

PRIX

23° Le présent bail est consenti et accepté moyennant le foyer 40.000 / mois charges non comprises, payables d'avance, le premier jour de chaque trimestre en bonnes espèces de monnaies.

Clauses de révision. - Le prix ci-dessus a été fixé et sera révisible annuellement en fonction du salaire du manoeuvre ordinaire première Catégorie tous travaux de bâtiment à Abidjan

Il a été établi en tenant compte d'un salaire horaire de francs En conséquence, il est expressément convenu que dans le cas où le salaire subirait une variation égale ou supérieure à 10% le loyer sera révisé et diminué ou augmenté dans la même proposition.

En application des dispositions du décret du 30 juin 1925, article 24, il est précisé que dans le cas où il surviendrait 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'engager à s'en remettre à une expertise amiable.

Taxes et Charge. - Il sera en outre payé le preneur le cas échéant au titre de charges, en même temps que loyer la quote la part des taxes locatives et frais de gardiennage, entretien électricité et eau des parties communes elles sont payables d'avances.

Les loyers où charges arriérés dont le montant sera inférieur ou supérieur à un terme du présent bail produiront intérêt au taux légal de 6% 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 une entières deviendront à leur tour productif d'intérêt conformément à l'article 1154 du code civil.

24° Clause résolutoire. A défaut de paiement d'une seule terme de loyer ou de charge à son échéance ou d'exécution d'une quelconques des 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 d'une bénéfice de cette clause et demeure sans effet, quelles que soit la cause de cette carence et nonobstant toutes consignations ultérieure, l'expulsion sera prononcée par simple ordonnance de référé, le tout sans préjudice de tout dommages et intérêt.

25° Election de domicile. Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile entraînent attribution juridiction

Le bailleur, à

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

Par dérogation à l'article 25, il est précisé qu'en cas de litige, le Tribunal d'Abidjan sera compétent

Fait en triple exemplaire et en bonne foi.

ABIDJAN, le

Bailleur-

Preneur

MAIRIE. AGBO. AGBO. AGBO. Dossier N° 21876
Vu pour la Légalisation de la
Signature de M. Yavo Charlotte Epse Boka
Apposé ci-contre
C.N. N° 0028329161
du 22/06/2009
Délivré par Abidjan
à 29/05/2019
AGBOVILLE. Le 29/05/2019
p/le MAIRE p/

Mme Gnamien Patricia Clarisse Roselyne Epse Gnahou
5^{ème} Adjointe au Maire
Conseillère Municipale
Officier d'Etat Civil délégué

Mme Gnamien Patricia Clarisse Roselyne Epse Gnahou
5^{ème} Adjointe au Maire
Conseillère Municipale
Officier d'Etat Civil délégué

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés
agissant au nom de mandataire de
propriétaire, désigne dans tout ce qui va suivre : "bailleur"

Yavo Charlotte Epse Boka.

Et
désigne dans tout ce qui va suivre : "preneur"

MAIM (Haiton des Accessoires téléphonie Mobile)
Gerant Boka Yves Martial

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 :

DESIGNATION

Il est précisé que l'emplacement est livré nu et que le preneur devra supporter le coût et les frais de peinture, d'électricité, de 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 connu les locaux loués qu'il consent à occuper dans leur état actuel.

Agboville marché lot 397 lot 38

DUREE 05 ans

Il présent bail est fait pour une durée de
et jusqu'à 16-02-23

à partir du 15-02-18

CLAUSES ET CONDITIONS



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

1° Usage. Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que celui de à l'exécution de tout temporairement Il n'aura aucun recours contre le bailleur connaître de la concurrence. Que pourrait lui faire d'autres locataires de l'immeuble, ni du fait de troubles suffisants, pour garantir le bailleur du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de bail.

2° Mobilier. Le preneur s'engage à garnir et à venir constamment garnis les lieux loués de meubles, de marchandises et de mobiles de valeur et quantité suffisantes pour garantir le bailleur du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de ce 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 des constructions, dégradations voirie, insalubrité, infiltration, cas force majeure et toutes autres quelconques intéressant l'état des lieux, le preneur sa déclarant prêt à supporter tout inconvénient résultant et à effectuer éventuellement toutes les réparations nécessaires.

4° Entretien, Réparation. - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, et jouira en bon père de famille et restituera en fin de bail en bon état. Le preneur devra notamment refaire les badigeons, peinture des boiseries porte persiennes, plafonnage, etc...aussi souvent que besoin sera. Devra de son propre chef communiquer les factures correspondantes bailleur à titre de justification.

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

Le bailleur ne sera tenu d'exécuter au cours du bail que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires tout autres quelles 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 bailleur, par lettre recommandée, des réparations qu'il apparaîtrait nécessaires d'y effectuer au cours du bail et en raison du ces 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, foudre ou le vent autres meubles meublants, matériels, marchandises se trouvant dans le lieux, s'il n'a été mis en demeure depuis huit jours au moins, par lettre recommandée d'avoir effectuer les réparations devenues nécessaire.

