

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

La Société Civile Immobilière « LES LYS DE MARIE », SARL au capital social de 1.000.000 FCFA, située à Marcory Résidentiel, dûment représentée par Madame TEHUA épouse N'DOUFFOU MARIE SYLVIE en sa qualité de Gérante,

Désigné comme suit « Le bailleur »

D'une part.

Et

Monsieur ADJOUMANI KOBENAN JOACHIM, disponible au numéro suivant : 07-07-07-04-094.

Désigné comme suit « Le preneur »

D'autre part.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

BAIL

Le Bailleur donne en location à usage commercial, bail 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 :

DESIGNATION

Le bien est un Magasin édifié, portant le numéro 10, sis à Modeste route de Bassam.

Le preneur déclarant l'avoir vu, visité et dit parfaitement connaître les locaux loués, qu'il consent à occuper dans leur état actuel, à usage commercial.

ETAT 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.

CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE I - Usage



Les lieux loués devront servir au preneur à un usage commercial pour exercer à titre principal, l'activité de TRANSFERT D'ARGENT EN LIGNE ET DE VENTE DE TELEPHONES et de toutes activités accessoires et annexes à l'activité principale à l'exclusion de tout autre, même temporaire.

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 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 commerciale 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 aucunes modifications 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 trouve les locaux, objet du présent bail.

ARTICLE 2 - Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée d'un (01) an.

Il prend effet entre les parties à compter du 10 novembre 2023.

Son terme est ainsi prévu pour le 09 novembre 2024.

ARTICLE 3 - Renouvellement 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 d'un (01) an.

Le preneur qui a droit au renouvellement de son bail, doit en demander le renouvellement par acte de commissaire de justice ou par lettre contre décharge, au plus tard trois (03) mois avant l'expiration du bail. Conformément à l'article 124 alinéa 3 du même texte, le bailleur devra, au plus tard un (01) 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 (03) ans en vertu de l'article 123 alinéa 3 du même texte.

ARTICLE 4 - Indemnité d'Éviction

En vertu de l'article 126 dudit texte, le bailleur peut s'occuper au droit de renouvellement du bail en réglant au preneur une indemnité d'éviction.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci sera fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le



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 effectuer au cours du bail et en raison du caractère cas fortuit et de force majeure que revêtent en Afrique les tornades, le bailleur ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par la pluie, la rouille, la foudre ou le vent à tout meuble meublant, matériel, marchandise se trouvant dans les lieux, s'il n'a été mis en demeure depuis huit jours au moins, par lettre recommandée d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires. Dans le cas où le preneur aurait négligé de faire dresser l'état des lieux, ceux-ci seront réputés avoir été pris en bon état d'entretien.

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

ARTICLE 9 - Grosses réparations

Le bailleur ne sera tenu d'exécuter, au cours du bail, que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires et urgentes (toiture, gros œuvres, etc.) ; toutes autres réparations quelles qu'elles soient, restant à la charge du preneur.

Outre les dommages résultant de vices de constructions, le bailleur ne sera en aucun cas responsable des dégâts ou accidents occasionnés par fuites d'eau ou de gaz et par l'humidité et généralement pour tout autres cas de force majeure ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte.

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 apparaît nécessaire d'y effectuer au cours du bail. En raison du caractère de cas fortuit et de cas de force majeure que revêtent en Côte d'Ivoire des tornades, le bailleur ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par la pluie, la rouille, la foudre ou le vent, aux meubles meublants, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués, s'il n'a été mis en demeure depuis huit (8) jours au moins, par lettre recommandée d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Le preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires que le bailleur serait tenu d'effectuer au cours du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, quand bien même la durée de ces réparations serait supérieure à quarante jours, il devra laisser pénétrer les ouvriers sur les lieux loués pour les travaux jugés utiles par le bailleur.

Le bailleur ne peut de son seul gré ni apporter des changements à l'état du bien donné à bail, ni restreindre l'usage.

Le bailleur est responsable envers le preneur du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayant droits ou de ses préposés.

Si les réparations urgentes ou troubles quelconques sont de telle nature qu'elles rendent impossibles la jouissance du bail, le preneur pourra en demander la résiliation judiciaire ou sa suspension pendant la durée des travaux.

ARTICLE 10 – Aménagements – transformations - constructions

Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou la disposition des locaux, sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur. Tous aménagements,



Le bailleur peut s'opposer au droit de renouvellement du bail sans avoir à régler l'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

- 1) S'il justifie un motif grave et légitime à l'encontre du preneur sortant. Ce motif doit consister soit à 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 de commissaire de justice ou notification par tous moyens 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 propriété 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 cet effet.

ARTICLE 6 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de soixante-dix mille (70000) francs CFA payable par mois et d'avance, au plus tard le cinq (05) du mois en cours, en espèces de monnaies ou par chèque.

En cas de paiement du loyer hors du délai susmentionné, une pénalité équivalant 15% du loyer sera imputée au preneur, soit dix mille cinq cents (10500) Francs CFA.

ARTICLE 7 – Révision du loyer

Les parties conviennent que le loyer pourra être révisé tous les trois (03) ans. A défaut d'accord entre les parties, le nouveau montant du loyer prendra en compte le taux de référence des loyers fixé annuellement par l'Etat 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 les locaux similaires.

ARTICLE 8 - Entretien, réparations

Le preneur occupera les lieux loués à l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, le preneur se déclarant prêt à supporter tout inconvénient résultant et à effectuer éventuellement toutes les réparations nécessaires.

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, et jouira en bon père de famille et restituera en fin de bail en bon état. Le preneur devra notamment refaire les badigeons, peinture des boiseries, porte persiennes, plafonnage, etc.... aussi souvent que besoin sera. 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 de quelque nature que ce soit, restant à la charge du preneur.



