

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés YOBOUT AKAN MICHEL (0712519742)
agissant au nom et comme mandataire de YOBOUT AKAN MICHEL

Propriétaire, désigné dans tous ce qui va suivre " bailleur "

Et SIKILEY MANE SOW (0788581958)
Locataire, désigné dans tout ce qui va suivre: "le preneur"

D'une part

D'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit:

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

DESIGNATION

Il été précisé que l'emplacement est livré nu, et que le preneur devra supporter le coût et les frais de peinture, électricité, téléphone et en général tous travaux d'aménagement

Tel au surplus que le coût se poursuit et se comporte sans plus ample description, le preneur déclarant avoir vu, visité et parfaitement connaître les locaux loués, qu'il consent à occuper dans leur état actuel.

DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de 1 an à partir 21/05/2024
Et jusqu'au 20/05/2025

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 fixé et à peine de résiliation sur simple contestation des infractions s'il plaît au bailleur ainsi que tous dommages et intérêts.

1° Usage. - Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autres usage que celui de

à l'exclusion de tout autre, même temporairement. Il n'aura aucun recours contre le bailleur ni du fait de la concurrence que pourraient lui faire d'autres locataires de l'immeuble, ni du fait de troubles de jouissance résultat d'actes quelconque de ces derniers.

2° Mobilier. - Le preneur s'engage à garnir et tenir constamment garnis 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 conditions de bail.

3° Le preneur occupera les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vice de constructions, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeur et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des lieux, le preneur se déclarant prêt à supporter tout inconvénient en résultant et à effectuer éventuellement toutes les réparations nécessaires.

4° Entretien, Réparations. - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, en jouira en bon père de famille et les restituera en fin de bail en bon état. Le preneur devra notamment refaire les badigeons, peintures des boiseries, portes, persiennes, plafonnage, etc..., aussi souvent que le besoin sera. Il devra de son propre chef communiquer les factures correspondantes au bailleur à titre de justification.

Adéfaut d'entretien, le bailleur pourra y faire procéder au frais du preneur.



toutes autres réparations quelles qu'elles soient restant 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 apparaît nécessaire d'y effectuer au cours du bail et en raison du caractère de ce 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 aux meubles meublants, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués s'il n'a été mis en demeure depuis huit jours au moins, par lettre recommandée d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est précisé que les bris de glace, quelles qu'en soit la causes, fût-ce même la guerre civile ou étrangère ou des troubles publics, resteront à la charge du preneur qu'en supporteront les conséquences.

Dans le cas où le preneur aurait négligé de faire dresser l'état des lieux, ceux-ci seront réputés avoir été pris en bon d'entretien.

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

5° Grosse réparation. - Le preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires ou que le bailleur jugerait utile d'effectuer dans la cour du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, quand bien que même la durée de ces réparations serait supérieure à quarante jours. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans lieux loués pour tous travaux utiles par le bailleur.

6° Aménagements, transformations. - Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification, ou transformation dans l'état ou la disposition des locaux, sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur. Tout aménagement, embellissement, amélioration ou construction nouvelle, meubles fixés au mur, 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, au frais du preneur, tels qu'ils 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.

7° Règlement urbains. - Le preneur satisfera aux lieux et places 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 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.

8° 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.

9° Impôts et patentnes, Taxes locatives. - Le preneur acquittera exactement les contributions, taxes et patentnes et tous 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. Il versera au bailleur chaque échéance de loyer le montant des taxes et notamment de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

10° 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 devra détruire tous insectes sans que le bailleur puisse être inquiété à cet égard.

11° Assurance. - Le preneur s'engage, dès la signature du présent bail à assurer contre l'incendie, de son mobilier, son matériel, ses marchandises ainsi que les risques locatif, 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 bailleur.

Enfin, 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.

12° Enseignes et étalages - Le preneur n'aura le droit d'apposer sur la façade extérieure du magasin que les enseignes et plaques indicatives relatives à son commerce et dont l'emplacement, les dimensions et la conformation auront été au préalable agréés par le bailleur.

13° Marchandises inflammables ou hasardeuses. - Le preneur s'engage à satisfaire exactement aux mesures qui sont ou pourront être prescrites par l'autorité administrative pour l'emmagasinage ou la vente des 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 autre que l'électricité ou la lumière du jour.

14° Visites des lieux. - Le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant visiter les lieux que fois qu'il le jugera utile, à charge pour lui de prévenir par lettre, au moins 24 heures à l'avance.



