**CONTRAT DE BAIL**

Entre les soussignés :

La société **Maisons Super Development SARL**, dont la Direction Générale est située sur l’avenue **Kisambi n° 7721** du Plan Cadastral de la Commune de Lubumbashi,

Immatriculée au RCCM sous le numéro **14-B-2035** et identifiée sous le numéro **05-F4200-N78448Q** ;

Ici représentée par **Monsieur Dharmendra Kumar**,

Ci-après dénommée "*la Bailleresse*" d’une part ;

Et

La société **Allied Insurance Brokers Sarl,** Cabinet de Courtage d’assurance & de réassurance au capital social de 46, 400, 000 CDF, ayant son siège social au Sis Local 54/56 Prins Van Luick School,10 av de la Gombe, Kinshasa Gombe - République Démocratique du Congo, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro RCCMCD/KIN/RCCM/16-B-10571, NIF A 1621859 D et agréée auprès de l’ARCA sous le numéro N°3002.

Ici représentée par **Monsieur** Anthony VANERPS, Directeur Général.

Ci-après dénommée "***le Locataire***" d’autre part.

**IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

**Article 1 : Objet et désignation du bien loué**

1. Le Bailleur donne à bail au Locataire, qui accepte au(x) bureau(x) n° **324**, un espace de **54** m2 soit **Cinquante – quatre** mètres carrés situé au **troisième** étage de son immeuble “THE ONE” sis au numéro au No 18772 de l’avenue ROUTE DU GOLF, commune de Lubumbashi, ville de Lubumbashi ;
2. Il est destiné à un usage strictement professionnel.

**Article 2 : Loyer**

1. Le loyer mensuel net est fixé à **29** USD/ m2 (**Vingt Neuf** dollars américains). Soit **1,566 USD** (**Mille cinq cent soixante-six** dollars américains) pour **54** m2 **TVA y comprise.**
2. Le loyer est payable trimestriellement et anticipativement avant le 10ème jour du trimestre entamé.
3. Le loyer mensuel est exprimé en dollars américains soit un total de USD **1,566** (**Mille cinq cent soixante-six** dollars américains), toutes taxes comprises, payable soit par virement bancaire soit par chèque.
4. Le loyer mensuel pourrait varier selon la conjoncture économique ou l’évolution du marché immobilier. A cette occurrence, tous les autres éléments du loyer (taxes, impôts, etc.) s’y adaptent conformément à la règlementation en vigueur. En tout état de cause, aucune variation du loyer ne sera applicable sans avoir été préalablement approuvée par écrit par le Bailleur et le Locataire.

**Article 3 : Charges communes**

1. Les charges communes sont incluses dans le loyer mentionné à l’Article 2.
2. Ces charges communes couvrent la consommation électrique, la fourniture d’eau, la sécurité ainsi que la maintenance des parties communes, l’entretien et les réparations des appareils et machines dédiés aux espaces communs.
3. Ces charges communes ne comprennent pas les frais de connexion à l’internet ni le câble télévision.

**Article 4 : Durée du Bail**

1. Le présent Contrat de Bail entre en vigueur le **01.07.2025.**
2. S’agissant d’un bail commercial, le présent Contrat de Bail est conclu pour une durée de Trois **(3)** ans et est ensuite renouvelable tous les **Trois** ans, expressément ou par tacite reconduction, en absence de préavis. Chacune des deux parties peut y mettre fin moyennant un préavis de six **(6)** mois ou par convention mutuelle. Une telle notification devra être transmise par lettre recommandée ou par lettre de main à main avec accusé de réception.

**Article 5 : Garantie Locative**

1. À la signature du présent Bail, le Locataire versera au Bailleur, pour garantir la bonne exécution du présent Contrat de Bail, une garantie locative équivalente à trois (3) mois de loyer, soit **4,698 USD** **(quatre mille six cent quatre-vingt-dix-huit dollars** américains) et de loyer d’avance pour **(3)** mois, soit **4,698** (**Quatre mille six cent quatre-vingt- dix-huit** dollars Américain)
2. Le Preneur est tenu de verser la totalité de la garantie à la Bailleresse à la signature du présent contrat, quittance faisant foi.
3. Cette garantie ne pourra être réajustée en cours de Bail ni produire d’intérêt. En cas de cessation du Bail pour quelque cause que ce soit, et après paiement intégral des frais éventuels documentés et / ou convenus, de remise en état ou de toute autre somme éventuellement due au Bailleur, la garantie sera remboursée au Locataire dans les **30 jours** de la résiliation. En aucun cas le Locataire ne pourra se prévaloir du versement de la garantie locative pour refuser le paiement du loyer.

