

# CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Il est formé par le présent, un contrat de bail commercial qui est régie par les dispositions du livre III - Titre I de l'acte Uniforme de l'OHADA du 17 Avril 1997 relatif au Droit Commercial Général et les lois nationales en vigueur non contraires.

## 1 - LES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

1)..... KONATE DRISSA .....

Propriétaire, désigné dans tout ce qui suivra comme **BAILLEUR** d'une part et

2)..... GROUPE KAGNAN .....

Locataire, désigné dans tout ce qui suivra comme **PRENEUR** d'autre part

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

### II - DESIGNATION

Le bailleur loue au preneur qui accepte, le / les loca..... dont la description suit :

Le bailleur s'engage à délivrer le / les loca..... en bon état.

### III - DUREE

Le présent contrat est qualifié de bail à durée

☐ DETERMINEE

☒ INDETERMINEE

et est conclu pour une période de..... à compter du.....  
jusqu'au .....

### IV - COUT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un foyer de

(en chiffre)..... 100.000 CFA .....

(en lettre)..... Cent Mille Franc .....

charges non comprises payables d'avance le..... 05..... de chaque..... mois.....

Le preneur s'engage à payer ce loyer aux termes convenus, entre les mains du bailleur de son représentant désigné contre décharge.

### V - CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent est conclu aux clauses et conditions suivantes que les parties s'obligent 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 commercial. Il n'aura aucun recours contre le bailleur du fait de la concurrence que pourraient lui faire d'autres locataires de l'immeuble.

### **2) - Mobiliers**

Le preneur s'engage à garnir et tenir constamment dans les lieux loués, des meubles, marchandises et objets mobiliers de valeur et quantité suffisantes pour garantir le bailleur; du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

### **3) - Entretien et réparations**

Le preneur entretiendra le lieu loué en bon état de réparations locatives, en jouira en bon père de famille et le 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 incombant. 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 nécessaire.

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 le 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 les 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.

### **6) - Cession du bail - Sous location.**

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

### 7) - Enseignes et Etalages

Le preneur n'aura le droit d'apposer sur la façade extérieure du local que les enseignes et plaques indicatrices relatives à son commerce et dont l'emplacement, les dimensions et la conformation auront été au préalable agréée par la bailleur.

### 8) - Marchandises inflammables ou Dangereuses

Le preneur s'engage à satisfaire exactement aux mesures qui sont ou pourront être prescrites par l'autorité administrative pour la vente des marchandises inflammables ou hasardeuses.

### 9) - Visites des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant visiter le lieu loué chaque fois qu'il le jugera utile, à charger pour lui de prévenir le preneur par lettre au moins 24 heures à l'avance.

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

### 10) - Accès aux parties communes

Le preneur s'interdit de déposer aucun matériaux caisses, emballages, objets de toute nature et détritux dans les parties de l'immeuble communes à tous les locataires. Il entretiendra les accès et les alentours des locaux qui lui sont loués.

### 11) - Clauses et révision

Le coût du loyer a été fixé et sera et révisable Tout les 3 mois

### 12) - Garantie

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 :

( en chiffre) 300.000 CFA

(en lettre) TROIS CENT MILLE FRANC

correspondante à .....mois de loyer, entre les mains du bailleur contre quittance.

Cette somme sera remboursée 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 tous autres cause.

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



### 13) - Réglementations divers

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

### 14) - Clause résolutoire

A 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 tous occupants de son chef, après avoir fait délivrer, par cette acte extrajudiciaire, une mise en demeure d'avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

### 15) - Election de domicile

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

- Le bailleur à ..... OASIS .....
- 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 25/06/2022

Le Bailleur



Le Preneur



**GROUPE KAGNAN**  
Directeur  
RCCM : CI-DAB-2021-A-531  
N° CC : 1113876 J  
07 09 35 35 92 / 05 06 43 17 43