

# **CONTRAT DE BAIL**

Entre les soussignés

agissant au nom comme mandataire de

*Ai PA ROMEO*

propriétaire, désigné dans tout ce qui va suivre : « bailleur »

Et

désigné dans ce qui va suivre ; « preneur »

*DIBI OTTANGBA CHARLES MORIUS*

d'une part

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 est précisé qui l'emplacement est livré nu, et que le preneur devra supporter le coût et les frais de peinture, électricité téléphone et en général, tout travaux d'aménagement.

Tel au surplus que le coût se poursuit et se comporte sans plus ample description, le preneur déclarant avoir vu, visite et parfaitement connaître les locaux loués, qu'il conte à occuper dans leur état actuel.

## **DUREE**

Le Présent bail est fait pour une durée de *10 ans* à partir du

*05 Mars 2021*

Et jusqu'au *04 Mars 2031*

## **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 au loyer ci-après fixé et à peine de résignation sur simple contestation des infractions s'il plait au bailleur ainsi que tous les dommages et intérêts.

**1<sup>o</sup> Usage.** Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que celui de à l'exécution de tout autre même temporairement. Il n'aura aucun recours contre le bailleur connaitre de la concurrence. Que pourrait lui faire d'autres locataires de l'immeuble, ni du fait de troubles de jouissance résultant d'actes quelconques de ces derniers.

**2<sup>o</sup> Mobilier.** Le preneur s'engage garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meuble, marchandises et objets mobiliers de valeur et quantité suffisantes pour garantir la bailleur du paiement des loyers et de l'exécution de condition de bail

**3<sup>o</sup> Le preneur occupera les lieux loués l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre les bailleurs pour vice des constructions, dégradations volfe, insalubrité, humidité, infiltration, cas force majeure et toutes autres quelconques intéressant l'état des lieux, le preneur se déclare prêt à supporter tout inconvenient résultant et à effectuer éventuellement toutes les réparations nécessaires.**

**4<sup>o</sup> Entretien, réparation.** Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparation locatives, et jouira en bon père famille et restituera en fin de bail en bon état le preneur devra notamment refaire les badigeons, peinture des boiseries, porte persiennes, plafonnage, etc... aussi souvent que besoin sera. 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 nécessaire tout autres réparations quelles soient restant à la charge du preneur.

Bien que les réparations intéressent la toiture soient à la charge du propriétaire, le preneur devra aviser en temps utile bailleur, par lettre recommandée, des réparations qu'il apparaîtrait nécessaire d'y effectuer au cours du bail et en raison du caractère cas fortuit et de force majeur que revêtant 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 foudre ou le vent autres meubles meublants, matériels, marchandises se trouvant dans le lieu, s'il n'a été mis en demeure depuis huit jours au moins, par lettre recommandée d'avoir effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est précisé que les bris de glace, quelle qu'en soit la cause, fut ce même la guerre civile ou étrangère ou des troubles publics, resteront à la charge du preneur qui en supporterà les conséquences.

Dans le cas où le preneur aurait négligé de faire dresser l'état des lieux ceux-ci seront réputés avoir pris en bon état d'entretien.

Un mois avant l'expiration de la location, le preneur devra établir contradictoirement avec le bailleur lui-même étant présent ou lui décernant appelé, un état des réparations lui incomitant à défaut d'exécution, le preneur devra régler le montant des dites réparations, sans pouvoir éléver la moindre objection.

**5° GROSSES réparation**.- le preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires au que le bailleur jugerait utile d'effectuer dans le cours du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, quand bien même la durée de ces réparations serait supérieure à quarante jours il devra pénétrer les ouvriers les lieux loués pour les travaux jugés utiles par le bailleur.

**6° Aménagement**, transformations : -le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou les dispositions des locaux, sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur. Tous aménagements, embellissement, améliorations, ou constructions nouvelles, meuble fixes au murs, sols ou plafonds, appartiendront de plein droit au bailleur en fin de bail sauf aucune indemnité, à moins que le bailleur ne préfère la remise en état des lieux, au frais du preneur, tels qu'ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance.

Les travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont honoraires seront à la charge du preneur.

**7° Règlement urbains**.- le preneur satisferra aux lieux et places du bailleur à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène. Il exécutera à ces frais sans recours contre le bailleur tous travaux qui sont ou seront exigés par les lois, décrets, arrêtés ou règlement sur la santé publique nonobstant toutes disposition contraires le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

**8° Cession de bail, sous-location**.- la présente location a été consentie au preneur « intitué 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 besoins de recourir à la procédure de mise en demeure.

**9° Impôt et patentnes** : taxes locatives.- le preneur acquittera exactement les contributions, taxes et patentnes et tous autres impôt 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 toutes réquisition et notamment Avant de déménager.

**10° Grillage moustiquaires** : Le preneur devra au bailleur le remboursement des frais d'installation et d'entretien des grillages moustiquaires si leur usage vient à être établi ou imposé, notamment en cas d'épidémie le preneur devra détruire tous insectes sans que le bailleur puisse être inquiété à cet égard.

Versera au bailleur à chaque échange de loyer le montant des taxes et notamment de la taxe d'enlèvement des ordres ménagères.

**11° Assurance** : Le preneur s'engage, dès la signature du présent bail, à assurer contre l'incendie, son matériel, ses marchandises ainsi que les risques locatifs, bris de glace et recours des voisins et maintenir cette assurance pendant le cours du présent bail, à en acquitter exactement les primes et cotisations 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 hommages, et intérêts pour indemniser le bailleur du préjudice qui pourrait lui être causé par l'inobservation de cette clause.

**12° Enseignement et étalage**.- le preneur n'aura de droit d'apposer sur la façade extérieure du magasin que les enseignes et plaques indicatrices et relatives à son commerce et dont l'emplacement, les dimensions et la conformation auront été au préalable agréées par le bailleur.

