###### BAIL A USAGE PROFESSIONNEL

**EN DATE DU ………..201…..**

**ENTRE**

……………………………..

#### ET

**ATLANTIQUE TELECOM COTE D’IVOIRE**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ET**

Entre les soussignEes :

Monsieur………………, né le ……………à …. attestation d’identité n°…. domicilié à……………….., …… BP…. Tel :…………………., compte contribuable n° ……………….,

##### 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 FCFA, dont le siège est situé à Abidjan Plateau, Avenue Botreau Roussel, Immeuble Kharrat, 01 BP 2347 Abidjan 01, immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier d’Abidjan sous le numéro CI-ABJ-2005-B-1378; représentée aux fins des présentes par **M. …………………………**, son Directeur Général,

Ci-après désignée : le "**PRENEUR** " ou ’’**MOOV CI’’**

***D’autre part* ;**

Le PRENEUR et le BAILLEUR seront ensemble, ci-après désignés « **les Parties** » ou « la Partie » dans le corps du contrat.

## IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

### OBJET

Par ces présentes, le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, conformément aux dispositions de l’Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général en son livre relatif au Bail Commercial et aux Fonds de Commerce, et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, pour le temps, sous les charges et conditions et moyennant le loyer ci-après fixés, le bien dont la désignation suit :

* un local à usage commercial, sis à……….., quartier………., lot n°…….., d’une superficie de ….. **m2,**

Tel au surplus que ledit local existe, s'étend, se poursuit et comporte sans qu'il soit besoin d'en donner une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien le connaître pour l'avoir vu et visité dans l'intention des présentes.

Le bien objet des présentes résulte d’un bail à construction conclu le …….. 201… entre Monsieur ………….. (Preneur à construction) et Monsieur …………… représentant Monsieur ………….(Bailleur à construction).

## DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée déterminée de ………. (…..) ans qui commenceront à courir à compter du 1er Janvier 201…. et pour se terminer le 31 Décembre 201….

Le Preneur qui, par application des dispositions de l’article 124 alinéa 1 et 2 de l’Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général, a droit au renouvellement du Bail, devra, sous peine de déchéance de son droit, en demander le renouvellement par signification d’huissier de justice ou notification par tout moyen permettant d’établir la réception effective par le destinataire (le Bailleur), au plus tard **trois (3) mois** avant l’expiration du Bail.

Conformément à l’article 124 alinéa 3 de l’Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général, le Bailleur devra, au plus tard **un (1) mois** avant l’expiration du bail, faire connaître sa réponse à la demande de renouvellement. A défaut, il sera réputé avoir accepté le renouvellement du Bail.

Le bail renouvelé selon les dispositions de l’article 123 de l’Acte Uniforme portant sur le Droit Commercial Général aura une durée de six (06) mois.

A l’expiration ou en cas de résiliation du Bail, pour quelque cause que ce soit, le Preneur reprendra son matériel et son mobilier installé dans le local.

**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, savoir :

**1) USAGE**

Le PRENEUR déclare qu’il utilisera les locaux objets du présent bail exclusivement pour ses activités telles qu’elles résultent de son objet social et s’engage à n’exercer dans les locaux que ces activités à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

**2) MOBILIER**

Le PRENEUR s'engage à garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, matériels et objets mobiliers de valeur et quantité suffisantes pour garantir le BAILLEUR du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du Bail.

**3) ETAT DES LIEUX**

Le PRENEUR occupera les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, tel qu’il ressort du procès verbal contradictoire d’état des lieux joint en Annexe 1.

**4) ENTRETIEN - REPARATIONS**

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. Le PRENEUR devra notamment refaire les badigeons, portes, plafonds, etc... aussi souvent que besoin sera.

A défaut d'entretien, le BAILLEUR pourra y faire procéder aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR ne sera tenu de réaliser 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 propriétaire, le PRENEUR devra aviser en temps utile le BAILLEUR, par lettre recommandée, des réparations qu'il apparaîtrait nécessaire d'y effectuer au cours du bail et en raison du caractère fortuit et de force majeure que revêtent en Afrique les tornades, le BAILLEUR ne pourra, en aucune façon, être tenu responsable des dégâts causés directement par la pluie, la rouille, la foudre ou le vent, aux meubles meublants, matériels se trouvant dans les lieux loués, s'il n'a été mis en demeure, depuis huit (8) jours au moins, par lettre recommandée, d'avoir à effectuer les réparations devenues nécessaires.

Il est précisé que les bris de glaces, quelle qu'en soit la cause, fut-ce même la guerre civile ou étrangère, ou des troubles publics, resteront à la charge du PRENEUR qui en supportera les conséquences.

Au plus tard, un (01) mois après l'expiration de la location, le PRENEUR devra faire établir contradictoirement avec le BAILLEUR, lui-même 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.

**5)**  **GROSSES REPARATIONS**

Le PRENEUR souffrira les grosses réparations et toutes transformations nécessaires que le BAILLEUR jugerait utile d'effectuer pendant le cours du bail, quelles qu'en soient l'importance ou la durée, sans pouvoir réclamer aucune indemnité, ni diminution du loyer, pour les réparations enfermées dans une durée maximum de vingt (20) jours. Il devra laisser pénétrer les ouvriers dans les lieux loués pour effectuer les travaux jugés utiles par le BAILLEUR.

**6)**  **AMENAGEMENTS-TRANFORMATIONS - CONSTRUCTIONS**

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

Tous aménagements, embellissements, améliorations ou constructions nouvelles, appartiendront de plein droit au BAILLEUR, en fin de Bail, sans aucune indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère la remise en état des lieux, aux frais du PRENEUR, tels qu'ils se trouvaient au moment de l'entrée en jouissance.

