

# CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés :

Agissant au nom et comme mandataire de

Propriétaire, désigné dans tout ce qui va suivre « le bailleur »

Monsieur DEMBA MAKAN, Commerçant, né le 30/12/1976 à Bafoulabe au Mali, titulaire de la carte consulaire N°1896439/CGMA délivrée le 28/09/2018, résidant à Soubré, représenté par Monsieur KONE SEYDOU, né le 21/11/1980, titulaire de la carte d'identité N° C00890446 18 établie le 12/10/2019 à Soubré ;  
Tel : 07 07 84 77 00/07 07 48 71 63

Adresse postale : Soubré

D'une part

Et

**DIGITAL MULTI-SERVICES & EXPERTISE (DMS.EXP)**, au capital de 1000 000 de FCFA dont le siège social est situé à Soubré, enregistrée au registre du commerce sous le numéro **CI-SBR-2019-C-0587**, au numéro **N°CC 2010639D**, email **dmsexp.ci@gmail.com** dirigé par **M.YAO KOUAME JEAN** au numéro de téléphone 01 41 78 72 28

D'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les présentes au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

## DESIGNATION

Il est précisé qu'un local de 03 pièces situés à l'immeuble du marché est livré, et que le preneur devra supporter les coûts et frais de peinture, électricité, téléphone et en général ; tous les travaux d'aménagement.

Tel au surplus des coûts se poursuit et se comporte sans plus ample description, le preneur déclarant avoir vu, visité et parfaitement connaître les locaux loués, qu'il consent à occuper dans son état actuel.

## OBJET

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, le local situé à Soubré au grand Marché au quartier DJESSOU LOUBOUO, en vue des activités de **DIGITAL MULTI-SERVICES & EXPERTISE ( DMS.EXP )**

Avant l'entrée en jouissance du bien loué par le preneur, le bailleur et le preneur dresseront ensemble un état des lieux détaillé. Ce dernier fera partie intégrante du contrat. Le preneur s'engage à restituer le bien loué au bailleur dans le même état au terme du bail.

## ETAT DES LIEUX

L'état des lieux a fait l'objet des éléments suivants :

- ❖ Douche ☒
- ❖ WC ☒
- ❖ Lavabo ☒

## DUREE

Le présent bail est fait pour une durée indéterminée. Date de début du contrat le 01/08/2022 et jusqu'à une période indéterminée.

## CLAUSES ET CONDITIONS

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

1<sup>er</sup> Usage. Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que professionnel (objet de l'activité) à l'exclusion de tout autre même temporaire. Il n'aura aucun recours contre le bailleur ni du fait de la concurrence que pourraient lui faire d'autre locataire de l'immeuble ni du fait de trouble de jouissance résultant d'actes quelconque de ces derniers.

**2<sup>ème</sup> Mobilier.** Le preneur s'engage à garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de 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 questions du bail.

**3<sup>ème</sup>** 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 de constructions, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes intéressant l'état de l'état des lieux, le preneur se déclarant prêt à supporter tout autre inconvénient en résultant et à effectuer effectivement toutes les réparations nécessaires.

**4<sup>ème</sup> Entretien, réparations.** Le preneur entretiendra les lieux loués en bonne état de réparations locatives en jouira en bon père de famille et les restituera en fin de bail en bon état. Le preneur devra en effet refaire les badigeons, peinture des boiseries, portes, persiennes, plafonnage etc., aussi souvent que besoin sera. Il devra de son propre chef communiquer les factures correspondantes au 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 toutes autres réparations quelles qu'elles soient restantes 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 le bailleur, par lettre recommandée, des réparations qu'il apparaîtrait nécessaire d'y affecter au cours du bail et en raison du caractère de cas fortuit et de tornade que revêtent en Afrique les tornades, le bailleur ne pourra en aucun façon être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par la pluie, la rouille, la foudre ou le vent aux meubles meublant, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués, s'il n'a pas été mis en demeure depuis huit jours par lettre recommandée d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est précisé que les bris de glace quelle qu'en soit leur cause, fût-ce même la guerre civil ou étrangère ou les 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 réputé avoir été pris en bon état d'entretien.

Un mois avant l'expiration de la location, le preneur devra faire établir contradictoirement avec le bailleur lui-même étant présent ou lui dûment appelé, un état des réparations lui incombant. A défaut d'exécution, le preneur devra régler le montant des dites réparations sans pouvoir élever la moindre objection.

