

RESIDENCE

Riviera

.....

CONTRAT DE BAIL

Il est formé par le présent document un contrat de bail.

. Il est formé par le présent document un contrat de bail.

I - LES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

1) LE BAILLEUR

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

L'Agence HOME IMMOBILIER et SERVICES, dite « HIS », Société à responsabilité Limitée, au capital de Cinq millions (5.000.000) de francs CFA, ayant son siège à ABIDJAN Cocody, Riviera Allabra – 04 BP 862 Abidjan 04, inscrite au Registre de Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro CI-ABJ-2013-B-821, représentée par Madame KONE Djeinam Fatim Féitty épouse NANGBO, **sa gérante, demeurant ses qualités audit siège social;**

Mandataire de la **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MAFEN « SCI MAFEN »**,

D'une part,

ET

Monsieur/ Madame, de nationalité....., né(e) le
..... à, titulaire du passeport n°,
..... et joignable au n° + **225**
...../ D'autre part.

Désigné dans tout ce qui va suivre « Le preneur ou le locataire »

HOME IMMOBILIER & SERVICES et **Monsieur/ Madame**
seront désignés ci-après conjointement **les Parties** et individuellement **la Partie**.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

II - DISPOSITIONS REGISSANT LE PRESENT CONTRAT

Le présent contrat sera régi par :

- a) La **Loi n°2019-576 du 26 Juin 2019** instituant Code de la Construction et de l'Habitat;
- b) Les dispositions du **Règlement Intérieur** joint en **ANNEXE 1** ;
- c) Toutes autres dispositions légales ultérieurement applicables.

III - BAIL

Par les présentes, le **BAILLEUR** donne à Bail, au **PRENEUR**, qui accepte pour le temps, sous les charges et conditions et moyennant le loyer ci-après fixé, les locaux dont la désignation suit.

Il est précisé que les Annexes, qui ont la même valeur contractuelle que les articles du présent contrat de bail dont elles font partie intégrante et engagent les parties de la même manière.

IV – DESIGNATION

L'appartement bâti sur une superficie de....., au sein de la Résidence CASA DEO sis à Cocody- Riviera 2 est de type appartement garnis, de Trois (03) pièces comprenant : Une (1) entrée, Un (1) grand séjour, Une (1) chambre principale autonome, Une (1) chambre secondaire autonome, Une (1) cuisine, Une (1) buanderie, Une terrasse, Quatre (04) Climatiseurs, Un (01) Chauffe-eau, Un (01) ventilateur brasseur, Un (01) système hotte à évacuation, Un (01) interphone, Un détecteur de fumée, Une gazinière de quatre (04) feux, Un (01) lave-vaisselles, Un (01) lave-linges, Un (01) sèche-linges, Un (01) Réfrigérateur, des placards.

Partie commune : Un hall, Un (01) ascenseur, Une salle de sport, une crèche, Une (01) piscine, Un parc à jeu pour enfant et un parking.

Le **PRENEUR**, déclarant avoir vu, visité et parfaitement connu l'appartement situé au Rez de Chaussée, qu'il consent à occuper dans leur état actuel, et en jouir en bon père de famille.

Le tout à usage d'habitation exclusivement.

V- ORIGINE DU BIEN

Le **BAILLEUR** déclare être propriétaire du bien mis en location, en vertu de l'annexe en copie.

VI- DUREE

a) Le présent Bail est conclu pour une **période d'un (1) an**, à compter du **2024** au **2025 INCLUS**. Il est renouvelable par avenant, pour des périodes successives **d'UNE (1^e) année**, avec la faculté pour chacune des parties de donner congé à l'autre, par acte extra judiciaire, **trois (03) mois au moins avant l'échéance**.

Au moment du renouvellement, le PRENEUR s'acquittera en guise de débours et autres frais, d'un montant équivalent à 2,5% du loyer mensuel, après présentation d'une facture.

Toutefois, en cas d'affectation de l'occupant des lieux loués ou d'évènements graves tels que la guerre ou les troubles sociaux, même au cours de la première année de location, rendant impossible le maintien du **PRENEUR** dans les locaux, ce préavis est ramené à **un (01) mois**.

