

CONTRAT DE BAIL A USAGE D'HABITATION

BAILLEUR : Madame NIAGNE ESSANE CLARISSE

UNIVELECT SAS

ENTRE LES SOUSIGNES

Madame NIAGNE ESSANE CLARISSE, de nationalité ivoirienne, née le 22/11/1966 à TOUPAH S/P, Chef du Service de l'Intégration de la Diaspora, de l'Assistance sociale et des ONG à l'Ambassade de Côte d'Ivoire en Italie, demeurant et domiciliée en Italie ;

Ci-après dénommée, dans le présent contrat et pour en faciliter la rédaction, le « Bailleur ou Propriétaire » ;

D'une part

Et

La société Univers Electricité et Climatisation dite UNIVELECT, SAS au capital de 100.000.000 FCFA, dont le siège social est à Abidjan Marcory Zone 4C- 681 Avenue Abdoulaye Sawadogo, 11 BP 2943 Abidjan 11 ; Registre de commerce N° CI-ABJ-03-2022-M 00041 ; Compte Contribuable N° 1100418 F, Centre des Moyennes Entreprises ; Tél : + 225 21 28 00 41 Fax : 21 26 93 20 ; e-mail : info@univelect.com , site web : www.univelect.com ; représentée par Monsieur FERDINAND KOUASSI-K. BEHIBRO, agissant en sa qualité de Directeur Général, ayant élu domicile aux fins des présentes au siège de la société ;

Ci-après dénommée, au cours du présent contrat et pour en faciliter la rédaction, le « Locataire ou Preneur ».

D'autre part

Le bailleur et le locataire, ci-après désignés ensemble « les parties » et individuellement « la partie ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Préambule

Madame NIAGNE ESSANE CLARISSE est propriétaire d'une villa de dix (10) pièces en restructuration (07 chambres deux salons et une salle à manger) située à TOUPAH village.

À la demande de la Société UNIVELECT SAS, le Propriétaire a accepté de lui donner en bail à usage d'habitation un ensemble de cinq (05) chambres issues de la villa susmentionnée.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

Article 1 : Nature du Bail

Par les présentes, Madame NIAGNE ESSANE CLARISSE consent à donner à la Société UNIVELECT SAS, à titre de bail à usage d'habitation pour une durée qui sera ci-après indiquée, un ensemble de cinq (05) chambres issues de la villa susmentionnée.

Article 2 : désignation du local donné en bail

Les locaux mis en location sont un ensemble de cinq (05) chambres issues d'une Villa de dix (10) pièces en restructuration (07 chambres deux salons et une salle à manger) située à TOUPAH village.

Article 3 : destination des lieux

Le local, objet du présent contrat sera exploité par le preneur conformément à la destination prévue, c'est-à-dire pour habitation du personnel dudit preneur.

Toute autre destination que celle convenue à l'alinéa 1 du présent article sera considérée comme un détournement du bail et entraînera la rupture automatique du présent contrat.

Article 4 : durée du bail

Le présent bail est conclu pour une durée de six mois (06) mois à compter de la prise d'effet du présent bail.

Article 5 : la prise d'effet du présent contrat

Le présent bail prend effet à compter de sa signature.

Article 6 : Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant, un loyer principal mensuel fixé à TROIS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS CFA (350.000 F CFA) payable chaque 02 du mois en cours.

Article 7 : Garantie locative et avance

Les parties conviennent que le preneur devra verser à la signature du présent contrat, un montant correspondant à quatre (4) mois de loyer d'avance et deux (2) mois de caution à titre de garantie locative ; donc au total, la somme de Deux Millions Cent mille francs CFA (2.100.000 F CFA).

La caution est non productive d'intérêts et ne pourra pas servir au paiement du loyer en fin de bail. A l'expiration dudit bail, elle sera restituée au PRENEUR après paiement de tous les loyers dus par lui et exécution de toutes les réparations lui incombant, ainsi que des résiliations des abonnements CIE et SODECI, dans un délai d'un mois après l'état des lieux contradictoire de fin de contrat.

Article 8 : Obligations du Bailleur

Le propriétaire est notamment tenu des obligations principales suivantes :

- de livrer au Preneur le local en bon état.
- d'assurer la jouissance paisible du local et de garantir le locataire contre les vices ou défauts qui en empêchent l'usage.

Article 9 : obligations du preneur

- Le PRENEUR est notamment tenu de payer le loyer aux termes convenus entre les mains de la personne désignée à cet effet comme susdit à l'article 6 du présent contrat.
- Le paiement du loyer se fera d'avance entre le premier (1^{er}) et le Deux (02) en cours du mois.
- 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 constructions, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, cas de force majeure et de toutes autres causes quelconques intéressant l'état des lieux, le PRENEUR se déclarant prêt à supporter tout inconvénient en résultant et à effectuer éventuellement toutes les réparations nécessaires.
- Le preneur entretiendra en bon état de réparation locative les lieux loués, en jouira en bon père de famille suivant leur destination telle qu'elle est indiquée ci-dessus et les restituera, en fin de bail, dans l'état où il les aura reçus d'après l'état des lieux qui sera dressé contradictoirement entre les parties.
- Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement les propriétaires ou leur mandataire, de toute atteinte qui serait portée à la propriété de toutes les dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessairement les travaux incombant au bailleur.
- Dans le mois de l'entrée en jouissance, il sera dressé contradictoirement entre les parties, un état des lieux au frais du PRENEUR par les parties ou un Commissaire de justice ; à défaut de cet état des lieux, le PRENEUR sera réputé avoir reçu le bien en parfait état sans que postérieurement il puisse établir la preuve contraire.

