

MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME



REPUBLIQUE TOGOLAISE
Travail-Liberté-Patrie

BAIL A USAGE D'HABITATION

L'AN DEUX MIL.....

ET LE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. M/Mme, demeurant et domiciliée à Lomé, Quartier, titulaire de la carte d'identité / carte d'électeur / passeport N°....., délivré(e) le, Tél., B.P :

Né (e) à (P/.....)

Le

DE NATIONALITE.....

Ci-après dénommée : « **LE (S) BAILLEUR (S)** », terme qui désigne aussi, le cas échéant, ses représentants.

D'UNE PART

ET

2. M/Mme, demeurant et domiciliée à Lomé, Quartier, titulaire de la carte d'identité / carte d'électeur / passeport N°.....-.....-....., délivré(e) le, Tél., B.P :

Né (e) à (P/.....)

Le

DE NATIONALITE.....

Adresse de la personne à prévenir en cas d'accident ou de maladie : M/Mme, demeurant et domiciliée à Lomé, Quartier, Tél....., B.P :

Ci-après dénommée : « **LE (S) PRENEUR (S)** ».

D'AUTRE PART

Il a été convenu ce qui suit,

Article 1^{er} : OBJET

Par les présentes, le (s) BAILLEUR (S) donne à bail, à usage d'habitation, dans les conditions qui suivent, au preneur qui accepte, l'immeuble ci- après désigné :

Article 2 : DESIGNATION DES LOCAUX

Un immeuble sis à situé au quartier, composée de :

-
-
-

Ainsi que ledit lieu existe, s'étend, se poursuit et comporte sans aucune exception ni réserve, sans qu'il soit fait une plus ample désignation, le **PRENEUR** déclare bien les connaître pour les avoir vus et visités les trouvant conformes à l'usage auquel ils sont destinés.

Article 3 : DESTINATION

Le (s) PRENEUR (S) devra occuper les lieux loués, uniquement à usage d'habitation.

Article 4 : ÉTAT DES LIEUX

Les états des lieux d'entrée et de sortie sont dressés contradictoirement par les parties ou, à défaut, par tout professionnel légalement reconnu à cet effet, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié.

L'état des lieux d'entrée est annexé au présent contrat.

En l'absence d'état des lieux, les locaux sont présumés être remis en bon état de réparation et doivent être rendus tels à la fin du bail.

Article 5 : DUREE – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent bail est conclu pour une durée indéterminée/ le présent bail est conclu pour une durée déterminée de (.....)renouvelable par un avenant au contrat initial ou par tacite reconduction, sauf dénonciation expresse de l'une des parties deux (02) mois avant le terme du bail.

Il prend effet le et finit le

Article 6 : LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel fixé à **(000) Francs CFA** que le PRENEUR s'oblige à payer mensuellement/trimestriellement/semestriellement/annuellement, entre les mains du/des BAILLEUR (S) ou toute autre personne qu'il aura expressément désignée.

Le paiement du loyer s'effectue par tous moyens légaux contre quittance valable et définitive.

Article 7 : REVISION DU LOYER

Le loyer fixé ci-dessus est révisable tous les trois (3) ans dans une fourchette qui ne peut excéder DIX POUR CENT (10%) du loyer en cours.

Article 8 : CAUTION

Une caution d'un montant correspondant à un (1) mois / deux (2) mois / trois (3) mois de loyer, soit la somme de **Mille (000.000) Francs CFA**, est versée par LE (S) PRENEUR (S) à la signature du présent contrat au (x) BAILLEUR (S).

Cette caution sera restituée au (x) PRENEUR (S) en fin de contrat, UN (1) mois après le départ du/des PRENEUR (S), lorsque celui-ci aura satisfait à toutes ses obligations de fin de bail notamment, toutes les réparations locatives à effectuer en comparaison avec l'état des lieux à l'entrée.

Le dépôt de la caution entre les mains du bailleur ne produit pas d'intérêt au bénéfice du locataire.

Cependant, à défaut de restitution dans le délai prévu, la caution ou le solde de la caution restant dû au locataire produit des intérêts au taux légal au profit de celui-ci.

Article 9 : GARANTIE DE LOYER

Une garantie de loyer d'un montant correspondant à un (1) mois / deux (2) mois / trois (3) mois de loyer, soit la somme de **Mille (000.000) Francs CFA**, est versée par le (s) PRENEUR (S) à la signature du présent contrat au (x) BAILLEUR (S).

