

CONTRAT DE BAIL POUR LOCAUX PROFESSIONNEL

Entre les soussignés :

IDENTITE

Mr **Nino KPANOU**, demeurant à,
Cotonou, République du Bénin Tel :

Désigné sous le vocable de bailleur ou de propriétaire,

D'une part,

Et

La société **NET BY US**, dont le siège social est établi à Ilot 123, Maison NADJO Patrice,
Tokplégbé, Cotonou, Bénin, enregistrée sous le N° IFU : 3201702215012, représentée
par **Ricardo HOUNTON**.

Désigné sous le vocable de locataire ou de preneur,

D'autre part,

Les parties conviennent du contrat de bail d'un immeuble aux conditions suivantes :

OBJET

Article 1 : Mr **Nino KPANOU** déclare par les présentes, donner en bail pour le temps
ci-après fixé à :

La société **NET BY US**

Qui accepte de prendre en bail en l'état, le 1^{er} étage d'un immeuble sise au quartier
Kpankpan, Lot, Maison, Akpakpa,
Cotonou, Bénin, avec ses dépendances tels qu'ils existent, sans exception ni réserve.

DESIGNATION

Article 2 : les caractéristiques de l'immeuble et dépendances sont les suivantes :

- Au Rez de chaussée :
 - o 2 grand Hall
 - o 2 Wc

Article 3 : en plus des lieux loués, le locataire dispose du droit de jouissance des éléments ci-après :

- 01 garage couvert avec des places de Parking
- 02 compteurs Electrique individuel (à vérifier)
- 02 Compteurs d'eau individuel (à vérifier)

DUREE

Article 4 : Le présent bail à loyer est conclu pour une durée :

- Déterminée de **Dix (10) ans**.
- En cas de rupture à l'initiative du locataire, celui-ci devra verser au bailleur l'intégralité des sommes restantes, dues sur la période du bail
- En cas de rupture à l'initiative du Bailleur, celui-ci s'engage à rembourser l'investissement du locataire au prorata du temps d'occupation et à verser en sus au locataire une indemnité de dommages et intérêts égale au montant du reste des loyers sur la période du bail.

Article 5 : la jouissance des lieux couvre la période du 1^{er} Novembre 2025 au 1^{er} Novembre 2035

CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES

Article 6 : Le bailleur accepte que le locataire fasse tous types de travaux de modernisation jugés nécessaires par ce dernier tant que lesdits travaux ne déprécient pas la valeur du bien. Ces travaux peuvent toucher au sol, murs, plafonds, électricité, plomberie, vitrerie ou tout autre élément jugé nécessaire par le locataire.

Article 7 : Une fois que le locataire aura intégré l'immeuble, tous nouveaux travaux de démolition, aménagement, construction ou gros œuvre et touchant aux murs, sols, plafonds et sanitaires de la maison devront avoir obtenu l'accord préalable du propriétaire par écrit.

Article 8 : Il est entendu que tous les investissements des locataires dans les travaux touchant aux murs, sols et plafonds (carrelage, installations fenêtres, WC, douches, lavabo, portes, portiques de sécurité, système de climatisation, luminaires encastrés uniquement, etc.) appartiennent au bailleur. Ils devront donc rester dans l'immeuble après le départ du locataire et ne pourront pas faire l'objet d'un remboursement.

Article 9 : Tous les articles de décoration (tableaux, lustres, pots de fleurs, etc), les éléments de confort (climatisation, chauffe-eau, etc), les meubles apportés par le locataire appartiennent au locataire. Il sera donc libre de les emporter à la fin du bail.

Article 10 : Toute réfection de gros œuvres rendues obligatoires par la législation (décret national pour l'application d'une norme...) qui interviennent pendant la durée du présent bail sont à la charge du bailleur

Article 11 : Toute réfection de gros œuvres rendues obligatoires après la survenance d'une catastrophe naturelle (tremblement de terre, inondation marine ou pluviale...) ou évènement exceptionnel (crash d'avion...) et qui exigeraient des travaux de réfection (fondation, élévation de mur, toiture, plafond...) qui interviennent pendant la durée du présent bail sont à la charge du bailleur.

Article 12 : En cas de destruction par survenue d'un évènement exceptionnel de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au locataire sans préjudice financier pour aucune des parties.

Article 13 : Tous travaux de commodité restent à la charge du locataire.

USAGE DES LIEUX LOUES

Article 14 : En raison de l'engagement du locataire à ne pas rompre le bail, ce dernier pourra utiliser les lieux loués pour :

- Le siège de l'entreprise
- Tout autre activité que l'entreprise jugerait utile

Article 15 : Le locataire s'engage également à ne pas utiliser les lieux pour exercer des activités contraires aux bonnes mœurs, à la loi et s'engage également à ne pas perturber la tranquillité du voisinage.

LOYER ET FRAIS CONNEXES

Article 16 : A titre de loyer, le locataire s'acquittera du montant hors charges de **Deux cent mille (200.000) FCFA** par mois payable uniquement par période de **6 mois**. Aussi, il ne comprend pas les charges individuelles et collectives qui seront réglées séparément (eau, électricité, Internet,)

Article 17 : Etant donné que tous travaux et modifications réalisées resteront la propriété du bailleur en fin de bail, le loyer tel que défini ci-dessus ne pourra être modifié pendant toute la durée du bail pour permettre au locataire de rentabiliser l'investissement en travaux fait sur l'immeuble.

Article 18 : Après 10 ans, le bailleur est libre de modifier le loyer à sa convenance car le contrat de bail sera expiré.

Article 19 : Le locataire sera responsable des taxes et impôts relatifs à sa situation de locataire (taxe d'habitation, taxe ordures, taxe TV...)

Article 20 : Le bailleur sera responsable des taxes et impôts relatifs à sa situation de bailleur (taxe foncière, taxe sur les loyers...)

CAUTION – AVANCE

Article 21 : Il est entendu que dans le cadre de ce contrat de bail, le propriétaire demande une caution d'un montant **FCFA** décomposé comme suit :

- Caution Electricité :
- Caution Eau :
- Caution loyer :

Article 22 : La caution est remboursable intégralement en fin de bail après état des lieux de sortie et sur présentation de justificatif de paiement effectif des factures d'électricité, d'eau.

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 23 : Au moment de son départ, le locataire devra remettre au bailleur, toutes les clés et autres objets mis à sa disposition. Il ne doit garder par devers lui aucune copie de clé.

Article 24 : La fin des travaux réalisée par le locataire sera constatée par des photos et vidéos qui constitueront l'état des lieux d'entrée et seront utilisées lors de l'état des lieux de sortie. Le locataire s'engage à restituer les lieux dans un état fonctionnel et utilisable immédiatement (cuisine et salles d'eau propres et opérationnelles, murs propres, robinetterie fonctionnelle). Le propriétaire comprenant et acceptant que l'immeuble ne peut être rendu à l'état « neuf » après dix années d'usage.

Article 25 : les parties s'engagent à régler à l'amiable tout différend qui naîtrait à l'occasion de l'exécution du présent bail. Pour tout litige sans issue favorable, les parties s'adresseront à l'instance judiciaire compétente du lieu de situation de l'immeuble.

Article 26 : Le locataire est également tenu de laisser visiter, aussitôt le congé du locataire reçu, ou au cours des 3 derniers mois de location, ou encore en cas de mise en vente, les locaux loués, deux heures par jour les jours ouvrables

Article 27 : le présent bail est établi de bonne foi en deux exemplaires dont un est remis au locataire.

Fait à Cotonou, le

Signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Le bailleur

Le locataire