Le bailleur ne sera tenu de réparer au cours du bail que les grosses réparations qui pourraient dépasser 100 francs, toutes autres réparations quelles qu'elles soient restant 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 apparaît nécessaire d'y effectuer au cours du bail et en raison du caractère de ce 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 aux meubles meublants, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués s'il n'a été mis en demeure depuis huit jours au moins, par lettre recommandée d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est précisé que les bris de glace, quelles qu'en soit la causes, fût-ce même la guerre civile ou étrangère ou des troubles publics, resteront à la charge du preneur qu'en supporteront les conséquences.

Dans le cas où le preneur aurait négligé de faire dresser l'état des lieux, ceux-ci seront réputés avoir été pris en bon d'entretien.

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

5^e Grosse réparation. - Le preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires ou que le bailleur jugerait utile d'effectuer dans la cour du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, quand bien que même la durée de ces réparations serait supérieure à quarante jours. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans lieux loués pour tous travaux utiles par le bailleur.

6^e Aménagements, transformations. - Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification, ou transformation dans l'état ou la disposition des locaux, sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur. Tout aménagement, embellissement, amélioration ou construction nouvelle, meubles fixés au mur, sois 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, au frais du preneur, tels qu'ils 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.

7^e Règlement urbains. - Le preneur satisfera aux lieux et places 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 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.

8^e Cession de bail, sous-location. - La présente location a été consentie au preneur - intitulé personne - Toute cession de bail, sou-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.

9^e Impôts et patentnes, Taxes locatives. - Le preneur acquittera exactement les contributions, taxes et patentnes et tous 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. Il versera au bailleur chaque échéance de loyer le montant des taxes et notamment de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

10^e 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 devra détruire tous insectes sans que le bailleur puisse être inquiété à cet égard.

11^e Assurance. - Le preneur s'engage, dès la signature du présent bail à assurer contre l'incendie, de son mobilier, son matériel, ses marchandises ainsi que les risques locatif, 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 bailleur.

Enfin, 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.

12^e Enseignes et étalages - Le preneur n'aura le droit d'apposer sur la façade extérieure du magasin que les enseignes et plaques indicatives relatives à son commerce et dont l'emplacement, les dimensions et la conformation auront été au préalable agréés par le bailleur.

13^e Marchandises inflammables ou hasardeuses. - Le preneur s'engage à satisfaire exactement aux mesures qui sont ou pourront être prescrites par l'autorité administrative pour l'emmagasinage ou la vente des 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 autre que l'électricité ou la lumiére du jour.

14^e Visites des lieux. - Le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant visiter les lieux que fois qu'il le jugera utile, à charge pour lui de prévenir par lettre, au moins 24 heures à l'avance.



Bien que les réparations intérieures soient moins coûteuses que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires.

Bien que les réparations intéressant la toiture soient à la charge du propriétaire, le preneur devra aviser en temps utile le bailleur, par l'intermédiaire recommandée, d'espaces nécessaires d'y effectuer au cours du bail et en raison de l'acté de ce cas "brisé" et de force majeure que revêtent en Afrique les tornades, le vent ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par le vent, la rouille, la foudre ou la vente de meubles meublés, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués si n'a été mis en demeure d'envisiter huit jours, par l'intermédiaire recommandée d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

"Il est précisé que 'es bris de glace, quelles qu'en soit la cause, "t de même la guerre civile ou étrangère ou d' troubles public, resteront à la charge du preneur qu'en supportera les conséquences.

Un mois avant l'expiration de la location, le preneur devrait faire établir contradictoirement avec le bailleur lui-même étant présent ou lui dément appelé, un état des réparations *by incombent*. A défaut d'exécution, le preneur devra régler le montant des dites réparations, sans pouvoir éléver la moindre objection.

5^e Grosse réparation. — Le preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires ou que le bailleur jugerait utile d'effectuer dans la cour 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 12 mois. On n'ajoute pas à ce que l'alinéa précédent les onus qui seraient engagés pour les réparations effectuées par le bailleur.

7^e Règlement urbain. — Le preneur satisfera aux lieux et places du barreau à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène, "exécutera à ses frais sans recours contre le barreau tous travaux qui sont ou seront exigés par les lois, décrets, arrêtés ou règlements sur la santé publique nonobstant toutes dispositions contraires à la fin de ces articles, et le barreau ne pourra ni recouvrer à ce sujet...

4^e Gestion de bail, sous-location. - La présente location a été consentie au preneur - intitu personne - Toute location de bail, sous-location ou simple occupation des lieux par un tiers, est régulièrement interdite à moins que l'autorité du présent contrat de location à la simple condition de l'autorisation de l'occupant et son consentement à la mise en demeure.

