****

**MINISTERE DU BUDGET**

**ET DU PORTEFEUILLE DE L’ÉTAT**

**-----------------**

**DIRECTION DU CONTRÔLE FINANCIER**

**REPUBLIQUE DE CÔTE D’IVOIRE**

**Union – Discipline – Travail**

**---------------**

CONTRAT DE BAIL A USAGE DE BUREAU

**SOMMAIRE**

[**PRESENTATION DES PARTIES** 2](#_Toc53571211)

[**ARTICLE 1 : TEXTES DE REFERENCE** 2](#_Toc53571212)

[**ARTICLE 2 : OBJET** 2](#_Toc53571213)

[**ARTICLE 3 : DESIGNATION** 2](#_Toc53571214)

[**ARTICLE 4 : DUREE** 3](#_Toc53571215)

[**ARTICLE 5 : RENOUVELLEMENT** 3](#_Toc53571216)

[**ARTICLE 6 : IMPUTATION BUDGETAIRE** 3](#_Toc53571217)

[**ARTICLE 7 : LOYER ET MODALITES DE REGLEMENT** 3](#_Toc53571218)

[**ARTICLE 8 : REVISION DU LOYER** 3](#_Toc53571219)

[**ARTICLE 9 : CAUTION** 3](#_Toc53571220)

[**ARTICLE 10 : CHARGES DIVERSES** 3](#_Toc53571221)

[**ARTICLE 11 : ETAT DES LIEUX, REMISE EN ETAT** 3](#_Toc53571222)

[**ARTICLE 12 : ENTRETIENS - REPARATIONS** 4](#_Toc53571223)

[**ARTICLE 13 : AMENAGEMENTS, TRANSFORMATIONS, MODIFICATIONS** 4](#_Toc53571224)

[**ARTICLE 14 : USAGE DES LIEUX** 4](#_Toc53571225)

[**ARTICLE 15 : OBLIGATIONS DES PARTIES** 4](#_Toc53571226)

[**a)** **Obligations du Bailleur** 4](#_Toc53571227)

[**b)** **Obligations du Preneur** 5](#_Toc53571228)

[**ARTICLE 16 : CLAUSES RESOLUTOIRES** 5](#_Toc53571229)

[**ARTICLE 17 : CESSION, SOUS LOCATION, OCCUPATION DES LOCAUX PAR UN TIERS** 5](#_Toc53571230)

[**ARTICLE 18 : REMISE DES CLEFS** 5](#_Toc53571231)

[**ARTICLE 19 : REGLEMENT DES DIFFERENDS** 5](#_Toc53571232)

[**ARTICLE 20 : ELECTION DE DOMICILE** 5](#_Toc53571233)

[**ARTICLE 21 : FRAIS D’ENREGISTREMENT ET TIMBRES** 6](#_Toc53571234)

[**ARTICLE 22 : ANNEXES** 6](#_Toc53571235)

**PRESENTATION DES PARTIES**

Aux termes du présent contrat, conclu

**Entre**

**D’une part**

La **Direction du Contrôle Financier** dont le siège est situé à Abidjan Plateau, avenue Joseph Anoma - immeuble SMGL, 01 BP V 80 Abidjan 01, tél. : 20 21 51 40, fax : 20 21 34 87, représentée par son Directeur, **M. N’DA KACOU Joseph Ange** ;

Ci-après dénommé « le **Preneur** » ;

**Et**

**D’autre part**

La société :

Siège social :

Registre du Commerce et du Crédit Mobilier (RCCM) :

Forme juridique :

Compte contribuable :

Régime d’imposition :

Adresse postale :

Téléphone et Fax :

Représentée par : M/Mme/Mlle………… dûment habilité aux fins du présent contrat ;

Ci-après dénommé(e) « le **Bailleur** ».

