

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés

Agissant au nom et comme mandataire de
Monsieur. AMADOU SOUMKHALO propriétaire désigné dans tout ce
qui va suivre : le bailleur

D'une part

Et

M. SARASSI AMADOU FATHI Locataire, désigné dans tout
ce qui va suivre : le preneur

DESIGNATION

Un magasin

Il est précisé que l'emplacement est livré nu et que le preneur devra supporter le cout et les frais d'abonnement d'eau, d'électricité, de téléphone et en général tous travaux d'aménagement individuel.

Le preneur déclare avoir vu, visité et parfaitement connaître les locaux loués et qu'il consent à les occuper dans leur état actuel.

DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de Deux ans À partir
du Dix Juin deux mille Vingt Cinq et Jusqu'au
Dix Juin deux mille Vingt Sept

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 de loyer ci-après fixé et à peine de réalisation sur simple contestation des infractions s'il plait au bailleur ainsi que tous dommages et intérêt.

1° Usage- Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que celui d'HABITATION PRINCIPALE à l'exclusion de de tout autre, même temporairement.

2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le BAILLEUR doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés. Le PRENEUR a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit. Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objets du bail, ou s'il n'est pas offert au PRENEUR un bail dans les nouveaux locaux, le BAILLEUR doit verser au PRENEUR l'indemnité d'éviction prévue à l'article 3 ci-dessus.

ARTICLE 5 – LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de (en lettres) Cent mille mille francs CFA (en chiffres) 100.000 FRANC CFA payable par mois et d'avance au plus tard le 05 du mois en cours, en espèce ou par chèque.

ARTICLE 6 – REVISION DU LOYER :

Les parties conviennent que le loyer pourra être révisé tous les TROIS (3) ans. A défaut d'accord entre les parties, le nouveau montant du loyer prendra en compte le taux de référence des loyers fixé annuellement par l'Etat de Côte d'Ivoire dont la décision tiendra compte des éléments suivants :

1. la situation des locaux ;
2. leur superficie ;
3. l'état de vétusté ;
4. le prix des loyers commerciaux couramment pratiqués dans le voisinage pour des locaux similaires.



ARTICLE 7 – DEPOT DE GARANTIE (ou CAUTION) :

A titre de provision et pour la garantie de l'exécution des clauses du présent contrat, le PRENEUR a versé entre les mains du BAILLEUR, la somme de (en lettres) deux cent mille mille (en chiffres) 200.000 FRANCS CFA en guise de dépôt de garantie (ou caution).

Si le bail prenait fin, le dépôt de garantie (caution) serait restitué au PRENEUR après paiement de tous les loyers dus par lui et l'exécution de toutes les réparations lui incombant, ainsi que les résiliations des abonnements pour la fourniture de l'électricité et de l'eau faites sans laisser d'impayés.

A cet effet, le PRENEUR s'engage à remettre au BAILLEUR, les quitus CIE et SODECI desquels il ressort qu'il ne doit aucune somme à l'égard desdits établissements, faute de quoi, il autorise le BAILLEUR à payer pour son compte les sommes dues auxdits établissements par déduction sur le dépôt de garantie disponible.

ARTICLE 8 – DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués devront servir au PRENEUR à un usage professionnel pour exercer à titre principale l'activité de : **prestataire de service dans le secteur pétrolier et gazier.**

En cas de changement de l'activité prévue au contrat, le PRENEUR doit obtenir l'accord préalable et exprès du BAILLEUR qui peut s'y opposer pour des motifs sérieux.

En particulier, il ne pourra affecter tout ou partie desdits locaux à l'usage d'habitation que ce soit pour lui-même ou pour tout autre personne, même par simple prêt, à titre temporaire.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les conséquences pouvant résulter de l'activité professionnelle exercée en ces lieux : obtention d'autorisations administratives, paiement des taxes et redevances, etc. Il devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. Il devra exécuter à ses frais tous travaux qui pourraient être demandés ou imposés par tel service ou administration concernée.

