



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



N°D05977

## ==== BAIL À USAGE PROFESSIONNEL ====

ENTRE

PROPRIETAIRE-BAILLEUR : SIE AAOUSA OUATTARA

Référence identité (CNI – RC) N° COD 70 99 70 77 établie le 23/09/19

Domicilié à SAN PEDRO Cel: 040 010 164

Email : .....

Compte contribuable n° .....

Dénommé au cours du présent acte « LE BAILLEUR ».

D'une part

ET

LOCATAIRE (ou dénomination) : OUATTARA AMADOU

Référence identité (CNI – RC) N° CIOPO 2150 55 établie le 10/10/20

Domicile ou Siège Social : SAN PEDRO Côte d'Ivoire

Registre de Commerce N° CI SAS 2016-A-2624

Cel: 070 868 8898 Tél. Bureau : .....

Email : OUATTARA.amadou.123@gmail.com

D'autre part

Dénommé au cours du présent acte « LE PRENEUR ».

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 : HAGA SIAI

### DÉSIGNATION

HAGA SIAI

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 etc.) BAILLEUR en a décidé autrement.

## TITRE I : CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

**ARTICLE 1 - DURÉE DU BAIL.** Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DEUX (2)** années, qui commenceront à courir à compter du ...30/10/81...10/21.....

**ARTICLE 2 – RENOUVELLEMENT DU BAIL.** 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 (2) ans.

Le PRENEUR qui a droit au renouvellement de son bail, doit 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 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 du même texte.

**ARTICLE 3 – INDEMNITÉ D'ÉVICTON.** En vertu de l'article 126 dudit texte, 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'INDEMNITÉ D'ÉVICTON.** 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 (*en lettres*) Six mille francs CFA (*en chiffres*) 60.000 FRANCS CFA payable par mois et d'avance, au plus tard le 05 du mois en cours, en espèces ou par chèque.

**ARTICLE 6 – REVISION DU LOYER.** Les parties conviennent que le loyer pourra être révisé tous les TROIS (3) ans. À défaut d'accord entre les parties, le nouveau montant du loyer prendra en compte le taux de référence des loyers fixé annuellement par l'État de Côte d'Ivoire 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.

**ARTICLE 7 – DÉPÔT DE GARANTIE (ou CAUTION).** A titre de provision et pour la garantie de l'exécution des clauses et conditions du présent contrat, le PRENEUR a versé entre les mains du BAILLEUR, la somme de (en lettres) *Cent...quarante...vingt...mille* ..... (en chiffres) ..... 180,000 FRANCS CFA représentant DEUX (2) mois de loyer en guise de dépôt de garantie (ou caution).

Si le bail prenait fin, le dépôt de garantie (caution) serait restitué 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.

À cet effet, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, les quitus CIE et SODECI desquels il ressort qu'il ne tient aucune somme à l'égard desdits 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 professionnel pour exercer à titre principal, l'activité de ..... *Orange...magasin* ..... et de toutes activités accessoires et annexes à l'activité principale à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

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

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

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les conséquences pouvant résulter de l'activité professionnelle 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 écrite 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.

**ARTICLE 22 – REMISE DES CLÈS.** Si le bail venait à prendre fin, 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.

**ARTICLE 24 – CLAUSE RESOLUTOIRE.** A défaut de paiement d'un seul terme de 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 REGLEMENT DES LITIGES

**ARTICLE 25 – ENREGISTREMENT.** L'enregistrement du présent bail est requis pour deux (2) années aux frais du PRENEUR.

Le paiement des droits d'enregistrement des années successives demeure 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 requis par les parties, à défaut le litige sera soumis à la juridiction compétente de la situation des lieux loués.



11-29812021

Fait à ...  
En .... exemplaires  
Le ....

Apposet CENTRE  
TIN: C00-1099 30.31  
Refugee: 24-109-2005 AGC  
Par: DANE  
SAN PEDRO, le 20/05/2023

D. LOU D. ELISABETH  
Gérme Adjoint au Maire  
Officier d'Etat Civil

42451/2021  
vu pour la régularisation de la signature  
**DE M. LAMARCHE GUSTAVO**  
Apposée ci-dessous  
inaux \_\_\_\_\_  
INN : 1000215055  
Date : 10/10/2020  
Per **L'ONI** LE PRENEUR  
SAN PEDRO # 31081  
P. Maire et PD

DIE LOUDENSHIET  
Géné Adjoint au Maire  
Officier d'Etat Civil

**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 checked="" type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	
	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
2	PEINTURE DES MURS	BON <input checked="" type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	
	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
3	PEINTURE DES PLAFONDS	BON <input checked="" type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	
	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
4	PORTES	BON <input checked="" type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	
	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
5	FENÊTRES	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	
	MAUVAIS <input checked="" type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
6	ANTIVOLS	BON <input checked="" type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	
	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
7	PLACARDS	BON <input checked="" type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	
	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
8	ÉLECTRICITÉ	BON <input checked="" type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	
	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
9	PLOMBERIE	BON <input checked="" type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/>	
	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
10	NOMBRE DE CLÉS							TOTAL :
	OBSERVATIONS GÉNÉRALES :							

BAILLEUR

*le...00*

Fait le 30/08/2021

PRENEUR

