

CONTRAT DE BAIL À USAGE D'HABITATION

(Location d'un Studio - Régime de Droit Commun)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

LE BAILLEUR :

Monsieur KONÉ Seydou
Demeurant à : Yopougon
Contact téléphonique : +225 05 44 23 23 82
Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »

D'UNE PART,

LE PRENEUR :

Monsieur/Madame : _____
Profession : _____
Contact téléphonique : _____
Numéro de pièce d'identité : _____
Ci-après dénommé(e) « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

Le BAILLEUR, propriétaire du studio ci-après désigné, donne à bail au PRENEUR qui accepte, aux conditions définies dans le présent contrat, le bien décrit à l'Article I.

ARTICLE I : DÉSIGNATION DES LOCAUX

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, le studio à usage d'habitation situé :

Adresse complète : _____
Commune : _____
Quartier : _____
Nature du logement : STUDIO

Le PRENEUR déclare avoir visité les lieux et les accepte dans leur état actuel. Un état des lieux contradictoire a été établi entre les parties et annexé au présent contrat.

ARTICLE II : DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de UN (01) AN, prenant effet à compter du _____ et expirant le _____.

À l'expiration de cette période, le bail se renouvellera tacitement par période d'une année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, trois (03) mois au moins avant l'échéance.

ARTICLE III : DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sont loués exclusivement à usage d'habitation pour le PRENEUR et sa famille. Toute autre utilisation, notamment commerciale ou professionnelle, est formellement interdite sans l'accord préalable écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'interdit de sous-louer tout ou partie des locaux loués ou d'y héberger des tiers de manière permanente sans autorisation écrite du BAILLEUR.

ARTICLE IV : LOYER ET MODALITÉS DE PAIEMENT

Le présent bail est consenti moyennant un loyer mensuel de QUARANTE-CINQ MILLE FRANCS CFA (45 000 F CFA), payable d'avance le cinq (05) de chaque mois.

Le paiement du loyer s'effectuera par virement bancaire, versement en espèces ou tout autre moyen convenu entre les parties.

Pénalités de retard : Tout retard de paiement au-delà du 05 du mois donnera lieu à une pénalité de dix pour cent (10%) du montant du loyer mensuel, soit QUATRE MILLE CINQ CENTS FRANCS CFA (4 500 F CFA).

En cas de retard répété sur deux (02) mois consécutifs, le BAILLEUR se réserve le droit de résilier le présent contrat de plein droit, conformément à la clause résolutoire prévue à l'Article XII.

ARTICLE V : DÉPÔT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse à la signature du présent contrat, à titre de dépôt de garantie, la somme de CENT TRENTE-CINQ MILLE FRANCS CFA (135 000 F CFA), représentant trois (03) mois de loyer.

Ce dépôt de garantie ne peut être imputé sur le paiement des loyers pendant la durée du bail. Il sera restitué au PRENEUR dans un délai de trente (30) jours suivant la remise des clés, déduction faite, le cas échéant :

- Des loyers et charges impayés ;
- Des frais de remise en état des locaux au-delà de l'usure normale ;
- De toute autre somme due en exécution du présent bail.

ARTICLE VI : AVANCE DE LOYER

À la signature du présent contrat, le PRENEUR a versé entre les mains du BAILLEUR la somme de QUATRE-VINGT-DIX MILLE FRANCS CFA (90 000 F CFA), représentant deux (02) mois de loyer d'avance pour la période du _____ au _____.

ARTICLE VII : CHARGES ET CONSOMMATIONS

Le PRENEUR acquittera directement auprès des organismes compétents :

- Les factures d'électricité (CIE) ;
- Les factures d'eau (SODECI) ;
- Toute autre charge locative liée à l'occupation des lieux.

Le PRENEUR s'engage à présenter au BAILLEUR, lors de la restitution des lieux, les quittances attestant du règlement intégral de ces factures.

