



## CONTRAT DE LOCATION (Magasin No. 5)

***MAQUIS, DISCOTHEQUES ET BUVETTES SONT INTERDITS***

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS**

Madame ONYEAGHALA Marcellina, 03 B.P. 597 Cidex 03 ABIDJAN ou son représentant (ci-après dénommée "le Propriétaire" dans tout ce qui va suivre) d'une part,

E T

**M. Prince Uche Dick** Adresse: Immeuble Bethek, BVd Mitterrand, face au nouveau Camp Appartement MZ2 Abidjan Cocody ; Cél. 05 44 14 55 70. Employeur: lui-même; Activité: TRANSFERT D'ARGENT et de DEVISES, "le Locataire" dans tout ce qui va suivre), d'autre part.

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

### **ARTICLE 1 DESIGNATION**

Le Propriétaire donne à louer au Locataire un Magasin sis au No. 15 Rue de l'Amitié (côté Route Lycée Français), Allabra Réconciliation, Riviera III, (ci-après dénommée "lieux loués") avec ses installations et accessoires, considérés comme magasin par désignation, à usage commercial.

### **ARTICLE 2 DUREE DU CONTRAT**

Le présent contrat est conclu pour une durée d'un (01) an à compter du 24/09/22. Il est renouvelable par tacite reconduction s'il n'est pas dénoncé par l'une ou l'autre des parties, et par écrit, au moins quatre-vingt-dix (90) jours avant l'échéance de la période en cours.

### **ARTICLE 3 CLAUSES ET CONDITIONS**

**Section 3.1** Le présent Contrat de location est fait aux clauses et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à exécuter sans qu'il puisse réclamer aucune diminution du loyer ci-après fixé assorti de majorations périodiques sous peine de résiliation sur simple constatation des infractions, s'il plaît au propriétaire, ainsi que tous dommages et intérêts.

**Section 3.2** Aussi, le Locataire s'engage à observer et respecter toutes autres règles qui seront ultérieurement dictées par le Propriétaire pour l'entretien et la bonne tenue du magasin et ses accessoires.

**Section 3.3** Si l'une des clauses de ce contrat est violée par le Locataire ou toute personne à sa charge, il sera mis fin au présent Contrat et le Locataire ne pourra prétendre à quelques réparations de dommages que ce soit.

PUB

MON

## ARTICLE 4 LOYERS

La présente location est consentie et acceptée moyennant le loyer mensuel de Cent cinquante mille francs (**150.000 FCFA**), payable au plus tard le cinquième (**5ème**) jour de chaque mois, en espèces.

## ARTICLE 5 CAUTION

### Section 5.1 Cautionnement à verser

Préalablement à l'entrée en pleine jouissance du présent Contrat, et à titre de provision pour la garantie de l'exécution de ces clauses et conditions, le Locataire doit avoir versé au Propriétaire **un cautionnement de Trois Cent mille francs (300.000 CFA)** correspondant à Deux mois de loyer et **une avance de Trois Cent mille francs (300.000 CFA)** correspondant à Deux mois de loyer au moment de la signature du présent Contrat, dont il lui sera délivré un reçu.

### Section 5.2 Il est convenu que la somme versée à titre de dépôt de garantie demeure imprudente d'intérêts.

### Section 5.3 Emission de quittance

Il sera délivré une quittance en couverture de chaque loyer réglé. Le Locataire doit exiger une quittance pour tout paiement effectué. Elle constitue une source de preuve en son temps.

### Section 5.4 Tout mois entamé est considéré comme entièrement passé et son loyer mensuel doit être totalement réglé.

### Section 5.5 Majorations

Les loyers payés au-delà du cinquième (5ème) jour seront majorés de 10%.

### Section 5.6 Suffisance et disponibilité de loyers

Le montant du loyer mensuel doit être suffisant, disponible et payé au plus tard le cinquième (5ème) jour de chaque mois commencé.

## ARTICLE 6 CLAUSE RESOLUTOIRE

### Section 6.1 A défaut de Deux (02) mois de caution ou de charge non payés ou d'inexécution d'une quelconque des clauses et conditions de location, le présent Contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au Propriétaire; l'expulsion peut être de toute forme, assortie de retenue des biens du Locataire ou par voie d'huissier de justice dont les frais seront à la charge du Locataire.

