

# Contrat de bail

Entre les soussignés  
agissant au nom et comme mandataire de *KOUAMÉ KOUAMÉ FABRICE*

Propriétaire, désigné dans tous ce qui va suivre "Le bailleur"

D'une part

Et

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 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 ..... *50 ans* ..... à partir *31-01-2019*  
Et jusqu'au *31-01-2074*

## 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 fixé et à peine de résiliation sur simple contestation des infractions s'il plaît au bailleur ainsi que tous dommages et intérêts.

**1<sup>o</sup> Usage.** - Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que celui de  
à l'exclusion de tout autre, même temporairement. Il n'aura aucun recours contre le bailleur ni du fait de la concurrence que pourraient 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 à garnir et tenir constamment garnis 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 conditions de bail.

**3<sup>o</sup>** Le preneur occupera les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vice de constructions, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure et toutes autres causes 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<sup>o</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 notamment refaire les badigeons, peintures des boiseries, portes, persiennes, plafonnage, etc..., aussi souvent que le 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 aux frais du preneur.

Le bailleur ne sera tenu d'executer au cours du bail que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires, toutes autres réparations quelles qu'elles 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 apparaît nécessaire d'y effectuer au cours du bail et en raison du caractère de ce cas fortuit et de force majeure 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 foudre ou le vent, aux meubles meublants, matériels et marchandises se trouvant dans les lieux loués s'il n'a été mis en demeure depuis huit jours au moins, par lettre recommandée d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est 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 qu'en supportera les conséquences.

Dans le cas où 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 faire établir contradictoirement avec le bailleur lui-même étant présent ou lui dûment appelé, un état des réparations lui incombeant. A défaut d'exécution, le preneur devra régler le montant des dites réparations, sans pouvoir éléver la moindre objection.

**5° Grosse réparation.** - Le preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires ou 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 que même la durée de ces réparations serait supérieure à quarante jours. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour tous travaux jugés utiles par le bailleur.

**6° Aménagements, transformations.** - Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification, ou transformation dans l'état ou la disposition des locaux, sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur. Tout aménagement, embellissement, amélioration ou construction nouvelle, meubles fixés au mur, sols ou plafonds, appartiendront de plein droit au bailleur en fin de bail sans aucune indemnité, à 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° 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 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 inquiété, ni recherché à ce sujet.

**8° Cession de bail, sous-location.** - La présente location a été consentie au preneur - intitulé personne - Toute cession de bail, sou-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° 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 chaque échéance de loyer le montant des taxes et notamment de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

**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.

**11° Assurance.** - Le preneur s'engage, dès la signature du présent bail à assurer contre l'incendie, de 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 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 dommages 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 indicatives 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 s'engage à saisir exactement aux mesures qui sont ou pourront être prescrites par l'autorité administrative pour l'emmagasinage ou la vente des 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 autre que l'électricité ou la lumière du jour.

**14° Visites 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 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 la relocation, le preneur devra laisser visiter acquéreurs et locataires éventuels les lieux loués, les Mardi, Jeudi et Samedi de 15 heures à 18 heures.

**15° Eau, électricité, charges diverses.** - Le preneur paiera directement au concessionnaire et fournisseur le montant de ses abonnements ou consommation d'eau et d'électricité et remboursera au propriétaire, avec la première échéance du loyer suivant, 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 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 ou d'électricité consommée 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 remboursé 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 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 et de l'eau des parties communes, ensemble sanitaire, seront le cas échéant repartis entre les locataires.

**16° Poèles 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 :

a) mettre dans les lieux aucun animal vivant

b) mettre en dehors des vitrines, ni lingue ou autre 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 l'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, objet de tout nature et détritus dans les parties de l'immeuble communes à tous les locataires. Il entretiendra les accès et les alentours des locaux qui sont loués, ainsi que les W C dont l'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 laisser 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 du contrat, 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 de 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 les locaux à la disposition du bailleur, déduction faite de toutes les sommes qui pourraient être dues par le preneur tant pour réparation que pour toute autre cause. De convention expresse, cette somme versée à titre de garantie demeurera improductive d'intérêt et sera rajustée aux mêmes époques et dans les mêmes proportions 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 ou plusieurs actes suivants, seront supportées par le preneur et sont payables d'avance.

## PRIX

23° Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer

mille francs)

5000 F

(cinq

charge non comprises, payable d'avance, le premier jour de chaque trimestre en bonne espèce de monnaies.

### Clause de révision.

- Le prix ci-dessus a été fixé et sera révisable annuellement au

31 décembre

En fonction du salaire horaire du manœuvre ordinaire première catégorie tous travaux de bâtiment à ABIDJAN.

Il a été établi en tenant compte d'un salaire horaire de francs  
Conséquence, il est 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 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'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 le 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 égal 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 productifs 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 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 demeurée 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.

**25° Condition de domicile.** - Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile entraînant attribution de juridiction.

Le bailleur, à Salle ville Agnibilérou

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 seul compétent.  
Fait en triple exemplaires et de bonne foi.

ABIDJAN, le

31 / decembre

Deux mille dix neuf.

KOUAME KOUAME  
Fabrice

KOUAME