

## CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

Monsieur THIAM MOUSSA, demeurant à San-Pedro, quartier bardot 18  
Ci-après désigné « le Bailleur » ;

Et

D'une part,

Monsieur SORO TIMA, de nationalité ivoirienne, né le 07/04/1989 à Koumassi,  
demeurant à San-Pedro, titulaire du CNI n° C 0088926214, valable jusqu'au  
10/10/2019

Ci-après désigné « le Preneur » ;

D'autre part,

*Le Bailleur et le Preneur ensemble, dénommés « les Parties » ou individuellement « la Partie ».*

Il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1. Objet.**

Le Bailleur loue au Preneur, qui accepte, conformément aux dispositions de l'Acte Uniforme de l'OHADA régissant le droit commercial général, un magasin à usage commercial.

### **Article 2. Désignation.**

Le local donné à bail consiste en un magasin situé au bardot non loin de place ado, le preneur déclarant avoir vu, visité et parfaitement connaître le local.

### **Article 3. Durée.**

Le présent bail est conclu pour une durée de 10 mois qui débute le 01 septembre 2023 pour se terminer le 30 juin 2024. Il est renouvelable par tacite reconduction, pour des périodes d'un (01) an, sauf dénonciation trois (03) mois avant l'échéance par tout moyen laissant trace écrite.

#### **Article 4. Prix.**

Le présent bail est consenti moyennant un loyer mensuel net de CENT MILLE (100 000) FCFA payable au bailleur ou à tout mandataire qu'il aura désigné, au plus tard le cinq (05) du mois suivant.

Une caution fixée à 200.000 (deux-cent-mille) F CFA.

Et une avance de UN MILLION (1 000 000) F CFA ont été versé au bailleur qui sera consommé par le preneur en 10 mois.

#### **Article 5. Usage.**

Le preneur ne pourra donner au local loué d'autres usages que ceux pour lesquels il a été loué.

#### **Article 6. Enseignes**

Le preneur aura le droit d'apposer sur la façade extérieure du bâtiment les enseignes et plaques indicatives relatives à son commerce.

#### **Article 7. Obligations des Parties**

Le preneur s'oblige :

- A payer le loyer et les charges aux termes convenus ;
- A ne rien faire qui puisse, de son fait ou de celui des personnes qui l'accompagnent, nuire à la bonne tenue, à l'hygiène du magasin, et à la tranquillité des voisins ou des autres occupants des lieux ;
- A prendre en charge les menues réparations ;
- A laisser exécuter dans les lieux loués des travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Le bailleur quant à lui s'oblige :

- A livrer les lieux en bon état ;
- A supporter les grosses réparations et les vices cachés ;
- A garantir au Preneur la paisible jouissance des locaux loués.

#### **Article 8. Entretien – Réparations.**

Le Preneur gardera les lieux loués en bon état de réparations locatives. Il en jouira en bon père de famille et les restituera en fin de bail en bon état. Les parties conviennent d'établir un état des lieux contradictoire avant la prise de possession du magasin loué, et dont les frais seront supportés de part égale.

Un mois avant l'expiration du bail, le preneur devra faire établir, contradictoirement avec le Bailleur, lui-même étant présent ou dûment appelé, un état des réparations lui incombant. Le preneur devra régler le montant desdites réparations.



#### **Article 9. Grosses réparations.**

Le Bailleur est tenu d'effectuer les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes, dans les meilleurs délais, sans créer de perturbations dans le bon déroulement des activités du Preneur et à sa paisible occupation des locaux loués.

Le Preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires dans le cours du bail, quelle qu'en soit l'importance. Si le Preneur ne peut poursuivre ses activités, aucun loyer ne sera dû pour la période pendant laquelle il aura été empêché. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués, aux heures normales d'ouverture, pour tous travaux jugés utiles pour le Bailleur.

#### **Article 10. Aménagements, transformations.**

Le Preneur pourra faire tout aménagement et modification structureaux dans l'état ou la disposition des locaux donnés à bail, avec l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur, dont le refus devra être valablement justifié.

#### **Article 11. Cession du bail.**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie sans le consentement express du Bailleur.

#### **Article 12. Impôts et patentes. Taxes locatives.**

Le Preneur acquittera toutes les contributions, taxes et 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.

#### **Article 13. Visite des lieux.**

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois qu'il le jugera utile, à charge pour lui de prévenir le preneur, au moins 24 heures à l'avance.

En cas de mise en vente de l'immeuble par le propriétaire et également en vue de la relocation, le Preneur devra laisser visiter acquéreurs et locataires éventuels des lieux loués, deux fois par semaine selon un programme établi d'un commun accord par les parties.

#### **Article 14. Eau, électricité. Charges diverses.**

Le Preneur paiera directement aux concessionnaires et fournisseurs le montant de ses abonnements ou consommations d'eau et d'électricité. Il ne pourra formuler, en conséquence, aucune réclamation contre le bailleur en cas d'interruption dans le service des eaux et de l'électricité.

#### **Article 15. Clause résolutoire.**

A défaut du paiement d'un seul terme de loyer ou des charges à son échéance par le Preneur ou en cas d'inexécution d'une quelconque des clauses et conditions du bail par l'une des parties, le présent contrat sera résilié par voie judiciaire, un (01) mois après

une simple mise en demeure, faite par acte extrajudiciaire, de payer ou de remplir les conditions du bail, et demeurée sans effet.

En application des dispositions de l'article 101 de l'Acte Uniforme portant Droit commercial Général, l'expulsion du Preneur sera éventuellement requise par décision de justice.

#### **Article 16. Assurances.**

Le Preneur s'engage dès la signature du présent contrat de bail à assurer contre l'incendie son mobilier, son matériel ainsi que contre les risques locatifs, bris de glace et les recours des voisins. Il s'engage à maintenir cette assurance pendant le cours du présent contrat de bail et à en acquitter régulièrement les primes et cotisations annuelles et à justifier du tout à la première réquisition du Bailleur.

Il s'engage à prévenir immédiatement le Bailleur de tous sinistres sous peine de dommages et intérêts pour indemniser le Bailleur du préjudice qui pourrait être causé à ce dernier par l'inobservation de cette clause.

Le Bailleur fera également assurer l'immeuble et les aménagements immobiliers auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre l'incendie et les risques divers, ainsi que contre les conséquences pécuniaires de toute action civile susceptible d'être intentée par des tiers en raison de dommages causés du fait de l'occupation des locaux.

#### **Articles 17. Règlement des différends.**

Tout différend résultant de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail devra au préalable faire l'objet d'un règlement amiable.

A défaut d'y parvenir dans un délai de trente (30) jours, à compter de la survenance du litige, les parties donnent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

#### **Article 18. Élection du domicile.**

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

- Le Bailleur a son siège social.
- Le Preneur, dans les locaux de l'immeuble, objet du présent bail.

Fait à San-Pedro, Le 04 octobre 2023  
En deux (02) exemplaires.

**POUR LE BAILLEUR**



**POUR LE PRENEUR**

