CONTRAT DE BAIL A USAGE D’HABITATION

Entre les soussignées

Société ……………………………………, au capital de …………….FCFA, ayant son siège social à …, B.P…. représentée par Monsieur………………, ayant tous pouvoirs à l’effet des présentes et désignée dans tout ce qui va suivre :

Ci-après désignée « Le bailleur »,

D’une part,

Et,

La société **ATLANTIQUE TELECOM COTE D’IVOIRE**, en activité sous le nom commercial de **MOOV COTE D’IVOIRE**, Société Anonyme au capital de 20 000 000 000 de francs CFA, ayant son siège social à Abidjan Plateau, Avenue Botreau Roussel - Immeuble Kharrat - Immatriculée au Registre du Commerce et du crédit mobilier d’Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2005-B-1378, 01 B.P. 2347 Abidjan 01 - N° de Compte contribuable 0521319 F, Tel : 20 25 01 01/Fax : 20 25 01 04, représentée par**………………………, son Directeur Général**,

Ci-après désignée « MOOV C.I » ou « Le Preneur »,

D’autre part.

## Le Preneur et Le Bailleur, collectivement désignés ci-après « les Parties », et individuellement « une ou la Partie »,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Pour les besoins liés à l’hébergement de l’un de ses Directeurs, le Preneur qui souhaite prendre à Bail le local désigné ci-dessous, a approché le Bailleur à cet effet.

Le Bailleur qui déclare avoir la gestion dudit local et à ce titre, en avoir, sans aucune réserve ni servitude, le plein bénéfice et la jouissance, a marqué son accord à cet effet.

Par le présent contrat de bail à usage d’habitation (ci-après dénommer le « Bail »), les Parties souhaitent fixer les conditions et modalités de la location par le Bailleur au Preneur du local qui sera désigné ci- dessous.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

VALEUR JURIDIQUE DU PREAMBULE ET DES ANNEXES

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

OBJET

Le bailleur loue par les présentes au Preneur qui accepte le local dont la désignation figure ci - dessous.

DESIGNATION

Un local à usage d’habitation situé à …………………..

Il est précisé que l’emplacement est livré avec un sol en carreaux, des placards, qu’il est équipé de splits, de prises électriques, de prises d’antenne TV et de prises téléphoniques, le tout en bon état.

Le preneur devra supporter le coût et les frais de peinture intérieure, d’aménagement en électricité et téléphone et en général, tous travaux d’aménagement. Tel au surplus que le tout se poursuit et se comporte sans plus ample description, le preneur déclarant avoir vu, visité et parfaitement connaître les locaux loués, qu’il consent à occuper dans leur état actuel.

Le local est désigné comme suit :

*Nom de l’appartement :*

*Surface au sol  :*

*Configuration  :*

*Niveau  :*

*Nom du locataire  :* Atlantique Telecom CI

*Adresse  : 01 BP 2347 Abidjan 01*

*Téléphone : 20 25 01 01*

DUREE

Le présent bail est établi pour la durée définie ci-dessous. Il n’est pas renouvelable par tacite reconduction.

Le Preneur devra respecter un preavis de ………(……..) mois en cas de resiliation anticipée du présent contrat.

Durée  : …… (….) an

Date de début de bail : …………..201…

Date de fin de bail  : ……. ……201…

CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux clauses et conditions suivantes que le preneur s’oblige à exécuter sans qu’il ne puisse réclamer aucune diminution du loyer ci-après fixé et à peine de résiliation sur simple constatation des infractions s’il plaît au bailleur dans le respect des conditions fixées par le présent contrat ainsi que de tous dommages et intérêts.

1. Usage – Le preneur ne pourra donner aux locaux loués d’autre usage que celui défini ci dessus à l’exclusion de tout autre à savoir : habitation domestique.
2. Connaissance des lieux

Le preneur occupera les lieux loués dans l’état où ils se trouveront au moment de l’entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour vice de construction, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant état des lieux, le preneur se déclarant prêt à surmonter tout inconvénient en résultant et à effectuer éventuellement toutes les réparations nécessaires à l’exclusion de celles qui sont à la charge du bailleur.

Un état des lieux devra être dressé avant l’entrée en jouissance du local et son aménagement. A défaut, dans ……….(……) jours de l’entrée en jouissance, les parties procéderont contradictoirement à l’établissement d’un état des lieux à l’initiative du bailleur, et dont copie sera remise au preneur.

1. **Entretien des lieux, réparations**

Le preneur entretiendra les lieux et les maintiendra en bon état de réparations locatives. Il les restituera en fin de bail en bon état d’entretien. Le preneur devra refaire les peintures intérieures des portes, du plafonnage et des murs aussi souvent que besoin sera. A défaut d’entretien et après une mise en demeure de………. (…..) jours d’avoir à y procéder et restée sans suite, le bailleur pourra y faire procéder aux frais du preneur.

Le bailleur ne sera tenu d’exécuter au cours du bail que de grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires. Toutes autres réparations quelle qu’elles soient restant à la charge du preneur.