**Article 06 : Pour les paiements en ligne, veuillez utiliser les coordonnées bancaires mentionnées ci-dessous.**

|  |
| --- |
| **Bank Of Africa RDC (BOA)** |
| **Account Name: MAISONS SUPER DEVELOPMENT SARL** |
| **Account Number: 00029010170310307000195** |
| **Bank                      : Bank Of Africa RDC** |
| **Swift                     : AFRICDKSXXX** |
| **Address              : N 022, avenue de Aviateurs, dans la commune de la Gombe à Kinshasa, en REPUBLIQUE DEMOCRATIQUE DU CONGO** |

**NB** : Une preuve de paiement doit être partagée avec les représentants de MSD.

**Article 7 : Activité autorisée**

1. Le Locataire ne pourra donner au bien loué d’autre destination que celle décrite dans l’objet social de ses statuts.
2. La détermination de l’activité du Locataire constitue une condition essentielle du présent Bail sans laquelle celui-ci n’eut pas été conclu par le Bailleur.
3. Le Locataire ne pourra se prévaloir d’aucune garantie d’exclusivité ou de non-concurrence.
4. Sont notamment interdites les ventes publiques et toutes activités prohibées par le Règlement d’Ordre Intérieur.

**Article 8 : Garnissement**

1. Le Locataire s’engage à garnir et à tenir constamment garni le bien loué en bon état. Les travaux d’aménagements sont entièrement à ses frais et il doit recevoir l’approbation écrite du Bailleur avant de commencer leur exécution.

**Article 9 : Sous-location**

1. La présente location n'a été consentie au Locataire qu'*intuitu personae*.
2. Toute cession de bail, sous-location ou simple occupation des lieux par un tiers, sans autorisation préalable du Bailleur est en conséquence rigoureusement interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, sur simple constatation de la faute et sans qu'il soit besoin de recourir à la procédure de mise en demeure.

**Article 10 : État des lieux et conditions générales**

1. Le Locataire déclare connaître le bien loué sans qu’il soit nécessaire d’en faire plus ample description et reconnaît expressément que le bien loué est en parfait état.
2. Le Locataire s’engage à le maintenir dans cet état pendant toute la durée du présent Contrat de Bail. Le Locataire réparera le bureau à ses frais (installation des cloisons, climatiseurs supplémentaires, lignes Internet, prises de courant). Les travaux seront exécutés par un entrepreneur désigné par le Bailleur. Le Bailleur et le Locataire conviendront d'un plan de réparation. Après la fin de la durée du bail, le Locataire remettra le bureau au Bailleur en bon état, avec préservation de toutes les structures de réparation.
3. Un état des lieux contradictoire sera dressé préalablement à l’entrée en jouissance du bien loué et annexé au présent Contrat de Bail.

**Article 11 : Entretien – Réparations – Téléphone – Phonie**

1. Le Locataire tiendra les lieux loués, leurs aménagements et leurs accessoires en bon état d'entretien, de fonctionnement, de propreté et de réparation locative et jouira du bien loué en bon père de famille.
2. À la libération des lieux, le Bailleur devra, aux frais du Locataire, refaire les badigeons, changer boiseries, portes, plafonnages, etc.…lorsqu’ils auront été endommagés par le Locataire. Par ailleurs, le Bailleur retiendra à la sortie du locataire et ce forfaitairement sur la garantie locative la somme de **250 USD** afin de refaire la peinture.
3. Les travaux d'entretien et de nettoyage des espaces intérieurs seront exécutés par le Locataire dans les conditions et selon l'horaire déterminés par le Règlement d'Ordre Intérieur.
4. Le Bailleur ne sera tenu d'exécuter au cours du bail que les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires pour assurer le bon état de jouissance des lieux loués. Toutes autres réparations, quelles qu'elles soient, restent à charge du Locataire, notamment celles aux ouvrages construits par celui-ci ou à sa demande.
5. La climatisation installée dans l’immeuble est très sophistiquée et nouvelle en RDC (système VRV). Le locataire devra contracter avec une société agrée par le Bailleur dont les détails lui seront communiqués, concernant l’ajout et la maintenance si nécessaire, les frais relatifs à ces actes sont à charge du Locataire.
6. L'installation d'antennes destinées à la phonie, au câble de télévision, à l’internet ou toutes autres technologies, sur le toit de l'immeuble est interdite, sauf dérogation exceptionnelle et écrite accordée préalablement par le Bailleur.
7. Pour éviter que des modifications inadéquates soient portées aux installations électriques, le Locataire est tenu de s'adresser exclusivement au Bailleur ou à ses Gestionnaires pour tous travaux qu'il jugerait nécessaires dans les lieux loués.
8. Le Locataire s’engage à aviser le Bailleur, dans un délai raisonnable après qu’il en ait eu connaissance, par lettre recommandée ou par lettre au porteur, des grosses réparations qu'il serait nécessaire d'effectuer dans l'immeuble comme de tout sinistre, même s'il n'en résulterait aucun dégât apparent. Le Bailleur ne pourra, en aucun cas, être tenu responsable des dégâts d'une nature quelconque, causés directement ou indirectement au Locataire, s'il n'a pas été mis en demeure dans les **huit (8)** jours à compter de la date à laquelle le Locataire en a eu connaissance.