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 : TEXTES DE REFERENCE**

Le présent contrat établi en trois (3) exemplaires est régi par :

* les articles 1709 et suivants du Code Civil en ses dispositions applicables en Côte d’Ivoire ;
* la loi n°77-995 du 18 décembre 1977 règlementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d’habitation et à usage professionnel (en ses dispositions applicables) ;
* décret n° 79-715 du 02 octobre 1979 fixant les modalités d’application de la loi n°77-995 du 18 décembre 1977 règlementant les rapports des bailleurs et des locataires des locaux d’habitation et à usage professionnel
* les articles 587 à 590 et 964 du Code Général des Impôts.

**ARTICLE 2 : OBJET**

Le **Bailleur** donne à bail à usage de bureau au **Preneur** qui accepte, sous les charges et conditions définies les biens dont la désignation suit.

**ARTICLE 3 : DESIGNATION**

Les biens loués en l’état sont situés à …………….…..…..…. et se décomposent comme suit :

* …………………. ;
* …………….. ;
* ……………

**ARTICLE 4 : DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de …….., allant du …… au …….

**ARTICLE 5 : RENOUVELLEMENT**

Le présent bail est renouvelable sur une base ………..(*annuelle / trimestrielle / mensuelle*).

Il est renouvelable par tacite reconduction, sauf préavis de résiliation donné par la partie qui en prend l’initiative. Celle-ci devra le signifier à l’autre partie par écrit avec accusé de réception ou tout autre acte extra judiciaire, **au plus tard ……….. mois** avant la date d’expiration indiquée ci-dessus.

**ARTICLE 6 : IMPUTATION BUDGETAIRE**

Les dépenses sont imputées au budget de l’État de l’année 202……, sur la destination ….., ligne budgétaire **2311,** dénommée « **Bâtiments administratifs à usage de bureau** ».

**ARTICLE 7 : LOYER ET MODALITES DE REGLEMENT**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de ……*en lettres*... (*en chiffres*) francs cfa, soit un montant total annuel de …..*en lettres….* (*en chiffres*) francs cfa.

Il est payable (*mensuellement / trimestriellement / annuellement*) par virement bancaire ou par chèque.

**ARTICLE 8 : REVISION DU LOYER**

Les parties conviennent que le loyer pourra être révisé au moins tous les **trois (3) ans.** La partie qui en prend l’initiative doit prévenir l’autre partie **trois (3) mois** à l’avance. À défaut d’accord entre les parties, le nouveau montant du loyer qui sera fixé tiendra compte des éléments suivants :

* la situation des locaux ;
* leur superficie ;
* l’état de vétusté ;
* le prix des loyers commerciaux couramment pratiqué dans le voisinage pour des locaux similaires.

**ARTICLE 9 : CAUTION**

Au moment de la signature du présent bail, le **Preneur** verse une caution correspondant à ……… **(……) mois de loyer**.

A l’expiration du bail, la caution sera restituée au **Preneur** dans un délai maximum de **…… (….) mois,** après la remise des clés, paiement de tous les loyers dus par lui, ainsi que l’exécution de toutes les réparations lui incombant et la résiliation des abonnements**.**

**ARTICLE 10 : CHARGES DIVERSES**

Le **Preneur** paiera directement aux concessionnaires et fournisseurs, le montant de ses abonnements ou consommations, eau, téléphone, et autres services.

**ARTICLE 11 : ETAT DES LIEUX, REMISE EN ETAT**

Préalablement à l’entrée en jouissance des lieux loués, un état des lieux contradictoire est établi entre le **Bailleur** et le **Preneur.**

Cet état des lieux est signé par les deux parties.

À l’expiration du bail, le **Preneur** s’engage à assurer la remise en état des lieux. À défaut, le **Bailleur** assure la remise en état des lieux aux frais du **Preneur**.

**ARTICLE 12 : ENTRETIENS - REPARATIONS**

Le **Preneur** s’engage à effectuer les menues réparations et entretiens quotidiens notamment les badigeons, peintures des boiseries, portes, etc. Il devra, de son propre chef, communiquer les factures correspondantes au **Bailleur** à titre de justification.

