

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés
Agissant au nom et comme mandataire de
Propriétaire, désigné dans tout ce qui va suivre « le bailleur »
Cel :
Tel :
Adresse postale :
D'une part

Et Okou Philippe Gérard Junior.

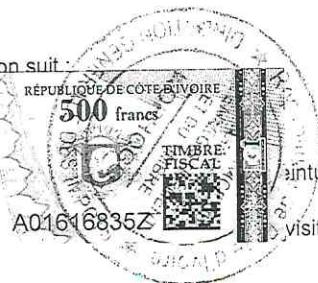
Locataire, désigné dans tout ce qui va suivre « le preneur »
Cel : 150 34 52 02
Tel :
Adresse postale :
D'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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

DÉSIGNATION

Il est précisé que l'emplacement est livré nu, et que le preneur devra subir en général ; tous les travaux d'aménagement. Tel au surplus des coûts se poursuit et se comporte sans plus ample description, 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 Résidenciel 3 (rue, N° de l'appartement, localité, si connues lot, îlot, etc.), en vue de l'exercice de (type d'activité: boucherie, magasin de vêtements, café, etc.).

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.

DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de 1 AN (nombre d'années) à partir de 11/08/2023 (date de début du contrat) et jusqu'à 10/08/2026 (date de fin du contrat).

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 plaît au bailleur ainsi que tous dommages et intérêts.

1er Usage. Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que (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 quelconques de ces derniers.

2ème 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.

3ème 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.

4ème 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 incomitant. A défaut d'exécution, le preneur devra régler le montant des dites réparations sans pouvoir élevé la moindre objection.

5ème 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.

6ème aménagements, transformations. Le preneur ne pourra faire aucun aménagement aucun 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.

7ème 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.

8ème Cession de bail, sous-location. La présente location a été consentie -au preneur intitulé personne- Toute cession de bail, sous-location ou simple occupation des lieux par un tiers est expressément interdite à peine de résiliation immédiate du présent contrat de location à la simple constatation de l'infraction et sans recourir à la procédure de mise en demeure.

9ème Impôts et patentes, taxes. Le preneur devra exactement les contributions, taxes et patentes et tous autres impôts potvant exister ou être établis en raison de son exploitation ou de son occupation des lieux loués. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et notamment au moment de la remise en état des lieux. Il devra au bailleur à chaque échéance de loyer le montant des taxes et notamment le montant de la taxe d'enlèvement de la taxe d'exploitation.

10ème 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 pisse être inquiété à cet égard.

11ème 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.

12ème 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 agréés par le bailleur.

13ème Marchandises inflammables et hasardeuses. Le preneur s'engage à faire exactement aux mesures qui sont ou qui pourraient être prescrites par l'autorité administrative pour l'emmagasinage 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.

14ème 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 les mardi, jeudi et samedi de 15heures à 18 heures.

15ème 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 aucun 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.

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

17ème 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

Il ne pourra même après décès, cession de contrat ou vente de l'immeuble, être vendu aux enchères dans les lieux loués.



Il ne pourra même après décès, cession de contrat ou vente de l'immeuble, être vendu aux enchères 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 fournisseurs ne pourront passer que par les accès prévu à cet effet et n'approvisionner les magasins chaque matin entre 6 heures et 8 heures.

18ème Accès et parties communes. Le preneur s'interdit de déposer aucun matériaux, caisses, emballages, objet de toutes natures et détritus 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.

19ème 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 ne prendre 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.

20ème 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.

21ème 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 : (montant de la garantie) correspond à (nombre de mois) de loyer entre les mains du bail, dont quittance.

Cette somme 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 imprudente d'intérêt et sera réajustée aux mêmes époques et dans les mêmes proportions que le loyer lui-même suivant clause de révision ci-dessous.

22ème 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

23ème Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer 10000 (montant du loyer) charges non comprises, payable d'avance, le premier jour de chaque trimestre en bonnes espèces de monnaie.

Clause de révision. Le prix ci-dessus a été fixé et révisable annuellement au (date de révision du loyer) en fonction du salaire horaire du manœuvre ordinaire première catégorie de tous les travaux de bâtiments à ABIDJAN.

Il a été établi en tenant compte d'un salaire horaire de (montant du salaire horaire) 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 proportion.

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.

24ème Clause résiliatoire. A défaut de loyer ou de charge à son échéance ou d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du bail, le bailleur pourra exercer son droit, si bon semble au bailleur et sans formalités judiciaires, huit jours après une simple mise en demeure, pour faire exécuter ou de remplir les conditions du bail annonçant la volonté du bailleur d'user du bénéfice de cette clause et demander la cause de cette carence et nonobstant toutes consignations ultérieures, l'expulsion sera prononcée par simple jugement de référé, le tout sans préjudice de dommages et intérêts.

25ème 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 d'Abidjan sera seul compétent.

Fait en triple exemplaire et de bonne foi

KGO
Abidjan, le 22/08/2023 (jour/mois/année)

Le(s) preneur(s) Droit 100% x 10000 Le(s) bailleur(s)
Immatriculé 3014 Hors Délai
Reçu la somme de Dix mille francs
Quittance n° et
Enregistré le 22 AOUT 2023
Registre Vol. 1 Folio 147 Bord 2163 / 2164
Le Receveur Le Chef de Bureau du Domaine,
de l'Enregistrement et du Timbre
Le Conservateur
RECEVEUR DE LA REGIONALE DES TIMBRES
RECEVEUR DE LA REGIONALE DES TIMBRES
RECEVEUR DE LA REGIONALE DES TIMBRES