- Un mois avant l'expiration du contrat de bail, le PRENEUR devra faire établir contradictoirement avec les Propriétaires ou leur mandataire, un état des réparations leur incombant.
- Le PRENEUR devra régler le montant desdites réparations sans pouvoir élever la moindre objection.
- Le Locataire supportera les Coûts de tous travaux d'aménagement de plomberie, d'électricité, de peinture, d'installations téléphoniques, eau et autres, et sans pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur.
- Le Locataire ne pourra exercer aucun recours contre les propriétaires pour les vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltrations résultant notamment des phénomènes météorologiques, et toutes autres causes intéressant l'état des lieux loués.

Article 10 : Renouvellement

Tout éventuel renouvellement fera expressément l'objet d'un avenant signé par les parties avant la prise d'effet dudit renouvellement.

Article 11 : Aménagements-embellissements

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, ni aucun changement de destination sans le consentement exprès et par écrit du bailleur ou de son mandataire.

Article 12 : Troubles de jouissances

Le Locataire veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins, notamment il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc....

Le Bailleur est responsable envers le Locataire du trouble de jouissance survenu de son fait, de son mandataire ou de ses ayants-droits.

Article 13 : charges de ville-police ou autres

Le Locataire satisfera aux lieux et place des Bailleresses à toutes les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène. Chacune des parties exécutera à ses frais sans recours contre l'autre partie, tous travaux qui sont ou seront exigés par les lois, décrets, arrêtés ou règlements sur la santé publique, le tout de manière à ce que l'autre partie ne soit jamais ni inquiétée ni recherchée à ce sujet.

Article 14 : visite des lieux

En cours de bail, le Locataire devra laisser le Propriétaire ou son représentant pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, chaque fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, pour le bailleur de prévenir le Locataire par tout moyen écrit avec accusé de réception, au moins 48 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le propriétaire.

Article 15 : clause résolutoire

Les parties sont tenues chacune en ce qui la concerne au respect des clauses et conditions du bail sous peine de résiliation.

La partie qui entend poursuivre la résiliation du bail est tenue de saisir la juridiction des référés du Tribunal d'Abidjan et ce, après avis adressé par l'une des parties à l'autre conformément aux dispositions de la loi portant code de la construction et de l'habitat ;

En plus de l'hypothèse ci-dessus énoncée, les parties au présent contrat de bail conviennent qu'en cas d'inexécution par l'une d'elles d'une clause ou d'une condition du bail mise à la charge de l'une ou l'autre des parties, le contrat sera résolu de plein droit.

Dans cette hypothèse, la juridiction sus-citée sera saisie d'une part pour constater la résiliation survenue et le cas échéant, prononcer l'expulsion du Locataire et de tout occupant de son chef.

Article 16 : sous-location

Les parties conviennent que le Locataire ne pourra sous-louer les lieux objet du présent bail.

Article 17 : Remise des clefs

À la fin du présent bail et après l'établissement des états de lieux, le locataire devra remettre les clefs des locaux loués au Propriétaire ou à son mandataire. La remise des clefs par le locataire et son acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte au droit de ceux-ci de répéter contre le locataire, le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses du contrat de bail.

Article 18 : déclaration d'état civil et autres

Chacune des parties a déclaré séparément sous les peines de droit et la foi du serment

- Qu'elle a pleine capacité à l'accomplissement des présentes ;
- Que d'une manière générale, il n'existe aucun obstacle d'ordre légal, conventionnel ou judiciaire à la conclusion des présentes.

Article 19 : élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, il est fait élection de domicile :

- Pour le Bailleur en son domicile sus-indiqué ;
- Pour le Locataire, en son domicile ci-haut indiqué

Ces élections de domicile sont attributives de juridiction.

Article 20 : Lois et usages

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux usages du droit de bail à usage d'habitation notamment les articles 408 et suivants de la LOI n° 2019-576 du 26 juin 2019 instituant Code de la Construction et de l'Habitat.

Article 21 : règlement des différends

Les Parties conviennent que tout différend qui surviendra dans l'interprétation ou et ou dans l'exécution du présent contrat de bail devra au préalable faire l'objet d'un règlement à l'amiable.

Si après 01 mois de règlement amiable direct les parties ne parvenaient pas à trouver une solution alors le différend sera soumis au Tribunal d'Abidjan (au juge des référés ou au juge du fond selon le cas).

Article 22 : frais d'enregistrement

Les frais d'enregistrement des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le Locataire.

