

Imprimé le 27 décembre 2022

CONTRAT DE LOCATION A USAGE D'HABITATION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société Sokhna Maguette Seck Immobilier SARL inscrite au RCCM sous le N° SN-DKR-2022. B153, prise en la personne de son représentant légal, **Mme Ndeye SECK** la Gérante.

Siège social : **Médina Rue 17 x 20 Tel : 78 138 79 80 / 76 241 62 97.**

Le Propriétaire d'une part,

Et

M Fatoumata Binta BA

Tel : **776091852**

Titulaire de la CIN : **2341198009765**

La Preneur d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1er : OBJET DU BAIL

Ce bail est à usage d'habitation.

Le bailleur donne bail à loyer pour le temps aux charges et conditions ci-après fixées au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE 2: DESIGNATION

NIVEAU 2 APPARTEMENT B4 2CHAMBRES AVEC L'UNE SALLE DE BAIN , SALON ,TOILETTE EXTERIEURE , CUISINE situé à **MEDINA RUE 29*20**

Le preneur déclare connaître le local pour l'avoir visité en bon état, sans qu'il soit besoin d'en établir une description plus détaillée et consent à l'occuper en bon responsable sans aucune réserve.

ARTICLE 3 : DUREE DU BAIL.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de un (1) ans, renouvelable. Il prend effet à compter du **2 JANVIER 2023** pour se terminer le **2 JANVIER 2024**

S'il ne souhaite pas bénéficier de la reconduction, le preneur devra servir au bailleur un préavis de congé de trois (3) mois avant l'expiration du bail.

Le bailleur aura la faculté de refuser le renouvellement du contrat en notifiant au preneur un préavis de six (6) mois avant l'expiration du bail, conformément aux dispositions de l'article 574 du COCC.

ARTICLE 4 : CONDITIONS FINANCIERES.

4-a : Loyer mensuel

Le présent bail est consenti moyennant un loyer mensuel de **275000 F TTC**, payable avant le cinq (05) de chaque mois entamé, ainsi décomposé :

Loyer HT	265100 F/mois
TOM à reverser au bailleur 3.6%	9900 F/mois
Total loyer TTC	275000 F/mois

Tout mois entamé est dû.

4-b- Commission au profit de la société immobilière SARL.

Outre le loyer mensuel payable d'avance, le preneur versera également au profit de la **Société Sokhna Maguette Seck Immobilier SARL** une commission égale à un mois de loyerTTC, soit la somme de : **275000 F CFA**.

4-c- Caution de garantie

Le preneur versera la somme de **275000 FCFA** , représentant un (1) mois de caution, non productible d'intérêts pour la garantie de l'entretien et des réparations locatives incomptant au preneur.

La caution sera restituée à la fin du bail, après l'état des lieux contradictoire constatant la remise en parfait état locatif des lieux loués et dans tous les cas, sur présentation de quittus SENELEC, SEN EAU, SONATEL suivie de la remise des clés des locaux.

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS.

La présente location est consentie et acceptée sous les charges et conditions que les parties s'engagent à respecter sous peine de résiliation du contrat.

a- Droits et obligations du preneur

a. 1 : Le preneur s'engage à supporter intégralement tous les frais d'huissier, honoraires des avocats et autres débours qui seront engagés dans le cadre des procédures de recouvrement des loyers impayés et indemnités d'occupation et lors de l'exécution des décisions de justice qui seront rendues.

a. 2 : Le preneur doit entretenir les lieux loués en bon responsable, étant précisé qu'ils lui seront remis en bon état lors de son entrée en jouissance. Il ne pourra rien changer dans la disposition ou dans l'affectation des lieux loués sans le consentement préalable du bailleur donné par écrit. Tous aménagements, embellissements, améliorations appartiendront de plein droit au bailleur à la fin du contrat sans aucune indemnité.

a. 3 : Il incombera au preneur l'entretien et les réparations locatives courantes, notamment : le débouchage des tuyaux de descente, de fuite d'eau, sauf en ce qui concerne les grosses réparations.

a. 4 : Il est formellement interdit au preneur de céder ou de sous louer en tout ou en partie son droit au bail sans l'autorisation écrite du bailleur.

a. 5 : Le preneur s'engage à souscrire une police d'assurance pour assurer ses risques locatifs et de voisinages afin de garantir le recours du propriétaire en cas d'incendie ou de dégâts des eaux. Il s'acquittera régulièrement de la prime d'assurance et devra présenter la quittance correspondante sur simple demande du bailleur.

a. 6 : Le preneur s'acquittera de ses factures d'électricité, d'eau, de téléphone, ainsi que toutes ses taxes, droits d'enregistrement, charges de voirie, de police et d'hygiène afin qu'aucun recours ne puisse être exercé à cet égard contre le bailleur.

Il remettra un exemplaire du contrat enregistré au bailleur.

a. 7 : Le preneur acceptera lorsqu'il aura reçu ou donné congé, que le bailleur puisse mettre un écriteau à l'emplacement de son choix, indiquant que les lieux sont à louer. Le preneur ne pourra s'opposer aux visites pendant les jours ouvrables sur les rendez-vous.

a. 8 : Conformément à la loi, un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution. A défaut il pourra être établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés de façon équitable.

a. Droits et obligations du bailleur :

b.1 : le bailleur se réserve le droit d'entrer dans les lieux loués pour effectuer les réparations

clés au locataire et lors de leur restitution. A défaut il pourra être établi par huissier à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant partagés de façon équitable.

a. Droits et obligations du bailleur :

b.1 : le bailleur se réserve le droit d'entrer dans les lieux loués pour effectuer les réparations nécessaires, pour autant qu'une telle entrée soit faite aux dates et heures préalablement fixées d'un commun accord.

b. 2 : Le bailleur mettra à la disposition du preneur les installations pour l'eau, l'électricité, la plomberie et l'évacuation des eaux usées et prendra toutes les dispositions requises contre les troubles de jouissance.

b. 3 : Le bailleur sera responsable à ses frais des gros entretiens et réparations des murs, plafond, toits, sols, plomberie et installations annexes.

b.4 : Le bailleur s'engage à prendre toutes les diligences pour les réparations lui incombant dans les meilleurs délais après notification écrite faite par le preneur.

b. 5 : En cas d'impérieuse nécessité, le preneur pourra entreprendre ces réparations à ses frais après approbation du devis par le bailleur. Dans ce cas, les frais seront considérés comme avance sur le loyer ou remboursés intégralement par le bailleur ou déduits des loyers ultérieurs

ARTICLE 6 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement du loyer à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une clause ou condition du contrat, la présente location sera résiliée de plein droit un mois après une mise en demeure par acte extra judiciaire restée sans effet.

ARTICLE 7 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige et à défaut de solution amiable, l'affaire sera portée devant les Juridictions compétentes.

ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, pour le preneur dans les lieux loués et pour le bailleur à l'adresse sus indiquée.

Fait le 27 décembre 2022

Visas du locataire

Lu et approuvé

Signature