Il est précisé que les bris de glace, quelle qu'en soit la cause, fût-ce même la guerre civile ou étrangère ou des troubles publics resteront à la charge du preneur qui en supportera les conséquences.

Dans le cas où le preneur aurait négligé de faire dresser l'état des lieux ceux-ci seront réputés avoir été pris en bon état d'entretien.

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

5° Grosses réparations. - Le preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires au que le gérant utile d'effectuer dans le cours du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée sans pouvoir réclamer aucune indemnité, diminution du loyer, quand bien même la durée de ces réparations serait supérieure à quarante jours. Il devra pénétrer les ouvriers les loués pour les travaux jugés utiles par le bailleur.

6° Aménagements, transformations : - Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification, transformation dans l'état ou les dispositions des locaux, sans "autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur aménagement, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés aux murs, sols ou plafonds, appartiendront de plein droit au bailleur en fin de bail sans aucune indemnité à moins que le bailleur ne préfère la remise en état des lieux au frais du preneur, tels qu'ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance. Les travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

7° Règlements urbains. - Le preneur satisfera en lieu et place du bailleur à toutes les prescriptions de police, de voirie, d'hygiène, il exécutera, à ses frais, sans recours contre le bailleur, tous travaux qui sont ou seront exigés par les lois, décrets, arrêtés, règlements sur la santé publique, nonobstant toutes dispositions contraires, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché à ce sujet.

8° Cession de bail, sous-location. - La présente location a été consenti au preneur "intitu personne" Toute cession de bail, sous location ou simple occupation des lieux par un tiers, 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 locations le preneur acquittera exactement les contributions, taxes, patentes et tous 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 toutes réquisitions et notamment avant de déménager.

10° Grillages-moustiquaire. - Le preneur devra au bailleur le remboursement des frais d'installations et d'entretien des grillages-moustiquaires, si leur usage vient à être rétabli ou imposé, notamment en cas d'épidémie. Le preneur devra détruire tous insectes sans que le bailleur puisse être inquiété à cet égard. Versera au bailleur à chaque échange de loyer le montant des taxes et notamment de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

11° Assurance. - Le preneur s'engage, dès la signature du présent bail, à assurer contre l'incendie, son mobilier, son matériel, ses marchandises ainsi que des risques locatifs, bris de glace et recours des voisins et maintenir cette assurance pendant le cours présent bail, à en acquitter exactement les primes de cotisations et à justifier du 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.

12° Enseignes et étalages. - Le preneur n'aura de droit d'apposer sur la façade extérieure du magasin que les enseignes plaques indicatrices relatives à son commerce et donc l'emplacement, les dimensions et la conformation auront été au préalable par le bailleur.

13° Marchandises inflammables ou hasardeuses . - Le preneur 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.

14° Visite des lieux. - Le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois qu'ils le jugera utile, à charge pour lui de prévenir le preneur par lettre, au 24 heures à l'avance.

En cas de mise en vente de l'immeuble par la propriétaire et également en vue de la rélocation, le preneur devra laisser vis acquéreurs et locataire éventuels les lieux loués, les Mardi, Jeudi, et samedi de 15 à 18 heures.

15° Eau, électricité, charge diverses. - Le preneur paiera directement au concessionnaire et fournisseur le montant de ses abonnements ou consommation d'eau, et l'électricité et remboursement au propriétaire, avec la première échéance de loyer suivante, les sommes qui 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 quelques causes 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 exercer toutes actions de chef contre le bailleur.

Le bailleur pourra, à toute équipe 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 consommées 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 directement par le preneur ou remboursés au bailleur dans le cas où ce dernier serait amené à les avancer.

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

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

Les frais afférents aux manœuvres chargés de l'entretien et de toutes 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 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 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 les lieux loués.

Le preneur s'engage formellement à appliquer les règlements de l'immeuble établis ou qui pourraient être par le bailleur 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 ne déposer aucun matériaux, caisses, emballages, et objets de toutes natures et détruits dans les parties de l'immeuble communes tous les locataires. Il entretiendra les accès et les alentours des locaux qui lui sont loués, ainsi que les W.C. dont il userait en parfait état de propreté. Les lieux loués doivent être toujours décentement occupés et exploités.

19° Remise de clés. - le jour de l'expiration de location, le preneur devra remettre au bailleur les clés des locaux. 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 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° Dégradation et vols. - Le preneur est responsable de toutes dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commises 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 *200000 frs (deux cent mille francs)* correspondant à *trois mois de caution, deux mois d'avance* de loyer entre les mains du bailleur, dont quittance.

Cette somme sera remboursée au preneur à l'expiration 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 dépôt de garantie demeurera improductive d'intérêt et sera rajustée aux mêmes époques et dans les mêmes propositions que le loyer lui-même, suivant clause de révision ci-dessous.

22° Frais. - Tous les frais, droits de timbre d'enregistrement et honoraires auxquels pourraient être donner lieu le présent acte et ses suites, seront supportés par le preneur et sont payable d'avance.