Le entraîneur devra au bailleur le remboursement des frais d'installation et d'entretien des galeries - moyennant l'engagement à faire régler un litige, "évidemment dans l'ordre d'évidemps". Le entraîneur devra détruire tous les édifices sans que le bailleur puisse être tenu

Le preneur s'engage, dès la signature du présent bail, à assurer contre l'incendie, de son mobilier, ses meubles, ses instruments, ses étagères, bref de tout ce qui appartient à l'assurance, l'assurance devant le cours du présent bail, à un montant évidemment le plus bas et le moins cher du tout à la première réouverture du bailleur.

Enfin, 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'observation de cette clause.

12^e Enseignes et affiches. - Le bancher n'aura le droit d'adopter sur la façade extérieure du magasin que les enseignes et affiches indiquant les relations à son commerce et dont l'entretien, l'assainissement, la clémence et la régularité sera à sa charge.

13° **Marchandises inflammables ou hasardées.** - Le preneur s'engage à sauf faire exactement aux mesures qui sont ou pourront être prescrites par l'autorité administrative pour l'emmagasinage ou la vente des marchandises inflammables ou hasardées. Il s'engage en outre à ne pas les transvaser ni les manipuler que qu'en soit le degré ou la nature, à une lumière quelconque autre que l'électricité ou la lumière du jour.

14° Visites des lieux. - Le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois qu'il le jugera nécessaire, à charge pour lui de prévenir par écrit, au moins 24 heures à l'avance.

PRIX

23^e Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer 25000 F / Mois
charge non comprises, payable d'avance, le premier jour de chaque trimestre en bonne
espèce de monnaies.

Clause de révision. - Le prix ci-dessus a été fixé et sera révisable annuellement au
En fonction du salaire horaire du manœuvre ordinaire première catégorie tous travaux
de bâtiment à ABIDJAN.

Il a été établi en tenant compte d'un salaire horaire de francs
Consequence, il est expressément convenu que dans le cas où le salaire subirait une variation égale ou supérieur 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 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
payable d'avance.

Les loyers ou 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 soit tenu d'en faire la demande au locataire. Les
intérêts dûs pour une année entière deviendront à leur tour productif d'intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil.

24^e Clause résolutoire. - A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de chargé 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 en 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 demeurée 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 tout dommages et intérêts.

25^e Condition de domicile. - Pour l'exécution des présentes parties font élection de domicile entraînant
attribution de juridiction.

Le bailleur, à

Bouaké' KOKO (Rond Point)

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

Pardérogation à l'article 25, il est précisé qu'en cas de litige, le Tribunal d'Abidjan sera seul compétent.
Fait en triple exemplaires et de bonne foi.

BPE
ABIDJAN, le

Le bailleur

U. A.



vingt quatre

Le locataire

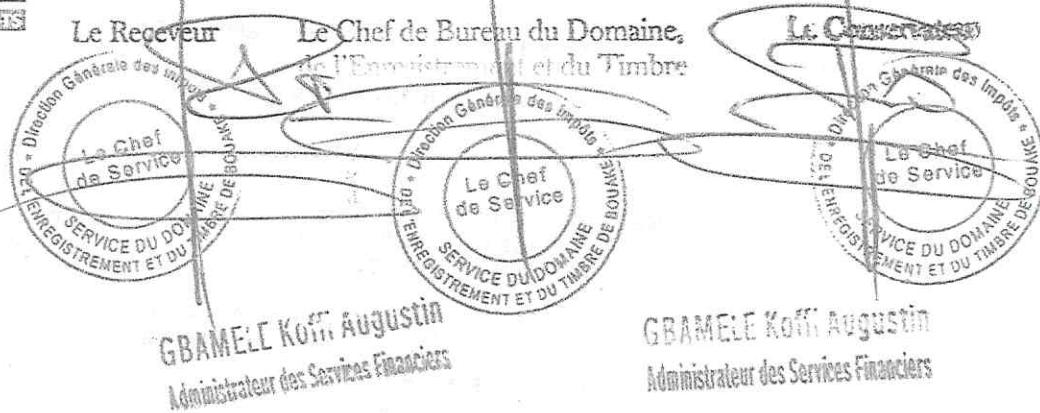
B. P. E.

Poste Comptable 8009

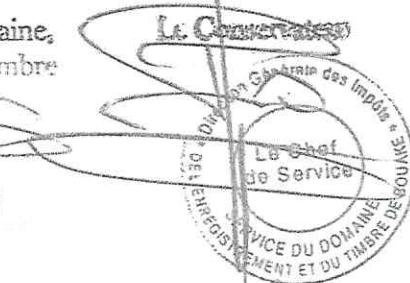


Hors Délai.....
Reçu la somme de... *vingt-sept mille francs*

Quittance n°..... et.....
Enregistré le *11.10.1984*
Registre Vol. *Q3* Folio *131* Bord. *12641*



GBAMELE Koffi Augustin
Administrateur des Services Financiers



GBAMELE Koffi Augustin
Administrateur des Services Financiers