Le **Bailleur** est tenu d’exécuter, au cours du bail, les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires et qui lui auraient été notifiées par écrit.

Le **Bailleur** s’engage à exécuter ces réparations dans un délai de …… mois à compter de la date de réception de la lettre susvisée.

Avant d’exécuter les grosses réparations rendues nécessaires ou de procéder à des travaux de rénovation ou d’embellissement, le **Bailleur** s’oblige à communiquer au **Preneur** au moins quinze (15) jours avant la date des travaux, un planning écrit afin qu’il soit adopté d’accord parties.

Au cas où le **Bailleur** se trouve dans l’impossibilité d’intervenir, celui-ci doit en informer le **Preneur**, qui pourra y faire procéder aux frais du **Bailleur** qui s’engage à rembourser en … …. mensualités maximum les frais avancés par le **Preneur**.

**ARTICLE 13 : AMENAGEMENTS, TRANSFORMATIONS, MODIFICATIONS**

Le **Preneur** ne fera aucun aménagement, aucune modification ou transformation de l’état ou la disposition des locaux sans l’autorisation préalable écrite du **Bailleur**.

**ARTICLE 14 : USAGE DES LIEUX**

Le local présentement loué au **Preneur** servira à l’exécution de sa mission de service public et à tout autre usage lié à ladite activité.

**ARTICLE 15 : OBLIGATIONS DES PARTIES**

1. **Obligations du Bailleur**

Le **Bailleur** est tenu d’exécuter, au cours du bail, les grosses réparations qui pourraient devenir nécessaires et urgentes (toitures, gros œuvres…). Les dommages résultant de vices de construction, les dégâts ou accidents occasionnés par fuite d’eau ou de gaz et par l’humidité et généralement pour tous autres cas de force majeure ainsi que pour tout ce qui pourrait en être la conséquence directe ou indirecte sont à la charge du **Bailleur**.

Le **Bailleur** ne peut, de son seul gré, ni apporter des changements à l’état des locaux donnés à bail, ni en restreindre l’usage.

Le **Bailleur** est responsable envers le **Preneur** du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants droit ou de ses préposés.

Si les réparations urgentes ou troubles quelconques sont de telle nature qu’elles rendent impossible la jouissance du bail, le **Preneur** pourra demander sa résiliation judiciaire ou sa suspension pendant la durée des travaux.

Le **Bailleur** a l’obligation de maintenir le **Preneur** dans les lieux loués à l’expiration du bail aux clauses et conditions du contrat primitif.

Les conséquences des troubles à l’ordre public (émeutes, insurrection, mutinerie, putsch, etc) ainsi que celles des catastrophes naturelles sur les lieux loués resteront à la charge du **Bailleur**.

1. **Obligations du Preneur**

Le **Preneur** entretiendra les lieux loués en bon état de réparation locative et en jouira en bon père de famille. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par la suite et toutes dégradations résultant de son fait, soit de celui de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux loués. Le remplacement de ces installations sera à la charge du **Preneur** si leur remplacement était rendu nécessaire par suite d’usure, de vétusté majeure ou d’exigence administrative.

Le **Preneur** s’engage à payer le montant convenu des loyers à terme échu.

**ARTICLE 16 : CLAUSES RESOLUTOIRES**

En cas de faute du **Bailleur**, y compris celle affectant l’exécution du service public, le **Preneur** pourra résilier le bail, après une mise en demeure restée infructueuse. Le **Bailleur** devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation. Cette mise en demeure pourra se faire par tout moyen laissant trace écrite.

Tout autre motif de résiliation sans faute du **Bailleur**, doit respecter un délai raisonnable suivant l’intérêt du service public. Ce délai est déterminé d’accord parties.

