

# CONTRAT DE BAIL

(Soumis à l'acte uniforme du Traité OHADA portant Droit commercial général)

Entre FADE SAFIATOU

Désigné dans tout ce qui va suivre d'une part : LE BAILLEUR,

Et MONSIEUR SIDI HAMADOUN Locataire, désigné dans tout ce qui va suivre d'autre part : LE PRENEUR

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le Bailleur loue par les présentes au Preneur qui accepte les locaux désignés ci-après, tels que les lieux se poursuivent et desquels il n'est fait plus ample désignation. Le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir visités, et un état des lieux ayant été dressé contradictoirement entre les deux parties.

## **A- DESIGNATION**

**UN BUREAU (1) UNE PIECE sis à Abidjan Koumasi EMMC**

### **- ETAT DES LIEUX D'ENTREE**

A défaut d'un état des lieux d'entrée contradictoirement entre les deux parties, sauf particularités signalées par lettre avec accusé de réception, les lieux loués seront réputés être en parfait état locatif,

## **B- DUREE**

Le présent bail est établi pour une durée de **1(un) an** (renouvelable par tacite reconduction) à compter du 27 Decembre 2023 au 28 Decembre 2024

## **C- PRIX**

**1<sup>er</sup>/ LOYER MENSUEL** : le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **F CFA 25 000( vingt cinq mille) charges non comprises**, payable avant le **5 (CINQ)** du mois en cours par chèque barré non endossable. ou en espèces contre une quittance numérotée, le loyer étant portable et non cumulable.



### **2<sup>ème</sup>/ REVISION DE PRIX**

Le loyer est révisable tous les trois (03) ans.

### **3<sup>ème</sup>/ ENREGISTREMENT**

Les frais d'enregistrement ainsi que les honoraires des présentes et leurs suites, sont à la charge du Preneur qui s'oblige leur paiement au comptant. La transmission du bail ou de son renouvellement sera obligatoirement faite sous quinzaine, passé ce délai les pénalités de l'enregistrement égales à 100% des droits seront supportées par le Preneur.

### **4<sup>ème</sup>/ PENALITES**

A compter du 15<sup>ème</sup> jour de retard, un intérêt calculé sur la base de 1% de loyer mensuel sera perçu journallement

## **D- CLAUSE RESOLUTOIRE**

Le présent contrat sera résilié de plein droit :

**1<sup>er</sup> :-** A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou de charges à son échéance

**2<sup>ème</sup> :-** A défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et condition du présent bail.

**3<sup>ème</sup> :-** Dans le cas d'une cession de bail ou sous location non stipulée ou autorisée par écrit.

La cession de bail et la sous location sont autorisées ; dans ce cas elles doivent être signifiées au bailleur par acte extrajudiciaires ou par tous autres moyens écrits.

En cas de décès du Preneur, il y aura indivisibilité et solidarité entre les héritiers pour l'exécution du bail et le paiement des loyers.

Expulsion du locataire aura lieu sans préjudice de tous dommages intérêts, selon la procédure du droit commun.

Tous les frais ainsi motivés par les infractions du locataire, ainsi que de procédure et d'expulsion, et tous ceux qui en résulteront la suite ou la conséquence, de même que les frais et honoraires de recouvrement seront à la charge du Preneur.

En cas de résiliation de bail, la somme remise à titre de dépôt de garantie restera acquise au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres dûs.

Faute par le locataire de libérer les lieux à l'expiration du bail, il s'engage dès à présent, formellement et définitivement par la présente clause pénale, à verser au Bailleur, par jour de retard, une indemnité égale à trois fois le montant journalier fixé par le présent bail.

## **E- CLAUSES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sous peine de tous dommages intérêts ou même de résiliation si bon semble au Bailleur.

**1°- USAGE :** le preneur ne pourra donner aux locaux d'autres usage que celui désigné ci-dessus au paragraphe A.

**2°- MOBILIER :** le Preneur s'engage à garnir et à tenir constamment garnir les lieux loués, de meubles, marchandises et objets mobiliers de valeur et quantités suffisantes pour garantir le Bailleur de paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

**3°- OCCUPATION :** 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 construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure et toute cause que quefconquise. Il devra jouir dès lieux conformément à leur destination et les rendre en fin de bail en parfait état locatif.

**4°- GROSSES REPARATIONS :** le Preneur souffrira et laissera faire les grosses réparations sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou diminution de loyer en raison de leur durée. Le Bailleur ne sera tenu d'exécuter au cours du bail que les grosses réparations.

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, notamment sous celles suivantes que

**5°- AMENAGEMENT- TRANSFORMATIONS :** le Preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou la disposition des locaux, sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur. Tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés au mur, sols ou plafond appartiendront de plein droit au Bailleur, à moins qu'il ne préfère la remise en état des lieux, aux frais du Preneur, tels qu'ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance.

**6°- ASSURANCE :** le Preneur s'assurera personnellement pour la responsabilité civile et fera assurer contre l'incendie, les dégâts des eaux, explosion, vols, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont il pourrait être victime dans les lieux loués ou ses dépendances ; la copies de la police d'assurance pourra être exigé. Il procédera à ses frais au cas de cambriolage ou de tentative de cambriolage par effraction, à la réparation de toutes dégradations occasionnées à effet.