Pendant ces délais de préavis, le **PRENEUR** est redevable du loyer et des charges, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre Preneur en accord avec **le Bailleur**.

b) « Pour la première période, le Bail devra être poursuivi jusqu'à son terme, sauf en cas de manquements à ses obligations par l'une des parties, si bon semble à l'autre, et suivants les formes prévues aux articles 443 et suivants de la **Loi n°2019-576 du 26 Juin 2019** instituant Code de la Construction et de l'Habitat. ».

Pour les autres périodes, en cas de résiliation avant le terme, le **PRENEUR** devra s'acquitter outre du loyer du mois en cours, d'un mois de loyer supplémentaire.

VII - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent Bail est fait sous les charges et conditions suivantes, que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dommages et intérêts, et même de résiliation, si bon semble au **BAILLEUR** à savoir :

1 – Usage

Le **PRENEUR** s'engage à exploiter le local donné à Bail, en bon père de famille et conformément à la destination prévue c'est-à-dire un local d'habitation exclusivement.

2 – Mobilier

L'appartement objet des présentes est consenti non meublé. Toutefois, le **PRENEUR** s'engage à garnir davantage et tenir constamment garni les locaux loués de meubles et objets mobiliers suffisants en valeur pour garantir le **BAILLEUR** du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du Bail.

3 - Jouissance

« Le **PRENEUR** occupera les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, étant entendu que les parties reconnaissent qu'il s'agit d'un logement décent ne comportant aucun risque d'atteinte à la sécurité physique, à la santé ou aux biens du locataire ou de tout occupant de son chef.

Par conséquent, sauf en cas de vices ou défauts de l'immeuble ou de force majeure, le **PRENEUR** ne pourra exercer aucun recours contre le **BAILLEUR** et se déclare prêt à effectuer éventuellement toutes réparations nécessaires, à exception des grosses réparations ».

4 - 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. A défaut d'entretien, le **BAILLEUR** pourra y faire procéder aux 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**.

Bien que les réparations intéressant la toiture soient à la charge du **BAILLEUR**, le **PRENEUR** devra aviser, en temps utile le **BAILLEUR**, par courrier contre décharge ou par acte extra judiciaire, des réparations qui lui paraîtraient nécessaires d'effectuer au cours du bail.

En raison du caractère de cas fortuit et de force majeure que revêtent en Afrique les tornades, le **BAILLEUR** ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable des dommages causés, directement ou indirectement, par la pluie, la rouille, la foudre, le vent, aux meubles, matériels et autres biens se trouvant dans les lieux loués, sauf en cas de faute avérée de sa part.

Il est précisé que les bris de glace, s'ils résultent du fait du **PRENEUR**, resteront à la charge de celui-ci qui en supportera les conséquences.

5 – Etat des lieux

5.1 - Au plus tard à la signature du présent contrat et préalablement à la remise des clés par le **BAILLEUR** au **PRENEUR**, un **état des lieux d'entrée dans les locaux loués** est contradictoirement établi entre le **PRENEUR** et le **BAILLEUR**, ou leurs représentants dûment mandatés. Cet état des lieux sera annexé aux présentes. **(ANNEXE 2)**

5.2 - Un (01) mois avant l'expiration de la location, le **PRENEUR** devra faire procéder contradictoirement avec le **BAILLEUR**, à un pré-état de réparation lui incombant selon la liste des prix et conditions de travaux mise en annexe du présent contrat. Il convient de préciser que ces entretiens et réparations ne concernent pas ceux qui constituent les charges listées au point 18 ci-après relatif aux charges communes.

Une semaine avant l'expiration de la location, le PRENEUR devra faire procéder contradictoirement avec le BAILLEUR, à un état des lieux définitif de réparation lui incombant selon la liste des prix et conditions de travaux mise en annexe du présent bail.

A défaut d'exécution, le **PRENEUR** devra régler le montant desdites réparations, sans pouvoir élever la moindre objection.

Afin de conserver la qualité des matériaux et le standing des appartements, les entretiens et réparations se feront, par un prestataire agréé ou sélectionné d'un commun accord avec le **BAILLEUR** (dans des conditions similaires au 3^{ème} paragraphe du point 7), selon la liste des prix et conditions de travaux mises en annexe du présent contrat.

