

CONTRAT DE BAIL AVEC TACITE RECONDUCTION

LOKABE

Entre les soussignés

La Société Civile Immobilière « LOKABE » par abréviation SCI LOKABE), au capital de 1 000 000 F CFA, siège social à Abidjan, Cocody Riviera Palmeraie, Rue Ministre, 21 BP 3913 Abidjan 21, (Tél : 225 22493537, 225 43808847) représentée par Mme AKOUASSI EPOUSE KAMARA Bernadette CNI No C 0028447128, agissant en qualité de Gérante, désignée dans tout ce qui va suivre par l'expression « le Bailleur », d'une part,

Et

Monsieur/ Madame DIBY Kouadio. Brou APPOLINAIRE

Profession : INGENIEUR INFORMATIQUE

Nationalité : IVOIRIENNE

Adresse / Téléphone : 07 34 70 80 / 44 05 52 51 / 41 33 71 33

Carte d'identité numéro : CNE 2 / 00029255072

ci-après désigné dans tout ce qui va suivre par l'expression « le Locataire », d'autre part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : DESIGNATION



1.1 Le Bailleur loue par les présentes, les locaux et équipements ci-après désignés, au Locataire, qui les accepte aux conditions suivantes :

1.2 Type de Local : MAGASIN

Adresse de localisation : YOPOUGON ANANERAIE lot 2565 llot 90

Le Preneur devra supporter le coût des abonnements et les frais d'eau, d'électricité et de téléphone

1.3 Tel que le tout 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 et, sous d'état des lieux contradictoire établi et signé par les deux parties. Le Preneur s'engage, en outre à les restituer, à l'expiration du bail, dans l'état où il les a reçus sous réserve de la vétusté résultant de réserve des constatations consignées dans le procès-verbal annexé au présent contrat de bail pour servir l'utilisation normale des locaux et des équipements. AB

ARTICLE 2 :
DUREE

- 2.1 Le présent bail est conclu pour une durée de un (1) ans, à compter du 01 octobre 2020 et se terminant le 30 Septembre 2021
- 2.2 Faute de congé donné par écrit au moins trois mois avant le terme du contrat, le bail sera prorogé automatiquement (tacite reconduction), pour une période identique, aux mêmes conditions, et ainsi de suite jusqu'à ce qu'un congé soit signifié par l'une ou l'autre des parties. Le congé doit être signifié par écrit.
- 2.3 Toute rupture du contrat avant terme, sera assujettie à une pénalité financière correspondant au paiement d'un mois de Loyer.

ARTICLE 3 :
CLAUSES ET CONDITIONS



Le présent contrat de bail est conclu aux clauses et conditions suivantes, que le Locataire s'oblige à exécuter sans qu'il puisse réclamer aucune diminution du loyer ci-après fixé, sous peine de résiliation sur simple constatation des infractions s'il plaît au Bailleur :

- 3.1. **Usage** – Le Preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que celui de **COMMERCE** à l'exclusion de tout autre, même temporairement.
- 3.2. **Mobilier** – Le Preneur s'engage à garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles et objets mobiliers de valeur et quantité suffisantes pour garantir le Bailleur du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du bail.
- 3.3. **Entretiens, Réparations à la charge du Locataire** – Le Locataire 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 Locataire devra notamment refaire les badigeons, peintures des boiseries, portes, persiennes, plafonnage, et en général procéder à toutes les petites réparations locatives aussi souvent que besoin sera. A défaut d'entretien, le Bailleur pourra y faire procéder aux frais du Locataire.
- 3.4. **Grosses réparations à la charge du Bailleur** - Le Bailleur est tenu d'exécuter, pendant toute la durée du bail, toutes les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires, s'engageant à assurer au Locataire la jouissance paisible des lieux loués, à toute époque, de telle manière que le Locataire n'ait pas à s'inquiéter de la solidité de l'immeuble ou du fonctionnement de tout immeuble par destination faisant partie intégrante de la location, ou du fonctionnement de tout équipement incorporé dans la location.
- 3.5. **Etat des lieux** – Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de la remise des clés à l'entrée dans les locaux, et sera annexé au présent contrat de bail.
Dans le cas où le Locataire 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 Locataire 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 Locataire devra régler le montant desdites réparations, sans pouvoir éléver la moindre objection.