PUD

M.DN

## **Section 6.2 Règlements par chèques bancaires**

Si le locataire décide de faire un règlement par chèque bancaire, il lui revient de s'assurer que la provision est suffisante et disponible. Faute de quoi il s'expose, *ipso facto*, aux sanctions qui s'imposent (voire protêt) dont il subira les charges qui en découleront.

## **ARTICLE 7**

### **CONDITIONS MATERIELLES - USAGE - MAINTIEN DES LIEUX LOUES**

- Section 7.1** Le Propriétaire n'a pas à formuler de commentaires ou de promesses concernant les conditions matérielles des lieux loués autres que celles qui figurent dans le présent Contrat.
- Section 7.2** **Le Locataire fera usage des lieux loués. Il ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que celui du commerce à l'exclusion de tout autre, même temporaire.**

- Section 7.3** Le Locataire occupera les lieux dans l'état qu'ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exercer aucun recours contre le Propriétaire pour vice de construction, de dégradation, d'insalubrité, d'infiltration, sauf cas de force majeure. Le Locataire se déclarant prêt à supporter tout inconvénient en résultant et ne pas s'opposer éventuellement à toutes réparations nécessaires.

## **Section 7.4 Bon voisinage**

Le Locataire et ses dépendants sont tenus de respecter les règles de bon voisinage avec les autres locataires, en évitant les bruits, les cris, les tapages, l'usage abusif d'appareils acoustiques etc...

## **ARTICLE 8 REPARATIONS - REMPLACEMENTS**

- Section 8.1** Le Locataire doit, de par son souci de bon père de famille, maintenir les lieux en état de propreté et d'habitabilité normal, faire les réparations et remplacements rendus nécessaires en temps raisonnable. A défaut de s'exécuter, le Propriétaire l'invitera à le faire dans un délai maximal de huit (8) jours à compter de la date de notification des réparations et/ou des remplacements rendus nécessaires. Les réparations et/ou les remplacements seront effectués de la manière la plus appropriée aux fins du Contrat et à la satisfaction totale du Propriétaire. Si le Locataire ne s'exécute pas sous huitaine, le Propriétaire se réserve le droit de faire exécuter les travaux rendus nécessaires. Le Locataire s'engage à lui rembourser les frais ainsi engagés à la fin du prochain mois. Ces frais, s'ils ne sont pas remboursés dans les sept (7) jours du mois prochain, le Propriétaire se réserve le plein droit de débiter le compte de cautionnement du Locataire de la totalité du montant des frais engagés par lui.

Plan

mon

## **Section 8.2 Qualité des matériaux à utiliser pour remplacements et/ou réparations**

La qualité des matériaux (de robinetterie, de serrurerie, de peinture, de carreaux, de vitrerie, de menuiserie, d'électricité, etc...) à utiliser dans la remise en état des lieux loués doit être identique à celle précédemment utilisée dans la réalisation du magasin loué. La qualité des matériaux doit préalablement être acceptée par le propriétaire avant leur utilisation pour les travaux de mise en état des lieux loués.

## **ARTICLE 9 CESSON OU SOUS-LOCATION**

La présente location a été consentie *intuiti persona*. Toute cession, sous-location ou simple occupation des lieux par des tiers est rigoureusement interdite sous peine de résiliation immédiate du présent Contrat de location à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il ne soit besoin de recourir à la procédure de mise en demeure.

## **ARTICLE 10 MODIFICATIONS - ADJONCTIONS - INSTALLATIONS**

- Section 10.1** Le Locataire ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou adjonction dans l'état ou la disposition des locaux, sans autorisation préalable expresse et écrite du Propriétaire.
- Section 10.2** Tout aménagement, embellissement, amélioration ou construction nouvelle, meuble fixé au mur, sol ou plafond appartiendront de plein droit au Propriétaire en fin de location sans aucune indemnité, à moins que le Locataire ne préfère la remise en état des lieux à ses frais, tels qu'ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance.