En outre, il s'engage à prévenir dans les 24 heures le Bailleur pour tout sinistre de quelque nature qu'il soit.

**7°- VISITE DES LIEUX :** En cas de congés ou de mise en vente, le Preneur s'engage à ne faire aucune opposition à la visite des lieux de 8 heures à 12 heures et laissera apposer tous écrits ou affiches qui conviendraient au Bailleur.

**8°- IMPOTS ET PATENTES :** Le Preneur acquittera exactement les contributions, taxes patentées et tous impôts pouvant exister ou être établis en raison de son commerce et sa profession ou de son occupation des lieux loués. Il justifiera de leur acquit avant de déménager, ainsi que des résiliations de ses abonnements CIE et SODECI.

**9°- CHARGES ET TAXES LOCATIVES :** Il versera au Bailleur, à chaque échéance de loyer, le montant de l'assainissement et enlèvement d'ordures ménagères, en plus des charges afférentes aux lieux loués.



Il devra, notamment entretenir en bon état : les serrures, portes, fenêtres, persiennes, boutons et fils électriques, tous les appareils sanitaires, y compris les chauffe-eau, seront exclusivement à la charge du Preneur et sous sa responsabilité. Le téléphone, sera exclusivement à la charge du Preneur. Ils devront être rendus en fin de bail en bon état de fonctionnement, un contrat d'entretien pouvant être exigé par le Bailleur.

Il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toutes espèces, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus : par suite, tous excédents de consommation provenant de la négligence dans l'entretien ou dans les réparations nécessaires lui seront imputés.

Pendant toute la durée du bail, le Bailleur ne sera tenu d'exécuter que les réparations rentrant dans son obligation de clôture et de couverture ; tous autres travaux ou réparation seront à la charge du Preneur même en cas de vétusté ou de force majeure.

## 11°. REGLEMENTATIONS DIVERSES :

COMPOSITION OF PREPARATIONS 11

- a) à prendre toutes précautions lors de l'usage de la douche ou du lavage des carrelages, afin qu'aucune infiltration d'eau ne puisse se produire à l'étage inférieur.
  - b) à n'entreposer dans les lieux loués, des matières inflammables ou explosives.
  - c) à n'avoir dans les lieux loués, des animaux vivants qui pourraient nuire aux voisins ou à la propriété l'immeuble et de ses abords.
  - d) à n'effectuer aucune vente publique dans les lieux loués, s'ils n'ont pas été prévus à cet effet.

## E- FIN DE BAIL DE CONGES

En fin de bail, le Preneur sera tenu de fixer un rendez-vous avec le Bailleur pour établir contradictoirement un état lieu de départ.

Le logement devra être rendu en parfait état locatif. Les clés intérieures seront placées sur les serrures de chaque p. Les clés des entrées extérieures seront remises au Bailleur en même temps que les quittances de résiliation d' électricité gaz téléphone ou autres

A défaut d'état des lieux de sortie contradictoirement celui dressé par le Bailleur sera réputé valable. Tous objets et meubles seront entièrement vidés et la remise en état aura été effectuée entièrement. Le non-respect des clauses pré-entraînera de plein droit la mise à la charge du locataire sortant de toutes dégradations constatées après son départ. Une indemnité égale au dépôt de garantie, il aura à supporter les factures de remise en état, les frais de poursuite éve-  
au début loyer égal au temps des réparations

Faute de congés de l'une ou l'autre des parties, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par e-mail, au moins trois mois avant la date d'expiration du bail ou de son renouvellement, celui-ci sera tacitement reconduit pour une période égale et de même durée que le présent contrat.

## **G- ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le Preneur fait élection de domicile dans le lieu indiqué dans le Contrat d'achat à Abidjan.



CONTENTIONS

Le Tribunal de 1<sup>re</sup> Instance d'ABIDJAN est seul compétent pour connaître des litiges relatifs au présent cor

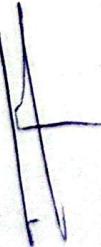
DEPOT DE GARANT

Le Preneur s'oblige à verser au Bailleur à titre de garantie non productif d'intérêts, la somme de FCFA 300 000 (TROIS CENT CINQUANTE MILLE) que le Bailleur se réserve le droit de réajuster. Cette somme sera remboursée sous réserve de l'exécution complète de la clause congé stipulée ci-dessus au paragraphe F.

EN AUCUN CAS CE DEPOT DE GARANTIE NE FAIT FOI DE LOYER

Abidjan, 27 Decembre 2023

Le Bailleur  
Lu et approuvé



Le Preneur  
Lu et approuvé





Le Preneur  
Lu et approuvé



Reçu la somme de **300 000 = Mille trois cent mille francs**  
Droit d'Intérêt : **15 %** x **300 000 = Mille trois cent mille francs**  
Hors Délai : **300 000 = Mille trois cent mille francs**  
Quittance n° **023688**  
Encaissé le **29 DEC 2023**  
Signature : **Y. YIREGUEKO**  
Le Recueilli : **Y. YIREGUEKO**  
Date : **29 DEC 2023**  
Signature : **Y. YIREGUEKO**

