

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés **KONE ATTADAMAN SERGÉ DEMOSTHENE**

agissant au nom et comme mandataire de

propriétaire, désigné dans tout ce qui va suivre :<<bailleur>>

d'une part.

Et **KONE ET FRÈRE GROUP**

désigne dans tout ce qui va suivre :<<preneur>>

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

Tel au surplus que le coût 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.

DUREE

Le présent bail est fait pour une durée de **1 an** à partir du **04/12/2025**
et jusqu'au **04/12/2026**

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 résiliation sur simple contestation des infractions s'il plaît au bailleur ainsi que tous les dommages et intérêts

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

2° Mobilier. Le preneur s'engage à garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, marchandises et objets mobilières de valeur et quantité suffisantes pour garantir le bailleur du paiement des loyers et de l'exécution de condition de bail

3° Le preneur occupera les lieux loués à 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 voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure et toutes autres quelconques intéressant l'état des lieux, le preneur se déclarant prêt à supporter tout inconvénient résultant et à effectuer éventuellement toutes les réparations nécessaires

4° Entretien, Réparation. Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations 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 nécessaires tous autres réparations quelles soient restant 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 effectuer au cours du bail et en raison du caractère cas fortuit et de force majeur que revêtent 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;

meublant ou à se trouvant dans les lieux, s'il n'a été mis en demeure depuis huit jours au moins, par le bailleur, d'effectuer les réparations devenues nécessaires.

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

Par contre, si le preneur 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 preneur devra établir contradictoirement avec le bailleur lui-même étant présent ou lui énumérera, appelé, un état des réparations lui incomitant à défaut d'exécution, le preneur devra régler le montant des dites réparations, sans avoir élevé la moindre objection.

5° Grosses réparations. - Le preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires et 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° Aménagements, 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, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés aux murs, sols ou plafonds, appartiendront de plein droit au bailleur en fin de bail sans aucune indemnité, a moins que le bailleur ne préfère la remise en état des lieux, aux 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° règlements urbains. - Le preneur satisfera aux lieux et places du preneur 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 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 << intuitu 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 contestation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de recourir à la procédure de mise en demeure.

9° Impôts et patenties. Taxes locatives. - Le preneur acquittera exactement les contributions, taxes et patenties 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 toutes réquisitions et notamment, avant de déménager.

10° 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 devra détruire tous les 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 ordures ménagères.

11° Assurance. - Le preneur s'engage, dès la signature du présent bail, 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 maintenir cette assurance pendant le cours du présent bail et en acquitter exactement les primes et 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 tous hommages, et intérêts pour indemniser le bailleur du préjudice qui pourrait lui être causé par l'inobservation de cette clause.

12° 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° Marchandises inflammables ou hasardeuses. - Le preneur à satisfaire exactement aux mesures qui sont ou pourront être prescrites par l'autorité administrative pour l'emmagasinage où la vente des marchandises inflammables ou 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 qu'il le jugera utile, à charge pour lui, de prévenir le preneur par lettre, au 24 heures à l'avance.

En cas de mise en vente de l'immeuble par le propriétaire et également en vue de la rélocation, le preneur devra laisser visite les mardi, jeudi et samedi de 15 à 18 heures.

15° au, électricité, charges diverses. Le preneur pourra directement au concessionnaire et, contre le montant de ses abonnements ou consommation d'eau et d'électricité 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 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 de 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 et 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 des locaux loués. Ce montant pourra être un forfait révisable payable d'avance.

La fourniture et le remplacement de tous les 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 de 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° Réglementations 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 :

- avoir dans les lieux loués aucun animal vivant ;
- 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 règlements de l'immeuble établis ou qui pourrait être établi par le bailleur. En particulier, les commerçants et fournisseurs ne pourront passer que 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 parties 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 propreté, les lieux loués doivent être toujours décentement occupé 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 laisser visiter les lieux ou bien faire la livraison à un nouveau locataire ou, en reprenant 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° Dégradations et vols. Le preneur est responsable de toutes dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commis dans et sur les locaux loués par lui.

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

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

Cette somme sera remboursée au preneur à l'expiration de 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 étre dûes par le preneur tant pour la réparation que pour toute autre cause. De convention expresse, cette somme versée à titre de dépôts de garantie demeura improductive d'intérêt et sera rajustée aux mêmes époques et dans les mêmes propositions que le loyer lui-même, suivant clause de révision ci-dessous.

22° frais. Tous les 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 payable 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 ou en fonction du salaire manoeuvre 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 est expressément convenu que dans le cas où le salaire subirait une variation égale ou supérieure à 10%, le loyer sera révisé et diminué ou augmenté dans la même proportion.

En application des dispositions du décret du 30 juin 1925, article 24, il est précisé que dans le cas où il 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'engagé à s'en remettre à une expertise amiable.

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

Les loyers ou charges arriérés dont le montant sera ou supérieure 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'intérêts conformément à l'article 1154 du code civil.

24° Clause résolutoire. - A défaut de paiement d'un 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 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 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 tous dommages et intérêts.

25° Election de domicile. - Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile entraînant 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 04/11/2025