

BAIL À USAGE PROFESSIONNEL

Chambre du Droit des Affaires et de l'Immobilier (C.DA.IM)

ENTRE

Si le propriétaire est une personne physique indiquer : Cossé et Adj. IB. SONY

Les nom et prénoms, date et lieu de naissance, viser le numéro et la date d'établissement de la pièce d'identité (CNI – Passeport. – Carte de séjour)

Domicilié à BEAUFORT Cel.: 07 77 38 71 Bur :

Email :

Compte contribuable n°

Si le propriétaire est une personne morale ou un organisme indiquer :

La dénomination sociale complète, éventuellement le sigle, la forme juridique, le capital, le registre de commerce s'il y a lieu, le siège social, le nom du représentant légal habilité à signer le bail, sa fonction dans la société ou l'organisme. Après l'identification du propriétaire ajouter la formule qui suit :

Dénommée au cours du présent acte « LE BAILLEUR ».

D'une part

ET

Si le locataire est une personne physique indiquer : HAIDARA SOUALIHO

Les nom et prénoms, profession, date et lieu de naissance, viser le numéro et la date d'établissement de la pièce d'identité (CNI – Passeport. – C.Séjour), le nom de l'entreprise sous lequel il exerce son activité

Domicilié à Boumte (ou dans les lieux loués) Cel.: 07 07 42 32 16 Bur :

Email :

Si le locataire est une personne morale ou un organisme indiquer :

La dénomination sociale complète, éventuellement le sigle, la forme juridique, le capital, le registre de commerce s'il y a lieu, le siège social, le nom du représentant légal habilité à signer le bail, sa fonction dans la société ou l'organisme. Après l'identification du locataire ajouter la formule qui suit :

Dénommée au cours du présent acte « LE PRENEUR ».

D'autre part

LESQUELS ont convenu et arrêté le contrat de bail qui suit :

BAIL

Le BAILLEUR donne en location à USAGE PROFESSIONNEL, régi par les articles 101 à 134 du Traité de l'OHADA, relatif au Droit Commercial Général pour la durée, sous les conditions et moyennant le prix ci-après indiqués au PRENEUR qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

01 Mabrouk

Le PRENEUR déclare connaître parfaitement le bien loué pour l'avoir vu et visité en vue du présent bail.

ÉTAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance et à l'expiration du bail, il veillera à la remise des lieux dans leur état primitif (agencement, enduit peinture intérieure, etc.) sauf si le BAILLEUR en a décidé autrement.

TITRE I : CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - DURÉE DU BAIL. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DEUX (2) années**, qui commenceront à courir à compter du 04/03/2023

ARTICLE 2 – RENOUELEMENT DU BAIL. Le droit au renouvellement du bail est acquis au PRENEUR qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue pendant une durée minimale de deux (2) ans.

Le PRENEUR qui a droit au renouvellement de son bail, doit en demander le renouvellement par acte d'huissier de justice ou par lettre contre décharge, au plus tard trois (3) mois avant l'expiration du bail. Conformément à l'article 124 alinéa 3 du même texte, le BAILLEUR devra, au plus tard un (1) mois avant l'expiration du bail, faire connaître sa réponse à la demande de renouvellement. A défaut, il sera réputé avoir accepté le renouvellement du bail.

Aucune stipulation du contrat et autre ne peuvent faire échec au droit au renouvellement en vertu de l'article 123 alinéa 2 du traité OHADA relatif au Droit Commercial Général.

En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois (3) ans en vertu de l'article 123 alinéa 3 du même texte.

ARTICLE 3 – INDEMNITÉ D'ÉVICTION. En vertu de l'article 126 dudit texte, le BAILLEUR peut s'opposer au droit au renouvellement du bail en réglant au PRENEUR une indemnité d'éviction.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le PRENEUR, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement.

ARTICLE 4 – DISPENSE DU PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION. Le BAILLEUR peut s'opposer au droit au renouvellement du bail sans avoir à régler l'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du PRENEUR sortant. Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité.

Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du BAILLEUR, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser.

2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le BAILLEUR doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés. Le PRENEUR a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit. Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s'il n'est pas offert au PRENEUR un bail dans les nouveaux locaux, le BAILLEUR doit verser au PRENEUR l'indemnité d'éviction prévue à l'article 3 ci-dessus.

ARTICLE 5 – LOYER. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de (*en lettres*) quinze mille francs
(*en chiffres*) 15000 FRANCS CFA payable d'avance par mois ou par trimestre.