En ce qui concerne les travaux d'aménagement imposés par l'exercice de son activité, le PRENEUR en fera également son affaire personnelle mais ne pourra procéder à aucune démolition de murs, de sols ou de cloisons, ni aucune modification aux ouvertures existantes sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR ne garantit aucune exclusivité ou non-concurrence sur d'autres locaux dépendant de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux, objets du présent bail.

TITRE II - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière que le PRENEUR, s'oblige à exécuter et accomplir sous peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation immédiate et de plein droit du présent bail si bon semblait au BAILLEUR, savoir :

ARTICLE 9 – MOBILIER :

Les lieux sont loués nus et le PRENEUR s'engage à garnir et tenir constamment garni les lieux loués de meubles, marchandises et objets mobiliers de valeur et quantité suffisante pour garantir le BAILLEUR du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

ARTICLE 10 – CESSIONS DE BAIL OU SOUS-LOCATION :

Toute cession ou sous-location du bail doit être constatée par acte notarié ou sous seing privé, et signifiée au BAILLEUR par acte extrajudiciaire ou tout autre moyen écrit contenant les mentions prévues à l'article 118 de l'Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général.

A défaut de signification, dans les conditions ci-dessus, la cession ou la sous-location sera inopposable au BAILLEUR.

Le BAILLEUR dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de cette signification, pour s'opposer, le cas échéant à celle-ci et saisir à bref délai la juridiction compétente, en justifiant les motifs sérieux et légitimes qui pourraient s'opposer à cette cession.

La violation par le PRENEUR des obligations du bail et notamment le non-paiement du loyer constitue un motif sérieux et légitime de s'opposer à la cession.

Pendant toute la durée de la procédure, le cédant demeure tenu aux obligations du bail.

En cas de sous-location préalablement autorisée, l'acte doit être porté à la connaissance du BAILLEUR par tout moyen écrit. A défaut, la sous-location lui est inopposable.

Lorsque le loyer de la sous-location totale ou partielle est supérieur au prix du bail principal, le BAILLEUR a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du prix du bail principal.

ARTICLE 11 – ENTRETIEN, REPARATIONS ET JOUISSANCE :

A. Droits et obligations du PRENEUR

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparation locative, bon père de famille, suivant leur destination et ne pourra en aucun cas, rien faire ni laisser qui puisse les détériorer.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par la suite et toutes dégradations résultant de son fait, soit de celui de son personnel ou de ses visiteurs et clients dans les lieux loués. Le remplacement de ces installations sera à la charge exclusive du PRENEUR, même si leur remplacement était rendu nécessaire par suite d'usure, de vétusté majeure ou d'exigence administrative.

Il aura entièrement à sa charge, sans recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la plomberie, de l'électricité apparents, des peintures, enduits et aménagements intérieurs.

La première vidange des fosses d'aisance est à la charge du BAILLEUR, et les suivantes à la charge du PRENEUR.

Les bris de glaces, et détérioration des fenêtres, à l'exception de ceux provoqués par les guerres civiles, les troubles à l'ordre public (émeutes, insurrections, mutineries, putschs) et les tremblements de terre, resteront à la charge du PRENEUR qui en supportera les conséquences.

Le PRENEUR devra aviser le BAILLEUR, en temps utile, par lettre remise contre décharge ou par téléphone, des grosses réparations qu'il serait nécessaire d'effectuer dans les lieux loués.

Lorsque le BAILLEUR refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, le PRENEUR peut se faire autoriser par la juridiction compétente, statuant à bref délai, à les exécuter conformément aux règles de l'art, pour le compte du BAILLEUR. Dans ce cas, la juridiction compétente, statuant à bref délai, fixe le montant de ces réparations et les modalités de leur remboursement.

En mettant fin au bail, le PRENEUR, un mois (1) avant la fin de la location, 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 desdites réparations, sans pouvoir élever la moindre objection.