NB : les réparations à la charge du PRENEUR sont, entre autres :

- interrupteur
- dismatic
- poignée de porte
- clés de porte et placard
- porte serviette de bain
- porte serviette de main
- porte papier hygiénique
- robinetterie et autres accessoires de plomberie

5.3 - Au terme de la location, qu'il provienne de l'expiration de sa durée, d'un congé amiable ou d'une résiliation forcée, le **PRENEUR** devra remettre au **BAILLEUR** les clefs des locaux ainsi que la copie des quittances d'électricité et de téléphone.

5.4 - Dans le cas où, par le fait du **PRENEUR**, le **BAILLEUR** n'aurait pu mettre en location les locaux ou biens 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 égale à un mois de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

6 - Grosses réparations

Le **BAILLEUR** est tenu d'exécuter, pendant toute la durée du Bail, toutes les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires, s'engageant à assurer au **PRENEUR** la jouissance paisible des lieux loués, à toute époque, de telle manière que le **PRENEUR** n'ait pas à s'inquiéter de la solidité de l'appartement ou du fonctionnement de toutes les appartements par destination faisant partie intégrante de la location, ou du fonctionnement de tout équipement incorporé dans la location.

En cas de détériorations autres que celles résultant d'une négligence ou d'une faute du **PRENEUR**, tels que les défauts de structure, les vices cachés, les infiltrations d'eau par la toiture ou les plafonds, le **BAILLEUR** devra entreprendre les réparations. Le **PRENEUR** devra, dans ce cas, informer le **BAILLEUR**, par écrit contre décharge, aussitôt que possible de l'existence desdites détériorations. Faute pour le **BAILLEUR** d'achever les réparations dans un délai qui sera convenu entre les parties, le **PRENEUR** pourra soit résilier le contrat de bail dans les conditions prévues à l'article 20 ci-après, soit effectuer les réparations en déduisant le coût des travaux du montant des loyers par un prestataire agréé selon la liste des prix et conditions de travaux mises en annexe du présent contrat.

Le **PRENEUR** souffrira des conséquences des travaux de grosses réparations et toutes transformations qu'il sera nécessaire d'effectuer en cours du Bail, quelle qu'en soit l'importance, sauf si la durée de ces réparations est supérieure à **quarante (40) jours**. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour tous travaux jugés utiles par le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer en raison desdits travaux, de même qu'en raison de ceux occasionnés par une circonstance fortuite étrangère au **BAILLEUR**.

7 - Aménagements et transformations

Le **PRENEUR** ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état où la disposition des locaux sans autorisation préalable, et écrite du **BAILLEUR**.

Tous aménagements, embellissement, améliorations ou constructions nouvelles, meubles fixés au mur, sols ou plafonds, effectués sans l'accord expresse du **BAILLEUR**, appartiendront de plein droit à celui-ci en fin de bail, sans aucune indemnité, à moins que le **BAILLEUR** ne préfère la remise en état des lieux loués, aux frais du **PRENEUR**, tels qu'ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance. Les travaux seront effectués sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**, mais dans la mesure seulement où il serait touché au gros œuvre.

Afin de conserver la qualité des matériaux utilisés pour la construction de l'appartement et éviter toute détérioration du bâtiment, tous les travaux techniques, sans être exhaustifs, liés à l'électricité, l'électronique, la plomberie, la menuiserie bois et aluminium, la peinture, devront être réalisés par un prestataire agréé ou sélectionné d'un commun accord avec le **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** sollicitera, si besoin est, les autorisations et formalités prévues au Règlement Intérieur des appartements et au règlement de sécurité des mêmes appartements, tous les frais correspondants étant à sa charge.

8 - Utilisation des Façades

Il est interdit au **PRENEUR**, sous peine de résiliation du présent bail, de poser tout acte de nature à dégrader ou modifier les façades et balcons du bâtiment. Ainsi, le **PRENEUR** n'aura pas le droit d'apposer les vêtements à sécher sur la façade extérieure et les balcons des appartements pris en location. Cette interdiction n'étant pas exhaustive, le **BAILLEUR** pourra, à tout moment, demander au **PRENEUR** de retirer les éléments mis en façade chaque fois qu'il jugera que ces éléments sont de nature à dégrader la qualité de la résidence et du quartier.

9 - Accès aux parties communes

9.1- Le **PRENEUR** s'interdit de déposer matériaux, caisses, emballages, objets de toute nature et détritiques dans les parties communes des appartements à tous les résidents.

