

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés

Agissant au nom et comme mandataire de
Monsieur. ALYAKPE BROWN ROBRIGUE propriétaire désigné dans tout ce
qui va suivre : le bailleur

D'une part

Et

M. KOPO AKE AYE DEVALES Locataire, désigné dans tout
ce qui va suivre : le preneur

DESIGNATION

Un magasin situé à Gougouye Avenue Rouge Deux 1^{ste}

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

Le preneur déclare avoir vu, visité et parfaitement connaitre les locaux loués et qu'il consent à les occuper dans leur état actuel.

DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de Deux Ans À partir
du 05 Mai 2022 et Jusqu'au
05 Juin 2024

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 de loyer ci-après fixé et à peine de réalisation sur simple contestation des infractions s'il plaît au bailleur ainsi que tous dommages et intérêt.

1° Usage- Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que celui d'HABITATION PRINCIPALE à l'exclusion de de tout autre, même temporairement.

2° Mobilier- le preneur s'engage à garnir et tenir constamment garnir les lieux loués de meuble, marchandises et objets mobilier de valeur et quantité suffisantes pour garantir le bailleur de paiement de loyers de l'exécution de toutes les conditions du bail.

3° Le preneur occupe 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 construction, de dégradation de voirie, insalubrité, humidité et infiltration en cas de force majeure et toute autre cause.

4° Entretien, Réparation- Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparation 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, fenêtres, plafonnage, etc..., aussi souvent que besoin sera. Il devra de son propre chef communiquer les factures correspondantes au bailleur pour y faire procéder aux frais du preneur. Le bailleur ne sera tenu d'exécuter au cours du bail que les grosses réparations qui deviennent nécessaires ; toutes autres réparations quelles que soient restant à la charge du preneur.

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 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 et meublants, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués s'il n'a été mis en demeure depuis huit jours au moins à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est précisé que les bris de glace, qu'elle qu'en soit la cause fut ce même des troubles publics, resteront à la charge du preneur qui en supportera les conséquences.

Un mois avant l'expiration de la location, le preneur doit 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 des dites réparations sans pouvoir élever la moindre objection.

5° Grosses réparations- Le preneur des grosses réparations et toutes transformations nécessaires ou que le bailleur jugerait utile d'effectuer dans le cours du bail, qu'elle qu'en soient l'importance et la durée, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée de ces réparations seraient supérieure à quarante jours.

Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour tous travaux jugés par le bailleur.

6° Aménagements, transformations- Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification dans l'état ou la disposition des locaux sans autorisation préalable et expresse et par écrit du bailleur. Tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés aux frais du preneur, tels qu'ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance.

7° Règlements urbains- Le preneur satisfera aux lieux et du bailleur à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène.

8° Cession de bail. Sous-location- La présente location a été consentie au preneur : intuitu personae : Toute cession de bail, sous-location ou simple occupation des lieux par un tiers autres qu'un membre de famille, est rigoureusement interdite à peine de résiliation immédiate du présent contrat de location à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de recourir à la procédure de mise en demeure.

9° Impôts et patentes. Taxes locatives- Le preneur acquittera exactement les contributions, taxes et patentes et autres impôts pouvant exister ou être établis en raison de son commerce, de sa profession ou de son occupation des lieux loués. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et notamment avant de déménager. Il versera à chaque échéance de loyer le montant des taxes et notamment de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

10° Assurance- 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, bris de glace et le recours des voisins et à maintenir cette assurance pendant le cours de ce bail, à en acquitter exactement les primes et cotisations annuelles et à justifier le 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.

11° 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'emménagement ou la vente des marchandises inflammables ou hasardeuses. Il s'engage en outre à ne les transvaser 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.

12° Visite des lieux- Le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois qu'il jugera utile, à charge pour lui de prévenir le preneur par lettre au moins 24 heures à l'avance.

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

13° Eau, électricité, téléphone, charges diverses- Le preneur paiera directement aux concessionnaires et fournisseurs le montant de ses abonnements ou consommation d'eau, d'électricité et de téléphone 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 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.

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 de l'électricité et de l'eau des parties communes, ensemble sanitaire, seront, le cas échéant, répartis entre les locataires.