ARTICLE VIII : ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Obligations du PRENEUR :

Le PRENEUR s'engage à :

- Entretenir les locaux en bon état et les occuper en bon père de famille ;
- Effectuer les réparations locatives et d'entretien courant à sa charge ;
- Restituer les lieux en fin de bail dans l'état où il les a reçus, usure normale exceptée.

Obligations du BAILLEUR :

Le BAILLEUR s'engage à effectuer les grosses réparations qui pourraient s'avérer nécessaires dans un délai maximum de huit (08) jours à compter de la notification écrite par le PRENEUR, sauf cas de force majeure.

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucune modification, transformation ou aménagement des lieux sans l'autorisation écrite préalable du BAILLEUR.

ARTICLE IX : **ASSURANCE**

Le PRENEUR s'engage à souscrire dès l'entrée dans les lieux et à maintenir en vigueur pendant toute la durée du bail, une assurance multirisque habitation couvrant les risques locatifs (incendie, dégât des eaux, explosion) ainsi que sa responsabilité civile.

Le PRENEUR devra justifier de cette assurance à première demande du BAILLEUR. À défaut, le BAILLEUR pourra souscrire lui-même une assurance aux frais du PRENEUR ou résilier le bail.

ARTICLE X : **DROIT DE VISITE**

Le PRENEUR autorise le BAILLEUR ou son mandataire à visiter les lieux loués sur rendez-vous fixé au moins quarante-huit (48) heures à l'avance, notamment en cas de travaux, de vérification de l'état des lieux ou en vue d'une relocation.

ARTICLE XI : **RÈGLEMENT INTÉRIEUR ET OBLIGATIONS PARTICULIÈRES**

Le PRENEUR s'engage à respecter strictement les dispositions suivantes :

- Ne pas causer de nuisances sonores susceptibles de troubler la tranquillité du voisinage ;
- Respecter les règles de bon voisinage et de vie en communauté ;
- Maintenir la propreté des parties communes lorsqu'elles existent ;
- Ne pas entreposer de matériaux dangereux ou inflammables dans les locaux ;
- Se conformer à tout règlement établi ou qui pourrait être établi par le BAILLEUR concernant l'usage des lieux.

ARTICLE XII : **CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

En cas de non-respect par le PRENEUR de l'une des obligations du présent contrat, notamment :

- Non-paiement du loyer ou des charges aux échéances convenues ;
- Défaut d'assurance ;
- Sous-location ou hébergement non autorisés ;
- Trouble de voisinage caractérisé ;

Et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant quinze (15) jours, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de recourir à une procédure judiciaire.

ARTICLE XIII : **RÉSILIATION ANTICIPÉE PAR LE PRENEUR**

Le PRENEUR pourra résilier le bail à tout moment, sous réserve de respecter un préavis de trois (03) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce préavis ne pourra être donné qu'après une occupation effective d'au moins trois (03) mois.

ARTICLE XIV : **RESTITUTION DES LIEUX**

À la fin du bail, le PRENEUR restituera les lieux en l'état, après avoir :

- Effectué un nettoyage complet des locaux ;
- Procédé à la remise en peinture des lieux (obligatoire) ;

- Réglé l'intégralité des factures d'eau et d'électricité ;
- Remis l'ensemble des clés au BAILLEUR.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement entre les parties. Le dépôt de garantie sera restitué conformément aux dispositions de l'Article V, après déduction éventuelle des sommes dues.

ARTICLE XV : **COMPÉTENCE JURIDICTIONNELLE**

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat, les parties s'efforceront de trouver une solution amiable. À défaut d'accord, le Tribunal de Première Instance d'Abidjan-Plateau sera seul compétent.

ARTICLE XVI : **ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives indiquées en tête du présent contrat.

Fait à Abidjan, le _____

En deux (02) exemplaires originaux, dont un pour chaque partie.

LE BAILLEUR

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

LE PRENEUR

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)