Bien que les réparations intéressant la toiture soient à la charge du propriétaire, le preneur devra aviser en temps utile le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre simple contre décharge, des réparations qu’il apparaîtrait nécessaire 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, le bailleur ne pourra en aucune façon être tenu pour responsable des dégâts qui en seront la conséquence causée directement ou indirectement par la pluie, la rouille, la foudre ou le vent, aux meubles et matériels se trouvant dans les lieux loués, s’il n’a été mis en demeure depuis …….(…..) jours au moins, par lettre recommandée ou lettre simple contre décharge, d’avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est précisé que le bris de glace restera à la charge du preneur qui en supportera les conséquences.

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.

…. (…..) mois avant l’expiration de la location, le preneur devra faire établir contradictoirement avec le bailleur lui-même étant présent ou lui dûment appelé, un état des réparations lui incombant. A défaut d’exécution, le preneur devra régler le montant des dites réparations sans pouvoir élever la moindre objection.

1. Grosses réparations – Le preneur souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires ou que le bailleur jugerait utile d'effectuer dans le cours du bail, quelle qu'en soient l'importance et la durée, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, à condition que la durée de ces réparations soit égale à …. (….) jours. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour tous travaux jugés utiles par le bailleur.
2. Aménagements, transformations

Le preneur ne pourra faire aucun aménagement, aucune modification ou transformation dans l'état ou la disposition des locaux, sans autorisation préalable expresse et par écrit du bailleur.

Les travaux seront effectués par le service technique accrédité du bailleur, et les honoraires correspondants seront à la charge du preneur. Tous les travaux bruyants ou dérangeants le voisinage doivent être effectués entre 9h et 12h le matin et de 15h à 17h l’après-midi. Aucun travail ne pourra être effectué les week-end (samedi, dimanche) et jours fériés.

Tous les changements et embellissements apportés aux lieux loués resteront, à l’expiration du bail, la propriété du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère la remise en état des lieux, aux frais du preneur, tels qu’ils se trouvaient au moment de l’entrée en jouissance.

1. Voisinage

Le preneur devra se comporter en bon locataire et respecter le voisinage notamment en évitant les nuisances sonores. Le preneur devra se conformer à toutes les réclamations émanant des autres occupants de la résidence ou de tiers auxquels il occasionnerait des troubles de jouissance. De même, dans le cas où les autres occupants de la résidence lui causeraient des dégâts ou des troubles de jouissance, il lui appartiendra d’en informer le bailleur et de se retourner contre qui de droit sans pouvoir mettre en jeu la responsabilité du bailleur.

L’étalage de linge à sécher sur les balcons, fenêtres ou portes est strictement interdit.

Les buanderies sont réservées à cet usage.

1. Règlements urbains

Le preneur satisfera aux lieux et places du bailleur à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène. Il exécutera à ses frais sans recours contre le bailleur tous travaux qui sont ou seront exigés par la loi, décrets, arrêtés ou règlements sur la santé publique, nonobstant toutes dispositions contraires, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

1. Cession de bail, sous-location

A – Cession

A1) Toute cession est interdite, sauf autorisation expresse du bailleur. Le cas échéant la cession du bail doit être signifiée au bailleur par acte extra judiciaire ou par tout autre moyen écrit mentionnant :

* L’identité complète du cessionnaire
* Son adresse

Faute de quoi la cession sera déclarée inopposable au bailleur.

A2) Le bailleur dispose d'un délai d'un mois à compter de cette signification (susmentionnée) pour s'opposer le cas échéant à la cession.

La violation par le preneur des obligations inhérentes au bail et notamment le non-paiement du loyer constitue un motif sérieux et légitime d'opposition à toute cession de bail.

Pendant la durée de la procédure, le cédant demeure tenu aux obligations du bail.

B – De la sous-location

Toute sous-location est interdite.

Toutefois, il est admis que le Preneur pourra mettre le local pris à bail à la disposition d’un autre de ces Directeurs en cas départ du Bénéficiaire actuel de la location de la Côte D’Ivoire.

1. Impôts

Le preneur s’acquittera de toutes les contributions, taxes et impôts nécessaires et liés à la présente location. Il devra justifier au bailleur de leur acquit à chaque réquisition de ce dernier.

1. Assurance

Le preneur s'engage, dès la signature du présent bail, à assurer contre l'incendie, son mobilier, son matériel, ses marchandises ainsi que les risques locatifs, bris de glace et le recours des voisins, et à maintenir cette assurance pendant le cours du présent bail, à en acquitter exactement les primes et les cotisations annuelles, et à justifier du tout à la première réquisition du bailleur. Enfin, il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de tout sinistre, sous peine de tous dommages et intérêts destinés à indemniser le bailleur du préjudice qui pourrait lui être causé par l'inobservation de cette clause.