- 3.6. **Aménagements, transformations** – Le Locataire 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. Le Bailleur se réserve le droit, si le Preneur méconnait cette obligation, d'exiger que le Preneur remette les locaux et équipements dans leur état primitif ou de conserver les transformations effectuées sans que le Locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés.

Lorsque le Bailleur a donné son consentement à de tels travaux, ceux-ci seront effectués sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Locataire.

- 3.7. **Règlements urbains** – Le Locataire 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, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais, ni inquiété ni recherché à ce sujet.

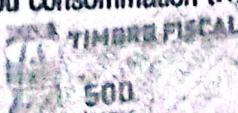
- 3.8. **Cession de bail, sous-location** – La présente location a été consentie au Locataire. Toute cession de bail, sous-location ou simple occupation des lieux par un tiers, est rigoureusement interdite à peine de résiliation immédiate du présent contrat de bail à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de recourir à la procédure de mise en demeure.

- 3.9. **Impôts et patentes, taxes locatives** – Le Bailleur acquittera les contributions, taxes et patentes et tous autres impôts pouvant exister ou être établis en raison de la location des lieux de telle manière à ce que le Locataire ne soit pas importuné, ni inquiété ou recherché en raison d'une obligation due par le Bailleur au titre de tout impôt, taxe ou contribution due à l'Etat ou à une collectivité publique. Si des taxes spécifiques venaient à être exigées des locataires directement, par l'Etat ou une collectivité publique, le Locataire s'obligera à les acquitter ponctuellement sans que le Bailleur ne puisse lui réclamer une quelconque indemnité ou réclamer son départ des locaux loués.

- 3.10. **Assurances** – Le Locataire s'engage, dès la signature du présent bail, à souscrire une police d'assurances pour garantir sa responsabilité contre les risques d'incendie-explosion, dégâts des eaux, bris de glace, dégradations immobilières consécutives à un vol et pour couvrir ses effets et mobiliers personnels contre le vol. Le Bailleur peut demander la justification de l'existence de la police d'assurance à tout moment. Le Bailleur devra également maintenir les lieux loués constamment assurés contre les risques d'incendie-explosion, dégâts des eaux et bris de glace qui lui seraient imputables de manière à permettre la jouissance paisible des lieux loués par le Locataire.

- 3.11 **Visite des lieux** – Le Bailleur se réserve le droit d'inspecter ou de faire inspecter les lieux loués à charge pour lui de prévenir le Locataire au moins 72 heures à l'avance. De telles inspections ne sauraient avoir lieu sans cause sérieuse nécessitant l'intervention du Bailleur. Le Locataire devra laisser le Bailleur ou son représentant visiter les lieux loués, aux moments convenus, à charge pour le Bailleur de s'entendre avec le Locataire sur les heures précises des visites.

En cas de mise en vente de l'immeuble par le propriétaire et également en vue de la relocation, le Locataire devra aménager, chaque semaine, trois heures de visite pendant deux jours afin que les acquéreurs et locataires éventuels puissent visiter les lieux loués, et ce pendant les trois mois qui précéderont la fin de la location.

- 3.12. **Eau, électricité, charges diverses** – Le Locataire paiera directement aux concessionnaires ou fournisseurs le montant de ses abonnements ou consommation d'eau, d'électricité et de téléphone et 

remboursera au propriétaire, avec la première échéance de loyer suivante, les sommes que ce dernier serait amené à avancer de ce fait pour le compte du Locataire.

Le Locataire ne pourra formuler contre le Bailleur aucune réclamation pour cause d'interruption dans le service des eaux, d'électricité ou de téléphone pour quelque cause que ce soit, sauf si ladite interruption est due à un défaut d'installation qui est imputable au Bailleur.

La fourniture et le remplacement de tous appareils d'éclairage et de toutes ampoules sont exclusivement à la charge du Locataire.

- 3.13 **Remise des clés** – Le jour de l'expiration de la location, le Preneur devra remettre au Bailleur les clés des locaux. A cet effet, le Locataire s'engage à entreprendre toutes les réparations locatives avant la remise des clés et des locaux au Bailleur et à fournir à celui-ci les justificatifs de l'acquittement de toutes les factures de consommation d'eau, de gaz, d'électricité et éventuellement de téléphone.

Dans le cas où, par le fait du Locataire, 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 au moins égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

- 3.14 **Dégradations et vols** – Le Locataire est responsable de tous dégradations ou vols qui pourraient être commis dans et sur les locaux loués par lui.