**Article 12 : Grosses réparations**

1. Sous réserve d’être en mesure de continuer à occuper et d’utiliser les locaux loués, le Locataire sera tenu d’accepter les travaux requis par toutes grosses réparations et toutes transformations requises et nécessaires ou que le Bailleur jugerait utile d'effectuer au cours du bail, soit l'importance ou la durée, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou diminution de loyer.

**Article 13 : Aménagements - Transformations**

1. Il est précisé, comme une des conditions essentielles du présent Bail, que le Bailleur désire conserver l'unité architecturale et décorative ainsi que le standing de l'immeuble. C'est pourquoi, le Locataire ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou la disposition du local, sans autorisation préalable et écrite du Bailleur et sans respecter les clauses du Règlement d'Ordre Intérieur relatives notamment à l'agrément des entrepreneurs et aux modalités d'exécution des travaux.
2. Tout aménagement, embellissement, amélioration ou construction nouvelle, meubles fixés aux murs, sol ou plafonds, installés par le Locataire lui appartiennent et il pourra les retirer, à ses propres frais, à la résiliation du bail, sauf indication contraire négociée avec le Bailleur. Le Bailleur pourra exiger du Locataire la remise en état des lieux loués, aux frais du Locataire. Ces travaux seront effectués sous la surveillance de l'Architecte du Bailleur.

**Article 14 : Assurances**

1. Le Locataire s'engage à assurer les lieux loués contre l'incendie, les dégâts des eaux et vols ainsi que la responsabilité civile, le Bailleur étant, de convention expresse, exonéré de toute responsabilité en cas de vol dans le local loué ou dans les parties communes. Ladite police d’assurance prendra effet le jour de la mise à disposition des locaux loués.
2. Le Locataire acquittera régulièrement les primes d'assurance et en justifiera sur réquisition du Bailleur.

**Article 15 : Éclairage – Enseigne - Esthétique**

1. Le Locataire n'aura le droit d'apposer que les enseignes ou plaques indicatrices relatives à son activité et dont l'emplacement, les dimensions, la conformation, la décoration et le texte auront été au préalable agréé par le Bailleur.
2. Cet agrément doit être donné par écrit dans le respect des clauses reprises dans les Règlements d'Ordre Intérieur. Le Locataire entretiendra en bon état de fonctionnement et de propreté ses portes, enseignes et vitres.

**Article 16 : Marchandises inflammables ou hasardeuses**

1. Le Locataire s'engage à satisfaire aux mesures qui sont ou pourront être prescrites par l'autorité administrative pour l'emmagasinage de marchandises inflammables ou hasardeuses. Il pourvoira le bien loué avec un nombre approprié et facilement accessible d’extincteurs à poudre maintenus en bon état de fonctionnement et régulièrement entretenus.

**Article 17 : Visite des lieux**

1. Le Locataire devra laisser le Bailleur ou son représentant visiter les lieux loués chaque fois que ce dernier le jugera utile, à charge pour lui de prévenir le Locataire par lettre au moins 72 heures à l'avance.
2. En cas de mise en vente de l'immeuble par le propriétaire et également en vue de la relocation, le Locataire devra laisser les éventuels acheteurs visiter les lieux loués suivant un horaire à convenir de commun accord.

**Article 18 : Dégradations et vols**

1. Le Locataire est responsable de toutes les dégradations ou vols quelconques qui pourraient être commis par des personnes dans le local loué par lui.
2. Sauf dans le cas où une faute lourde lui serait imputable, le Bailleur ne pourra être tenu responsable des vols, dégradations ou autres délits commis par des personnes dans l'immeuble, ni sinistre ou dommages de quelque nature ou origine qu'ils soient, même ceux repris à l'article 378 du Code Civil, livre III, subis par les lieux, leur contenu ou leurs occupants, par le fait des personnes.

**Article 19 : Accès et parties communes – Parkings**

1. Le Locataire s'interdit de déposer du matériel, matériaux, caisse, emballage, objet de toute nature et détritus dans les parties communes à tous les locataires et aux services. Les lieux doivent toujours être décemment exploités et occupés.
2. Le Locataire s'engage à se conformer aux conditions d'accès à l'immeuble qui lui seront précisées. Les réservations des parkings en faveur des locataires ne peuvent être accordées que par écrit et préalablement par le Bailleur qui reste seule habilité à indiquer, par inscription sur le sol ou par panneaux amovibles on non, les réservations admises.
3. Il sera accordé au Locataire **1 (un)** espace(s) de stationnement réservé dans les limites des locaux loués.