## **ARTICLE 11 DEGRADATION - VOLIS**

- Section 11.1** Le Locataire est responsable de toute dégradation ou vol quelconques qui pourraient être commis par lui ou par des tiers dans les locaux loués par lui.
- Section 11.2** Le Locataire s'engage à prévenir immédiatement le Propriétaire de tout sinistre, sous peine de tous dommages et intérêts pour indemniser le Propriétaire du préjudice qui pourrait lui être causé par l'inobservation de la Section 13.1.
- Section 11.3** Il ne pourra exiger du Propriétaire aucune indemnité ni diminution du loyer pour tous les accidents ou tous dégâts causés par suite de rupture de canalisation d'eau, d'électricité etc. renonçant dès à présent à exercer toute action de ce chef contre le Propriétaire.

## **ARTICLE 12 FACTURES: ELECTRICITÉ ET TELEPHONE**

Pu D

MDN

Le Locataire paiera directement au concessionnaire et fournisseur le montant de ses abonnements et/ou consommations d'électricité, d'eau et de téléphone etc...

## ARTICLE 13

### RESILIATION DES ABONNEMENTS SOUSCRITS PAR LE LOCATAIRE

Tout abonnement de fourniture: SODECI, CIE, TELEPHONE, GAZ souscrit par le Locataire doit être résilié en même temps que le présent contrat de location. Les documents de solde pour tout compte délivrés par les établissements fournisseurs doivent être présentés au Propriétaire à titre de preuve avant que ne lui soit restitué le solde du cautionnement que le Propriétaire pourrait lui devoir.

## ARTICLE 14 ACCÈS

Le Locataire ne doit déposer aucun matériel, caisse, emballage objets de toute nature dans les parties communautaires à tous les locataires. Il entretiendra les accès et les alentours des locaux qui lui sont loués.

## ARTICLE 15 INHABITABILITE

Si les lieux loués deviennent inhabitables du fait de l'usure normale ou de tout autre sinistre, le présent Contrat de location deviendra alors caduc. Le Propriétaire se réserve le droit de récupérer les lieux aux fins de réparation ou de reconstruction. Le Locataire renonce à toute réclamation si la preuve lui est donnée sur l'état d'inhabitabilité des lieux causant le retrait de ceux-ci par le Propriétaire. A la fin des travaux de réparation ou de reconstruction, le Propriétaire est tenu de faire au Locataire la première proposition de location assortie d'un nouveau Contrat de location avant tout autre locataire potentiel.

## ARTICLE 15 REGLEMENT DES LITIGES

**Section 15.1** Tout litige intervenu au cours de la validité du présent Contrat sera réglé à l'amiable dans un premier temps, quinze (15) jours calendaires. Si dans une période de quinze (15) jours une solution amiable n'est pas arrêtée par les parties, alors d'autres voies pourraient être envisagées.

**Section 15.2** En cas d'intervention des services d'un huissier de justice et/ou de tout autre, les frais engagés seront à la charge du Locataire.

## ARTICLE 16 RESILIATION DU CONTRAT

### **Section 16.1 Par le Locataire**

Le Locataire peut, à tout moment et après avoir donné un préavis par écrit de soixante (60) jours au Propriétaire, résilier le présent Contrat de location. La période de préavis n'exclut pas l'obligation du Locataire de payer les loyers et

P4 D

MON

toute autre charge durant cette période.

## **Section 16.2 Par le Propriétaire**

L'inobservation d'une des clauses et conditions contenues dans ce Contrat par le Locataire entraîne, si bon semble au Propriétaire, la résiliation pure et simple du Contrat par lui.

## **ARTICLE 17**

### **REMBOURSEMENT DU SOLDE DE CAUTIONNEMENT**

Le solde de cautionnement sera remboursé intégralement au Locataire après:

- 1) le quitus donné par le Propriétaire à l'issue de la 3ème visite contradictoire des lieux loués;
- 2) toute déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Locataire tant au titre des loyers impayés, des factures de consommation (SODECI, CIE, TELEPHONE etc...) non réglées qu'aux montants des frais de remise en état d'habitabilité conforme des lieux loués (peinture, sanitaire, robinetterie, plomberie, vitrerie, menuiserie, carrelage, serrurerie, électricité, etc...) Le remboursement se fera par chèque libellé à l'ordre du Locataire.

