

CONTRAT DE BAIL

Ce contrat est établi en conformité avec la loi n°89/022 du 29 décembre 1989 fixant les rapports locatifs au Cameroun et le décret n°90/031 du 13 février 1990, complétés par les dispositions pertinentes du Code civil.

Article 1 – Identification des parties

Bailleur : SafcaPalce , représenté par Joel OBAM (joel@obam.cm)

Locataire : FOTSO Sebastien

Article 2 – Désignation des locaux loués

Logement référencé **LOG-1** situé dans l'immeuble **Maison secondaire**.

Adresse : Carrefour SAFCA, MFANDENA 2

- Statut actuel du logement : occupé

Article 3 – Destination des locaux

Le présent bail est consenti pour l'usage suivant : **Habitation vide**. Toute modification d'usage est subordonnée à l'accord écrit du bailleur.

Article 4 – Durée, renouvellement et préavis

La location est consentie pour une durée initiale allant du **2025-10-30** au **indéterminé**. En l'absence de congé donné par l'une des parties, le bail sera tacitement reconduit pour une durée équivalente.

Le délai de préavis en cas de congé est fixé à **3 mois**, conformément aux dispositions de la loi n°89/022. Le congé doit être notifié par écrit, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier.

Article 5 – Loyer, charges et révision

Le loyer mensuel est fixé à **65 000 FCFA**, payable d'avance le premier de chaque mois par le moyen convenu entre les parties.

Les charges récupérables sont évaluées à **0 FCFA** par mois et couvrent les dépenses d'entretien courant et services communs. Un décompte annuel sera communiqué au locataire.

Modalité de révision : **Révision indexée (indice des loyers)** .

Article 6 – Dépôt de garantie

Le locataire verse à titre de dépôt de garantie la somme de **0 FCFA**, équivalente à deux mois de loyer au maximum conformément à l'article 7 de la loi n°89/022. Cette somme ne produit pas intérêts et sera restituée dans un délai maximal de 30 jours après l'état des lieux de sortie, déduction faite des sommes restant dues ou des réparations locatives justifiées.

Article 7 – Assurance et responsabilités

Le locataire s'engage à souscrire et maintenir pendant toute la durée du bail une assurance couvrant les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile). Cette assurance est obligatoire. Le bailleur pourra exiger chaque année la présentation de l'attestation.

Article 8 – État des lieux

Un état des lieux contradictoire sera établi à l'entrée et à la sortie du locataire. À défaut, les parties conviennent de l'établir le jour de la remise des clés.

Article 9 – Obligations du locataire

- Payer le loyer et les charges aux échéances convenues.
- Utiliser les locaux « en bon père de famille » et respecter leur destination.
- Assurer l'entretien courant et les réparations locatives.
- Ne pas transformer les lieux sans accord écrit du bailleur.
- Ne pas sous-louer sans autorisation écrite.
- Permettre l'accès pour travaux urgents après préavis raisonnable.

Article 10 – Obligations du bailleur

- Délivrer le logement en bon état d'usage et de réparations.
- Assurer au locataire la jouissance paisible du bien.
- Effectuer les grosses réparations rendues nécessaires (art. 1720 du Code civil).
- Remettre quittance pour tout paiement reçu.

Article 11 – Résiliation et restitution

En cas de manquement grave de l'une des parties à ses obligations, le contrat pourra être résilié après mise en demeure restée infructueuse, conformément aux dispositions légales. À l'issue du bail, le locataire restituera les clés et fournira une adresse pour l'envoi du dépôt de garantie.

Article 12 – Clause particulière

Aucune clause particulière supplémentaire n'a été définie par les parties.

Article 13 – Règlement des litiges

Tout litige sera, dans un premier temps, soumis à une tentative de conciliation amiable. À défaut d'accord, les parties reconnaissent la compétence du Tribunal de première instance du ressort du bien loué.

Fait à _____, le _____.

Le présent contrat est établi en deux exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant en avoir reçu un.

Mention manuscrite obligatoire : « Lu et approuvé »

Le bailleur

Signature :

Le locataire

Signature :