



CONTRAT DE BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

Entre
La Société Civile Immobilière (SCI) BRARCHIEL
ET
Monsieur KOFFI Peka Jacques

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Civile Immobilière (SCI) BRARCHIEL, au capital de 1.050.000 F CFA, dont le siège social est sis à Grand-Bassam, Cafop 2 immeuble Bon berger, 1^{er} étage au-dessus de la BNI, BP 415 Bonoua, Tel : 0566560697/0152888875/2735972128, représentée par Monsieur COFFI Assi Jules Mathias et enregistrée sous les numéros RCCM : CI-GRDBSM-2020-B-2581 et du NCC : 20295111L.

Ci-après dénommée le bailleur



D'une part

Et

Monsieur KOFFI Peka Jacques, demeurant à GRAND-BASSAM ; Né le 03/03/1994 à SCIERIE JACOBS (CIV), De nationalité Ivoirienne, titulaire de la CNI n° C 0105994987, établie à ABIDJAN, le 10/02/2015 et valable jusqu'au 09/02/2025, joignable au 07-78-01-64-75 ;

D'autre part

Ci-après dénommée le preneur.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

La Société Civile Immobilière BARÁCHIEL donne à bail commercial à Monsieur KOFFI Peka Jacques, ses locaux ci-dessous décrits conformément à la législation en vigueur en République de Côte

H

KP

d'Ivoire et notamment aux dispositions des articles 101 et suivant de l'Acte Uniforme au Traité OHADA sur le droit Commercial Général (adopté le 15 Décembre 2010) pour la durée ci-après indiquée.

Article 1 : Objet

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions et modalités du bail à usage professionnel entre la **SCI BARACHIEL** et Monsieur **KOFFI Peka Jacques**, de déterminer les obligations de chacune des parties et d'en déterminer les modalités d'exécution.

Les parties s'engagent à l'exécution loyale et de bonne foi des obligations résultant des présentes.



Article 2 : Désignation

La **SCI BARACHIEL** donne à bail à Monsieur **KOFFI Peka Jacques** qui l'accepte, le local, objet des présentes, consistant en un magasin sis à Grand-Bassam, quartier CAFOP 2, Guy Kanga en face de l'antenne du FDFP.

Monsieur **KOFFI Peka Jacques** disposerait d'un délai de **huit (08) jours**, à compter de la date de départ de la location, pour faire parvenir ses observations ou réserves éventuelles sur l'état des lieux loués ou le fonctionnement de ses équipements et accessoires.

Passé ce délai, plus aucune réclamation ne sera recevable et les lieux seront considérés comme ayant été livrés en parfait état d'aspect et de fonctionnement.

Article 3 : Etat des lieux

KP.

Avant l'entrée du preneur dans les locaux, les parties établiront contradictoirement un état des lieux.

Article 4 : Durée et renouvellement

Le présent bail est accepté par Monsieur **KOFFI Peka Jacques** pour une durée **d'un (01) an** à compter de la date de signature du présent acte.

Il est renouvelable de façon expresse par simple lettre contre décharge au plus tard **trois (03) mois** avant la date d'expiration du bail en vertu de l'article 123 de l'acte uniforme OHADA précité.

Article 5 : Usage des lieux

Il est spécifié que les lieux sont à usage commercial, et que Monsieur **KOFFI Peka Jacques** s'engage à n'exercer, dans les locaux commerciaux loués, que l'activité correspondant à son objet social.

Il pourra y adjoindre toutes autres en se conformant aux dispositions de l'article 113 de l'acte uniforme précité.



Article 6 : Conditions

Le présent bail s'articulera autour des conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter :

6.1 – Mobilier

Monsieur **KOFFI Peka Jacques** occupera les lieux après les travaux de remise en état effectués par le bailleur.

6.2 – Entretien, Réparation

Monsieur **KOFFI Peka Jacques** est tenu d'assurer l'entretien des locaux dans le respect des règles relatives à ses frais sous sa seule responsabilité, de manière à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté au bien loué.