9.2- Le **PRENEUR** s'engage formellement à appliquer les règlements des appartements établis ou qui pourraient l'être par **BAILLEUR**.

10 - Règlementations diverses

10.1 - Le **BAILLEUR** satisfera en lieu et place du **PRENEUR** à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène de manière que **le PRENEUR** ne soit pas inquiété à cet égard.

Le **PRENEUR** ne pourra formuler aucune indemnité, en raison des travaux occasionnés par une force majeure et rendant impossible la jouissance totale ou partielle des lieux loués.

10.2 - Le **PRENEUR** s'engage formellement à appliquer le Règlement Intérieur des appartements établi ou qui pourrait l'être par le **BAILLEUR**.

11 - Cession - Sous Location

La présente location a été consentie « **intuitu personae** ».

En conséquence, le **PRENEUR** ne pourra en aucun cas céder ses droits au présent bail ni sous-louer, tout ou partie des lieux loués, sous peine de nullité des cessions ou sous location et même de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au **BAILLEUR**, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin de recourir à une mise en demeure.

12 - Impôts, patentes et charges locatives

Le **PRENEUR** acquittera exactement les contributions taxes et tous autres impôts pouvant exister ou être établis en raison de son occupation des lieux loués. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition, notamment avant de déménager. **A l'exception des patentes et des impôts fonciers qui restent à la charge du BAILLEUR.**

13 - 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 simple courrier contre décharge, au **moins soixante-douze (72) heures à l'avance.**

En cas de mise en vente par le **BAILLEUR** et également en vue de la relocation, le **PRENEUR** ou son représentant devra aménager, **chaque semaine trois (3) heures de visite pendant deux jours**, afin que les acquéreurs et les résidents éventuels puissent visiter les lieux loués aux moments convenus, à charge pour le **BAILLEUR** de s'accorder avec le **PRENEUR** sur les heures précises des visites.

14 - Electricité – Charges et divers

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle des abonnements et des paiements relatifs aux abonnements internet et câbles, du téléphone, d'électricité et du gaz dans les locaux loués.

Le **PRENEUR** ne pourra formuler aucune réclamation, ni exiger aucune indemnité ou diminution de loyer en raison de l'interruption de ces services, pour quelque cause que ce soit, ou pour tous les accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir, par suite, de rupture de canalisation/fourniture d'électricité, de connexion internet, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le **BAILLEUR**, sauf dans le cas où la responsabilité du **BAILLEUR** est avérée.

La fourniture et le remplacement de tous appareils d'éclairages et toutes ampoules sont exclusivement à la charge du **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** assure les charges du groupe électrogène, des bâches à eau et des doubles pompes du supprimeur, de l'ascenseur, de la clôture électrique, du système de vidéosurveillance, du gardiennage jour et nuit, des espaces verts, de la piscine et des climatiseurs (entretien et fourniture).

15 – Dégradations et vols

Le **PRENEUR** est responsable de toutes dégradations ou vols qui pourraient être commis dans et sur les locaux loués par lui.

16 - Assurance

16.1 - Le **PRENEUR** s'engage, dès la signature du présent Bail, à souscrire une police d'assurance pour garantir sa responsabilité contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de glace, risques locatifs 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**.

Le **PRENEUR** 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.

Le **PRENEUR** s'expose à l'application de la clause résolutoire du Bail, passé le délai **d'un mois** suivant un commandement demeuré infructueux.

16.2 - Le **BAILLEUR** devra également maintenir les lieux loués constamment assurés contre les risques d'incendie-explosion, dégâts des eaux et bris de glace qui lui seraient imputables de manière à permettre la jouissance paisible des lieux loués par le **PRENEUR**.

17 - Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel net (**.....**) de Francs **CFA charges communes comprises**, payable d'avance, par chèque ou en espèces ou par virement au plus tard le **05 du mois en cours pour lequel le loyer est dû**.

Le **PRENEUR** s'engage également à payer les frais d'agence à concurrence du **BAILLEUR**, entre les mains de l'Agence HOME IMMOBILIER ET SERVICES, à hauteur de (**.....**) **FCFA**, correspondant à 50 % d'un mois de loyer. Ce montant ne peut faire l'objet d'aucun remboursement après la signature du contrat de bail.

Toutefois, à la date de la conclusion des présentes, le **PRENEUR** devra payer la somme de (**.....**) de Francs **CFA**, correspondant à deux (02) mois de loyer d'avance y compris les charges communes.