14° Réglementations diverses- Le preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer en raison des travaux occasionnés par une circonstance fortuite et étrangère au bailleur.

Le preneur ne pourra mettre en dehors des vitrines, ni linges, 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.

15° Accès et parties communes- Le preneur s'interdit de ne déposer aucun matériaux, caisses, emballages, objet de toute nature et détruis 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 propriété. Les lieux doivent être toujours décemment occupés et exploités.

16° Remise de clés. Le jour de l'expiration de la location, le preneur devra remettre au bailleur, les clés des locaux. Dans le cas où 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 n'aura droit à une indemnité égale à au moins un terme de loyer ; sans préjudice de tous dommages et intérêt.

17° Dégradation et vols- Le preneur est responsable de toutes dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commis dans et sur les locaux loués.

18° 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..... deux cent milles correspondant à la caution
D'avance sur loyer, entre les mains du bailleur, dont quittance.

Cette somme sera remboursée au preneur à l'expiration de la 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 la réparation que pour toute autre cause. De convention expresse, cette somme versée à titre de dépôt de garantie demeurera improductive d'intérêt et sera rajustée aux mêmes époques et dans les proportions que le loyer lui-même, suivant clause de révision ci-dessous.

19° Frais- Tous les frais, droits de timbre, d'enregistrement et honoraires auxquels pourraient donner lieu le présent acte et ses suites, seront supportés par le preneur et sont payables d'avance.

PRIX

20° Loyer- Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer d'un montant de .. 5.000.000F CFA par .. mois... soit..... 5.000.000F CFA par mois, charge non comprises, payable d'avance, le premier jour de chaque mois en bonnes espèce de monnaies ou en chèque.

21° Clause de révision- Le prix ci-dessus a été fixé et sera révisable annuellement au 1^{er} Décembre de chaque année en fonction de variations des critères économiques et des travaux de bâtiment en Côte d'Ivoire.

Il est précisé que dans le cas où il surviendrait une contestation sur le montant du loyer tel qu'il a été défini entre les parties par le présent bail, le locataire devra en aviser le bailleur qui s'engage à s'en remettre à une expertise amiable.

22° Taxes 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 de gardiennage, entretien, électricité et eau des parties communes, elles sont payables d'avance.

Le loyer ou charges arriérés dont le montant sera égal ou supérieur à un terme du présent bail, produirait intérêt aux légal de 6 pourcent l'an, à dater de leur échéance et sans que le bailleur soit

tenu d'en faire la demande au locataire. Les intérêts dus pour l'année entière deviendront à leur tour productif d'intérêt conformément à l'article 1154 du code civil.

23° Clause résolutoire- A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charge à son échéance ou d'exécution d'une quelconque clauses et conditions du bail, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans formalités judiciaires, huit jours après une simple mise en demeure, par lettre recommandée de payer ou de remplir les conditions du bail annonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de cette clause et demeuré sans effet, quelle que soit la cause de cette carence et nonobstant toutes consignations ultérieures, l'expulsion sera prononcée par simple ordonnance de référé, le tout sans préjudice de tout dommages et intérêts.

24° Election de domicile- Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile entraînant attribution de juridiction.

Le bailleur, à Bonoua

Le preneur dans les locaux de l'immeuble, objet du présent bail.

Par désignation à l'article 24, il est précisé qu'en cas de litige, seul les tribunaux de juridiction seront les compétents.

Fait en six exemplaires et de bonne foi.



Fait à Abidjan, le 12 février 2023

LE PRENEUR



LE BAILLEUR

S. DOSSIER n°: 8579 MAJHE
Signature de M. BREU RODRIGUE
Apposée ci-contre
CIN°: 01 000 935246
du 01/02/2023
Délivrée par: 14 FEB 2023

AME Le

LE MAIRE

TRAORE BRAHIMA
Agent à la S/D de l'Etat-Civil
et de la Population
MAIRIE D'ADJAME

S. DOSSIER n°: 8580 MAJHE
Signature de M. AYE D-12010
Apposée ci-contre
CIN°: 01 000 2174960
du 09-08-2021
Délivrée par: 14 FEB 2023

AME Le
LE MAIRE

TRAORE BRAHIMA
Agent à la S/D de l'Etat-Civil
et de la Population
MAIRIE D'ADJAME

