

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 restant à la charge du preneur.

Bien que les réparations intéressant la toiture soient à la charge du propriétaire, le preneur devra assurer en temps que le bailleur, par lettre recommandée, des réparations qu'il apparaîtrait nécessaire d'y effectuer au cours du bail et en raison du caractère de cas fortuit et de force majeure que revêtent en Afrique des 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 ou en soit la cause, fût-ce même la guerre civile ou étrangère ou des troubles publics, resteront à la charge du preneur qui en supposera les conséquences.

Dans ce 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 incomitant. A défaut d'exécution, le preneur devra régler le montant des dites réparations, sans pouvoir éléver la moindre objection.

**5<sup>e</sup> Grosses réparations** – 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 d'intuition du loyer, quand bien même la durée de ces réparations seraient supérieures à quarante jours. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour tous travaux jugés utiles par le bailleur.

**6<sup>e</sup> Aménagements, transformations** – Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou la disposition des locaux sans autorisation préalable expressément 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, à moins que le bailleur ne préfère la remise en état des lieux aux frais du preneur, tels qu'ils ne 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>e</sup> Règlement urbains.** – Le preneur satisfera aux lieux et places du bailleur à toutes les prescriptions de police, de voiries et d'hygiène. Il exécutera à ses frais sens 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<sup>e</sup> Cession de bail, sous-location.** – La présente location a été consentie au preneur « intuitu personnae ». 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 ou simple constata<sup>tion</sup>  **TIMBRE FISCAL** sans qu'il soit besoin de recourir à la procédure de mise en demeure.

**9<sup>e</sup> Impôts et patentnes, Taxes locatives** – Le preneur paiera exactement les contributions, taxes et patentnes et tous autres impôts pouvant exister ou être établis et de sa profession ou de son occupation des lieux loués. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition.  **REPUBLIQUE DE COTE D'IVOIRE** **CI20228234** sans qu'il soit nécessaire de recourir à la procédure de mise en demeure.

**10<sup>e</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 devra détruire tous insectes sans que le bailleur puisse être inquiété à cet égard.

**11<sup>e</sup> 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 place et le secours 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<sup>e</sup> Enseignes et étalages.** – Le preneur n'aura le droit d'apposer sur la façade extérieure du magasin que les enseigne et plaques indicatrices relatives à son commerce et dont l'emplacement, les dimensions et la conformation auront été au préalable agréées par le bailleur.

**13<sup>e</sup> Marchandises inflammables ou hasardeuses.** – Le preneur s'engage à satisfaction 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 les transvaser ni les manipuler quel qu'en soit le degré ou la nature, à une lumière quelconque autre que l'électricité ou à lumière du jour.

**14<sup>e</sup> 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 moins 24 heures à l'avance.