B. Droits et Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR ne sera tenu d'exécuter, au cours du bail, que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires et urgentes (toiture, gros œuvres, etc. ...) ; toutes autres réparations quelles qu'elles soient, restant à la charge du PRENEUR.

Outre les dommages résultant de vices de construction, le BAILLEUR ne sera en aucun cas responsable des dégâts ou accidents occasionnés par fuite d'eau ou de gaz et par l'humidité et généralement pour tous autres cas de force majeure ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte.

bail des immeubles affectés à l'activité du PRENEUR. Le liquidateur est tenu d'exécuter les obligations du PRENEUR, dans les conditions fixées par les parties. Le bail est résilié de plein droit après une mise en demeure adressée au liquidateur, restée plus de soixante (60) jours sans effet.

ARTICLE 17 – REGLEMENTS URBAINS :

Le PRENEUR satisfera en lieu et place du BAILLEUR à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène et à tous règlements administratifs, établis ou à établir, de manière que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à cet égard.

ARTICLE 18 – IMPOTS-PATENTES-TAXES LOCATIVES :

Le PRENEUR s'acquittera, à partir du jour de l'entrée en jouissance, en sus du loyer ci-dessus fixé, toutes contributions, taxes et autres, tous impôts afférents à son activité, y compris la patente, à l'exception des impôts fonciers qui resteront à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 19 – ASSURANCES :

Le PRENEUR s'engage, dès la signature du présent bail, à assurer contre mobilier, son matériel, ses marchandises ainsi que les risques locatifs, le bris de verre, 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 du BAILLEUR.

En outre, 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.

ARTICLE 20 – ENSEIGNES ET ETALAGES :

Les enseignes et plaques relatives à la profession, au commerce ou à l'activité du PRENEUR devront avoir des dimensions conformes à la réglementation et aux usages.

ARTICLE 21 – VISITE DES LIEUX :

En cas de mise en vente du bien par le propriétaire, le PRENEUR devra laisser visiter le BAILLEUR, ou les acquéreurs et locataires éventuels des lieux loués, chaque fois que le BAILLEUR le jugera utile, à charge pour lui de prévenir le PRENEUR par lettre ou par téléphone au moins 24 heures à l'avance.

ARTICLE 22 – REMISE DES CLES :

Si le bail venait à prendre fin, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR les clés des locaux. Dans le cas où, par le fait du PRENEUR, le BAILLEUR n'aurait pu mettre en location ou laisser visiter les lieux ou encore faire la livraison à un nouveau locataire ou même en reprendre la libre disposition, à l'expiration de la location, il aurait droit à une indemnité égale à trois (03) mois de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 23 – COPROPRIETE OU REGIME ASSIMILE :

Dans le cas où le bien loué se trouverait en copropriété ou dans un régime assimilé en raison

existence de parties communes ou de l'usage d'espaces, de services ou d'équipements communs, le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que les charges ou les cotisations inhérentes à ces parties communes seront à la charge exclusive du :

PRENEUR (locataire) OUI ☒ BAILLEUR (propriétaire) OUI ☐

CPH Plateau

département de 8003

ARTICLE 24 : CLAUSE RESOLUTOIRE :
En cas de défaut de paiement d'un loyer ou de charges, à son échéance exacte ou l'exécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon gré au BAILLEUR, un (1) mois après un avertissement de payer ou de remplir les conditions en souffrance, par le locataire, sans effet.

Les frais et honoraires engagés à cet effet seront supportés par le locataire qui s'y oblige. Conservateur
Le Chef de Bureau du Service de l'Enregistrement et du Timbre
AGNAN OFFEL
Attaché Adm.

Par intérim
et par ordre
La Caissière

TITRE III - ENREGISTREMENT ET REGLEMENT DES LITIGES

GBAZOGA née TOBO
Administrateur des Services
Financiers

ARTICLE 25 : ENREGISTREMENT

L'enregistrement du présent bail est requis pour deux (2) années aux frais du PRENEUR.