- 3.15 **Frais** - Tous les frais de timbre et droits d'enregistrement auxquels pourraient donner lieu les actes seront supportées par le Locataire.

ARTICLE 4 : LOYER ET DÉPÔT DE GARANTIE

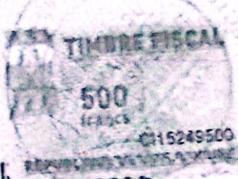
- 4.1 **Loyer** - Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel de ~~100.000.000 F CFA~~ payable d'avance, au plus tard le 05 de chaque mois en cours. Passé ce délai, une pénalité de 5 % sera exigée, la pénalité passe à 10% au-delà du 10 du mois en cours.

Mode Paiement – Le loyer est payable par :

- dépôt de chèque à l'ordre du Propriétaire, au bureau LOKABE à la RIVIERA Palmeraie
- dépôt d'espèce au bureau LOKABE à la RIVIERA Palmeraie
- dépôt d'espèces à un compte dédié dont le RIB sera remis au Locataire en cas de besoin ; dans ce cas le Locataire devra payer les frais de timbre
- transfert par Mobile Money à des numéros qui seront remis au Locataire ; dans ce cas le Locataire devra payer les frais de transfert et de timbre.

- 4.2. **Garantie** - A titre de provision pour la garantie de l'exécution des clauses du présent contrat de bail, le Locataire verse, entre les mains du bailleur, ~~2 mois de loyers~~ correspondant à la somme de ~~Douze cent mille~~ francs CFA ~~300.000 F~~, à titre de ~~Garantie~~ dont quittance lui est délivrée par le Bailleur. Cette somme sera restituée au Locataire, à la fin du présent bail, lors de la remise des clés et de la restitution des lieux loués, déduction faite de toutes les sommes qui pourraient être dues par le Locataire tant pour les réparations que pour toute autre cause et après présentation par le Locataire des justificatifs de règlement des factures d'eau, d'électricité, téléphone et vérification de l'état des lieux.

- 4.3. **Charges locatives** – Le loyer de ~~100.000~~ CFA par mois comprend la somme de ~~10.000 F~~ CFA correspondant aux charges locatives suivantes : Interphone, Boite à lettres, Gardiennage de nuit et ~~AB~~



de jour de l'immeuble, éclairage des escaliers et autres lieux communs, enlèvement des ordures, entretien et nettoyage des escaliers. Ce montant peut être modifié au cours de la location en fonction des charges déterminées chaque année.

**ARTICLE 5:
RESILIATION - PREAVIS**

- 5.1. **Résiliation - Préavis** - Le contrat de bail pourra être résilié à son terme par l'une quelconque des parties par notification d'un préavis, envoyé par lettre portée contre décharge à l'adresse de l'autre partie, trois (3) mois au moins avant la fin de la période en cours.
Toute rupture du contrat avant terme, sera assujettie à une pénalité financière correspondant au paiement d'un mois de Loyer.

**ARTICLE 6:
DISPOSITIONS DIVERSES**



- 6.1 **Règlement de litiges** - D'accord partis, les juridictions nationales sont compétentes pour connaître des litiges ou différends nés de l'exécution ou de l'interprétation du présent bail. Les parties s'engagent à régler à l'amiable par voie de négociation directe tout litige ou différend qui surviendrait pendant la durée du bail. Tout litige ou différend découlant du présent contrat de bail ou toute rupture de celui-ci, s'il n'est pas réglé à l'amiable, sera réglé par Le Tribunal d'Abidjan ou Le Tribunal du Commerce d'Abidjan, selon leur compétence.
- 6.2 **Élection de domicile** - Pour l'exécution des présentes, ainsi que pour toute notification, les parties font élection de domicile à leur adresse respective :
- pour le Bailleur
 - pour le Locataire : dans les locaux loués objet du présent bail.

Fait à Abidjan, le 14 Septembre 2020 en trois exemplaires originaux et de bonne foi.

PFH Yopougon : Le Locataire 25 10 000 Le Bailleur 30000
 Poste Comptable 8004 Hors Débit

Sur la commune de Centre Quimbe 001076 17 Sept 2020

POUR LA SCI.LOKABE
 AKOUASSI EROUSE KAMARA Bernadette

SCI LOKAI
 Cœuv Riviera Palme
 Rue Ministre
 935 37 05 48 66 34 143
 BP 78 Cidex 03