Les travaux autorisés seront effectués sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

**7)** **REGLEMENTS URBAINS**

Le PRENEUR satisfera en lieu et place du BAILLEUR à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène.

**8) SOUS-LOCATION - CESSION DE BAIL**

Le présent contrat est conclu en considération de la personne de chacune des parties.

Il ne pourra être cédé à un tiers qu’avec l’accord express et écrit de l’autre partie.

Toute cession faite en violation des présentes dispositions pourra entrainer la résiliation du bail et le paiement des dommages et intérêts à l’autre partie par celle fautive.

**9) IMPOTS ET PATENTES-TAXES LOCATIVES**

Le PRENEUR acquittera exactement toutes les contributions, taxes, patentes et tous autres impôts pouvant exister ou être établis en raison de son activité ou de son occupation des lieux loués. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et notamment avant de déménager.

**10) GRILLAGES - MOUSTIQUAIRES**

Le PRENEUR devra au BAILLEUR le remboursement des frais d'installation et d'entretien des grillages-moustiquaires si leur usage vient à être rétabli ou imposé, notamment en cas d'épidémie.

Le PRENEUR devra détruire tous insectes sans que le BAILLEUR puisse être inquiété à cet égard.

**11)**  **ASSURANCES**

Le PRENEUR s'engage, dès la signature du présent Bail, à assurer contre l'incendie, son mobilier, son matériel ainsi que les risques locatifs, le bris des glaces et les 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.

Enfin, il 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 être causé par l'inobservation de cette clause.

**12) ENSEIGNES**

Le PRENEUR aura le droit d'apposer sur la façade extérieure des lieux loués des enseignes et plaques indicatrices relatives à son activité.

**13) VISITE DES LIEUX**

Le PRENEUR devra laisser au BAILLEUR ou son représentant visiter les lieux loués s’ il a été préalablement informé par le PRENEUR par lettre simple avec décharge, au moins quarante huit (48) heures à l'avance.

En cas de mise en vente de l'immeuble par le propriétaire et également en vue de la relocation, suite à des travaux, le PRENEUR bénéficiera d’un droit de préemption et de priorité. En cas de refus express écrit du PRENEUR de se porter acquéreur des Locaux mis en vente, le PRENEUR devra laisser visiter, acquéreurs et locataires éventuels des lieux à charge pour le BAILLEUR de prévenir quarante huit (48) heures avant le jour indiqué, le PRENEUR qui conviendra avec lui d'une heure.

**14) EAU - ELECTRICITE - CHARGES DIVERSES**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des abonnements et des paiements relatifs au service éventuel de l’électricité, de l’eau et du téléphone.

Il remboursera au BAILLEUR, avec la première échéance de loyer suivante, les sommes que ce dernier serait amené à avancer de ce fait pour le compte du PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation contre le BAILLEUR pour cause d'interruption dans les services des eaux, d'électricité ou de téléphone pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR 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, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le BAILLEUR.

La fourniture et le remplacement de tous appareils d'éclairage et de toutes ampoules à l’intérieur des locaux sont exclusivement à la charge du PRENEUR.

**15)**  **REGLEMENTATIONS DIVERSES**

Le PRENEUR ne pourra demander aucune indemnité ni diminution du loyer en raison des travaux occasionnés par une circonstance fortuite étrangère au BAILLEUR.

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

**16) DEGRADATIONS ET VOLS**

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

**17) REMISE DES CLES**

Le jour de l'expiration de la location, le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR, les clés des locaux. En contrepartie de la remise des clés et de la réalisation de l’état des lieux, le BAILLEUR devra restituer sans délai la caution versée par le PRENEUR.

**LOYER**

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de CINQUANTE MILLE (50 000) Francs CFA.

Le loyer est payable par semestre au plus tard le 30 du dernier mois du semestre.

Une caution de correspondant à trois (03) mois de loyer sera fournie par le PRENEUR. Cette somme ne sera pas productive d’intérêts et sera restituer à l’échéance du bail dans les conditions prévues au point 17-Remise des clés du présent contrat.

A titre exceptionnel et à la demande du Bailleur, le Preneur consent à lui payer d’avance, le loyer de l’année 2013.

**CLAUSE DE REVISION**

Le loyer du présent bail pourra être révisé à l’expiration de chaque période triennale sans que la variation à la hausse ou à la baisse ne puisse excéder 5% du loyer initial ci-dessus indiqué.

**CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement du loyer ou en cas d’inexécution d’une clause du Bail, le BAILLEUR pourra demander à la juridiction compétente la résiliation du présent bail et l’expulsion du PRENEUR, et de tous les occupants de son chef après avoir fait délivrer, par acte extrajudiciaire, une mise en demeure d’avoir à respecter les clauses et conditions du bail.

Cette mise en demeure devra reproduire, sous peine de nullité, les termes de l’article 133 de l’Acte Uniforme relatif au Droit Commercial Général, et informer le PRENEUR qu’à défaut de paiement ou de respect des clauses et conditions du bail dans un délai d’un (01) mois, la résiliation judiciaire sera poursuivie.

**ENREGISTREMENT**

L'enregistrement du présent bail est requis, conformément aux dispositions du Code Général des Impôts.

Le PRENEUR effectuera lui-même les déclarations et paiements afférents.

**ELECTION DE DOMICILE ET REGLEMENT DES LITIGES**

Pour l’exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

* Le BAILLEUR à son domicile sus-indiqué,

- Le PRENEUR, dans les lieux loués.

En cas de litige, le Tribunal ou la section du Tribunal du lieu d’exercice de l’activité sera seul compétent.

Fait en ….. (……)……………

Abidjan le…………………….

**Pour le BAILLEUR Pour le PRENEUR**

**……………………………….. ATLANTIQUE TELECOM CI la SOCIETE ……. ou Monsieur et**