

CONTRAT DE BAIL

Entre les soussignés
agissant au nom de mandataire de *MAISON GUETIT CHERO PIERRE NGEL*
propriétaire, désigne dans tout ce qui va suivre : "bailleur"
Et *DISTRIBUTEUR BANAYE NO 11 PLE*
désigne dans tout ce qui va suivre : "preneur"

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, d'électricité, de 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 connu les locaux loués qu'il consent à occuper dans leur état actuel. *Magasin de vente d'articles divers A Agnankro*

David King wish

DUREE

il présent bail est fait pour une durée de *06 ans* à partir du *01/01/2013*
et jusqu'à *31/12/2018*



CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux clauses et aux 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 plait au bailleur ainsi que tous dommages et intérêts.

1° Usage, Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d'autre usage que celui de à l'exécution de tout temporairement. Il n'aura aucun recours contre le bailleur connaître de la concurrence. Que pourrait lui faire d'autres locataires de l'immeuble, ni du fait de troubles suffisants, pour garantir le bailleur du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de bail.

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

3° 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 des constructions, dégradations voirie, insalubrité, infiltration, cas 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 de 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 bailleur à titre de justification.

À 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 tout autres 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 bailleur, par lettre recommandée, des réparations qu'il apparaîtrait nécessaires d'y effectuer au cours du bail et en raison du 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 rouille, foudre ou le vent autres meubles meublants, matériels, marchandises se trouvant dans les lieux, s'il n'a été mis en demeure depuis huit jours au

Il est précisé que les bris de glace, quelle qu'en soit la cause, y compris même la guerre civile ou étrangère ou des 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 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 dûment appelé, un état des réparations lui incombant, à défaut d'exécution, le preneur devra régler le montant des dites réparations, sans pouvoir élever la moindre objection.

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

6° Aménagements, transformations : - Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification, transformation dans l'état ou les dispositions des locaux, sans "autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur aménagement, 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, 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° Règlements urbains. - Le preneur satisfera en lieu et place du bailleur à toutes les prescriptions de police, de voirie d'hygiène. Il exécutera, à ses frais, sans recours contre le bailleur, tous travaux qui sont ou seront exigés par les lois, décrets, arrêtés, règlements sur la santé publique, nonobstant toutes dépositions contraires. Le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché à ce sujet.

8° Cession de bail, sous-location. - La présente location a été consentie au preneur "intuitu personae". 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° Impôts et patentes : Taxes locations. - Le preneur paiera personnellement les contributions, taxes patentes et toutes impôts pouvant exister ou être établis en raison de sa profession ou de son occupation des lieux. Il devra justifier de leur acquit à toutes réquisitions.

10° Grillages-moustiquaire. - Le preneur devra au bailleur le remboursement des frais d'installations 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 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 recours des voisins et maintenir cette assurance pendant le cours 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 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 de droit d'apposer sur la façade extérieure du magasin que les enseignes, plaques indicatrices relatives à son commerce et donc l'emplacement, les dimensions et la conformation auront été au préalable 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'emménagement ou 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'ils 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 la propriétaire, à l'insu de la commune, la présente location sera résiliée.