1. Visite des lieux

En cas de mise en vente de l'immeuble par le propriétaire et également en vue de la relocation, Le preneur devra laisser visiter par les acquéreurs et les locataires éventuels, les lieux loués les mardis, jeudi, samedi de 15h à 18 heures.

Le Bailleur devra toutefois prévenir le Preneur par lettre ou tout autre moyen au moins … (….) heures à l’avance.

1. Eau, électricité, charges diverses

Le Preneur paiera directement au concessionnaire et fournisseur le montant de l'abonnement de téléphone ainsi que les montants de ses consommations d’électricité et au bailleur les montants trimestriels de sa consommation d’eau selon les index relevés sur les compteurs divisionnaires en place. Le Preneur ne pourra formuler aucune réclamation pour cause d'interruption dans le service des eaux ou d'électricité pour quelque cause que ce soit sauf cas de faute avérée du Bailleur ou du Preneur. Il ne pourra non plus exiger du Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer pour tous les accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir par suite de rupture de canalisation d'eau ou d'électricité sauf si l’expertise révèle une défaillance pour quelque cause que ce soit, des installations du Bailleur.

La fourniture et le remplacement de tous appareils d'éclairage et de toutes ampoules sont exclusivement à la charge du Preneur.

1. Réglementation diverse

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

1. Accès et parties communes

Le preneur devra respecter la propreté des accès et parties communes. Il ne devra pas y entreposer quelques objets ou affaires que ce soit afin de ne pas entraver le passage.

1. Remise des clefs

Le jour de l'expiration de la location, le preneur devra remettre au bailleur les clefs 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.

1. Dégradations et vol

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

1. Frais

Tous les frais, droits de timbre et d'enregistrement et honoraires auxquels pourrait donner lieu le présent acte et ses suites, seront supportés par le preneur et sont payables d'avance.

PRIX

1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer mensuel indiqué ci-dessous payable d'avance trimestriellement, au plus tard le 05 du premier mois de chaque trimestre en cours en bonnes espèces de monnaie.

Loyer : ……………FCFA (……………francs CFA)

1. Charges

Le montant des charges indiqué ci-dessous (sécurité, parking, entretien de toutes les parties communes, frais de maintenance de la climatisation+ frais éventuels de connexion au groupe électrogènes et autres charges locatives) sera payé en même temps que les loyers.

Charges : ……… FCFA (cinq cent dix mille francs CFA)

Tous les paiements auront lieu à ………..au siège du Preneur et le Bailleur y consent et

l’accepte.

1. Caution

Afin de garantir la bonne exécution de l’obligation de remise en état des lieux loués en fin de bail et le non-respect du préavis en cas de résiliation abusive  ; le PRENEUR s’engage à régler la somme de ……………. (……………..) FCFA Correspondant à ……….(….) mois de loyer à titre de dépôt de garantie après déduction de toutes sommes dues au titre des réparations locatives.

1. Clause de renouvellement et de révision

Le loyer est révisable dans les conditions fixées par les parties.

Le loyer pourra être révisé tous les …. (…) ans en application d’un taux de …… pour cent (…%). Le nouveau loyer ne prendra effet qu’à compter de la saisine du Preneur d’une demande à cet effet et la formalisation du nouveau loyer par un avenant.

1. Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur et sans formalités judiciaires, ……() jours après une simple mise en demeure d’avoir à s’acquitter du loyer (frais d’huissier supportés par le preneur), par lettre recommandée.

A défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du présent bail , il pourra être résilié de plein droit, si bon semble à la partie qui en est victime et sans formalités judiciaires, ….. (……) mois après une simple mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou lettre simple contre décharge, invitant la partie défaillante à respecter les clauses et conditions du bail et demeurée sans effet.

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

**23 - Confidentialité**

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, au cours du bail et pendant une période de …… (…) ans après son terme.

**24 - 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 paiement au profit du Preneur des sommes qui lui sont dues au titre de la caution et au bailleur pour les loyers échus.

25- Règlement des différends

Tout litige résultant de l’interprétation et/ou de l’exécution du présent contrat de bail devra au préalable faire l’objet d’un règlement à l’amiable.

À défaut de règlement à l’amiable dans un délai de ………(…….) jours, suivant la réception par l’une des parties de la demande d’un règlement à l’amiable émanant de l’autre partie, le litige sera soumis au Tribunal de Première Instance d’Abidjan Plateaux

26- Droit applicable.

Le droit applicable au présent contrat de bail est le droit ivoirien.

26- Election du domicile

Pour l’exécution des présentes et de leurs suites y compris la signification de tous actes, les parties font élection de domicile à leurs adresses respectives mentionnées en tête des présentes.

Toute modification de cette adresse devra être portée sans délai à la connaissance de l’autre partie par lettre simple contre décharge ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Toute notification devra également être faite à cette adresse.

# Fait à Abidjan, le …………..201…

En …… (…..) exemplaires originaux

dont …….(….) pour l’enregistrement.

**LE BAILLEUR**

**……………………..**

**LE PRENEUR**

**ATLANTIQUE TELECOM CI**