La SCI BARACHIEL ne sera tenue d'exécuter au cours du bail que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires, toutes autres réparations quelles qu'elles soient restent 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, des réparations qu'il apparaît nécessaire d'y effectuer au cours du bail.

En raison du caractère de cas fortuit et de force majeure que revêtent en Afrique les tornades, **la SCI BARACHIEL** ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable des dégâts causés directement par la pluie, la rouille, la foudre ou le vent, aux meubles et matériels se trouvant dans les lieux loués, s'il n'a été mis en demeure depuis jours au moins, par la lettre recommandée, d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Une semaine avant l'expiration de la location, Monsieur **KOFFI Peka Jacques** devra faire établir contradictoirement avec **la SCI BARACHIEL** présent ou représenté, ou dument appelé, un état des réparations lui incomitant. Si **la SCI BARACHIEL** ainsi appelé ne se présente pas, ni personne pour lui, Monsieur **KOFFI Peka Jacques** devra soit procéder auxdites réparations, soit en régler le montant desdites réparations dont le cout sera déterminé d'accord parties ou à défaut, par expert.

6.3 – Aménagement, Transformations



Monsieur **KOFFI Peka Jacques** est autorisé à effectuer les constructions et aménagements destinés à rendre possible ou à faciliter l'exercice de ses activités à condition d'en informer le bailleur.

Tous aménagements embellissements, améliorations, constructions nouvelles, meubles fixés au mur, sols ou plafonds, appartiendront en fin de contrat au **la SCI BARACHIEL** s'il le veut bien mais non sans en avoir à rembourser le prix ou le cout de réalisation.

6.4 – Règlements urbains

Monsieur **KOFFI Peka Jacques** satisfera en lieu et place du **la SCI BARACHIEL** à toutes les prescriptions de police, de voiries et d'hygiène. Il exécutera à ses frais sans recours contre **la SCI BARACHIEL** tous travaux qui sont ou seront exigés par les lois, décrets, arrêtés ou règlement sur la santé publique nonobstant toutes dispositions contraires, le tout de manière que **la SCI BARACHIEL** ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Monsieur **KOFFI Peka Jacques** devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de l'activité prévue dans les locaux loués, de façon telle que la responsabilité du bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas. **La SCI BARACHIEL** ne peut répondre de leur non-obtention.

6.5 – Cession, Sous-location, Occupation par un tiers

La présente location est faite intuitu personae, et Monsieur **KOFFI Peka Jacques** pourra laisser occuper les locaux loués par un tiers que dans la mesure où son activité est compatible avec sa profession et conformément à l'acte du traité de l'OHADA relatif au droit commercial général.



KP

Monsieur **KOFFI Peka Jacques** s'engage, dès la signature du présent bail, à assurer contre l'incendie, son mobilier 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 cotisations annuelles et à justifier du tout à la première réquisition de la **SCI BARACHIEL**.

Enfin, il s'engage à prévenir immédiatement la **SCI BARACHIEL** de tout sinistre, sous peine de tous dommages et intérêts pour indemniser la **SCI BARACHIEL** du préjudice qui pourrait lui être causé par l'inobservation de cette clause.



6.10 – Remise des clés

Le jour de l'expiration de la location,

Monsieur **KOFFI Peka Jacques** devra remettre la **SCI BARACHIEL** les clés des locaux.

6.11 – Dégradation et vols

Monsieur **KOFFI Peka Jacques** est responsable de toutes dégradations de l'intérieur des lieux loués sauf celles qui requièrent de grosses réparations.

6.12 – Loyers

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de **quatre-vingt mille (80.000) Francs par mois**, que Monsieur **KOFFI Peka Jacques** s'oblige à payer à la **SCI BARACHIEL** ou à son mandataire au plus tard le **10 du mois** en cours.

Une pénalité de **15%** sera appliquée pour tout règlement de loyer effectué après le **10 du mois**.