**Article 20 : Dispositions diverses**

1. Le Locataire ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer en raison de travaux occasionnés par une circonstance fortuite étrangère au Bailleur.
2. Le Locataire ne pourra :
3. Avoir dans les lieux loués aucun animal vivant ;
4. Faire étalage, ni de linge, ni d'autres objets de quelque nature que ce soit ;
5. Procéder, ni faire procéder par des tiers, dans le local loué à toute vente publique après décès, cessation de commerce ou d'entreprise, ni même en cas de faillite.

**Article 21 : Résiliation**

Les parties se référeront aux dispositions pertinentes, de l’Acte Uniforme OHADA portant Droit Commercial général, relatives au Bail.

**Article 22 : Gestionnaire**

1. Le Bailleur nommera un gestionnaire principal et un gestionnaire adjoint qui seront responsables de la gestion de l’immeuble “THE ONE”. Lesdits Gestionnaires auront un bureau dans l’édifice et le contact sera facile et rapide. Le nom et les coordonnées des gestionnaires seront communiqués au Locataire en temps opportun et les gestionnaires seront les interlocuteurs privilégies du Locataire.

**Article 23 : Impôts**

1. Tout autres taxes et/ou redevance de quelque nature que ce soit, les taxes perçues par les Services d’hygiène et de Santé en matière de salubrité sont à la charge du Locataire, à l’exception de l’IF (impôt foncier) lequel est dû par le Bailleur qui se chargera aussi de la question de l’IRL (l’impôt sur revenu locatif).
2. L’Impôt sur le Revenu Locatif ne sera pas dû, puisque le bailleur, en tant que société immobilière, s’acquitte déjà de l’impôt sur les bénéfices et profits. Le locataire ne pourra donc aucunement retenir à la source l’IRL ou en réclamer le paiement au bailleur.

**Article 24 : Avenants et annexes**

1. Tout amendement au présent Contrat de Bail sera constaté par écrit et annexé, sous forme d’avenant. Les annexes et avenants feront parties intégrantes du présent Bail.

**Article 25 : Compétence et Contestations**

1. Pour tout ce qui n’est pas expressément prévu au présent Bail, les parties contractantes déclarent se référer aux dispositions de l’Acte uniforme OHADA portant sur le droit commercial général, régissant les baux à loyer professionnels ;
2. Tout litige ou différend qui pourraient surgir à l’occasion de l’exécution ou de l’interprétation du présent Contrat de Bail sera obligatoirement soumis à un processus préalable de conciliation de 30 jours à dater de la notification de conflit que devra faire l’une des parties ;
3. A défaut de conciliation dans le délai prescrit ci-haut, les juridictions compétentes de la ville de Lubumbashi seront saisies par la partie la plus diligente.

**Article 26 : Élection de domicile**

1. Le Bailleur fait élection de domicile à son siège d’exploitation.
2. Le Locataire fait élection de domicile dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et même après bail en cas de procédure pendante entre parties. Le Locataire est tenu de désigner une adresse pour toute communication d’après Bail.

**Article 27 : Divisibilité**

1. La nullité d’une disposition de la présente n’affectera nullement la validité des autres dispositions du présent Contrat de Bail, à moins que cette nullité entraîne des conséquences nuisibles importantes aux intérêts de l’une des parties, auquel cas la partie dont les intérêts sont affectés pourrait initier un ajustement conformément aux clauses pertinentes de ce contrat.

**Article 28 : Exemplaires**

Le présent Contrat de Bail est établi en trois exemplaires, le Locataire en recevant un et le Bailleur deux.

Ainsi fait à Lubumbashi, en trois exemplaires originaux, en date du **26 /06 / 2025.**

|  |  |
| --- | --- |
| **POUR LE BAILLEUR**  MAISONS SUPER DEVELOPMENT SARL  **M.DHARMENDRA KUMAR**  *Gérant Statutaire* | **POUR LE LOCATAIRE**  Allied Insurance Brokers Sarl  **M. Anthony VANERPS**  Directeur Général |

**Clauses annexes**

**Pour les réparations :**

Durant les 3 premiers mois, la bailleresse prendra à ses frais toute réparation (sauf casses et dégâts provoqués) qui s’impose dès l’occupation du Locataire dans le lieu.

Chaque 6 mois, le Bailleur se chargera de réaliser une maintenance des climatiseurs dans tout l’immeuble.

En dehors de ces échéances, pour tout dommage, le Locataire répare à ses frais le dommage causé selon le tarif qui lui sera fixé par le réparateur.