1002384662070 ZD/YD/MD

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **SCPN OFFICE NOTARIAL** |  | **REPUBLIQUE DU MALI** |
| **TOURE-NDIAYE** |  | **UN PEUPLE - UN BUT -UNE FOI** |
| **NOTAIRES ASSOCIES** |  |  |
| **BAMAKO** |  |  |

**L'AN DEUX MIL VINGT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Le**

**PARDEVANT Maître Thierno Alou N’DIAYE, Notaire Associé à la Résidence de BAMAKO, (République du Mali) Soussigné**,

**- ONT COMPARU -**

1ent – **SOCIETE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, en abrégé « **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**» Société Anonyme avec conseil d’administration au capital de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de Francs CFA, ayant son siège social à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ et immatriculée au registre du commerce et du crédit mobilier de Bamako sous le numéro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

Ici représentée par **Monsieur \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, dûment habilité en vertu des pouvoirs qui résultent des ses fonctions de Directeur Général de ladite société.

Ci-après dénommée "LE bailleur "

- d'une part -

**2ent – Madame \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, Agent Commercial, de nationalité \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, née le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ à\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, demeurant à Bamako (Mali), \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, titulaire du passeport numéro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, délivré par \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ et expirant le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ;

Ci-après dénommée "LE PRENEUR" ;

- d'autre part -

LESQUELS ont arrêté et convenu ce qui suit :

**- BAIL PROFESSIONNEL -**

Par les présentes, la SOCIETE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ donne à bail, conformément aux dispositions livre VI de l'acte uniforme portant sur le Droit Commercial Général adopté le 15 décembre 2010 à Lomé, à Madame \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ qui accepte le local dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un local situé à \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, objet du titre foncier numéro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ comprenant :

- Le Bureau \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ d’une superficie de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ mètres carrés ;

- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Que le PRENEUR déclare parfaitement connaître pour l’avoir vu et visité aux fins des présentes.

Les locaux seront mis à la disposition sans mobilier. Le PRENEUR pourra en faire la demande au BAILLEUR. Les termes et conditions feront alors l’objet d’un avenant au présent contrat, si cette possibilité est prévue.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain sur lequel sont édifiés les locaux présentement donnés à bail appartient à **La societe \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** ainsi qu’elle le déclare.

Les parties s'en remettant pour le surplus aux énonciations contenues dans du titre foncier numéro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tant en ce qui concerne la désignation que pour l'origine de la propriété.

DUREE

Le Présent bail est consenti et accepté pour une durée de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) an à compter du \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Il se renouvellera ensuite par tacite reconduction pour la même période, faute par l'une des parties d'y mettre fin en prévenant l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins trois (03) mois avant l'expiration de la période du bail alors en cours.

Le principe de la résiliation par anticipation est accepté par les parties à charge pour celle qui voudra user de cette faculté d’en aviser l’autre six (6) mois à l’avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux clauses et conditions suivantes que le PRENEUR s’oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

1°) ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l’état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, aucune réparation autre que celle qui serait nécessaire pour assurer le clos et le couvert.

2°) ENTRETIEN

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparation locative ou de menu entretien et les rendra en bon état à l’expiration du bail.

Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires, par suite soit de défaut d’exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait, ou du fait de son personnel.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l’entretien complet de la devanture de ses bureaux : peinture, vitrine, boiseries, rideaux de fermeture, porte, plafonnage, etc., le tout devra être maintenu constamment en état de propreté et d’entretien et les peintures extérieures notamment doivent être refaites au moins tous les deux (2) ans en cas de renouvellement du bail.

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 pour assurer le clos et le couvert, 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 lettre recommandée, avec demande d’avis de réception, des réparations qu’il apparaîtrait d’y effectuer au cours du bail, et en raison du caractère de cas fortuit et de force majeure que revêtent en AFRIQUE les tornades, la foudre.

Le BAILLEUR ne pourra, en aucune façon, être tenu pour responsable des dégâts causés directement ou indirectement par la pluie, la rouille, la foudre sur les lieux loués, s’il n’a pas été mis en demeure depuis huit jours au moins, par lettre recommandée avec demande d’avis de réception, d’avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Un mois avant l’expiration de la location, le PRENEUR devra établir, contradictoirement avec le BAILLEUR lui-même étant présent, ou 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.

3°) TRAVAUX

Le PRENEUR ne pourra, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, modifier la distribution des locaux loués, pratiquer des démolitions et percements de murs ou de cloisons. En cas d’autorisation, les travaux seront exécutés par l’architecte du preneur mais sous la surveillance de l’architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront payés par le BAILLEUR.

Tous embellissements et améliorations faits par le PRENEUR dans les lieux loués, resteront, en fin de bail, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité de sa part. Les matériels d’exploitation installés par le PRENEUR pourront être repris à leur valeur comptable résiduelle par le BAILLEUR à moins qu’il ne préfère demander au PRENEUR leur enlèvement.

