

CONTRAT DE BAIL



Entre les soussignés
Agissant en tant qu'administrateur mandataire de
l'État, désigné dans tout ce qui va suivre le bailleur

Brakima

Et

Locataire, désigné dans tout ce qui va suivre le preneur

Goulibaly Nagnamadjo Mamadou

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

0757 12-92-52 / 0788 76 03 63

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

Grand marché New MTN

DÉSIGNATION

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

Tel au surplus des coûts 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 son état actuel.

DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de

1 An

à partir de

21/11/2024

et jusqu'à

20/11/2025

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

1er Usage. Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que celui de à l'exclusion de tout autre même temporaire. Il n'aura aucun recours contre le bailleur ni du fait de la concurrence que pourraient lui faire d'autre locataire de l'immeuble ni du fait de trouble de jouissance résultant d'actes quelconque de ces derniers.

2ème Mobilier. Le preneur s'engage à garnir et tenir constamment garnis les 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 questions du bail.

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

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

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 queltes qu'elles soient restant à la charge du preneur.

En outre, les réparations incombant au bailleur sont à la charge du propriétaire. Le preneur devra veiller en temps utile à faire faire, par lui-même ou par un tiers, les réparations qui pourraient devenir nécessaires d'effectuer au cours du bail et en raison du caractère de ces fortuits et de l'usage que revêtent en Afrique les bâtiments. Le bailleur ne sera en aucun cas tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par le pluie, le vent, les incendies, les inondations, les meubles, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués, ou par les objets en demeure des locataires. Le bailleur ne sera tenu que des réparations nécessaires.

Il ne sera tenu que les obligations de réparation d'origine ou de leur cause. Il ne sera tenu que les obligations de réparation d'origine ou de leur cause.

En outre, les réparations incombant au bailleur sont à la charge du propriétaire. Le preneur devra veiller en temps utile à faire faire, par lui-même ou par un tiers, les réparations qui pourraient devenir nécessaires d'effectuer au cours du bail et en raison du caractère de ces fortuits et de l'usage que revêtent en Afrique les bâtiments. Le bailleur ne sera en aucun cas tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par le pluie, le vent, les incendies, les inondations, les meubles, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués, ou par les objets en demeure des locataires. Le bailleur ne sera tenu que des réparations nécessaires.

Un mois avant l'expiration de la location, le preneur devra faire établir contradictoirement avec le bailleur (ou même étant présent ou lui-même appelé, en l'absence des réparations lui incombant). A défaut d'accord, le preneur devra régler le montant des dites réparations sans pouvoir élever la moindre objection.

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

6ème aménagements, transformations. Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification dans l'état et la destination des locaux sans autorisation préalable écrite et par écrit du bailleur. Tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixes ou mur, sols ou plafonds, etc., appartenant au bailleur en fin du bail sans aucune indemnité, à moins que le bailleur ne préfère la remise en état des lieux, au frais du preneur. Les travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur. Les travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur.

7ème Règlements urbains. Le preneur satisfera aux règlements urbains. Il exécutera à ses frais sans recours contre le bailleur tous règlements urbains, règlements de police, de voirie et d'hygiène exigés par les lois, décrets, arrêtés ou règlements. Le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

8ème 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.

9ème 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 à chaque échéance de loyer le montant des taxes et notamment le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

10ème 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 doit détruire tout insecte sans que le bailleur ne soit puisse être inquiété à cet égard.

11ème Assurance. Le preneur s'engage dès la signature du présent acte à assurer contre l'incendie son mobilier, son matériel, ses marchandises 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 les cotisations annuelles et à justifier du tout à la première réquisition du bail. Enfin, il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de tout sinistre, sous peine de tout dommage et intérêt pour indemniser le bailleur du préjudice qui pourrait lui être causé par l'inobservation de cette clause.

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

13ème Marchandises inflammables et hasardeuses. Le preneur s'engage à satisfaire exactement aux mesures qui sont ou qui pourraient être prescrites par l'autorité administrative pour l'emménagement ou la vente de 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 que l'électricité ou la lumière du jour.

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

En cas de mise en vente de l'immeuble par le propriétaire et également en vue de relocation devra laisser visiter acquéreurs et locataires éventuels les lieux loués les mardi, jeudi et samedi de 15 heures à 18 heures.

15ème Eau, électricité, charges diverses. Le preneur paiera directement au concessionnaire et fournisseur le montant de ses abonnements d'eau et d'électricité et remboursera au propriétaire avec la première échéance de loyer suivante, les sommes que ce dernier sera amené à avancer de ce fait pour le compte du locataire. Le preneur ne pourra formuler aucune réclamation pour cause d'interruption dans le service des eaux ou d'électricité pour quelque cause que se soit.