DONT ACTE

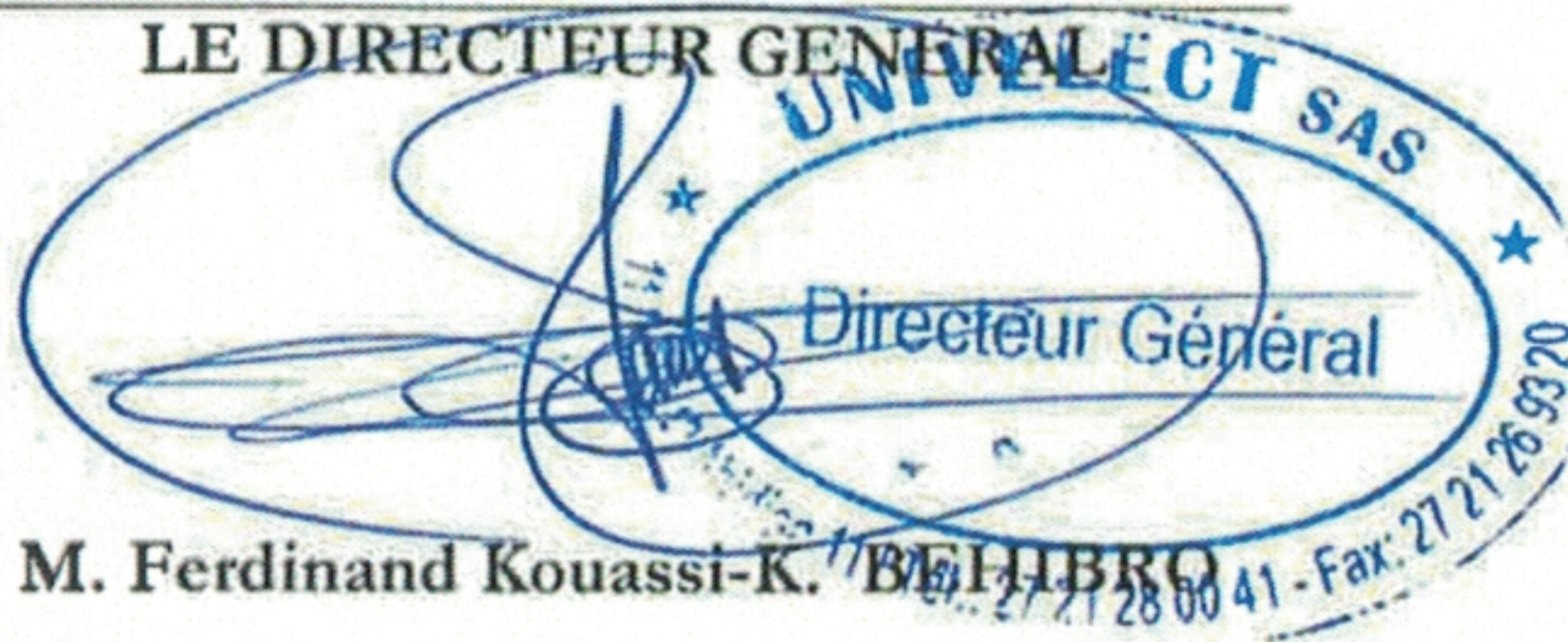
Fait à Abidjan, le 09/03/2026

En deux (02) exemplaires originaux

Ont lu, approuvé et signé

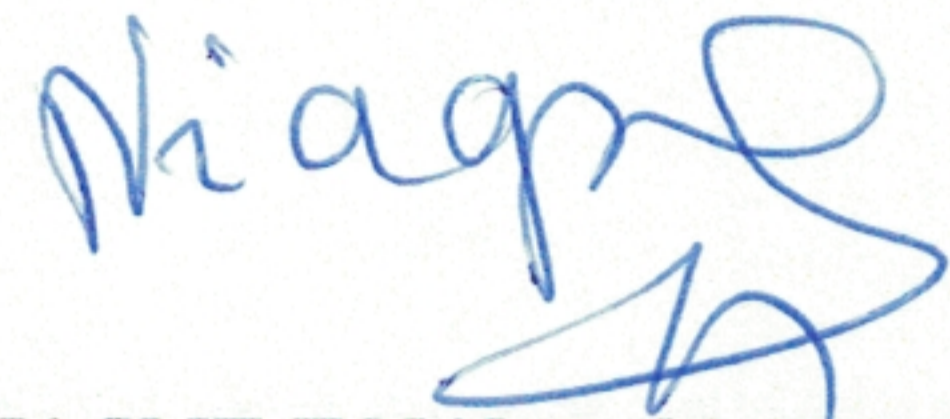
POUR LE PRENEUR

LE DIRECTEUR GENERAL

**UNIVELECT SAS**
Directeur Général
B7E HIBRO
Tel: 27 21 28 00 41 - Fax: 27 21 26 93 20

M. Ferdinand Kouassi-K.

LE BAILLEUR



Mme NIAGNE ESSANE CLARISSE