actuel.

## DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de 1 ans  
et jusqu'au 10/08/2015

à partir du 10/08/2015



## CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux clauses et conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sans qu'il puisse réclamer aucune diminution du loyer ci-après fixé et à peine de résiliation sur simple contestation des infractions s'il plaît au bailleur ainsi que de tous dommages et intérêts.

1° **Usage.** — Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que celui de  
à l'exclusion de tout autre, même temporairement. Il n'aura aucun recours contre le bailleur ni du fait de la concurrence que pourraient lui faire d'autres locataires de l'immeuble, ni du fait de troubles de jouissance, résultat d'actes quelconques de ces derniers.

2° **Mobilier.** — Le preneur s'engage à garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, marchandises et objets mobiliers de valeur et quantité suffisantes pour garantir le bailleur du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

3° Le preneur occupera les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vice de constructions, dégradations, voirie 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.

4° **Entretien, réparations.** — 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, peintures des boiseries, portes, persiennes, plafonnage, etc., Aussi souvent que besoin sera. Il devra de son propre chef communiquer les factures correspondantes au bailleur à titre de justification.

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

En cas de mise en vente de l'immeuble par le propriétaire et également en vue de la relocation, le preneur devra laisser visiter acquéreurs et locataires éventuels les lieux loués, les mardi, jeudi et Samedi de 15 à 18 heures.

**15° Eaux, électricité, charges diverses.** — Le preneur paiera directement au concessionnaires et fournisseur le montant de ses abonnements ou consommation d'eau et d'électricité et remboursera au propriétaire, avec la première échéance de loyer suivante, les sommes que ce dernier serait amené à avancer de ce fait pour le compte du locataire.

Le preneur ne pourra formuler aucune réclamation pour cause d'interruption dans le service des eaux ou d'électricité pour quelque cause que ce soit.

Il ne pourra non plus 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.

Le bailleur pourra, à toute époque de la location, faire placer un compteur divisionnaire sur le branchement desservant les lieux loués. Dans ce cas, le prix de l'eau ou de l'électricité consommée d'après les indications de ce compteur ainsi que les frais de pose, de branchement, de cautionnement, de location, d'entretien, de réparation et de relevé du compteur divisionnaire, seront réglés directement par le preneur ou remboursés au bailleur dans le cas où ce dernier serait amené à les avancer.

En cas d'absence de compteur divisionnaire, le montant des charges afférentes à chaque locataire sera calculé au prorata de la superficie des locaux loués. Ce montant pourra être un forfait révisable payable d'avance.

La fourniture et le remplacement de tous appareils d'éclairage et de toutes ampoules sont exclusivement à la charge du preneur.

Les frais afférents aux manœuvres chargés de l'entretien et du nettoyage des locaux communs à tous les locataires ainsi que ceux d'électricité et de l'eau des parties communes, ensemble sanitaire, seront, le cas échéant, répartis entre les locataires.

**16° Poêles mobiles.** — Le preneur ne pourra avoir dans les lieux loués aucun poêle mobile ni aucun appareil nécessitant un conduit de fumée.

**17° Réglementations diverses.** — Le preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer en raison des travaux occasionnés par une circonstance fortuite étrangère au bailleur.

**Le preneur ne pourra :**

a) avoir dans les lieux loués aucun animal vivant ;

b) mettre en dehors des vitrines, ni linge ou autres objets quels qu'ils soient.

Il ne pourra, même après décès, cessation de commerce ou d'entreprise, ni en cas de faillite, être fait de vente publique dans les lieux loués.

Le preneur s'engage formellement à appliquer les règlements de l'immeuble établis ou qui pourraient l'être par le bailleur.

En particulier, les commerçants et fournisseurs ne pourront passer que par les accès de service prévus à cet effet et n'approvisionner les magasins que chaque matin entre 6 heures et 8 heures.

**18° Accès et parties communes.** — Le preneur s'interdit de déposer aucun matériaux, caisses, emballages, objets de toute nature et détritus dans les parties de l'immeuble communes à tous les locataires. Il entretiendra les accès et les alentours des locaux qui lui sont loués, ainsi que les WC dont il userait en parfait état de propreté. Les lieux loués doivent être toujours décemment occupés et exploités.

**19° Remise des clés.** — 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 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 un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

**20° Dégradations et vols.** — Le preneur est responsable de toutes dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commis dans et sur les locaux loués par lui.

**21° Garantie.** — A titre de provision pour la garantie de l'exécution des clauses du présent contrat le preneur a versé au moment de la signature la somme de  
correspondant à

de loyer, entre les mains du bailleur, dont quittance.

Cette somme sera remboursée au premier à l'expiration de la présente location, lors de la remise des clés et des locaux à la disposition du bailleur, déduction faite de toutes les sommes qui pourraient être dues par le preneur tant pour réparation que pour toute autre cause. De convention expresse, cette somme versée à titre de garantie demeurera improductive d'intérêt et sera rajustée aux mêmes époques et dans les mêmes proportions que le loyer lui-même, suivant clause de révision ci-dessus.

**22° Frais.** — Tous les frais, droits de timbre d'enregistrement et honoraires auxquels pourraient donner lieu le présent acte et ses suites, seront supportées par le preneur et sont payables d'avance.