

# CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés KONE Kanim

Cel : 07 07 21 17 91

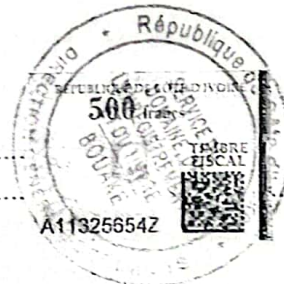
Agissant au nom et comme mandataire de  
Propriétaire, désigné dans tout ce va suivre « le bailleur »

D'une part

Et KONE KANIM TRANSPORT

Cel : 07 07 21 17 91

Adresse postale :  
Locataire, désigné dans tout ce qui va suivre « le preneur »



D'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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

## DESIGNATION

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.

## OBJET

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte, le local situé à (ville) ..... quartier ..... (rue, localité, si connues lot, ilot.), en vue de l'exercice de ..... (ty de d'activité: boucherie, magasin de vêtements, café.etc.).

Avant l'entrée en jouissance du bien loué par le preneur, le bailleur et le preneur dresseront ensemble un état des lieux détaillé. Ce dernier fera partie intégrante du contrat. Le preneur s'engage à restituer le bien loué au bailleur dans le même état au terme du bail.

## DUREE

Le présent bail est fait pour une durée 1 an ..... à partir de 09/03/2024 et jusqu'à 09/03/2025 .....

## 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.

**1<sup>er</sup> Usage.** Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que ..... (objet de l'activité) 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.

**2<sup>ème</sup> 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.



**3<sup>ème</sup>** 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.

**4<sup>ème</sup> Entretien, réparations.** Le preneur 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 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 quelles qu'elles soient restantes à la charge du preneur.

Bien que les réparations intéressant la toiture soient à la charge du propriétaire, le preneur devra aviser en temps utile le bailleur, par lettre recommandée, des réparations qu'il apparaîtrait nécessaire d'y affecter au cours du bail et en raison du caractère de cas fortuit et de tornade que revêtent en Afrique les tornades, le bailleur ne pourra en aucun façon être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par la pluie, la rouille, la foudre ou le vent aux meubles meublants, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués, s'il n'a pas été mis en demeure depuis huit jours par lettre recommandée d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est précisé que les bris de glace quelle qu'en soit leur cause, fût-ce même la guerre civil ou étrangère ou les troubles publics resteront à la charge du preneur qui en supportera les conséquences.

Dans le cas où le preneur aurait négligé de faire dresser l'état des lieux, ceux-ci seront réputé avoir été pris en bon état d'entretien. Un mois avant l'expiration de la location, le preneur 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 des dites réparations sans pouvoir élever la moindre objection.

**5<sup>ème</sup> Grosses réparations.** Le preneur souffrira les grosses réparations et jugera utile d'effectuer dans la cour du bail, quelles qu'en soient l'importance ou la diminution de loyer, quand bien même la durée de ces réparations se prolonge. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour tous travaux

**6<sup>ème</sup> aménagements, transformations.** Le preneur ne pourra faire aucune modification dans l'état et la disposition des locaux sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur. Les améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés au mur, sols ou plafonds, appartenant au bailleur, ne donneront aucun droit 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, 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 les honoraires seront à la charge du preneur.

**7<sup>ème</sup> Règlements urbains.** Le preneur satisfera aux lieux et place 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 qui seront exigés par les lois, décrets, arrêtés ou règlements sur la santé publique nonobstant toutes dispositions contraires, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

**8<sup>ème</sup> Cession de bail, sous-location.** La présente location a été consentie -au preneur intulit personnel- 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.

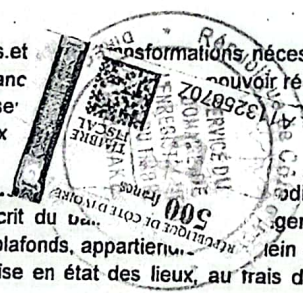
**9<sup>ème</sup> Impôts et patentes, taxes locatives.** Le preneur acquittera exactement les contributions, taxes et patentes et tous autres impôts pouvant exister ou être établis en raison de son commerce, de sa profession ou de son occupation des lieux loués. Il devra justifier de leur acquit à toute 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.

**10<sup>ème</sup> 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.

**11<sup>ème</sup> 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 bailleur.

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.

**12<sup>ème</sup> 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.





13<sup>ème</sup> 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'emmagasinage 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.

14<sup>ème</sup> 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 aussitôt qu'il sera possible les lieux loués. Les marts, jeudis et samedis de 15 heures à 18 heures.

15<sup>ème</sup> Eau, électricité, charges diverses. Le preneur paiera directement au concessionnaire et fournira le montant de ses abonnements d'eau et d'électricité et remboursera au propriétaire avec la première échéance de loyer suivant 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.

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

Le preneur pourra à la fin de chaque période de location faire placer un compte divisionnaire sur le branchement descendant des lieux loués. De ce cas, le prix de l'eau et de l'électricité conformément à après les indicateurs de ce compteur ainsi que les frais de pose, de branchement, de maintenance, de location, d'entretien, de réparation et de relevé de compteur divisionnaire se répartiront directement par le preneur ou rembourser au bailleur dans le cas où ce dernier sera amené à les avancer.