Cette garantie sera restituée au (x) PRENEUR (S) en fin de contrat, UN (mois) après le départ du preneur, lorsque celui-ci aura satisfait à toutes ses obligations de fin de bail notamment, les arriérés de loyer.

Le dépôt de la garantie entre les mains du bailleur ne produit pas d'intérêt au bénéfice du locataire.

Article 10 : POLICE D'ASSURANCE

Lorsque les obligations locatives, notamment les réparations dues aux dégradations commises en fin de bail par le (s) PRENEUR (S) et le paiement de loyer sont couvertes par une police d'assurance ou par une caution bancaire, celle-ci se substitue au dépôt de caution et de la garantie de loyer.

Article 11: OBLIGATIONS GÉNÉRALES DES PARTIES

La présente location est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes que les parties s'engagent à respecter chacune en ce qui la concerne.

Obligations du/des BAILLEUR (S)

- Le (s) BAILLEUR (S) est tenu de procéder à toutes les grosses réparations devenues nécessaires et urgentes à ses frais dans les locaux donnés à bail ;
- Le (s) BAILLEUR (S) est responsable envers le (s) PRENEUR (S) du trouble de jouissance survenu de son fait, ou du fait de ses ayants-droit ou de ses préposés ;
- Le (s) BAILLEUR (S) est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le présent contrat ;
- Le (s) BAILLEUR (S) ne devra pas s'opposer aux aménagements envisagés par le PRENEUR qui ne constituent pas une transformation des lieux loués ;
- Le (s) BAILLEUR (S) est tenu de remettre gratuitement au (x) PRENEUR (S) une quittance.

Obligations du/des PRENEUR (S)

- En contrepartie de la jouissance des lieux loués, le preneur est tenu de payer le loyer convenu entre les mains du bailleur ou de son représentant dûment mandaté ;
- Le (s) PRENEUR (S) prend en charge l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ;

- Le (s) PRENEUR (S) est tenu de répondre des dégradations provoquées de son chef, de ses préposés ou des tiers et de toutes pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive ;
- Le (s) PRENEUR (S) ne peut transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du/des BAILLEUR (S) ;
- Le (s) PRENEUR (S) devra user des lieux loués en bon père de famille suivant la destination qui leur a été donnée par le présent contrat ;
- A son départ, LE (S) PRENEUR (S) devra laisser les lieux loués entièrement vides et en état de propreté comparable à celui de l'entrée dans les lieux et, restituer les clés soit le jour où expirera son bail, soit le jour du déménagement, si celui-ci le précède ;
- Le (s) PRENEUR (S) devra informer immédiatement Le (s) BAILLEUR (S) de tout sinistre, dégradations ou accidents de toutes sortes qui se produiraient dans les lieux loués ;
- Le (s) PRENEUR (S) devra laisser Le (s) BAILLEUR (S) ou son représentant, visiter les locaux loués accompagné d'un représentant du/des PRENEUR (S), pour constater leur état annuellement quand Le (s) BAILLEUR (S) le jugera nécessaire pour l'entretien et la réparation des lieux, à charge, pour lui, sauf dans les cas d'urgence, de prévenir Le (s) PRENEUR (S) 48 heures à l'avance ;
- En cas de vente, Le (s) PRENEUR (S) dispose d'un droit de préemption par priorité et de préférence à tout éventuel acquéreur, aux conditions et prix égaux à exercer dans un délai d'un (01) mois à compter de la notification par Le (s) BAILLEUR (S) ;
- Au cas où Le (s) PRENEUR (S) n'exercerait pas son droit de préemption et que l'immeuble est vendu à un tiers, le bail ne prend pas fin par la vente et il continue d'être exécuté selon les termes du présent contrat ;
- Toute sous-location ne pourra intervenir sans le consentement exprès et écrit du/des BAILLEUR (S) ;
- Il satisfera à toutes les charges auxquelles Les PRENEURS sont ordinairement assujettis à savoir :
 - Les prescriptions de police, de voirie et d'hygiène,
 - Les frais de consommation d'eau et d'électricité.

Le (s) PRENEUR (S) fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux, Le (s) BAILLEUR (S) ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols dont Le (s) PRENEUR (S) pourrait être victime dans les locaux loués.

