

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés YOBOUT AKAN MICHEL (07 62 51 97 72)
agissant au nom et comme mandataire de YOBOUT AKAN MICHEL

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

D'une part

Et SOULEYMANE SOW (07 88 58 19 58)
Locataire, désigné dans tout ce qui va suivre: "le preneur"

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 les services de l'immeuble.

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 01 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 résultant d'actes quelconques 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 majeure 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 chef communiquer les factures correspondantes au bailleur à titre de justification.

À défaut 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 cause, fût-ce même la guerre civile ou étrangère ou des troubles publics, resteront à la charge du preneur qu'en supportera 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 élever 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 urdains. - 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 personne - 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 patentes, Taxes locatives. - Le preneur acquittera exactement les contributions, taxes et patentes 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'emmagasiner 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 d'exécuter au cours du bail que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires, 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 cause, fût-ce même la guerre civile ou étrangère ou des troubles publics, resteront à la charge du preneur qu'en supportera 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 élever 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 personne - 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 patentes, Taxes locatives. - Le preneur acquittera exactement les contributions, taxes et patentes 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.



toutes autres réparations qu'elles 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 de la nature de ce cas "vétusté" et de force majeure que revêtent en Afrique les tornades, le baillieur 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 et meubles meublants, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués s'il n'a été mis en demeure d'avoir huit jours au moins, par lettre recommandée d'effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est précisé que les bris de glace, qu'elles qu'en soit la cause, fût-ce même la guerre civile ou étrangère ou d' troubles public, resteront à la charge du preneur qu'en supportera 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'état.

Un mois avant l'expiration de la location, le preneur devra 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 élever 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, qu'elles qu'en soit 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 celle du bail. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les 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 lieux, sans autorisation préalable, expresse et par écrit du bailleur. Tout aménagement, embellissement, amélioration ou construction nouvelle, meubles fixes ou non, sols ou planchers, appartenant 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 loués. Les travaux de peinture et de plâtrerie en fin de bail, le bailleur doit les honorer.

7° Règlement urdains. - 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 obligé de rechercher à ce sujet.

8° Cession de bail, sous-location. - La présente location a été consentie au preneur - individu personne - Toute cession de bail, sous-location ou sous-occupation des lieux par un tiers, est formellement interdite à peine de nullité. Immatriculé du présent contrat de location à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de recourir à la procédure d'assignation en demeure.

9° Impôts et taxes, taxes locatives. - Le preneur acquittera exactement les contributions, taxes et patentes établies en vertu de lois, décrets, arrêtés ou règlements, et sans exception de son territoire. Il devra acquiescer à toutes réquisitions et notifications, et versera au bailleur, à l'expiration de son bail, la somme des taxes et contributions payées pendant son bail.

10° Carillages - moustiquaires. - Le preneur devra au bailleur le remboursement des frais d'installation et d'entretien des grillages - moustiquaires s'ils sont exigés à l'expiration du bail, notamment en cas d'épidémie.

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 étagères, les placards et le recours des voisins et à maintenir cette assurance pendant la durée du présent bail, à en acquiescer exactement les primes et les cotisations prévues et à payer 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'observation de cette clause.

12° Enseignes et Attributs. - Le preneur n'aura le droit d'apposer sur la façade extérieure du magasin que les enseignes et attributs relatifs à son commerce et dont l'emplacement, les dimensions et la conformation.

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 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 utile, à charge pour lui de prévenir par lettre, au moins 24 heures à l'avance.

PRIX

23°

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 révisible annuellement au

En fonction du salaire horaire du manoeuvre ordinaire première catégorie tous travaux de bâtiment à ABIDJAN.

Il a été établi en tenant compte d'un salaire horaire de francs en
Conséquence, 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 locales 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 dus pour une année entière deviendront à leur tour productif d'intérêts conformément à l'article 1154 du Code civil.

24° 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° 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.

Par dérogation 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.

ABIDJAN, le

21 mai

Deux mille

vingt quatre

Le locataire

Le Bailleur



[Signature]

[Signature]

Compte Comptable 8009

Hors Délai

Reçu la somme de vingt quatre mille feues



DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Quittance n° et

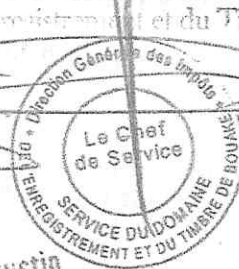
Enregistré le 21.10.1984

Registre Vol. 03 Folio 137 Bord 1864

Le Receveur

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

Le Contrôleur



GBAMELE Koffi Augustin
Administrateur des Services Financiers

GBAMELE Koffi Augustin
Administrateur des Services Financiers