



République de Côte d'Ivoire  
Organisation pour l'Harmonisation en Afrique  
du Droit des Affaires  
OHADA

## BAIL À USAGE PROFESSIONNEL

ENTRE

PROPRIETAIRE-BAILLEUR : ZOURÉ BALAKISSA

Référence identité (CNI - RC) N° BF.384.00.100100.104.11.78 établie le .....

Domicilié à ABOBO N'DOTRE Cel.: .....

Email : .....

Compte contribuable n° .....

Dénommé au cours du présent acte « LE BAILLEUR ».

D'une part

ET

LOCATAIRE (ou dénomination) : SIAPO AMENAN MATHILDE

Référence identité (CNI - RC) N° C.0028667719 établie le 22-06-2009

Domicile ou Siège Social : ABOBO

Registre de Commerce N° : .....

Cel.: 0749947653 Tél. Bureau : .....

Email : Siaapo.mathilde@gmail.com

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 PROFESSIONNEL, 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 :

### DÉSIGNATION

MAGASIN

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

### ÉTAT 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 leur état primitif (agencement, enduit peinture intérieure, etc.) sauf si le BAII I EUR en a décidé autrement

## 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, savoir :

**ARTICLE 9 – MOBILIER.** Les lieux sont loués nus et le PRENEUR s'engage à garnir les lieux loués de meubles, marchandises et objets mobiliers de valeur en 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.

À 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. À 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.

### **ARTICLE 11 – ENTRETIEN RÉPARATIONS ET JOUSSANCE.**

#### **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 et clients 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 et de l'électricité apparents, des peintures, enduits et aménagements intérieurs.

La première vidange des fosses d'aisance est à la charge du BAILLEUR, et les suivantes 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 (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 des réparations lui incombant. À 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 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 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 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 du bien 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 droit 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 les dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commis par lui, par son personnel ou par des tiers dans les locaux loués et il en supportera les conséquences.

**ARTICLE 13 – AMÉNAGEMENTS-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 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 – DÉCÈS 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, descendants 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 – RÈGLEMENTS 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 – IMPÔTS-PATENTES-TAXES LOCATIVES.** Le PRENEUR s'acquittera, à partir du jour de l'entrée en jouissance, en sus du loyer ci-dessus fixé, de 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.

En outre, 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 ÉTALAGES.** 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 – VISITE DES LIEUX.** En cas de mise en vente du bien par le propriétaire, le PRENEUR devra laisser visiter le BAILLEUR, ou les acquéreurs éventuels des lieux loués, chaque fois que le BAILLEUR le jugera utile, à charge pour lui de prévenir le PRENEUR par lettre ou par téléphone au moins 24 heures à l'avance.



**ARTICLE 22 – REMISE DES CLÉS.** Si le bien loué n'était pas en état, 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 trois (3) mois de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

**ARTICLE 23 – COPROPRIÉTÉ OU RÉGIME ASSIMILÉ.** Dans le cas où le bien loué se trouverait en copropriété ou dans un régime assimilé 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 afférentes à ces parties communes seront à la charge exclusive du :

PRENEUR (locataire) OUI

BAILLEUR (propriétaire) OUI

En vertu de l'article 403 de ladite loi, en son titre portant sur la copropriété, le BAILLEUR dont le bien est soumis au régime de la copropriété régi par les articles 379 à 407, autorise par le présent bail, le locataire à prélever sur le loyer, le montant des cotisations ou charges en vue de les payer directement au syndic contre reçu délivré au nom du BAILLEUR. En recevant le paiement du loyer, déduction faite du montant des cotisations ou charges justifié par la remise du reçu, le BAILLEUR s'oblige à délivrer au locataire, une quittance pour la totalité du loyer. Par ces paiements, les parties se dégagent réciproquement de toutes responsabilités l'une envers l'autre.

Vu pour Légalisation  
Signature de M. ZOURÉ Babakissa  
Apposée ci-contre.....  
ABOBO LE 07 FEV 2022

**ARTICLE 24 – CLAUSE RESOLUTOIRE.** A défaut de paiement du loyer ou d'inexécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un (1) 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.

### TITRE III : ENREGISTREMENT ET RÈGLEMENT DES LITIGES

**ARTICLE 25 – ENREGISTREMENT.** L'enregistrement du présent bail est requis pour les deux dernières années aux frais du PRENEUR.

Le paiement des droits d'enregistrement des années successives demande toujours à la charge du PRENEUR et il s'opérera sur un formulaire portant renouvellement du bail fourni par le BAILLEUR.

**ARTICLE 26 – 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 présentes.

En outre, toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée du bail, pourront être soumises à l'arbitrage de tout organisme qualifié à cette fin et désigné par les parties, à défaut le litige sera soumis à la juridiction compétente de la situation des lieux loués.

SAIS Dossier N° 0327  
Vu pour Legalisation Amagan  
Signature de M A/C  
Apposée ci-contre.....  
CNI Pait à.....  
Du.....  
Délivrée par..... exemplaires originaux  
A Le.....  
ABOBO LE 07 FEV 2022

DONT ACTE

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

OUASSI KOUAME  
Conseiller Municipal  
Officier d'Etat-Cir. Delégué  
MAIRIE D'ABOBO

## ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE CONTRADICTOIRE

Etabli entre le BAILLEUR et le PRENEUR susnommés et portant sur les biens immobiliers, objet du présent bail. Il a été relevé ce qui suit :  
 (Cocher BON ou MAUVAIS)

N°	DÉSIGNATION	PIÈCE 1	PIÈCE 2	PIÈCE 3	PIÈCE 4	PIÈCE 5	PIÈCE 6	OBSERVATIONS PARTICULIÈRES
1	SOL	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>						
2	PEINTURE DES MURS	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>						
3	PEINTURE DES PLAFONDS	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>						
4	PORTES	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>						
5	FENÊTRES	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>						
6	ANTIVOLS	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>						
7	PLACARDS	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>						
8	ÉLECTRICITÉ	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>						
9	PLOMBERIE	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>						
10	NOMBRE DE CLÉS							TOTAL :
<b>OBSERVATIONS GÉNÉRALES :</b>								
<b>BAILLEUR</b>		Fait, le .....					<b>PRENEUR</b>	




CO