Le paiement des droits d'enregistrement des années successives demeure toujours à la charge du PRENEUR et il s'opérera sur un formulaire portant renouvellement du bail fourni par le BAILLEUR.

ARTICLE 26 : ELECTION DE DOMICILE, ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET DROIT APPLICABLE

Par l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social indiqué au début des présentes., y compris la signification de tout acte, et de façon exceptionnelle, les parties conviennent de faire élection de domicile en leur siège social respectif tel que décrit en tête des présentes.

Le contrat de bail est régi par le droit ivoirien et toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée du bail, pourront être soumises à l'arbitrage de tout organisme qualifié à cette fin et requis par les parties, à défaut le litige sera soumis à la juridiction compétente de la localité des lieux loués.

à Abidjan En trois exemplaires originaux



DONT ACTE

Assistance de parties communes ou de l'usage d'espaces, de services ou d'équipements communs, le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent que les charges ou les cotisations relatives à ces parties communes seront à la charge exclusive du :

PRENEUR (locataire) OUI ☐ BAILLEUR (propriétaire) OUI ☒

CPIII Plateau

Article 14 - CLAUSE DE NON-RESPONSABILITE : Le BAILLEUR s'engage à garantir au BAILLEUR l'exécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci sera tenu de plein droit de payer les charges et les cotisations en souffrance, pendant la durée de son bail, à compter de la date de l'expiration de son bail, sans qu'il ait à justifier de son impayé.

Le BAILLEUR s'engage à garantir au BAILLEUR l'exécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci sera tenu de plein droit de payer les charges et les cotisations en souffrance, pendant la durée de son bail, à compter de la date de l'expiration de son bail, sans qu'il ait à justifier de son impayé.

Le BAILLEUR s'engage à garantir au BAILLEUR l'exécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci sera tenu de plein droit de payer les charges et les cotisations en souffrance, pendant la durée de son bail, à compter de la date de l'expiration de son bail, sans qu'il ait à justifier de son impayé.

Le BAILLEUR s'engage à garantir au BAILLEUR l'exécution de l'une des clauses du présent bail, celui-ci sera tenu de plein droit de payer les charges et les cotisations en souffrance, pendant la durée de son bail, à compter de la date de l'expiration de son bail, sans qu'il ait à justifier de son impayé.

ARTICLE 25 : ENREGISTREMENT

Le présent bail est requis pour deux (2) années aux frais du PRENEUR.

Le PRENEUR et il s'opérera sur un formulaire portant renouvellement du bail fourni par le BAILLEUR.

ARTICLE 26 : ELECTION DE DOMICILE, ATTRIBUTION DE JURIDICTION ET DROIT APPLICABLE

L'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social indiqué au début des présentes, y compris la signification de tout acte, de façon exceptionnelle, les parties conviennent de faire élection de domicile en leur siège respectif tel que décrit en tête des présentes.

Le présent bail est régi par le droit ivoirien et toutes les contestations qui pourraient s'élever à l'occasion de la durée du bail, pourront être soumises à l'arbitrage de tout organisme qualifié à fin et requis par les parties, à défaut le litige sera soumis à la juridiction compétente de la ville de Abidjan.

DONT ACTE

Abidjan En trois exemplaires originaux



tenu d'en faire la demande au locataire. Les intérêts dus pour l'année entière deviendront à leur tour productif d'intérêt conformément à l'article 1154 du code civil.

23° Clause résolutoire- A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charge à son échéance ou d'exécution d'une quelconque 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 demeuré 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.

24° Election de domicile- Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile entraînant attribution de juridiction.

Le bailleur, à Bonoua

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

Par désignation à l'article 24, il est précisé qu'en cas de litige, seul les tribunaux de juridiction seront les compétents.

Fait en six exemplaires et de bonne foi.

Fait à Abidjan,

LE PRENEUR



LE BAILLEUR