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.

Si, quoiqu'il en soit, des réparations urgentes ou d'entretien sont nécessaires au cours du bail, le preneur devra aviser en temps utile le bailleur, par lettre recommandée, des réparations qu'il se pourrait nécessiter. Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par le preneur, la famille, les invités ou le vent aux meubles meublants, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués, à moins qu'ils ne soient en état de détérioration avant la date d'entrée en jouissance. Le bailleur devra effectuer les réparations devenant nécessaires.

Il est précisé que, même en l'absence de tout trouble, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des troubles publics résultant de la location au preneur d'un local, à moins qu'ils ne soient en état de détérioration avant la date d'entrée en jouissance.

Dans le cas où le preneur ne paierait pas le montant des taxes et des contributions, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des troubles publics résultant de la location au preneur d'un local, à moins qu'ils ne soient en état de détérioration avant la date d'entrée en jouissance.

En cas de trouble, le bailleur devra faire élire d'urgence avec le bailleur, au moins deux présents ou un témoin, 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.

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

6ème aménagements, transformations. Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification dans l'état et la disposition des locaux sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur. Tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés au mur, sols ou plafonds, etc., à moins que le bailleur ne préfère la remise en état des lieux, au frais du preneur, devront être restitués au bailleur au moment de l'entrée en jouissance. Les travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur. Le preneur devra payer le droit au bailleur en fin du bail sans aucune indemnité.

7ème Règlements urbains. Le preneur satisfera aux règlements urbains. Il exécutera à ses frais sans recours contre le bailleur tous travaux exigés par les lois, décrets, arrêtés ou règlements sur la santé publique nonobstant toutes dispositions contraires, le tout d'après les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène exigées par les lois, décrets, arrêtés ou règlements. Le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

8ème 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.

9ème 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 à chaque échéance de loyer le montant des taxes et notamment le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

10ème 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 doit détruire tout insecte sans que le bailleur ne soit puisse être inquiété à cet égard.

11ème Assurance. Le preneur s'engage dès la signature du présent acte à assurer contre l'incendie son mobilier, son matériel, ses marchandises 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 les cotisations annuelles et à justifier du tout à la première réquisition du bail. Enfin, il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de tout sinistre, sous peine de tout dommage et intérêt pour indemniser le bailleur du préjudice qui pourrait lui être causé par l'observation de cette clause.

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

13ème Marchandises inflammables et hasardeuses. Le preneur s'engage à satisfaire exactement aux mesures qui sont ou qui pourraient être prescrites par l'autorité administrative pour l'emmagasiner ou la vente de 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 que l'électricité ou la lumière du jour.

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

En cas de mise en vente de l'immeuble par le propriétaire et également en vue de relocation devra laisser visiter acquéreurs et locataires éventuels les lieux loués les mardi, jeudi et samedi de 15 heures à 18 heures.

15ème Eau, électricité, charges diverses. Le preneur paiera directement au concessionnaire et fournisseur le montant de ses abonnements d'eau et d'électricité et remboursera au propriétaire avec la première échéance de loyer suivante, les sommes que ce dernier sera amené à avancer de ce fait pour le compte du locataire. Le preneur ne pourra formuler aucune réclamation pour cause d'interruption dans le service des eaux ou d'électricité pour quelque cause que se soit.

PRIX 15.000

23ème Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer non comprises, payable d'avance, le premier jour de chaque trimestre en bonnes espèces de monnaie.

Clause de révision. Le prix ci-dessus a été fixé et révisable annuellement au (date de révision du loyer) en fonction du salaire horaire du manouvrier ordinaire première catégorie de tous les I 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 supérieure 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 payé 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 payables d'avance.

Les loyers et 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 ne 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.

24ème Clause résiliatoire. 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 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 dommages et intérêts.

25ème Election de domicile. Pour l'exécution des présentes, les parties font l'élection de domicile entraînant attribution de juridiction.

Le bailleur, à

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 du commerce d'Abidjan sera seul compétent

Fait en triple exemplaire et de bonne foi

Korhoo
Abidjan, le

11/01/2024

deux mille

Receveur

Comptable 3014

25 180.000 m/m 25.000

Monsieur Dédé

La somme de Vingt cinq mille francs

Reçu n° 000188

Enregistré le 11 JAN 2024

Registre Vol. 1 Folio 153 Bord 2259, 2262



Le Receveur