**13° Marchandises inflammables ou hasardeuses**.- le preneur satisfaire. Exactement aux mesures qui sont ou pourront être prescrites par l'auto. administrative pour l'emmagasinage ou la vente des marchandises inflammables hasardeuses. Il s'engage en outre à ne 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° Visite des lieux** .-Le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois où il le jugera utile, à charge pour lui de prévenir le preneur par lettre, aux 24 heures à l'avance

En cas de mise en vente de l'immeublé par la propriétaire et également vu de la relocalisation, le preneur devra laisser visiter l'acquéreurs et locataire éventuels les lieux loués ,les mardis, jeudis et samedis de 15 à 18 heures.

**15° Eau, électricité charges diverses.** le preneur paiera directement au concessionnaire et fournisseur le montant de ces abonnement ou consommation d'eau, et d'électricité et remboursera au propriétaire, avec la première échéance de loyer suivante, les sommes qui ce dernier serait 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 tous d'électricité pour quelque cause que ce soit.

Il ne pourra non plus exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer pour tous les accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir par suite rupture de canalisation d'eau ou d'électricité, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le bailleur.

Le bailleur pourra, à toute époque de la location, faire placer un compteur divisionnaire sur le branchement desservant les lieux loués.

Dans ce cas, le prix de l'eau ou de l'électricité consommées d'après les indications de ce compteur ainsi que les frais de pose de branchement, de cautionnement, de location, d'entretien, de réparation et de relevé du compteur divisionnaire, seront réglés directement par le preneur ou remboursés au bailleur dans le cas où ce dernier serait amené à les avancer.

En cas d'absence de compteur, divisionnaire, le montant des charges afférentes à chaque locataire sera calculé au prorata de la superficie locaux loués. Ce montant pourra être un forfait révisable payable d'avance.

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

Les frais afférents aux manœuvres chargés de l'entretien et du nettoyage des locaux communs à tous les locataires ainsi que ceux d'électricité et l'eau des parties communes ensemble sanitaire seront, le cas échéant, répartis entre les locataires.

**16° Poêles mobiles.** - Le preneur ne pourra avoir dans les lieux loués aucun poêle mobile ni aucun appareil nécessitant un conduit de fumée.

**17° Réglementation diverses.** - Le preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer en raison des travaux occasionnés par une circonstance fortuite étrangère au bailleur.  
Le preneur ne pourra :

- a) avoir dans les lieux aucun animal vivant ;
- b) mettre en dehors des vitrines, ni linge, ou autres objets quels qu'ils soient ;

Il ne pourra, même après décès, cessation de commerce ou d'entreprise, ni en cas de faillite, être fait de vente publique dans les lieux loués.

Le preneur s'engage formellement à appliquer les règles de l'immeuble établis ou qui pourrait être par le bailleur. En particulier, les commerçants et fournisseurs ne pourront passer par les accès de service prévus à cet effet et n'approvisionner les magasins que chaque matin entre 6 heures et 8 heures.

**18° Accès et partie communes :** Le preneur s'interdit de déposer aucun matériaux, caisses emballages, objets de toute nature et détritus dans les parties de l'immeuble communes à tous les locataires. Il entretiendra les accès et les alentours des locaux qui lui sont loués, ainsi que les W.C dont il userait en parfait état de propriété. les lieux loués doivent être toujours décentement occupés et exploités.

**19° Remise des clés.** - le jour de l'expiration de la location, 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 laisse 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.

**20° Dégradation et vols.** - le preneur est responsable de toutes dégradations ou vols qu'enconques qui pourraient être commis dans et sur les locaux loués par lui.

**21° Garantie.** - a titre provision pour la garantie de l'exécution des clauses du présent contrat le preneur a versé au moment de la signature, la somme de

correspond à

de loyer, entre les mains du bailleur, dont quittance.

Cette somme sera remboursée au preneur à l'expiration la présente location, lors de la remise des clés et des locaux à la disposition du bailleur, déduction faite de toutes les sommes qui pourraient être dûes par le preneur tant pour réparation que pour toute autre cause. De convention expresse, cette somme versée à titre de dépôt de garantie demeura improductive d'intérêt et sera rajustée aux mêmes époques et dans les mêmes proportions que loyer lui-même, suivant clause de révision ci-dessous.

**22° frais** - Tous frais, droits de timbre d'enregistrement et honoraires auxquels pourraient donner lieu le présent acte et ses suites seront supportées par le preneur et sont payables d'avance.

# PRIX

23° Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer  
Charges non comprises, payables d'avance, le premier jour de chaque trimestre en bonnes espèces de monnaies.

Clauses de révision. -Le prix ci-dessus a été fixé et sera révisable annuellement au en fonction du salaire manœuvre 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 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 proposition:

En application des dispositions du décret du 30juin 1925, article 24, il est précisé que dans le cas où se 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 aimable

Taxes et charges .- Il sera en outre payé le preneur le cas échéant au titre de charge, en même temps que le loyer la quote-part des taxes locatives et frais de gardiennages, entretien, électricité et eau des parties communes, elles sont payables d'avance.

Les loyers ou charges arrières dont le montant sera 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'intérêt conformément à l'article 1154 du code civil.

24° clause résolutoire.-A défaut de paiement d'une 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 demeure sans effet, quelle 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° Election de domicile.-pour l'exécution des présentes le parties font élections de domicile entraînent attribution 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 d'Abidjan sera compétent.

Fait en triple exemplaire et en bonne foi.

ABIDJAN, le 05/03/2025

Le Bailleur

AIPA D MED

AYEN GROUP  
022 070397 1952  
Le Gérant

Le Preneur  
Wael

D R O. C. NARIN