**5<sup>ème</sup> Grosses réparations.** Le preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires ou que le bailleur jugera utile d'effectuer dans la cour du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou ni diminution de loyer, quand bien même la durée de ces réparations serait supérieure à quarante jours.

Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour tous travaux jugés utiles par le bailleur.

**6<sup>ème</sup> aménagements, transformations.** Le preneur ne pourra faire aucun aménagement aucune modification dans l'état et la disposition des locaux sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur. Tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés au mur, sols ou plafonds, appartiendront de plein droit au bailleur en fin du 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<sup>ème</sup> Règlements urbains.** Le preneur satisfera aux lieux et place du bailleur à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène. Il exécutera à ses frais sans recours contre le bailleur tous travaux qui sont ou qui seront exigés par les lois, décrets, arrêtés ou règlements sur la santé publique nonobstant toutes dispositions contraires, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

**8<sup>ème</sup> Cession de bail, sous-location.** La présente location a été consentie -au preneur intuitu personae- 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<sup>ème</sup> Impôts et patentes, taxes locatives.** Le preneur acquittera exactement les contributions, taxes et patentes et tous autres 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 toute réquisition et notamment avant de déménager. Il versera au bailleur à chaque échéance de loyer le montant des taxes et notamment le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

**10<sup>ème</sup> Grillages, moustiquaires.** Le preneur devra au bailleur le remboursement des frais d'installation et d'entretien des grillages moustiquaires si leur usage vient à être rétabli ou imposé notamment en cas d'épidémie. Le preneur doit détruire tout insecte sans que le bailleur ne soit puisse être inquiété à cet égard.



**11<sup>ème</sup> Assurance.** Le preneur s'engage dès la signature du présent acte à assurer contre l'incendie son mobilier, son matériel, ses marchandises ainsi que les risques locatifs, bris de glace et le recours des voisins et à maintenir cette assurance pendant le cours du présent bail, à en acquitter exactement les primes et les cotisations annuelles et à justifier du tout à la première réquisition du bail.

Enfin, il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de tout sinistre, sous peine de tout dommage et intérêt pour indemniser le bailleur du préjudice qui pourrait lui être causé par l'inobservation de cette clause.

**12<sup>ème</sup> Enseignes et étalages.** Le preneur n'aura le droit d'apposer sur la façade extérieure du magasin que les enseignes et plaques indicatrices relatives à son commerce et dont l'emplacement, les dimensions et la conformation auront été au préalable agréé par le bailleur.

**13<sup>ème</sup> Marchandises inflammables et hasardeuses.** Le preneur s'engage à satisfaire exactement aux mesures qui sont ou qui pourraient être prescrites par l'autorité administrative pour l'emmagasiner ou la vente de marchandises inflammables ou hasardeuses. Il s'engage en outre à ne pas les transvaser ni les manipuler quel qu'en soit le degré ou la nature, à une lumière quelconque que l'électricité ou la lumière du jour.

**14<sup>ème</sup> Visite des lieux.** Le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois qu'il jugera utile, à charge pour lui de prévenir par lettre au moins 24 heures à l'avance.

En cas de mise en vente de l'immeuble par le propriétaire et également en vue de relocation devra laisser visiter acquéreurs et locataires éventuels les lieux loués le mardi, jeudi et samedi de 15 heures à 18 heures

**15<sup>ème</sup> Eau, électricité, charges diverses.** Le preneur paiera directement au concessionnaire et fournisseur le montant de ses abonnements d'eau et d'électricité et remboursera au propriétaire avec la première échéance de loyer suivante, les sommes que ce dernier sera 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 quelque cause que se soit.

Il ne pourra non plus exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution du 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 à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur.

Le bailleur pourra, à toute époque de la location, faire placer un compte divisionnaire sur le branchement desservant les lieux loués. De ce cas, le prix de l'eau et de l'électricité consommée d'après les indicateurs de ce compteur ainsi que les frais de pose, de branchement, de cautionnement, de location, d'entretien, de réparation et de relevé de compteur divisionnaire seront réglés directement par le preneur ou rembourser au bailleur dans le cas où ce dernier sera amené à les avancer.

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

La fourniture et le remplacement de tous les appareils d'éclairage et de toutes les ampoules sont exclusivement à la charge du preneur. Les frais afférents aux manœuvres chargés de l'entretien et du nettoyage des locaux communs à tous les locataires ainsi que ceux d'électricité des parties communes, ensemble sanitaire, seront le cas échéant répartis entre les locataires.

