

## CONTRAT DE BAIL

Il est formé par les présentes, un contrat de bail qui est régi par les dispositions du livre III – Titre I de l'acte Uniforme de l'OHADA du 17 Avril 1997 relatif au droit général et les lois nationales en vigueur non contraires.

### 1- LES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre soussignés :

- 1) Mr BADIROU WARDATH DINE (n°CNI :C0033 498498 établit le 25/06/2009.Tel :05 05 19 48 91) , propriétaire, représentée par lui-même, désignée dans tout ce qui suivra par le terme « **BAILLEUR** » d'une part,
- 2) L'Entreprise ESPACE TELECOM (Tél :07 48 97 97 23) locataire, désignée dans tout ce qui suivra par le terme « **PRENEUR** » d'autre part ;

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

#### II- DESIGNATION

Le bailleur loue au preneur qui accepte un local situé sur la parcelle : 522 ; Section : EO, à usage commercial dans la commune de KOUAMASSI GRANDE MOSQUEE

Le bailleur s'engage à délivrer le local ci-dessus décrit en bon état constaté par l'état des lieux.

#### III- DUREE

Le présent contrat est qualifié de bail à durée limitée et est conclu pour une période d'un an (01) an à compter du 30/05/2022 jusqu'au 20/05/2023.

#### IV- COUT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 50 000 francs CFA payable le 05 du mois soit un loyer annuel de 600 000 francs CFA sans les charges locatives (Electricité, Eau) payable au plus tard le 05 du mois.



#### V- CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent est conclu aux clauses et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter de bonne foi.

##### 1) Usage

Le preneur s'engage à exploiter le local donné à bail, en bon père de famille et conformément à la destination prévue c'est à dire un local bureau.

##### 2) Mobiliers

Le preneur s'engage à entretenir constamment les meubles, les objets d'art, ainsi que le matériel électroménager mis à sa disposition dans le local loué.

##### 3) Entretiens et réparations

Le preneur entretiendra le lieu loué en bon état de réparations locatives, en jouira en bon père de famille et restituera en fin de bail en bon état.

A défaut d'entretien, le bailleur pourra y procéder aux frais du preneur après une mise en demeure par une lettre recommandée restée sans suite plus d'un mois. Un mois avant l'expiration de la location, le preneur devra établir contradictoirement avec le bailleur lui-même ou lui, dûment appelé, un état des réparations lui incomtant. A défaut d'exécution, le preneur devra régler le montant des dites réparations.

##### 4) Grosses réparations

Le bailleur ne sera tenu d'exécuter au cours du bail que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires.

Le preneur devra laisser pénétrer les ouvriers dans le lieu loué pour tous travaux jugés utiles par le bailleur

Le bailleur ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par la pluie, la foudre ou le vent, aux meubles meublants, matériels et marchandises se trouvant dans le lieu loué, s'il n'a été mis en demeure depuis huit jours au moins, par lettre recommandée, d'avoir à exécuter des réparations devenues nécessaires.

##### 5) Aménagements – Transformations

Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation des locaux, sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur. Exceptionnellement, il pourra édifier dans l'arrière cours une dépendance à ses frais non déductibles des loyers et après avoir communiqué les plans.

6) Cession du bail – sous location.

Cession du bail sous location ou simple occupation des locaux par un tiers, doit être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par tout moyen écrit. A défaut de cette signification, la cession, la sous location ou simple occupation est inopposable au bailleur.

7) Produits inflammables ou dangereux

Le preneur s'engage à satisfaire exactement aux mesures qui sont ou pourront être prescrites par l'autorité administrative pour la détention de produits inflammables ou hasardeux.

8) Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant visiter le lieu loué chaque fois qu'il le jugera utile à charge pour lui de prévenir le preneur par lettre au moins deux semaines à l'avance.

En cas de mise en vente ou relocation de l'immeuble par le propriétaire, le preneur devra laisser visiter le lieu loué par les acquéreurs ou les locataires éventuels.

9) Accès aux parties communes

Le preneur s'interdit de ne déposer aucun matériau caisse, emballage, objet de toute nature et dans les parties de l'immeuble commune à tous les locataires. Il entretiendra les accès et les alentour des locaux qui lui sont loués.

10) Clause de révision

Le coût du loyer a été fixé à 50 000 francs CFA.

11) Coranties

A titre de provision pour la garantie de l'exécution des clauses et conditions du présent contrat, le preneur a versé au moment de la signature, la somme de 300 000 francs CFA, entre les mains du bailleur contre quittance.

Le cautionnement sera remboursé au preneur à l'expiration de la présente location, lors de la remise des clés et des locaux à la disposition du bailleur, déduction faites de toutes les sommes qui pourraient être dues par le preneur tant pour réparation que toutes autres causes.

De convention expresse, cette somme versée à titre de dépôt de garantie demeurera improductive d'intérêt et sera réajustée aux mêmes époques et dans la même proportion que le loyer lui-même.

12) Réglementation divers

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

13) Clause résolutoire

La résiliation du présent bail avant terme, peut intervenir à l'initiative de l'une des parties après en avoir averti l'autre au moins trois mois à l'avance.

Toutefois à défaut de paiement d'un seul loyer à son terme ou des charges à leur échéance ou en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions du bail, le bailleur pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du bail et l'expulsion du preneur et de tout occupant de son chef, après avoir fait délivrer, par cet acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

14) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile :

- Le bailleur et le preneur, dans les locaux de l'immeuble, objet du présent bail.
- En cas de litige, le Tribunal de Première Instance d'Abidjan sera seul compétent.

Fait à Abidjan, Le 30/05/ 2022

Le bailleur

25 600.000 = m/m 18000  
ENREGISTRE AU CEPICI  
Le 30 JUN 2022  
REGISTRE A.C.P-Vol. 010 F° 57  
N° 138 Bord 138  
REÇU : *Guylain*  
Service de l'Enregistrement et du Timbre

Le preneur