Tous les paiements en espèces ou par chèque auront lieu à l'agence.

Pour tous les virements nos coordonnées sont les suivants :

- IBAN : CI93 CI03 4010 5301 6355 5700 0049

- NUMERO DE COMPTE : 16 35 55 70 000

Tout paiement par chèque ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque. La clause résolutoire sera donc acquise au **BAILLEUR** dans le cas où ledit chèque reviendrait impayé.

Le **BAILLEUR** devra signaler par courrier au **PRENEUR**, toute modification du bénéficiaire des loyers.

17.1 - Il est expressément convenu entre les parties que :

- Tout mois commencé est dû et le **PRENEUR** s'oblige et s'engage à le payer au **BAILLEUR**. ;
- En cas de nécessité impérieuse obligeant le **PRENEUR** à déménager, telle que le rappel ou l'affectation du **PRENEUR** dans une localité éloignée ou dans un autre pays, le **PRENEUR** aura la faculté de résilier le présent contrat de bail moyennant un **PREAVIS D'UN (01) MOIS**, sans avoir à payer une indemnité ou les loyers restant à courir jusqu'à l'expiration du contrat de bail, sous réserve que le **PRENEUR** fournisse au **BAILLEUR** la preuve de la nécessité impérieuse de déménager.

17.2 - Le montant du loyer sera révisable à la hausse à hauteur de 10%, dans un délai de **trois (03) ans** après la notification par le **BAILLEUR**, par courrier contre décharge, de son intention d'augmenter le loyer.

18 - Charges communes

Pour le **PRENEUR**, les charges communes (entretien des espaces communs, espace de jeux sécuritaire pour enfants, piscine, groupe électrogène, supprimeur, bonbonne d'eau, gardiennage, enlèvement d'ordure, facture SODECI, entretien des climatiseurs, des installations électriques, jardinage, phytosanitaire, hygiène publique, entretien de l'ascenseur, entretien de la piscine deux fois par semaine et fourniture de chlore, fourniture de fuel pour le groupe électrogène, des machines de sport) sont comprises dans les charges communes ci-dessus mentionnées.

19 - Garantie

A titre de provision pour la garantie de l'exécution des clauses et conditions du présent contrat, le **PRENEUR** effectuera au moment de la signature, le dépôt d'une somme de (.....) de Francs CFA.

Cette somme, non-productive d'intérêt, demeurera entre les mains du **BAILLEUR** jusqu'à la fin du bail, après que le **PRENEUR** ait justifié de l'exécution de toutes les obligations mises à la charge à savoir: règlement intégral du loyer en cours, remboursement des casses, remise en état des lieux loués conformément à l'état des lieux d'entrée, production des documents justifiants des différentes résiliations auprès des sociétés: CIE-SODECI-CI-TELECOM.

Le dépôt de garantie sera restitué au preneur dans un délai d'**un (01) mois** de la restitution des clés et des lieux loués, déduction faite, le cas échéant : des sommes dues au **BAILLEUR**, du montant des réparations locatives, et de toute autre somme dont le **PRENEUR** pourrait être tenu.

20 - Clauses résolutoires

« Le présent contrat pourra être résilié dans l'un des cas prévus à l'article 442 de la **Loi n°2019-576 du 26 Juin 2019** instituant Code de la Construction et de l'Habitat, à savoir:

- force majeure ;
- accord des parties ;
- manquement à ses obligations par l'une des parties ;
- au terme d'un préavis de trois mois notifié par écrit au **BAILLEUR** par le **PRENEUR** pour motif légitime ;

- au terme d'un congé de trois mois notifié au **PRENEUR** par le **BAILLEUR** qui veut exercer son droit de reprendre l'immeuble loué pour l'occuper lui-même ou le faire occuper de manière effective par un ascendant ou descendant jusqu'au troisième degré inclusivement.

Dans ce cas, la partie créancière de l'obligation devra transmettre à l'autre, par acte extra judiciaire ou par courrier contre décharge, une lettre de résiliation du contrat motivée et accompagnée, le cas échéant, de pièces justificatives.

La partie qui veut contester la résiliation dispose, à peine de forclusion, d'un délai de **rente (30) jours calendaires**, à compter de la réception de la lettre de résiliation, pour saisir la juridiction compétente.