Le BAILLEUR fait procéder, à ses frais, dans les locaux donnés à bail à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes.

En ce cas, le preneur en supporte les inconvénients.

Les grosses réparations sont notamment celles des gros murs, des voûtes, des poutres, des toitures, des murs de soutènement, des murs de clôtures, des fosses sceptiques et des puisards.

Si les réparations urgentes sont de telle nature qu’elles rendent impossible la jouissance du bail, le PRENEUR pourra en demander la résiliation judiciaire ou sa suspension pendant la durée des travaux.

Lorsque le BAILLEUR refuse d’assumer les grosses réparations qui lui incombent, le preneur peut se faire autoriser par la juridiction compétente à les exécuter, conformément aux règles de l’art, pour le compte du BAILLEUR.

Dans ce cas la juridiction compétente fixe le montant de ces réparations et les modalités de leur remboursement.

4°) REPARATIONS

Le PRENEUR souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévation et travaux quelconques, que le BAILLEUR ferait exécuter dans les lieux loués ou dans l’immeuble et il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyers, quelles que soient l’importance et la durée de ces travaux alors même que celle-ci excéderait quarante jours.

Il devra, de même, supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui, sauf son recours contre qui il y aura lieu.

Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

5°) GARANTIES

Le PRENEUR devra garnir et tenir constamment garnis, les lieux loués de matériels, et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l’exécution des clauses et conditions du bail.

Le PRENEUR a versé au BAILLEUR la somme de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) FRANCS CFA** représentant trois mensualités à titre de caution remboursable en fin de Bail après remise en état de l’immeuble objet du présent Bail et trois mensualités à titre d’avances de loyer.

-DONT QUITTANCE-

6°) ASSURANCES

Le PRENEUR sera tenu de contracter avec une compagnie notoirement solvable, une ou plusieurs assurances pour garantir contre l’incendie, les risques locatifs, le recours des voisins et d’autres risques, les objets mobiliers et le matériel garnissant les lieux loués. Il devra en justifier au BAILLEUR, à première réquisition, ainsi que du paiement régulier des primes trois mois après la signature des présentes et à chaque anniversaire du paiement de la prime.

Enfin, il s’engage à prévenir 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.

7°) JOUISSANCE

Le PRENEUR devra jouir des lieux, conformément à la loi et ne rien faire qui puisse troubler l’écologie de l’environnement pour quelque cause que ce soit.

Il devra, notamment, prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlement sanitaire, et autres, et veiller à toutes les règles d’hygiène et de la salubrité auxquelles tout locataire est ordinairement tenu.

Il reconnaît avoir reçu une copie du cahier des charges relatif aux parties communes et déclare expressément y adhérer, sans aucune exception ni aucune réserve.

Toute violation du cahier des charges est un motif de rupture du contrat si bon semble au BAILLEUR.

8°) IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

Le PRENEUR acquittera exactement les taxes et généralement tous impôts, contributions et taxes lui incombant.

Le PRENEUR devra justifier au propriétaire, à toute réquisition des diverses taxes et, notamment à l’expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers.

Il devra rembourser au BAILLEUR, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives, ainsi que les différentes prestations et fournitures que le propriétaire est en droit de récupérer sur le locataire, conformément à la Loi et aux usages.

9°) CESSION ET SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail, en totalité ou en partie, sans le consentement du BAILLEUR ; la cession devra être autorisée par écrit.

Toute sous-location totale ou partielle est interdite sauf accord du BAILLEUR.

Les droits du cessionnaire ou du sous-locataire ne sauraient en aucun cas excéder ceux précédemment dévolus par contrat au bailleur.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

10°) ENSEIGNES ET ETALAGES

Le PRENEUR disposera d’un espace spécialement affecté pour l’apposition de son enseigne et son apposition en tout endroit est interdite. Les dimensions et la conformation auront été au préalable agréées par le BAILLEUR.

Cette enseigne devra être fixée solidement et le PRENEUR sera responsable de tous accidents que cette enseigne pourrait occasionner.

11°) PRODUITS INFLAMMABLES OU HASARDEUX

Le PRENEUR s’engage à satisfaire exactement aux mesures qui sont ou pourront être prescrites par l’Autorité Administrative pour l’emmagasinage des produits inflammables ou hasardeux.

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.

12°) VISITE DES LIEUX-VENTE ET RELOCATION

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 recommandée avec demande d’avis de réception, au moins Vingt-Quatre Heures 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, les lieux loués, les jours ouvrables de neuf heures à onze heures et de quinze heures à dix-sept heures, à condition, toutefois, que ces visites n’empêchent pas la libre activité du PRENEUR.

13°) DROIT DE PREFERENCE

Si au cours ou à l’expiration du bail, le BAILLEUR ou l’un de ses ayants droit décidait de vendre tout ou partie de l’immeuble faisant l’objet du présent bail, celui-ci s’engage à offrir en premier lieu au PRENEUR ou à toute autre personne par lui désignée et à lui donner, à prix égal, la préférence sur tout intéressé.