Obligations communes des parties

Article 12 : AMENAGEMENTS

Le (s) PRENEUR (S) procédera à ses frais à l'aménagement des locaux qui ne constituent pas une transformation des lieux loués ; tout changement de destination ou de transformation desdits lieux sera soumis à l'autorisation préalable du/des BAILLEUR (S).

Tous les travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, pourront rester en fin de bail la propriété du/des BAILLEUR (S).

Le (s) BAILLEUR (S) aura toujours la faculté, même s'il a autorisé les travaux, de préférer le rétablissement des lieux dans leur état initial, aux frais exclusifs dudit/desdits PRENEUR (S).

Les équipements, matériels et installations mobiles même fixés au sol ou incorporés à l'immeuble ou simplement boulonnés ou vissés (climatiseurs, suppresseur, générateur d'électricité, etc.), installés par Le (s) PRENEUR (S), resteront sa propriété et devront être enlevés, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

Article 13 : ENTRETIEN ET REPARATIONS

L'entretien et les réparations afférents aux locaux loués seront répartis entre Le (s) BAILLEUR (S) et Le (s) PRENEUR (S), de la manière suivante :

- Le (s) PRENEUR (S) prendra à sa charge l'entretien courant des lieux loués. Il devra donc effectuer ou faire effectuer, à ses frais, les réparations de nature locative. Ces réparations locatives sont celles de fermetures, de serrures des portes, le remplacement des vitres, la petite robinetterie, la petite plomberie, des installations électriques (interrupteurs, prises, ampoules) ;
- Toutefois, Le (s) PRENEUR (S), ne sera pas tenu des réparations rendues nécessaires par suite de vétusté, malfaçon, vice de construction ;
- Le (s) BAILLEUR (S) devra réparer les fissures, les conduits électriques, l'étanchéité avant l'entrée du PRENEUR et pendant toute la durée du contrat et sera tenu de faire toutes les grosses réparations ; à cet égard, Le (s) PRENEUR (S), s'engage à prévenir immédiatement Le (s) BAILLEUR (S) de toute détérioration qu'il constaterait dans les lieux loués et qui nécessiterait des réparations à la charge du/des BAILLEUR (S) ;
- Le (s) PRENEUR (S), devra permettre l'accès des lieux, sur préavis raisonnable donné par Le (s) BAILLEUR (S) ou son représentant afin que soient effectuées les réparations dont Le (s) BAILLEUR (S) est responsable en vertu du présent bail ;
- Le (s) PRENEUR (S), souffrira que Le (s) BAILLEUR (S) exécute les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;
- Lorsque Le (s) BAILLEUR (S) refuse d'assumer les grosses réparations qui lui incombent, Le (s) PRENEUR (S), peut se faire autoriser par la juridiction compétente à les exécuter, pour le compte du/des BAILLEUR (S). Dans ce cas, la juridiction compétente fixe le montant de ces réparations, et les modalités de leur remboursement.

Article 14 : RESILIATION IMMEDIATE ET AUTOMATIQUE DU BAIL

En cas de non-paiement du loyer à terme échu ou d'inexécution de l'une quelconque des obligations ci-dessus mentionnées et quinze (15) jours après commandement de payer ou d'exécuter le ou les obligations restées en souffrances, le bail est immédiatement et automatiquement résilié sans aucune forme de procédure.

Article 15 : IMPOTS ET TAXES

L'impôt foncier sur les propriétés bâties est à la charge du/des BAILLEUR (S).

La taxe d'habitation est à la charge du/des PRENEUR (S).

Article 16 : ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile :

- Le (s) BAILLEUR (S) à son adresse citée en tête des présentes ;
- Le (s) PRENEUR (S) à son domicile cité en tête des présentes.

Article 17 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toute contestation qui peut s'élever au cours de l'exécution du présent bail sera réglée par voie amiable.

En cas de désaccord, les parties pourront saisir le tribunal de première instance de première classe de Lomé.

Fait et passé à Lomé en deux (2) exemplaires

Les jours, mois et an sus-indiqués.

Le propriétaire fait enregistrer les (2) exemplaires au bureau de l'enregistrement.

Le propriétaire remettra une (1) copie du bail enregistrée au locataire et une copie (1) à la mairie.

LE (S) BAILLEUR (S)

LE (S) PRENEUR (S)