Il sera en outre payé par le preneur le cas échéant, au titre de charges, en même temps que loyer, la quote-part des taxes locatives et frais de gardiennage, entretien, électricité, et eau des parties communes, payables d'avance. Les loyers ou charges arriérés dont le montant sera égal ou supérieure 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 soit tenu d'en faire la demande au locataire.

ARTICLE 18 - 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 le recours des voisins et 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.

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

ARTICLE 19 - 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 législation et aux usages.

ARTICLE 20 - 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 par lettre ou par téléphone, 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 les acquéreurs et locataires éventuels des lieux loués, les mardi, jeudi, et samedi de 15 à 18 heures. .

ARTICLE 21 - Eau, électricité, charges diverses

Le preneur paiera directement au concessionnaire et fournisseur le montant de ses abonnements ou consommation d'eau et d'électricité. Il ne pourra non plus exiger du Bailleur la réparation de toute canalisation d'eau ou d'électricité, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur. La fourniture et le remplacement de tous les appareils d'éclairage et de toutes 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 et de l'eau des parties communes, et autres seront le cas échéant, répartis entre les locataires.

ARTICLE 22 - Poêles mobiles

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

Le preneur ne pourra non plus :

- a) avoir dans les lieux loués aucun animal vivant ;
- b) mettre en dehors des vitrines, ni linge, ou autres objets quels qu'ils soient.

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

ARTICLE 23 - Accès et parties communes



embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés aux murs, sols ou plafonds, appartiendront de plein droit au bailleur en fin de bail sans aucune indemnité, à moins que le bailleur 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 11 - Mobilier

Le preneur s'engage à garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, marchandises et objets mobilières de valeur et quantité suffisantes pour garantir le bailleur du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de bail.

ARTICLE 12 - 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 13 - 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 de commissaire de justice ou notification par tous moyens permettant d'établir la réception effective par le bailleur, dans un délai de trois (03) mois à compter du décès.

ARTICLE 14 - 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 15 - Règlements urbains

Le preneur satisfera en lieu et place du bailleur à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène et à tous règlement administratif établis ou à établir. Il exécutera à ses frais sans recours contre le bailleur tous travaux qui sont ou seront exigés par les lois, décrets, arrêtés ou règlements sur la santé publique nonobstant toutes dispositions contraires ; le tout de manière à ce que le bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 16 - 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.

ARTICLE 17 - Impôts-patentes-taxes locatives

Le preneur s'acquittera, à partir du jour de l'entrée en jouissance, en plus du loyer ci-dessus fixé, de toutes contributions, taxes et autres, tous impôts afférent à son activité, y compris la patente, à l'exception des impôts fonciers qui resteront à la charge du bailleur.

Le preneur s'interdit de déposer tous matériaux, caisses, emballages, objets de toute nature, et détritus dans les parties communes de l'immeuble à tous les locataires. Il entretiendra les accès et les alentours des locaux qui lui sont loués, ainsi que les toilettes communément appelés WC, dont il userait en parfait état de propreté.

ARTICLE 24 - 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 bien faire la livraison à un nouveau locataire ou, en reprendre la libre disposition ; si telle était son intention à l'expiration de la location, il aurait droit à une indemnité égale à trois (03) mois de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 25 - Dégradations et vols

Le preneur est responsable de toutes dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commis par lui, par son personnel ou par des tiers dans les locaux loués et il en supportera les conséquences.

ARTICLE 26 - Garantie

A titre de provision pour la garantie de l'exécution des clauses du présent contrat le preneur a versé entre les mains du bailleur, la somme de **trois cent cinquante mille (350 000) francs CFA** représentant **un (01) mois de loyers, six (06) mois de dépôt de garantie (caution)** dont quittance lui est remise.

Cette somme (dépôt de garantie) sera remboursée au preneur à l'expiration de la présente location, lors de la remise des clés et des locaux à la disposition du bailleur, déduction faite sans laisser d'impayés de toutes les sommes qui pourraient être dues par le preneur tant pour les loyers impayés que pour l'exécution de toutes réparations lui incombeant, ainsi que les résiliations des abonnements pour la fourniture de l'électricité et de l'eau.

A 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 27 - Frais

Tous les frais, droits de timbre d'enregistrement et honoraires auxquels pourraient donner lieu le présent acte et ses suites seront supportées par le preneur et sont payables d'avance.

ARTICLE 28 - Clause résolutoire

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 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 demeure 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 tous dommages et intérêts.

Un (01) mois après un commandement de payer ou de remplir les conditions en souffrances, par acte de commissaire de justice, et demeuré sans effet.

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



ARTICLE 29 - Résiliation

Il est reconnu aux deux parties, le droit de résilier la présente convention à charge pour la partie qui en fait la demande, d'en informer l'autre par simple courrier avec décharge au porteur trois (03) mois à l'avance.

ARTICLE 30 - Enregistrement

L'enregistrement du présent bail est requis selon la durée du bail, au frais du preneur.

Le paiement des droits d'enregistrement des années successives demeure toujours à la charge du preneur et il s'opérera sur un formulaire portant renouvellement du bail fourni par le bailleur.

ARTICLE 31 - Élection de domicile.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile entraînant attribution de juridiction.

Le bailleur, à Marcory Résidentiel,

Le preneur, dans les locaux de l'immeuble, objet du présent bail.

Par dérogation à l'article 21, il est précisé qu'en cas de litige, le Tribunal d'Abidjan sera compétent.
Fait en double exemplaire et en bonne foi.

DONT ACTE

Fait à ABIDJAN, le 10 novembre 2023

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

« Lu et approuvé »

10/11/2023

