

CONTRAT DE BAIL A LOYER

ENTRE les soussignés:

Monsieur

Mohamed Aberrahmane Ould Kbar dit Boiba
Aïoun El Atrous

ci-après dénommé *le Bailleur (propriétaire)* d'une part,

ET

Lars T. Soeftestad

P.O. Box 1600
NO-4688 Kristiansand, Norway

T.: (+47)-908-23.006 (portable)

Tel. : (+47)-380-44.655

Courriel : mail@supras.biz

Ci-après dénommer *le Preneur (locataire)* d'autre part.

II ETE CONVENU CE QUI SUIT:

Le Bailleur donner en location par les présentes au Preneur qui accepte :

ARTICLE 1 – Situation du bien et description

Une villa non meublée, sise à Aïoun, quartier Adala, comprenant: Une concession clôturée avec deux portes, une villa avec 2 chambres, 1 salon, 1 cuisine, 2 toilettes, un bureau avec 1 hangar couvert et terrasses en haut, terrasse en bas avec 1 hangar non couvert. Dans la concession se trouve en plus 1 garage ouvert, une magasin, 1 logement pour gardien avec terrasse, un bassin d'eau, une douche/toilette. A l'extérieur de la concession se trouve 1 puits avec château d'eau.

ARTICLE 2 – Date de prise en location, durée

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de 12 mois à partir du 1er mai 2003, renouvelable par période d'un an, pour chacune des parties, par reconduction tacite.

ARTICLE 3 – Résiliation

Si une des parties ne désire pas renouveler le bail, elle devra en saisir l'autre partie par lettre recommandée 90 jours avant la date d'échéance, à savoir envoi au plus tard le 31 janvier 2005.

Néanmoins, le Preneur (clause diplomatique) aura la faculté de résilier le bail à tout moment mais moyennant un préavis de trois mois et par lettre recommandée à la poste ou par signature sur réception.

Le Bailleur pourra résilier le bail en cas de retard de paiement de plus de trois mois du loyer dû.

ARTICLE 4 – Montant de loyer

Le loyer mensuel est fixé à la somme de 80 000 UM (Quatre Vingt Mille OUGUIYA), payable par semestre au Bailleur.

En cas que le locataire pour des raisons qui ne relèvent de sa volonté est obligé de quitter la maison, la somme avancée pour des mois de loyer pas encore effectuer serait remboursé par le propriétaire de la maison.

ARTICLE 5 – Grosses réparations

Pendant toute la durée du bail, le propriétaire prend à sa charge toutes les grosses réparations concernant l'immeuble lui-même (enceinte, mur, toiture et plafond) ainsi que grosses réparation (coûts élevés de plus que 20 000 UM) des conduites d'eau et du circuit électrique, le remplacement de tout matériels lui appartenant qui serait vétustes.

ARTICLE 6 – Modification

Le locataire ne pourra apporter des modifications aux installations fixes, effectuer des travaux supplémentaires, décors, embellissements et toutes autres améliorations utiles, sans l'accord préalable du Bailleur. A la fin du bail les aménagements devraient être maintenus en l'état sans que cela ne donne lieu.

ARTICLE 7 – Petit entretien

Le Preneur est responsable de l'entretien, de la conservation et de la propreté du bien qui lui est donné en location, sauf cas de vétusté.

Si à cause des réparations du fait du propriétaire, le locataire est privé pendant 7 jours et plus de l'usage du logement, le bailleur l'hébergera à ses frais dans l'hôtel dont il propriétaire.

ARTICLE 8 – Cession du bail – Sous-location

Le Preneur ne peut céder ou sous-louer le bien sans l'accord spécial du Bailleur. Des visiteurs à titre privé ou professionnel ne necessitent pas cet accord.

ARTICLE 9 – Droit d'enregistrement – Taxes

Le Bailleur acquittera exactement et en temps les taxes et droits d'enregistrement de la maison, ainsi les charges fiscales.

ARTICLE 10 – Eau, électricité, téléphone

Le Preneur paiera directement au concessionnaire ou fournisseur le montant de son abonnement, sa consommation d'eau, d'électricité et de téléphone. Toutefois, le Bailleur fournira, avant l'entrée en jouissance, les preuves d'apurement des fournitures éventuelles dues à une occupation précédente. Il est responsable de tous les arriérées dus et doit les régulariser avant l'entrée en jouissance des lieux par le Preneur.

Le Preneur partant définitivement, devra régler ses factures d'électricité et remettra une copie de quitus à la remise des clefs.

ARTICLE 11 – Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur visiter les lieux loués chaque fois qu'il le jugera utile, à charge pour le Bailleur de prévenir le Preneur au moins quarante-huit heures à l'avance en s'accordant à l'amiable pour cette visite. Réciproquement, pour le Preneur vis à vis du Bailleur en cas de nécessité de gros travaux.

ARTICLE 12 – Remise des clefs

Le jour d'entrée en vigueur de la location, le Bailleur remet l'intégralité des clefs au Preneur. Le jour de l'expiration de la location, le Preneur devra remettre au Bailleur les clefs des locaux. Dans le cas où, par le fait du Preneur, le Bailleur ne pourrait reprendre la libre disposition des lieux au jour de l'expiration du bail, il aurait droit – le cas de force majeure excepté – à une indemnité au moins égale à un mois de loyer.

ARTICLE 13 – Remise à l'état par le Bailleur et indemnité du Preneur

a) Le Bailleur se charge de faire refaire le schape (sur le toit) d'une épaisseur d'un centimètre environ, afin d'assurer l'étanchéité du toit ; b) réparer les attaches du hangar sur le toit ; et c) réparer le loquet de la porte du bureau sur le toit et faire en sorte que la porte ferme à clef, le tout au plus tard jusqu'au 15 mai 2004'.

b) Une somme de 75 000 UM est due au Bailleur à la fin du contrat pour la remise à l'état de la maison.

ARTICLE 14 – Election de domicile

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

Le Bailleur: à Aïoun, Mauritanie,

Le Preneur : à Aïoun, Mauritanie.

ARTICLE 15

Seul, le Tribunal d'Aioun est compétent en cas de litige dans l'exécution du présent contrat.

Fait à Aioun, en trois exemplaires signés et paraphés, de bonne foi, en date du 11. avril 2004

Le Bailleur

Le Preneur

Mohamed Aberrahmane Ould Kbar dit
Boiba

Lars T. Soefftestad