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

La fourniture et le remplacement de tous les appareils d'éclairage et de toutes les 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 des parties communes, ensemble sanitaire, seront le cas échéant répartis entre les locataires.

16<sup>ème</sup> Pools mobiles. Le preneur ne pourra avoir dans les lieux loués aucun pool mobile ni aucun appareil de ce genre qui pourrait être nuisible.

17<sup>ème</sup> Réglementations diverses. Le preneur ne pourra demander aucune indemnité ni exemption de loyer en raison des travaux ou des obligations auxquelles il pourrait être tenu étranger au bailleur.

Le preneur ne pourra :

a) avoir dans les lieux loués aucun animal vivant

ni mettre en dehors des vitrines ni ligne ou autre objets quels qu'ils soient

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

Le preneur s'engage formellement à respecter les règlements de l'immeuble établis ou qui pourraient être par le bailleur.

En particulier, les vendeurs, clients et les fournisseurs ne pourront passer que par les accès prévus à cet effet et à une heure et les jours de chaque semaine entre 8 heures et 8 heures.

18<sup>ème</sup> Accès et parties communes. Le preneur s'interdit de déposer aucun matériel, caisses, emballages, objets de toutes natures ou autres 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 voiries, en parfait état de propreté. Les lieux loués doivent être toujours bien tenus, nettoyés et expéditifs.

19<sup>ème</sup> Remise des clés. À la fin de l'expiration de la location, le preneur devra remettre au bailleur les clés des lieux loués. Le bailleur ou par son représentant ou par un tiers mandaté par lui pourra mettre en location ou laisser visiter les lieux ou faire procéder à tout autre acte de gestion ou de conservation à toute date son intention à l'expiration de la location. Il n'est tenu à aucune obligation de réparer ou de remettre en état les lieux loués, ni à un tiers ou loyer du contrat sans préjudice de tous dommages et intérêts.

20<sup>ème</sup> Dégâts et vols. Le preneur est responsable de toutes les dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commis dans et sur les lieux loués par lui.

21<sup>ème</sup> Garantie. À titre de garantie pour l'exécution des clauses du présent contrat, le preneur versera au bailleur la somme de ..... (montant de la garantie) correspondant à ..... (nombre de mois) de loyer entre les mains du bail, dont quelconque

Cette somme sera remboursée au preneur à l'expiration de la location, lors de la remise des clés et des locaux à la disposition du bailleur, sous réserve de toutes les sommes qui pourraient être dûes par le preneur tant pour réparation que pour toute autre cause. De toute façon, cette somme versée à titre de garantie demeurera improductive d'intérêt et sera rajustée aux sommes dues par le preneur et par les mêmes proportions que le loyer le présent sera et sera

22<sup>ème</sup> Frais. Tous les frais, droits et timbres d'enregistrement et honoraires auxquels seraient ou seraient le présent acte et ses annexes seront supportés par le preneur et sont payables d'avance.



**3<sup>ème</sup>** 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 des lieux, le preneur se déclarant prêt à supporter tout autre inconvénient en résultant et à effectuer effectivement toutes les réparations nécessaires.

**4<sup>ème</sup> Entretien, réparations.** Le preneur 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 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 quelles qu'elles soient restantes à la charge du preneur.

Bien que les réparations intéressant la toiture soient à la charge du propriétaire, le preneur devra aviser en temps utile le bailleur, par lettre recommandée, des réparations qu'il apparaîtrait nécessaire d'y affecter au cours du bail et en raison du caractère de cas fortuit et de tornade que revêtent en Afrique les tornades, le bailleur ne pourra en aucun façon être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par la pluie, la rouille, la foudre ou le vent aux meubles meublants, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués, s'il n'a pas été mis en demeure depuis huit jours par lettre recommandée d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est précisé que les bris de glace quelle qu'en soit leur cause, fût-ce même la guerre civil ou étrangère ou les troubles publics resteront à la charge du preneur qui en supportera les conséquences.

Dans le cas où le preneur aurait négligé de faire dresser l'état des lieux, ceux-ci seront réputé avoir été pris en bon état d'entretien. Un mois avant l'expiration de la location, le preneur 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 des dites réparations sans pouvoir élever la moindre objection.

**5<sup>ème</sup> Grosses réparations.** Le preneur souffrira les grosses réparations et jugera utile d'effectuer dans la cour du bail, quelles qu'en soient l'importance ou la diminution de loyer, quand bien même la durée de ces réparations se prolongerait, il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour tous travaux

**6<sup>ème</sup> aménagements, transformations.** Le preneur ne pourra faire aucune modification dans l'état et la disposition des locaux sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur. Les améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés au mur, sols ou plafonds, appartenant au bailleur, ne donnent aucun droit 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, 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 les honoraires seront à la charge du preneur.

**7<sup>ème</sup> Règlements urbains.** Le preneur satisfera aux lieux et place 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 qui seront exigés par les lois, décrets, arrêtés ou règlements sur la santé publique nonobstant toutes dispositions contraires, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

**8<sup>ème</sup> Cession de bail, sous-location.** La présente location a été consentie -au preneur intultu 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 besoin de recourir à la procédure de mise en demeure.

**9<sup>ème</sup> 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.

**10<sup>ème</sup> 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.

**11<sup>ème</sup> 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.

**12<sup>ème</sup> 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.