Toutefois, en cas de manquement du **PRENEUR** à ses obligations contractuelles, le **BAILLEUR** peut demander son expulsion forcée devant le juge des référés, après la transmission de la lettre de résiliation, sans respecter le délai de contestation de la lettre de résiliation susmentionné.

L'expulsion sera prononcée par simple ordonnance de référé, le tout sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Le Bail peut également être résilié en cas d'abandon, par le **PRENEUR**, des lieux loués, lorsque cet abandon est préjudiciable au **BAILLEUR** ».

21 - Contrôle annuel de l'état d'entretien du bien

Les Parties conviennent de procéder à un contrôle de l'état d'entretien du bien loué tous les ans dans le mois de l'anniversaire du bail. Le **BAILLEUR** devra prévenir le **PRENEUR** par lettre ou par téléphone au moins **trois (03) jours** à l'avance et convenir du jour et de l'heure de la visite.

22 - Remise des clés

Le jour de l'expiration de la location, le **PRENEUR** devra remettre au **BAILLEUR** les clés des locaux.

A cet effet, le **PRENEUR** s'engage à entreprendre toutes les réparations locatives avant la remise des clés et des locaux au **BAILLEUR** et à fournir à celui-ci les justificatifs de l'acquittement de toutes les factures de consommation d'eau, d'électricité et éventuellement de téléphone.

Dans le cas où, par le fait du **PRENEUR**, le **BAILLEUR** n'aurait pu mettre en location ou laisser visiter les lieux ou encore faire la livraison à un nouveau locataire ou même

en reprendre la libre disposition, à l'expiration de la location, il aurait droit à une indemnité égale à **un (01) mois** de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

23 - Confidentialité

Les **Parties** s'engagent à conserver la confidentialité et à empêcher la divulgation à des tiers de tout secret commercial ou informations dont elles auraient eu connaissance dans le cadre de l'exécution des présentes.

24- Frais

Le PRENEUR s'engage à s'acquitter entre les mains de l'agence, au moment de la constitution de son dossier, un montant équivalent à 10% du loyer mensuel en guise de frais de dossier.

Ce montant ne constitue pas une garantie et ne sera pas par conséquent restitué au preneur à son départ.

Il s'acquittera également en guise de débours et autres frais pour le renouvellement, d'un montant équivalent à 2,5% du loyer mensuel.

25 - Droits d'enregistrement et droit de timbre

Il est rappelé que tous les droits d'enregistrement et droit de timbres relatifs au présent bail seront dus par le **PRENEUR** sur les périodes du présent bail et lors de chaque renouvellement.

- DROITS D'ENREGISTREMENT = loyer annuel charges comprises X 2,5%
- Droits de timbre = 500 FCFA par page du contrat, sous réserve des dispositions de l'article 844 du Code Général des Impôts (CGI).

L'enregistrement du présent bail est requis aux frais du **PRENEUR**.

Les parties conviennent que le **PRENEUR** sera chargé de faire tous les actes, déclaration et paiements relatifs à l'enregistrement du bail et ses éventuels renouvellements. Tous droits, frais du renouvellement du bail seront à la charge du **PRENEUR**.

Toutes amendes ou double droit resteront à la charge du **PRENEUR** sauf cas de

négligence du **BAILLEUR**.

Le **BAILLEUR** acquittera les contributions, taxes et patentes et tous autres impôts pouvant exister ou être établis en raison de la location des lieux de telle manière à ce que le **PRENEUR** ne soit pas importuné, ni inquiété ou recherché en raison d'une obligation due par le **BAILLEUR** au titre de tout impôt, taxe ou contribution due à l'Etat ou à une collectivité publique.

26. Règlement des différends et loi applicable

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur domicile ou siège social indiqués au début des présentes.

En outre, toutes contestations qui pourraient s'élever pendant la durée du bail pourront être soumises à l'arbitrage de tout organisme qualifié à cette fin et requis par les parties ; à défaut, le litige sera soumis à la juridiction compétente de la situation de l'immeuble ou du local loué.

Fait à Abidjan le 2026

En 03 exemplaires originaux.

LE BAILLEUR

Signature

LE PRENEUR

(Lu et approuvé)

Signature

ANNEXE 1 : LISTE DES EQUIPEMENTS ET MOBILIERS

ANNEXE 2 : RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE