**CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL**

**AGENCE DEFINITIVE DE KORHOGO.**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**………………………….**Société Anonyme Avec Conseil d’Administration au capital de ………………………. de francs CFA, Immatriculée au Registre du Commerce et du crédit mobilier d’Abidjan sous le numéro…………………, ayant son siège social à ……………………………- ……………B.P………. Abidjan ………….., Tel :…………………..- Représentée par Monsieur**…………………., son…………………………..**,

Ci-après désigné « **Le Bailleur »**

**D’une part,**

**ET**

**La société ATLANTIQUE TELECOM COTE D’IVOIRE** en activité sous le nom commercial **MOOV Côte d’Ivoire**, Société Anonyme avec Conseil d’Administration au capital de 20 000 000 000 de francs CFA, Immatriculée au Registre du Commerce et du crédit mobilier d’Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2005-B-1378, N° de Compte contribuable 0521319 F, ayant son siège social à l’Immeuble Kharrat - Avenue Botreau Roussel - Abidjan Plateau, - 01 B.P. 2347 Abidjan 01, - Représentée par Monsieur**……………………………**, son Administrateur, Directeur Général,

Ci-après désignée **« Le Preneur », ou «MOOV Côte d’Ivoire »**

**D’autre part,**

« Le Preneur » et « Le Bailleur » étant désignés collectivement « **Les Parties** » et individuellement « **La Partie** ».

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Pour les besoins de l’exploitation et du développement de son activité commerciale, le Preneur souhaite prendre à Bail les locaux désignés à l’article 3 ci-après.

Le Bailleur déclare être le propriétaire des locaux situés dans la commune de ………………quartier……………., et à ce titre, avoir, sans aucune réserve ni servitude, le plein bénéfice et la jouissance desdits locaux objets du lot …., ilot …..de la circonscription foncière de……………...

Par le présent contrat de bail commercial (ci-après dénommé le « Bail »), **les Parties** souhaitent fixer les conditions et modalités de la location par **le Bailleur** **au Preneur** des locaux qui seront désignés à l’article 3 ci-dessous, pour les besoins de son activité.

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1** - **VALEUR JURIDIQUE DU PREAMBULE ET DES ANNEXES**

**Les Parties** conviennent expressément que le préambule ci-dessus et les annexes jointes font partie intégrante du Bail dont ils ont la même valeur juridique.

**ARTICLE 2 – OBJET**

**Le Bailleur** donne à bail, à titre commercial, dans les conditions et selon les modalités fixées par le présent Bail (ci-après « le Bail »), **au Preneur**, qui accepte, les locaux désignés à l’article 3 ci-dessous.

**ARTICLE 3 – DESIGNATION DES LOCAUX**

Les locaux objets du présent bail (ci-après le Local) et destinés à abriter l’agence commerciale et les bureaux du personnel du preneur qui y sera en activité, sont situés à …………….., quartier commerce à proximité de la gare CK.

Les locaux seront exclusivement affectés à l’activité commerciale du Preneur qui se caractérise par la vente au public de produits et service de télécommunications.

Le Local y compris le parking, a une superficie de trois cent quarante mètres carrés (340 **m²),** le Preneur déclarant en avoir eu parfaitement connaissance avant la signature du Bail, pour l’avoir vu et visité.

**ARTICLE 4 – DUREE ET RENOUVELLEMENT DU CONTRAT**

Le Bail est consenti et accepté pour une durée **de ……. (…..) années entières et consécutives** qui commenceront à courir **à compter du ………. 201.. pour se terminer le …….201….**

Le contrat est renouvelable par tacite reconduction aux présentes conditions sauf dénonciation par l’une ou l’autre des parties …….(….) mois avant son terme par lettre simple avec accusé de réception ou lettre simple portée avec décharge.

Une résiliation anticipée et amiable du contrat est possible à charge pour la partie qui en prend l’initiative d’en informer l’autre par lettre simple contre décharge ou lettre recommandée avec accusé de réception au moins…………. (…..) mois avant la date souhaitée pour cette rupture.

**ARTICLE 5 – LOYER ET CAUTION.**

Le présent bail est donc consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **cinq cent mille (500 000 F) de francs CFA.**

Les règlements seront effectués au nom du **Bailleur** au plus tard dans les …… (…) jours suivants la réception de la facture de loyer par la comptabilité du Preneur.

Le Preneur s’engage à verser au bailleur dans le cadre des présentes, ……(…) mois de loyer d’avance sur présentation d’une facture par ce dernier.

Par ailleurs, si les Parties se retrouvent être débitrices l’une de l’autre à quelque titre que ce soit, il s’opèrera une compensation entre les dettes et créances réciproques conformément aux dispositions des articles 1289 à 1299 du code civil.

Pour la garantie de l’exécution des clauses du présent contrat, le Preneur s’engage à verser entre les mains du Bailleur, la somme de ………………**(…………F)** CFA correspondant à ……….(………) mois de loyer au titre de la caution.

Cette somme sera remboursée au Preneur à l’expiration du présent bail, lors de la remise des locaux à la disposition du Bailleur, déduction faite de toutes les sommes qui pourraient être dues au Bailleur par le Preneur pour toute raison, et après remise en état des lieux.

Cette somme versée à titre de dépôt de garantie demeurera improductive d’intérêts.

**ARTICLE 6 – REVISION DU LOYER**

Par application des dispositions des textes en vigueur, le loyer est révisable tous les …. (….) ans par application d’un taux de ……(….) pour cent.

Le loyer de référence est celui fixé à l’article 5 alinéa 1.

**ARTICLE 7 – OBLIGATIONS DES PARTIES**

**7.1 – TRAVAUX D’AMENAGEMENT, D’ENTRETIEN ET DE REPARATION –**

**FLUIDES**

**7.1.1. Travaux d’aménagement**

Pour les besoins de son activité **le Preneur** effectuera des travaux de sécurisation, d’aménagements et d’embellissements internes et externes spécifiques, à sa charge, sans pouvoir en exiger le remboursement **au Bailleur**.

**Le Preneur** devra procéder, ou faire procéder aux travaux d’aménagement en respectant strictement les normes techniques et les règles de l’art.

En outre, au terme, pour quelque cause que ce soit du présent bail, les meubles ou immeubles par destinations retirés ou descellés du local à l’occasion de la réalisation des travaux de sécurisation et d’aménagements spécifiques effectués par **le Preneur** resteront la propriété **du Bailleur** qui pourra en disposer librement.

Aussi, les travaux de sécurisation et les aménagements spécifiques réalisés par **le Preneur** qui seront attachés à perpétuelle demeure, resteront la propriété **du** **Bailleur**.

Le Bailleur devra effectuer avant l’entrée en jouissance des locaux par le Preneur, les travaux de mis en état de l’entrepôt.

Les parties conviennent qu’un procès verbal de constat contradictoire amiable sera dressé avant l’entrée en jouissance des locaux et au terme du bail.

Le procès verbal d’entrée sera annexé au présent contrat et comportera l’énumération des travaux de remise en état à effectuer par le Bailleur avant la remise des clés et l’entrée en jouissance du Preneur ainsi que le délai de réalisation a lui accordé.

Ces travaux consistent pour le Bailleur, suite à la visite des locaux, à construire la clôture du bâtiment et à réaliser les travaux d’assainissement (fosses septiques et puits perdus).

Enfin de Bail, qu’elle provienne du terme du contrat, d’un congé amiable ou d’une résiliation anticipée ou forcée, le Preneur devra remettre au Bailleur les clefs des locaux ainsi que les quitus d’eau, d’électricité et de téléphone.

En outre, à la sortie, qu’elle qu’en soit la cause, le Preneur s’engage, sans contrepartie ni dédommagement, à entreprendre, au plus tard dans un délai de …………(……) mois, tous les travaux et les remises en état qui seront mis à sa charge dans le procès verbal de sortie.

Cette remise en état se fera conformément à l’état des lieux d’entrée que les deux (02) parties auront dressé contradictoirement et qui restera annexé aux présentes.

Par ailleurs, si un état des lieux d’entrée n’a pu être dressé contradictoirement par les deux parties pour cause de force majeure ou empêchement signalé par l’une des parties par lettre simple contre décharge ou lettre recommandée avec accusé de réception, l’état des lieux pourra exceptionnellement être dressé une semaine au plus tard après l’entrée en jouissance des locaux par le Preneur.

**7.1.2. Réparations et Entretien**

**7.1.2.1. Réparations**

**Le Bailleur** s’engage à assurer **au Preneur** une jouissance paisible du Local, à effectuer à sa charge, les grosses réparations nécessaires et urgentes lui incombant conformément à l’article 74 de l’Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général notamment la remise en état du Local avant l’entrée en jouissance **du** **Preneur** (l’éclairage, la climatisation, les interrupteurs, portes, fenêtres etc.).

Bien que les grosses réparations incombent **au Bailleur**, **le Preneur** devra aviser en temps utile **le Bailleur**, par courrier avec décharge ou par lettre recommandée, de celles qui apparaîtraient nécessaires au cours du bail.

En outre, en cas de travaux indispensables, affectant le local, qui ne pourraient être différés à l’expiration du Bail et qui seraient nécessaires au bon entretien ou à la réparation de l’immeuble, conduisant à la suspension temporaire de l’utilisation du Local, **le Bailleur** devra en avertir **le Preneur** par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courrier avec décharge ……. (….) mois au moins avant le début des travaux.

**Le Bailleur** s’engage à ne procéder à aucune modification dans le local objet du présent contrat qui pourrait avoir pour effet de compromettre durablement son utilisation, sans en avertir préalablement **le Preneur** dans les formes ci – dessus indiquées.

**Le Bailleur** s’engage, dès à présent, à faire ses meilleurs efforts pour trouver une solution de substitution pendant la durée d’indisponibilité du local, afin de permettre **au Preneur** de transférer ses bureaux et de continuer à exercer son activité dans les meilleures conditions.

Si aucune solution satisfaisante pour **le Preneur** n’est trouvée aux différentes situations visées aux alinéas ci-dessus, **le Preneur** pourra, sans préavis, résilier le contrat de Bail par lettre recommandée avec accusée de réception, ou lettre simple avec décharge sans que cette résiliation ouvre **au Bailleur** un quelconque droit à indemnisation, comme indiqué à l’article 11. 1 ci-dessous.

**Le Preneur** supportera les inconvénients des grosses réparations et toutes transformations nécessaires ou que **le Bailleur** jugera utile d’effecteur au cours du bail, quelle qu’en soient l’importance et la durée, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, dans la mesure où la durée des réparations n’excèderait pas dix (10) jours. Il devra laisser entrer les ouvriers dans les lieux loués pour tous travaux jugés utiles par **le Bailleur**.

**Le Preneur** s’engage à maintenir le local en bon état et à effectuer, chaque fois que nécessaire, les réparations locatives lui incombant pendant toute la durée de leur occupation.

La réparation du matériel et autres équipements exposés dans les parties communes ainsi que le nettoyage desdites parties relèvent de la compétence du **Bailleur.**

**7.1.2.2 Entretien du local**

**Le Preneur** devra entretenir le local dans le respect des règles de l’art, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de manière à ce qu’aucun trouble de jouissance ne soit apporté à l’immeuble ou autres occupants.

De la même façon, **le Bailleur** s’engage à entretenir ses propres installations éventuelles, les parties communes de manière qu’aucun incident ne puisse, du fait d’un défaut d’entretien, générer des perturbations dans l’utilisation du local par **le Preneur**.

**7.1. 3. Fluides**

Tout fluide nécessaire au fonctionnement de l’entrepôt, le branchement auprès du concessionnaire du service public de distribution d’électricité, ainsi que le branchement d’une ou plusieurs ligne(s) téléphonique(s) seront pris en charge par **le** **Preneur** qui souscrira les abonnements auprès des concessionnaires concernés et fera installer le cas échéant un groupe électrogène.

Le Bailleur autorise le Preneur à effectuer tous les branchements énoncés ci-dessus et s’engage à lui transmettre dès la signature du présent contrat, les documents nécessaires à cet effet.

**7.2** – **CESSION ET SOUS-LOCATION**

Sous peine de résiliation immédiate du contrat, toute cession ou sous-location du présent bail par le Preneur devra être soumis à l’accord préalable et écrit **du Bailleur**.

**7.3** **– INFORMATION DU PRENEUR PAR LE BAILLEUR**

**Le Bailleur** s’engage à informer **le Preneur** des contrats de bail qu’il serait susceptible de conclure avec un autre opérateur de radio télécommunications et portant sur le même local ou sur un autre local contigu à celui objet des présentes et lui appartenant.

Cette information devra être suffisante pour permettre **au Preneur** d’apprécier le risque de perturbation pouvant résulter, pour lui, des activités du nouveau locataire.

**ARTICLE 8 - AUTORISATIONS**

**Le Preneur** fera son affaire personnelle de l’obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l’exercice de son activité.

Le personnel **du Preneur** et celui des entreprises sous traitantes **du Preneur**, ainsi que toute personne dont la présence dans ledit local sera liée à son occupation et à son utilisation par **le Preneur**, pourront entrer et circuler dans l’entrepôt abritant le local, munis d’une autorisation en bonne et due forme, délivrée par **le Preneur**, ou de leur carte professionnelle.

Pour les besoins de la maintenance et l’entretien des matériels, les personnels autorisés par **le Preneur** devront pouvoir accéder à l’entrepôt de jour comme de nuit, chaque jour de la semaine, y compris le dimanche et les jours fériés.

Tout changement, par **le Bailleur**, des conditions d’accès au Local loué devra être notifié **au Preneur** et recevoir son approbation**.**

**Le Preneur** fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance du local. **Le Preneur** pourra notamment, s’il le juge nécessaire, exercer une surveillance dudit local soit par lui-même soit par l’intervention d’une société de sécurité habilitée. Cette surveillance pourra être ponctuelle ou continue.

**Le Bailleur** s’engage dès à présent à permettre la présence d’un ou plusieurs gardiens aux abords et au sein de l’immeuble abritant le local objet des présentes.

**Le Preneur** aura le droit d’apposer sur la terrasse de l’immeuble, ou sur sa façade, des enseignes, plaques indicatrices et panneaux publicitaires relatifs à son activité.

Il est également autorisé à installer sur la terrasse dudit immeuble, des relais de transmission GSM ainsi que des équipements pour l’interconnexion informatique de ce local avec tous ses autres locaux à usage professionnels.

Le bailleur autorise en outre le Preneur à installer des équipements techniques et réaliser toutes les connexions nécessaires au bon fonctionnement de son activité dans le local pris à bail.

**ARTICLE 9 - ASSURANCES**

Chaque Partie au Bail supportera la charge des dommages corporels et matériels qui lui sont directement imputables et susceptibles d’être causés à l’autre Partie par la souscription d’une ou de plusieurs polices d’assurances.

A ce titre, **le Preneur** répondra desdits dommages dans la mesure où ceux-ci trouvent directement et exclusivement leur source dans l’utilisation des locaux donnés à Bail.

**Le Preneur** supportera les conséquences pécuniaires de sa responsabilité propre du fait des dommages et préjudices causés aux tiers dans le cadre ou à l’occasion de l’exécution du Bail.

**Le Preneur** fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d’assurance qu’il estimera nécessaire pour couvrir les responsabilités visées ci – dessus.

**ARTICLE 10 - PROPRIETE DU MATERIEL**

Le matériel et mobilier disposés dans le local objet des présentes ainsi que ceux scellés par **le Preneur** sont et demeurent la propriété **du Preneur**. En conséquence, ce dernier procédera à leur enlèvement en fin de Bail, sans que le **Bailleur** puisse exciper d’un quelconque droit de propriété ou autre sur lesdits biens.

**ARTICLE 11 -RESILIATION DU BAIL**

**11.1 – RESILIATION A L’INITIATIVE DU PRENEUR**

**Le Preneur** aura la possibilité de résilier le Bail sans que cette résiliation ouvre **au Bailleur** un quelconque droit à indemnisation, à charge pour lui de prévenir **le Bailleur** par lettre recommandée avec accusé de réception, ou lettre simple contre décharge au moins ………….(…..) avant dans les cas suivants :

1. En cas de retrait ou de non renouvellement de l’autorisation accordée au **Preneur** d’exploiter un réseau de radiotéléphonie cellulaire numérique,
2. En cas de non obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux d’aménagement mentionnés à l’article 7.1,
3. En cas de réalisation par **le Bailleur** de travaux ayant pour effet d’affecter durablement la jouissance paisible de l’entrepôt objet des présentes,
4. En cas de force majeure extérieure **au Preneur** rendant impossible l’exercice de son activité,
5. En cas de faute **du Bailleur** ayant pour conséquence directe ou indirecte de rendre impossible l’exercice de son activité par **le Preneur**,
6. Tout fait **du Bailleur** ou extérieur **au Bailleur** portant atteinte à la jouissance paisible par **le Preneur** du Local

Sans préjudice des dispositions de l’alinéa précédent, **le Preneur** aura par ailleurs la possibilité, en cas d’inexécution de l’une quelconque des obligations mises à la charge **du Bailleur** par application du Bail, de résilier de plein droit, …. (….) mois après un commandement de remplir les conditions en souffrance, par acte extrajudiciaire, énonçant la volonté **du Preneur** d’user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet, quelle que soit la cause de cette carence.

Enfin, **les parties** conviennent qu’en cas de résiliation anticipée du présent contrat, aucune indemnité ne sera allouée à l’une ou à l’autre à titre de compensation.

**11.2 – RESILIATION A L’INITIATIVE DU BAILLEUR**

A défaut de paiement du loyer, ou en cas d’inexécution des obligations substantielles mises à la charge **du Preneur** par application du Bail, **le Bailleur** aura la possibilité de résilier de plein droit le présent bail, ………(………) mois après un commandement de payer ou de remplir les conditions en souffrance, par acte extrajudiciaire, énonçant la volonté **du Bailleur** d’user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet, quelle que soit la cause de cette carence et nonobstant toute consignation ultérieure.

En cas de non-paiement du loyer et après un commandement de payer resté sans effet dans le délai sus indiqué, l’expulsion **du Preneur** sera poursuivie conformément aux dispositions de l’article 101 de l’Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général.

**ARTICLE 12 – CONFIDENTIALITE**

**Les Parties** s’engagent à considérer comme confidentiels le Bail, ses annexes et toute information, documents et données, quel qu’en soit le support, qu’elles échangent ou échangeront à l’occasion de la conclusion et de l’exécution du Bail. En conséquence, elles s’interdisent de les communiquer ou de les divulguer à des tiers pour quelque raison que ce soit sans l’accord préalable et écrit de l’autre **Partie** au Bail, même si elles ne sont plus en affaires**.**

Cette clause de confidentialité ayant un caractère autonome par rapport au contrat, elle restera en vigueur dans un délai de……. (….) au moins à compter du terme du contrat.

**ARTICLE 13 - FORCE MAJEURE**

Les obligations de chacune **des Parties** au titre du présent contrat seront suspendues de plein droit, et leur responsabilité dégagée en cas de survenance d’un événement imprévisible, irrésistible, et indépendant de la volonté **des Parties** empêchant ou retardant tout ou partie de l’exécution par l’une **des Parties** (la partie défaillante) de l’une de ses obligations issues du présent contrat.

En cas de survenance d’un cas de force majeure, la **Partie** défaillante doit en aviser l’autre par écrit dans un délai de 48 heures à compter de la connaissance dudit événement. La force majeure comprend entre autres, les évènements tels que, et sans que cette liste ne soit exhaustive :

- Conflits armés,

- Emeutes,

- Grève ou lock-out,

- Dispositions d'ordre législatif ou réglementaire, ou décisions administratives entraînant des restrictions à l'activité des Parties, etc.

Ne sont pas considérées comme cas de force majeure, la grève du personnel des parties au contrat, la grève dans les transports publics.

S’il apparaît, à l’examen de la situation, que l’obstacle est seulement partiel ou temporaire, un avenant sera établi pour préciser les nouvelles conditions d’exécution du Contrat.

Si au contraire l’obstacle est total et rend impossible l’exécution des obligations de l’une des **Parties,** le présent contrat sera résilié de plein droit, sans formalité ni préavis.

Cette résiliation qui donnera lieu au remboursement des sommes dues au Preneur au titre de la caution et au bailleur pour les loyers du semestre en cours.

**ARTICLE 14 - TEXTES APPLICABLES**

Le présent bail est conclu et s’exécutera conformément aux dispositions des textes en vigueur et réglementant les rapports des bailleurs et locataires des locaux à usage d’habitation ou usage professionnel y compris l’acte uniforme de l’OHADA relatif au Droit commercial Général.

**ARTICLE 15 - REGLEMENT DES DIFFERENDS ET ATTRIBUTION DE**

**COMPETENCE**

**Les Parties** s’engagent à mettre tous les moyens en œuvre afin de convenir d’un règlement amiable à tous les différends qui se produiraient relativement à la conclusion, à l’exécution, à l’interprétation et à la rupture du présent contrat, dans un délai d’un () mois à compter de sa survenance.

Toutefois, il est d’accord **Partie** convenu qu’en cas d’échec dans la recherche de solution amiable et dans tous les cas, à l’expiration d’un délai d’un (01) mois à compter de la notification du différend, celui-ci sera soumis à la compétence du Tribunal de Première Instance d’Abidjan Plateau.

**ARTICLE 16 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l’exécution du Bail et de ses suites, y compris la signification de tous actes, **les** **Parties** font élection de domicile en leurs sièges respectifs dont l’adresse est indiquée en tête des présentes.

Toute modification de cette adresse devra être portée sans délai à la connaissance de l’autre **Partie** par celle concernée.

**ARTICLE 17 – ENREGISTREMENT – FRAIS**

L’enregistrement du Bail est expressément requis et sera effectué par **le Preneur**.

Les frais d’enregistrement du présent contrat seront à la charge **du Preneur**.

Fait à Abidjan, le ……………….

En quatre (………) exemplaires originaux dont ……(……) pour l’enregistrement.

**Le Preneur Le Bailleur**

###### ………………………………………………… ……………………………

**Administrateur, Directeur Général**

**Liste des annexes.**

Abidjan le 1er Septembre 2010

**La société …………………………………………………………..**

**……….B.P…………………..,**

**Tel : ……………………………….**

**Représentée par …………………………**

**Son……………………………….,**

A l’attention de Monsieur le Directeur financier et Comptable de

ATLANTIQUE TELECOM CI.

Objet : Facture d’avance de loyer –

Agence définitive de………………...

Pour la période de :

……………….201… au ………….. 201…..

Loyer mensuel : …………….. FCFA

**Montant semestriel : ………………..X …….. = …………….FCFA.**

**Impôt foncier – 15% : - ………………….FCFA**

**Net à payer : ……………………….FCFA.**

Arrêté la présente facture de loyer à la somme **de …………………………FRANCS CFA.**

Signature