ARTICLE 6 – REVISION DU LOYER. Les parties conviennent que le loyer pourra être révisé tous les **TROIS (3) ans**. À défaut d'accord entre les parties, le nouveau montant du loyer prendra en compte le taux de référence des loyers fixé annuellement par l'État de Côte d'Ivoire dont la décision tiendra compte des éléments suivants :

1. la situation des locaux ;
2. leur superficie ;
3. l'état de vétusté ;
4. le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires.

Dans tous les cas, l'augmentation ne pourra pas dépasser les **DIX POUR CENT (10%)**.

ARTICLE 7 – DÉPÔT DE GARANTIE (ou CAUTION). A titre de provision et pour la garantie de l'exécution des clauses et conditions du présent contrat, le PRENEUR a versé entre les mains du BAILLEUR, la somme de (en lettres) Trente mille francs
(en chiffres) 30000 **FRANCS CFA** représentant **DEUX (2) mois** de loyer en guise de dépôt de garantie (ou caution).

Si le bail prenait fin, le dépôt de garantie (caution) serait restitué au PRENEUR après paiement de tous les loyers dus par lui et l'exécution de toutes les réparations lui incombant, ainsi que les résiliations des abonnements pour la fourniture de l'électricité et de l'eau faites sans laisser d'impayés.

À cet effet, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, les quitus CIE et SODECI desquels il ressort qu'il ne doit aucune somme à l'égard desdits établissements, faute de quoi, il autorise le BAILLEUR à payer pour son compte les sommes dues auxdits établissements par déduction sur le dépôt de garantie disponible.

ARTICLE 8 – DESTINATION DES LIEUX. Les lieux loués devront servir au PRENEUR à un usage professionnel pour exercer à titre principal, l'activité de TRANSACTION MARCHANDE
.....et de toutes activités accessoires et annexes à l'activité principale à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

En cas de changement de l'activité prévue au contrat, le PRENEUR doit obtenir l'accord préalable et écrit du BAILLEUR qui peut s'y opposer pour des motifs sérieux.

En particulier, il ne pourra affecter tout ou partie desdits locaux à l'usage d'habitation que ce soit pour lui-même ou pour tout autre personne, même par simple prêt, à titre temporaire.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les conséquences pouvant résulter de l'activité professionnelle exercée en ces lieux : obtention d'autorisations administratives, paiement des taxes et redevances, etc. Il devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. Il devra exécuter à ses frais tous travaux qui pourraient être demandés ou imposés par tel service ou administration concernée.

En ce qui concerne les travaux d'aménagement imposés par l'exercice de son activité, le PRENEUR en fera également son affaire personnelle mais ne pourra procéder à aucune démolition de murs, de sols ou de cloisons, ni aucune modification aux ouvertures existantes sans l'autorisation écrite du BAILLEUR.

Le BAILLEUR ne garantit aucune exclusivité ou non-concurrence sur d'autres locaux dépendant de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux, objets du présent bail.

ARTICLE 13 – AMÉNAGEMENTS-TRANSFORMATIONS-CONSTRUCTIONS. Le PRENEUR ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état où la disposition des locaux, sans l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés aux murs, sols ou plafonds, appartiendront de plein droit au BAILLEUR en fin de bail sans indemnité, à moins qu'il ne préfère la remise en état des lieux, aux frais du PRENEUR tels qu'ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance.

ARTICLE 14 – TRANSMISSION DU BAIL ENTRE VIFS. Le bail ne prend pas fin par la cessation des droits du BAILLEUR sur les locaux donnés à bail. Dans ce cas, le nouveau BAILLEUR est substitué de plein droit dans les obligations de l'ancien BAILLEUR et doit poursuivre l'exécution du bail.

ARTICLE 15 – DÉCÈS DU PRENEUR. Le bail ne prend pas fin par le décès de l'une ou l'autre des parties. En cas de décès du PRENEUR, personne physique, le bail se poursuit avec les conjoint, ascendants ou descendants en ligne directe, qui en ont fait la demande au BAILLEUR par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le BAILLEUR, dans un délai de trois mois à compter du décès.

ARTICLE 16 – MISE EN LIQUIDATION DU PRENEUR. La dissolution du PRENEUR personne morale, n'entraîne pas, de plein droit, la résiliation du bail des immeubles affectés à l'activité du PRENEUR. Le liquidateur est tenu d'exécuter les obligations du PRENEUR, dans les conditions fixées par les parties. Le bail est résilié de plein droit après une mise en demeure adressée au liquidateur, restée plus de soixante (60) jours sans effet.

ARTICLE 17 – RÉGLEMENTS URBAINS. Le PRENEUR satisfera en lieu et place du BAILLEUR à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène et à tous règlements administratifs, établis ou à établir, de manière que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à cet égard.

