

BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

Entre les soussignés :

1°) Mme SOUEIDAN - SANOGO Binta Dhania, GERANTE, demeurant à ABIDJAN COCODY 28 Boîte Postale 155 ABIDJAN 28, - Téléphone 07 07 13 33

Née le vingt décembre mil neuf cent quatre vingt trois. Titulaire de la Carte nationale d'identité N° C0036 9993 30 établie à ABIDJAN le 03/07/2009 et valable jusqu'au 02/07/2019

Veuve non remariée de Monsieur SANOGO LAMINE.

Agissant aux présentes, tant en son nom personnel qu'aux noms, pour le compte et en qualités d'administratrice légale de ses enfants mineurs – copropriétaires du bien ci après désigné.

Ci-après dénommée au cours du présent acte et pour en faciliter la rédaction:
« LE BAILLEUR »,

D'UNE PART

2°) La COMMISSION D'ACCES A L'INFORMATION D'INTERET PUBLIC ET AUX DOCUMENTS PUBLICS (CAIDP), sis à ABIDJAN COCODY – DEUX PLATEAUX.

Représentée par monsieur KEBE Yacouba ;

Président de ladite AUTORITE ADMINISTRATIVE INDEPENDANTE, nommé par décret numéro 2014 – 787 du 11 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après plus simplement dénommée dans le corps du présent acte et pour en faciliter la rédaction:
« LE PRENEUR »,

D'AUTRE PART

Il est conclu le présent contrat de bail professionnel.

BAIL D'IMMEUBLE A USAGE PROFESSIONNEL

Par ces présentes le bailleur, donne à bail à loyer, conformément à la législation en vigueur en république de cote d'ivoire et notamment aux dispositions de l'article 103 de l'acte uniforme portant organisation et harmonisation du droit des affaires(OHADA), relatif au droit commercial général pour une durée, et sous les charges , clauses et conditions ci-après indiquées, au preneur qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit :

ARTICLE 1 : DESIGNATION

LA VILLA DUPLEX contenant six chambres avec chacune un split et une douche et un WC, deux salons avec chacun un split, une salle à manger, une cuisine équipée d'un micro-onde d'un four, une gazinière et des étagères et un split, d'un garage et d'une piscine bar avec une réserve d'eau et d'un supprimeur inclus dans une villa bâti portant les lots numéro 2028 , ilot 184 , sis à

q
S

ABIDJAN COCODY II PLATEAUX

Il est précisé que le local est livré tel qu'il ressort du procès verbal d'état des lieux qui sera établi et signé par les parties.

LE PRENEUR déclare avoir vu, visité et parfaitement connu les locaux à louer, qu'il consent à les occuper dans leur état actuel. Ci-après désigné « les locaux ».

ARTICLE 2 : DUREE DU BAIL

Le présent bail a loyer est consenti et accepté, conformément à l'article 104 de l'acte uniforme relatif au droit commercial général révisé, en abrégé (AUDCG - R), pour une durée de **six (06) ans** qui commencera à courir à compter du **quinze avril deux mil quinze jusqu'au quatorze avril deux mil vingt et un**.

Il se renouvellera ensuite conformément à l'article 123 AUDCG par tacite reconduction, à charge pour celle des parties qui voudra faire cesser le présent bail, de prévenir l'autre, trois (3) mois avant l'expiration de la période en cours par lettre recommandée avec accusé de réception au domicile ci-après élu, sous les conditions fixées aux articles 126 et 127 dudit acte uniforme.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le local présentement loué servira de siège à la COMMISSION D'ACCES A L'INFORMATION D'INTERET PUBLIC ET AUX DOCUMENTS PUBLICS (CAIDP).

ARTICLE 4 : ETAT DES LIEUX

L'état des lieux aura lieu préalablement à la remise des clés au preneur par le bailleur. Un exemplaire de l'état des lieux sera conservé par chaque partie pour être joint à la copie du contrat de bail qui lui sera remise.

Il en sera également ETABLI UN lors de la restitution de celles-ci, à la sortie des lieux

A défaut, et huit jours après une mise en demeure restée sans effet, l'état des lieux sera établi par acte extrajudiciaire à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

ARTICLE 5 : L O Y E R

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **deux millions (2000.000) FRANCS CFA**. Le loyer est payable trimestriellement d'avance au plus tard le 15 de chaque période.

Il est expressément convenu ce qui suit :

1°) Tous paiements auront lieu chez le mandataire du BAILLEUR ou en tous autres endroits qui pourrait lui être désigné.

2°) A défaut de paiement du loyer à l'échéance prévue, il sera du en sus, une majoration de dix pour cent (10%) par trimestre de retard, quinze jours après une mise en demeure de payer demeurée sans effet.

45

3) En cas de résiliation forcée, provenant du fait du PRENEUR les loyers versés d'avance par lui appartiendront au BAILLEUR à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

4) CLAUSE DE REVISION : Le présent loyer pourra être révisé au terme de la durée du présent bail selon accord entre les parties.

5) RENOUVELLEMENT : Le droit au renouvellement du présent bail sera assujéti, aux dispositions prévues par l'article 123 AUDCG.