**16<sup>ème</sup> Poêles mobiles.** Le preneur ne pourra avoir dans les lieux loués aucun poêle mobile ni aucun appareil nécessitant un conduit de fumée.

**17<sup>ème</sup> 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 loués aucun animal vivant

b) mettre en dehors des vitrines ni ligne ou autre objet quels qu'ils soient

Il ne pourra même après décès, cession de commerce ou d'entreprise, ni en cas de faillite, être fait en vente publique dans les lieux loués.

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

En particulier, les commerçants et les commerçants ne fournisseurs ne pourront passer que par les accès prévus à cet effet et n'approvisionner les magasins chaque matin entre 6 heures et 8 heures.

**18<sup>ème</sup> Accès et parties communes.** Le preneur s'interdit de déposer aucun matériaux, caisses, emballages, objet de toutes natures et débris dans les parties de l'immeuble communes à tous les locataires. Il entretiendra les accès et les alentours des locaux qui lui sont loués, ainsi que les wc dont il userait en parfaite état de propreté. Les lieux loués doivent être toujours décentement occupés et exploités.

**19<sup>ème</sup> Remise des clés.** Le jour de l'expiration de la location, le preneur devra 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 faire la livraison à un nouveau locataire ou 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 du loyer du contrat du contrat sans préjudice de tous dommages et intérêts.

**20<sup>ème</sup> Dégradations et vols.** Le preneur est responsable de toutes les dégradations ou vols quelconque qui pourraient être commis dans et sur les locaux loués par lui.

**21<sup>ème</sup> 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 FCFA : **225 000** (montant de la garantie) correspond à 02 mois) de caution (**150 000 FCFA**) et un mois de loyer avance (**75 000 FCFA**) entre les mains du bail, dont quittance. Cette somme de **150 000 FCFA** sera remboursée au preneur à l'expiration de la location, lors de la remise des clés et des locaux à la disposition du bail, déduction faite de toutes les sommes qui pourraient être dû par le preneur tant pour réparation que pour toute autre cause. De convention expresse, cette somme versée à titre de garantie demeurera improductive d'intérêt et sera réajustée aux mêmes époques et dans les mêmes proportions que le loyer lui-même suivant clause de révision ci-dessous.

**22<sup>ème</sup> Frais.** Tous les frais, droits de timbre d'enregistrement et honoraires auxquelles pourraient donner lieu le présent acte et ses suites seront supporté par le preneur et sont payables d'avance.

### PRIX

**23<sup>ème</sup>** Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer de **75 000 FCFA** par mois.

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

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

Les loyers et charges arriérés dont le montant sera égal 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 ne soit tenu d'en faire la demande au locataire. Les intérêts dus pour une année entière deviendront à leur tour productif d'intérêts conformément à l'article 1154 du code civil.

**24<sup>ème</sup> Clause résiliatoire.** A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charge à son échéance ou d'exécution d'une quelconque 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 du bénéfice de cette clause et demeurée sans effet, quelle que soit la cause de cette carence et nonobstant toutes consignations ultérieures, l'expulsion sera prononcée par simple ordonnance de référé, le tout sans préjudice de dommages et intérêts.

**25<sup>ème</sup> Election de domicile.** Pour l'exécution des présentes, les parties font l'élection de domicile entraînant attribution de juridiction.

Par dérogation à l'article 25, il est précisé qu'en cas de litige, le Tribunal du commerce de Soubre sera seul compétent.

Fait en triple exemplaire et de bonne foi.

Abidjan, le 30 /07/ 2022

Le preneur  
**DMS.EXP**



Le bailleur

**DEMBA MAKAN**

**KONE SEYDOU**

VU POUR LA LEGALISATION DE SIGNATURE  
DE **KOUAME JEAN VAO**

APPOSEE A CONTRE N° **2542**

CNI / CIC / ALN N° **U1901719191**

DU **06-06-2022**

DE **DEMBA MAKAN**

ET **KONE SEYDOU**

ET **DEMBA MAKAN**

ET **KONE SEYDOU**

CONTRAT DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

Soubre, le 06-06-2022

DE **DEMBA MAKAN**

ET **KONE SEYDOU**

ET **DEMBA MAKAN**

ET **KONE SEYDOU**