ARTICLE 18 – IMPÔTS-PATENTES-TAXES LOCATIVES. Le PRENEUR s'acquittera, à partir du jour de l'entrée en jouissance, en sus du loyer ci-dessus fixé, de toutes contributions, taxes et autres, tous impôts afférents à son activité, y compris la patente, à l'exception des impôts fonciers qui resteront à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 19 – ASSURANCES. Le PRENEUR s'engage, dès la signature du présent bail, à assurer contre l'incendie, son mobilier, son matériel, ses marchandises ainsi que les risques locatifs, le bris de glaces et les recours des voisins et à maintenir cette assurance pendant le cours du présent bail, à en acquitter exactement les primes et cotisations annuelles et à justifier du tout à la première réquisition du BAILLEUR.

En outre, il s'engage à prévenir immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre sous peine de tous dommages et intérêts pour indemniser le BAILLEUR du préjudice qui pourrait lui être causé par l'inobservation de cette clause.

ARTICLE 20 – ENSEIGNES ET ÉTALAGES. Les enseignes et plaques relatives à la profession, au commerce ou à l'activité du PRENEUR devront avoir des dimensions conformes à la réglementation et aux usages.

ARTICLE 21 – VISITE DES LIEUX. En cas de mise en vente du bien par le propriétaire, le PRENEUR devra laisser visiter le BAILLEUR, ou les acquéreurs éventuels des lieux loués, chaque fois que le BAILLEUR le jugera utile, à charge pour lui de prévenir le PRENEUR par lettre ou par téléphone au moins 24 heures à l'avance.

ARTICLE 22 – REMISE DES CLÉS. Si le bail venait à prendre fin, le PRENEUR devrait 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 encore faire la livraison à un nouveau locataire ou même en reprendre la libre disposition, à l'expiration de la location, il aurait droit à une indemnité égale à trois (3) mois de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 23 – COPROPRIÉTÉ OU RÉGIME ASSIMILÉ. Dans le cas où le bien loué se trouverait en copropriété en raison de l'existence de parties communes ou de l'usage d'espaces, de services ou d'équipements communs, le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que les charges ou les cotisations pour l'entretien des parties communes seront à la charge exclusive du :

PRENEUR (locataire) OUI ☒

NON ☐

BAILLEUR (propriétaire) OUI ☐

NON ☒

Les parties conviennent également que le montant retenu pourra être prélevé automatiquement sur les factures CIE ou SODECI ou par tout organe désigné par les parties ou l'état de Côte d'Ivoire.

ARTICLE 24 – CLAUSE RESOLUTOIRE. A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un (1) mois après un commandement de payer ou de remplir les conditions en souffrance, par acte d'huissier, et demeuré sans effet.

Tous frais et honoraires engagés à cet effet seront supportés par le locataire qui s'y oblige.

TITRE III : ENREGISTREMENT ET REGLEMENT DES LITIGES

ARTICLE 25 – ENREGISTREMENT. L'enregistrement du présent bail est requis pour deux (2) années et assujéti au taux de 2,5% *calculé sur la valeur locative de 2 années* et demeure aux frais du PRENEUR.

Le paiement des droits d'enregistrement des années successives demeure toujours à la charge du PRENEUR.

ARTICLE 26 – ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION. Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social indiqué au début des présentes.

En outre, toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée du bail, pourront être soumises à l'arbitrage de tout organisme qualifié à cette fin et requis par les parties, à défaut le litige sera soumis à la juridiction compétente de la situation des lieux loués.

Fait à Brouard

DONT ACTE

En Trois (3) exemplaires Originaux

Le ... 04/09/2023

LE BAILLEUR



LE PRENEUR



ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE CONTRADICTOIRE

Etabli entre le BAILLEUR et le PRENEUR susnommés et portant sur les biens immobiliers, objet du présent bail. Il a été relevé ce qui suit
(Cocher ☐ ou ☐)

N°	DÉSIGNATION	PIÈCE 1	PIÈCE 2	PIÈCE 3	PIÈCE 4	PIÈCE 5	PIÈCE 6	OBSERVATIONS PARTICULIÈRES
1	SOL	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
2	PEINTURE DES MURS	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
3	PEINTURE DES PLAFONDS	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
4	PORTES	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
5	FENÊTRES	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
6	ANTIVOLS	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
7	PLACARDS	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
8	ÉLECTRICITÉ	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
9	PLOMBERIE	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	BON <input type="checkbox"/> MAUVAIS <input type="checkbox"/>	
10	NOMBRE DE CLÉS							TOTAL :

OBSERVATIONS GÉNÉRALES :

BAILLEUR

Fait, le ... 04/08/2023 ...

PRENEUR