ARTICLE 6 : DEPOT DE GARANTIE (CAUTION)

Pour garantir l'exécution des conditions du présent bail, le PRENEUR a versé, à la signature des présentes, au BAILLEUR, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance, la somme de six millions (6 000 000) de francs CFA correspondant à trois (03) mois de loyers, hors charges, par la comptabilité de Me Assata SYLLA SIDIBE notaire - conseil des parties.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, sans intérêts. A l'expiration dudit bail, elle sera restituée au PRENEUR après paiement de tous les loyers dus par lui et exécution de toutes les réparations lui incombant.

DONT QUITTANCE

ARTICLE 7 : LOYERS

Le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR, au plus tard le quinze avril deux mil quinze, la somme de six millions (6000.000) FRANCS CFA, au titre du loyer trimestriel d'avril, mai et juin deux mil quinze, au BAILLEUR, qui lui en consentira bonne et valable quittance.

Le prochain paiement devra intervenir au plus tard le quinze juillet deux mil quinze et ainsi de suite, de trimestre en trimestre, jusqu'à la fin des six années.

ARTICLE 8 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les clauses, charges et conditions suivantes:

8.1. USAGE

Le PRENEUR devra donner aux locaux loués le seul usage professionnel.

8.2. JOUISSANCE

Le PRENEUR occupera le lieu loué dans l'état où il se trouvera au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, pour vices de construction, dégradations, humidité, cas de force majeure, et autres causes quelconques intéressant l'état des lieux, le PRENEUR se déclarant prêt à supporter tout inconvénient en résultant et à effectuer éventuellement toutes les réparations nécessaires.

8.3. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le PRENEUR entretiendra le lieu loué en bon état de réparations locatives, en jouira en bon père de famille et le restituera en fin de bail dans l'état où il l'aura reçu.

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, toutes autres réparations quelles qu'elles soient restant à la charge du PRENEUR. Les grosses réparations sont notamment celles relatives à la toiture, ainsi que toutes autres réparations qui s'imposeraient pour vice de plan, de conception ou de construction des locaux ou force majeure. Si le bailleur néglige ou refuse de faire lesdites réparations dans les dix (10) jours suivant une demande écrite du PRENEUR, ce dernier pourra les faire faire et déduire leur coût raisonnable du loyer

Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du PRENEUR et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail.

En cas de réparations urgentes qui relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le PRENEUR pourra toujours les faire faire et déduire leur coût du loyer.

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 qui en supportera les conséquences.

Un mois avant l'expiration de la location, le PRENEUR devra faire établir contradictoirement avec le BAILLEUR lui-même présent ou lui dûment appelé, un état des réparations lui incombant. A défaut d'exécution, le PRENEUR devra régler le montant desdites réparations sans pouvoir élever la moindre objection. 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.

LE PRENEUR s'engage à garantir et tenir constamment l'entretien de la piscine et du jardin et se déclare prêt à supporter tout inconvénient issu de la dégradation de ceux-ci.

8.4. AMENAGEMENTS - TRANSFORMATIONS

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.

Pour tous travaux de structure des locaux, le PRENEUR devra obtenir l'autorisation expresse et préalable du BAILLEUR.

Les travaux structuraux sont par exemple : les nouvelles constructions, les améliorations matérielles, l'abattage de murs et les extensions. Les travaux non structuraux consistent par exemple en des travaux d'aménagement et de fixation de meubles aux locaux.

Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à effectuer les travaux d'aménagements des lieux dont un état descriptif devra être remis au BAILLEUR avant leur exécution pour approbation préalable et ce, sous réserve que lesdits travaux ne portent pas atteinte à la solidité de l'immeuble et ne créent pas de servitudes particulières.

Les travaux de structure faits par le PRENEUR resteront la propriété du BAILLEUR. Le BAILLEUR ne pourra demander à la fin du bail le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif en ce qui concerne les travaux qu'il aura autorisés. Si bon semble au BAILLEUR, il pourra exiger du PRENEUR, la remise en état des lieux comme dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance.

8.5. CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ou sous-louer les locaux en dépendant, en totalité ou en partie sans le consentement du BAILLEUR. Toute cession ou sous-location ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail. Le cessionnaire ou sous-locataire devra s'obliger au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du présent bail, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui, si bon lui semble.

8.6. VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son représentant visiter le lieu loué chaque fois qu'il le jugera utile, à charge pour lui de prévenir le BAILLEUR par lettre, au moins deux (02) jours 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 des lieux loués, aux jours et heures convenus entre Le PRENEUR et le BAILLEUR.

8.7. EAU - ELECTRICITE - CHARGES DIVERSES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des abonnements et des paiements relatifs au service de l'eau, d'électricité et du téléphone dans les locaux loués. La fourniture et le remplacement de tous appareils d'éclairage et de toutes ampoules sont exclusivement à la charge du PRENEUR.

8.8. REGLEMENTATIONS DIVERSES

Le PRENEUR ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer en raison des travaux occasionnés par une circonstance fortuite étrangère au BAILLEUR.

8.9. REMISE DES CLES

Le jour de l'expiration de la location et après l'état des lieux, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR les clés du local. 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, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Y S