En cas de faute du **Preneur**, le **Bailleur** pourra résilier le bail, **six (6) mois** après une mise en demeure restée infructueuse. Cette mise en demeure d’avoir à respecter les clauses et conditions du bail devra se faire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Tout autre motif de résiliation sans faute du **Preneur**, doit intervenir suivant l’intérêt du service public. Cette résiliation pourra se faire **douze (12) mois** après une mise en demeure du **Bailleur**.

**ARTICLE 17 : CESSION, SOUS LOCATION, OCCUPATION DES LOCAUX PAR UN TIERS**

Préalablement à toute cession de bail, sous location ou occupation par un tiers, une autorisation du **Bailleur** doit être requise. À défaut, elles lui sont inopposables.

**ARTICLE 18 : REMISE DES CLEFS**

Les clefs seront remises au **Preneur** aux jour et heure qu’il sera convenu à la signature du présent contrat. Le jour de l’expiration de la location, le **Preneur** devra remettre au **Bailleur** les clefs des locaux.

**ARTICLE 19 : REGLEMENT DES DIFFERENDS**

Tout différend résultant de l’interprétation ou de l’exécution du présent bail devra au préalable faire l’objet d’un règlement à l’amiable.

À défaut d’accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal compétent.

**ARTICLE 20 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l’exécution du contrat et de ses suites éventuelles, les parties font élection de domicile, en leurs domicile et siège respectifs.

**ARTICLE 21 : FRAIS D’ENREGISTREMENT ET TIMBRES**

Le Preneur requiert expressément de monsieur le directeur chargé de l’enregistrement, la dispense de timbre et l’enregistrement gratis du présent bail, conformément aux dispositions des articles 587 à 590 et 964 du Code Général des Impôts.

**ARTICLE 22 : ANNEXES**

Le présent contrat inclut les annexes ci-après, qui en font partie intégrante :

**Annexe n°1** : L’état des lieux cosigné ;

**Annexe n°2** : Le plan des lieux loués ;

**Annexe n°3** : L’état des risques naturels et technologiques ;

**Annexe n°4** : Une copie du règlement de copropriété, en cas de copropriété ;

**Annexe n°5** : Le rapport sur les causes de sinistre, en cas de sinistre antérieur au présent bail ;

**Annexe n°6** : L’inventaire des meubles mis à la disposition du **Preneur** (facultatif).

**Fait à Abidjan, le ………………………..**

*(Ce contrat comporte 6 pages paraphées par les parties)*

**Le Directeur du Contrôle Financier**

**Le Bailleur**

*(Faire précéder de la mention « Lu et Approuvé »)*

**VISA du Contrôleur Financier**

**Annexe1 : ÉTAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE D’ENTRÉE**

Établi entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** susnommés et portant sur les biens immobiliers, objet du présent bail. Il a été relevé ce qui suit : (Cocher **BON** ou **MAUVAIS / B** ou **M**)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **N°** | **DESIGNATION** | **INTERIEUR** | | | | **EXTERIEUR** | | | | | | **OBSERVATION**  **SPECIFIQUE** | |
| **Pièces 1**  **(RDC/Etage)** | **Pièces 2**  **(RDC/Etage)** | **Pièces 3**  **(RDC/Etage)** | **Pièces …**  **(… étage)** | **Terrasse** | **Garage** | **Toiture** | **Clôture** | **Portail** | **Pelouse ou Autre** |  |
| 1 | **Sol** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |
| 2 | **Peinture des murs** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |
| 3 | **Peinture des plafonds** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |
| 4 | **Portes** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |
| 5 | **Fenêtres** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |
| 6 | **Antivols** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |
| 7 | **Placards** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |
| 8 | **Electricité** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 9 | **Plomberie** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |
| 10 | **Serrures et clefs** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |
| 11 | **Autre 1** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |
| 12 | **Autre 2** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |
| 13 | **Autre 3** | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | Bon Mauvais | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M | B  M |  |

**OBSERVATIONS GENERALES :**

*Pour le* ***Bailleur***

*Pour le* ***Preneur***