## **ARTICLE 18 MISE EN DEPOT DE BIENS D'EQUIPEMENT**

Dans le cas où le solde du cautionnement s'avère insuffisant pour couvrir les frais de loyers impayés, des factures d'abonnement non réglées, de réparation, de remplacement et de tout autre, le Locataire a donné son accord de laisser en dépôt avec le Propriétaire et en accord avec celui-ci, des biens d'équipement aux fins de garantir sa responsabilité. Les biens lui seront remis dès qu'il serait acquitté de ses obligations.

## **ARTICLE 19**

### **DUREE DE CONSERVATION DES BIENS DEPOSES EN GARANTIE**

La durée de conservation du ou des biens déposés en garantie ne saurait dépasser une période de trente (30) jours calendaires. Au-delà de cette période, le Propriétaire décline toute responsabilité quant à la garantie de restitution du ou des biens déposés dans son état initial. Toute dépréciation avant et après reste à la charge du Locataire. Après le trentième (30ème) jour du dépôt des biens, sera constaté d'office l'abandon du ou des biens par le Locataire. Le Propriétaire pourra cependant vendre ou faire vendre le ou les biens mis à sa disposition par le Locataire pour faire face aux dépenses requises pour la mise en état d'habitabilité des lieux loués et de tout autre frais occasionnés par la situation.

## **ARTICLE 20**

### **VISITES CONTRADICTOIRES - REMISE DE LIEUX LOUES**

P 40

MON

**Section 20.1 Première visite contradictoire**

L'état des lieux sera fait contradictoirement avec le Locataire dans le mois de l'entrée en jouissance par les soins du Propriétaire. Il sera établi en double exemplaire dont l'un sera remis au Locataire.

**Section 20.2 Deuxième Visite Contradictoire**

Au terme du présent Contrat de location, une visite contradictoire des lieux loués sera faite. Les travaux rendus nécessaires seront exécutés aux frais du Locataire dans un délai n'excédant pas sept (7) jours calendaires.

Si la durée d'exécution des travaux dépasse sept (7) jours calendaires, la différence de jours passés sera comptabilisée et imputée au compte du Locataire.

La qualité des matériaux à utiliser pour les travaux de réparation et/ou de remplacement sera présentée et acceptée par le Propriétaire avant leur emploi. Leur qualité doit être identique à celle initialement utilisée. Les conséquences de tout acte contraire seront supportées par le Locataire. Le matériel de moindre qualité que celui initialement utilisé sera purement et simplement remplacé par le Locataire.

**Section 20.3 Troisième Visite Contradictoire**

A la fin des travaux de remise en état des lieux loués, une troisième visite contradictoire sera établie aux fins de s'assurer que les différents travaux rendus nécessaires ont été exécutés et à la satisfaction du Propriétaire.

Les consommations d'eau sont à charge de l'ensemble des locataires. A cet effet, un compteur-client d'eau a été installé dans la cour du propriétaire.

**Section 20.4 Les pages du Contrat doivent être paraphées pour éviter toute Subtilisation ou contestation éventuelles.**

pu D

MON

+Section 20.5 Le présent Contrat de location passé sous seing privé est établi en double exemplaire en français et doit être précédé par la mention "LU ET APPROUVÉ" du Locataire. Il contient (08) pages. Pour être valable, le Locataire doit le faire légaliser à la Mairie.

*C'est Approché*  
LE LOCATAIRE *Ronal KOUASSI*  
Fait à Abidjan le *25-09-22*

*Dany*

LE PROPRIÉTAIRE

Nombre des pages: ...08.....

A défaut d'état de lieux, le Locataire sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état et pourvus de tous les accessoires d'usage.

SA L.S. 0581 1°	355574
Vu pour légalisation de la	
Signature de	
M. PRINCE UCHE NICK.	
Apposée ci-dessous	
C.N.I. N° CIO03773385	
daté 16/04/2022	
Délivrée par MARCELINA ON YETU GO NJOKO	
à CIO02526142 le 30/11/2022	
COCODY le, 20	
LE MAIR 26 SEPT 2022	



Gnagnaud Michel Roland  
KOUASSI  
Conseiller Municipal  
Mairie de Cocody