A cet effet et en cas d’accord le bailleur fera connaître, par lettre recommandée avec Accusé de Réception, les prix et conditions de vente et le PRENEUR aura un délai de quatre mois à compter de la réception de cette lettre pour exercer son droit de préférence ; passé ce délai, il sera censé y avoir renoncé.

Le droit de préférence jouera en cas d’adjudication volontaire ou forcée, de faillite ou de règlement judiciaire.

Au cas où le PRENEUR achèterait l’immeuble, le montant des loyers versés d’avance et non échus à la date d’acquisition viendrait en déduction du prix d’achat.

14°) EAU - ELECTRICITE - CHARGES DIVERSES

Le PRENEUR paiera directement au Concessionnaire et Fournisseur, le montant de ses abonnements ou consommation d’eau, d’électricité et de téléphone et remboursera au Propriétaire, avec la première échéance de loyer suivant les sommes que ce dernier serait amené à avancer de ce fait pour le compte du locataire.

Le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation pour cause d’interruption dans le service des eaux et de l’électricité pour quelque cause que ce soit.

Il ne pourra non plus exiger du BAILLEUR, aucune indemnité, ni diminution de loyer pour tous les accidents et tous dégâts qui pourraient survenir par suite de rupture de canalisation d’eau ou d’électricité, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le BAILLEUR.

15°) APPAREILS

Le PRENEUR ne pourra avoir dans les lieux loués, aucun appareil nécessitant un conduit de fumée.

16°) 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.

Le PRENEUR ne pourra :

Mettre en dehors des vitrines, ni linge ou autres objets quels qu’ils soient.

Il ne pourra, même après décès, cessation de commerce ou d’entreprise, ni en cas de faillite, être fait de vente publique dans les lieux loués.

Le PRENEUR s’engage formellement à appliquer les règlements de l’immeuble établis ou qui pourraient l’être par le BAILLEUR.

17°) ACCES ET PARTIES COMMUNES

Le PRENEUR entretiendra les accès et alentours des locaux qui sont loués.

Les lieux loués doivent être toujours décemment occupés et exploités.

Le dépôt d’emballage et des caisses est autorisé dans la mesure où il ne vient pas à l’encontre des règles d’hygiène et de la libre circulation.

18°) REMISE DES CLES

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

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.

19°) DEGRADATIONS ET VOLS

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

20°) FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s’y oblige.

21°) Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu’en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR, en vertu du bail, de la Loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s’oblige à tenir les lieux loués clos et couverts suivant l’usage.

Le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité, même sous peine de réduction de loyer dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d’eau, d’électricité, etc.

Pour tout ce qui n’est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages actuellement en vigueur.

**LOYER**

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel exceptionnel de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ FRANCS CFA**, hors taxes pour les \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ mois (du \_\_\_\_\_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) et **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ FRANCS CFA**,hors taxes pour les ( ) derniers mois (à partir du \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Les paiements devront être effectués au domicile du BAILLEUR ou en tout autre lieu indiqué par ce dernier.

La somme de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ( ) FRANCS CFA, représentant la caution sera restituée au PRENEUR en fin de bail, déduction éventuellement faite du coût de toutes les obligations à sa charge en vertu des présentes mais qu’il n’aurait pas respectées.

RESILIATION

Il est expressément convenu qu’à défaut de paiement d’un seul terme de loyer ou du montant des charges et accessoires à son échéance comme au cas d’inexécution d’une seule des conditions du bail et quinze jours après une sommation de payer ou d’exécuter par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise au destinataire contre émargement ou récépissé ou par exploit d’Huissier, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu’il soit besoin de remplir de formalité judiciaire nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Si, malgré cette condition essentielle du bail, le PRENEUR refusait d’évacuer les lieux loués, il suffirait pour l’y contraindre sans délai, d’une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Commerce de BAMAKO qui serait exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

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 à son droit à tous autres dommages et intérêts.

De même, en cas de résiliation forcée provenant du BAILLEUR, il devra restituer au PRENEUR les loyers perçus d’avance.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent l’enregistrement des présentes pour toute la durée du bail.

ELECTION DE DOMICILE – COMPETENCE

Pour l’exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives mentionnées en tête des présentes et pour toutes contestations à l’occasion de celles-ci, elles attribuent expressément compétence aux Tribunaux de BAMAKO.

**DONT ACTE** sur dix pages

**Comprenant :** **Paraphes**

**-** renvoi approuvé :

**-** barre tirée dans des blancs :

**-** blanc bâtonné :

**-** ligne entière rayée :

**-** chiffre rayé nul :

**-** mot nul :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les comparants ont signé avec le Notaire soussigné.

**M**. **M.**

**Me Thierno Alou N’DIAYE**