6.13 – Loyer d'avance – dépôt de garantie – pas de porte

Pour sureté et garantie du paiement des loyers qui seront à sa charge pour les mois à venir, Monsieur **KOFFI Peka Jacques** a versé, une somme de **quatre- vingt mille (80.000) Francs** représentant **un (01) mois de loyer** d'avance, de laquelle somme, la **SCI BARACHIEL** a consenti à Monsieur **KOFFI Peka Jacques**, bonne quittance, sans aucune réserve.

Pour sureté et garantie des obligations de toute nature qui pourrait résulter du présent bail à sa charge,

Monsieur **KOFFI Peka Jacques** a versé une somme de **deux cent quarante (240.000) Francs CFA** représentant **trois (03) mois** de caution, à titre de dépôt de garantie, qui ne sera ni productive d'intérêt, ni imputable sur le dernier mois de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Monsieur **KOFFI Peka Jacques** à la **SCI BARACHIEL** ou du cout des réparations dont le preneur pourrait être rendu responsable.

NB : En cas de désistement après la remise des clés, aucun remboursement ne sera possible sur les loyers d'avance et de la caution.

7 – Résiliation

a) Résiliation par la **SCI BARACHIEL** :



A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou de l'exécution d'une quelconque des conditions de location, le présent contrat sera résilié, un (01) mois après une mise en demeure par acte d'huissier de payer ou de remplir les conditions du bail, énormément la volonté du bailleur de

poursuivre judiciairement la résiliation du bail conformément à l'article 133 de l'Acte Uniforme OHADA précité.

b) Résiliation par Monsieur **KOFFI Peka Jacques** :

En cas de survenance de toutes raisons commerciales ou techniques impératives pour le preneur, le présent bail pourra être résilié par lui à tout moment sans indemnisation, à charge pour celui-ci de respecter un préavis de **trois (03) mois**.

8– Clause et révision

Les parties conviennent que la révision du loyer se fera chaque trois **(03) ans** aux taux de quinze pour cent **(15%)** du loyer précédent et notification en sera faite au preneur par lettre au porteur contre décharge, **trois (03) mois** avant la prise d'effet.



9 – Frais

Tous les frais, droit de timbre d'enregistrement auxquels pourraient donner lieu le présent acte et ses suites seront supportés par Monsieur **KOFFI Peka Jacques**.

10 – Election de domicile

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

- La **SCI BARACHIEL**, à son siège ci-dessus indiqué ;
- Monsieur **KOFFI Peka Jacques**, dans les locaux loués, objet du présent bail.

Il est précisé qu'en cas de litige, le Tribunal de Première Instance d'Abidjan Plateau, section de Grand-Bassam sera seul compétent.



Fait à Grand-Bassam, le 05/10/2022

Fait en deux (02) exemplaires originaux

NB : Précéder la signature de la mention « lu et approuvé »

Pour la SCI BARACHIEL



Pour Monsieur KOFFI

Peka Jacques


Koffi Peka Jacques
07-78-01-64-75

COFFI Assi Jules Mathias

Gérant

CPFH Grand-Bassam

Poste Comptable 8020

Droit 255 x 960.000 = 24.000 FCFA

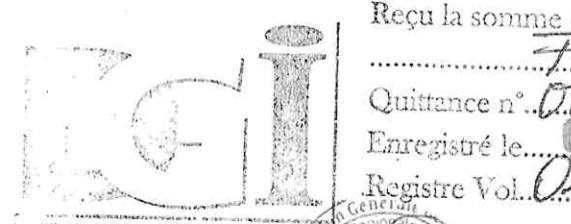
Hors Délai.....

Reçu la somme de Vingt QUATRE Mille
FRANCS CFA

Quittance n° 004.322 et.....

Enregistré le 09 MAR 2023

Registre Vol. 01 Folio 13 Bord. 926, 04



Le Chef de Bureau du Domaine,
de l'Enregistrement et du Timbre

