

# TITRE I : CLAUSES ET CONDITIONS PARTICULIERES

**ARTICLE 1 - DURÉE DU BAIL.** Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **DEUX (2) années** qui commenceront à courir à compter du .....

**ARTICLE 2 – RENOUELEMENT DU BAIL.** Le droit au renouvellement du bail est acquis au PRENEUR qui justifie avoir exploité, conformément aux stipulations du bail, l'activité prévue pendant une durée minimale de deux (2) ans.

Le PRENEUR qui a droit au renouvellement de son bail, doit en demander le renouvellement par acte d'huissier de justice ou par lettre contre décharge, au plus tard trois (3) mois avant l'expiration du bail. Conformément à l'article 124 alinéa 3 du même texte, le BAILLEUR devra, au plus tard un (1) mois avant l'expiration du bail, faire connaître sa réponse à la demande de renouvellement. A défaut, il sera réputé avoir accepté le renouvellement du bail.

*Aucune stipulation du contrat et autre ne peuvent faire échec au droit au renouvellement vertu de l'article 123 alinéa 2 du traité OHADA relatif au Droit Commercial Général*

En cas de renouvellement exprès ou tacite, le bail est conclu pour une durée minimale de trois (3) ans en vertu de l'article 123 alinéa 3 du même texte.

**ARTICLE 3 – INDEMNITÉ D'ÉVICTION.** En vertu de l'article 126 dudit texte, le BAILLEUR peut s'opposer au droit au renouvellement du bail en réglant au PRENEUR une indemnité d'éviction.

A défaut d'accord sur le montant de cette indemnité, celle-ci est fixée par la juridiction compétente en tenant compte notamment du montant du chiffre d'affaires, des investissements réalisés par le PRENEUR, de la situation géographique du local et des frais de déménagement imposés par le défaut de renouvellement.

**ARTICLE 4 – DISPENSE DU PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ D'ÉVICTION.** Le BAILLEUR peut s'opposer au droit au renouvellement du bail sans avoir à régler l'indemnité d'éviction, dans les cas suivants :

1°) s'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du PRENEUR sortant. Ce motif doit consister soit dans l'inexécution par le locataire d'une obligation substantielle du bail, soit encore dans la cessation de l'exploitation de l'activité.

Ce motif ne peut être invoqué que si les faits se sont poursuivis ou renouvelés plus de deux mois après une mise en demeure du BAILLEUR, par signification d'huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d'établir la réception effective par le destinataire, d'avoir à les faire cesser.

2°) s'il envisage de démolir l'immeuble comprenant les lieux loués, et de le reconstruire. Le BAILLEUR doit dans ce cas justifier de la nature et de la description des travaux projetés. Le PRENEUR a le droit de rester dans les lieux jusqu'au commencement des travaux de démolition, et il bénéficie d'un droit de priorité pour se voir attribuer un nouveau bail dans l'immeuble reconstruit. Si les locaux reconstruits ont une destination différente de celle des locaux objet du bail, ou s'il n'est pas offert au PRENEUR un bail dans les nouveaux locaux, le BAILLEUR doit verser au PRENEUR l'indemnité d'éviction prévue à l'article 3 ci-dessus.

**ARTICLE 5 – LOYER.** Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de (*en lettres*)

*Quarante Mille Francs CFA*  
(*en chiffres*) *40.000* ..... **FRANCS CFA** payable par mois et d'avance, au plus tard le 05 du mois en cours, en espèces ou par chèque.