

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

MME [REDACTED] née à [REDACTED] propriétaire du local sis à [REDACTED] Mdjini

D'UNE PART, ci- après dénommé « LE BAILLEUR »,

Et

"SARL [REDACTED]"

Représenté par son gérant, M [REDACTED]

D'AUTRE PART, ci - après dénommé « LE PRENEUR »,

Ont établi ainsi qu'il suit un contrat de location objet des présentes en vertu duquel le bailleur donne à bail au preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un immeuble d'une superficie de 100 m² devant servir de siège à la SARL "[REDACTED]"

En outre, le bailleur autorise dès à présent le preneur à procéder à la réhabilitation et aux rénovations nécessaires à l'exploitation normale de son activité

Art 1 : DUREE - ENTREE EN JOUISSANCE - RENOUELEMENT

Le présent bail est consenti accepté pour une durée d'un an à compter du **1^{er} Juin 2009**. Le bail est renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation.

Art 2 : ETAT DES LIEUX - ENTRETIEN - JOUISSANCE

Le preneur s'engage :

- 1) à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance.
- 2) à maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté l'ensemble des lieux loués et à remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait être réparé.
- 3) à jouir des lieux loués en bon père de famille; y exercer son activité de façon continue.
- 4) à laisser, lors de son départ, tous travaux de construction, d'installation, d'amélioration, de modification ou de réparation qui ont été réalisés au bénéfice du bailleur.
- 5) à laisser au bailleur ou son mandataire libre accès à l'exploitation.

Le preneur pourra, sous sa responsabilité, apposer une ou plusieurs enseignes publicitaires à l'extérieur des locaux loués.

Les équipements, matériels et installations démontables installées par le preneur resteront sa propriété et peuvent être retirées à la fin du présent contrat.

Art 3 : CESSION

Le preneur ne pourra céder ni sous louer son droit au bail sans informer au préalable le bailleur

Art 4 : IMPOTS ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges relatives à l'exploitation (Impôts et taxes, téléphone, électricité et eau), le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Art 5 : RESTITUTION DES LOCAUX

En cas de départ du preneur pour quelques motifs que ce soit, celui-ci devra laisser au bailleur visiter les locaux dès réception de l'intention de quitter les lieux. Il devra par ailleurs prévenir le bailleur de son intention de déménager au moins 3 mois à l'avance.

Art 6 : LOYERS

Les parties au contrat se sont convenues que les loyers seront payables en Francs comoriens.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **125 000 Fc** (cent vingt cinq mille francs comoriens). Le loyer pourra être révisé selon la réglementation applicable en vigueur, et avec l'accord des deux parties.

Art 7 : MODIFICATION

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou de lettres. Les parties resteront libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulation qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Art 8 : REGLEMENT DES LITIGES.

Les parties au contrat décident, qu'en cas de litige, dans l'exécution ou l'interprétation des clauses du présent contrat, de le régler à l'amiable; sans préjudice des autres voies de recours prévues par les lois et règlements en vigueur en Union des Comores, notamment ceux de l'OHADA.

Art 9 : SIGNATURE ET PARAPHE

Les parties parapheront chacune des pages du présent contrat et signeront la dernière page en faisant précéder leur signature de la mention "lu et approuvé", suivie de la date.

Art 10 : FRAIS

Après signature du présent contrat, le preneur supportera les frais d'enregistrement et de tous les frais y afférents aux présentes et à leurs suites.

Art 11 : DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les deux parties prévoient la possibilité d'annexer à ce contrat des amendements, le cas échéant, au démarrage des travaux.

Fait en deux exemplaires à Moroni, le 20 mai 2009

Pour la SARL "████████████████████"

Pour LE BAILLEUR

Le gérant : ██████████

MME ██████████