

REPUBLIQUE DE DJIBOUTI  
Unité – Egalité – Paix



## CONTRAT DE MISE EN LOCATION DE LOCAUX COMMERCIAUX

août 2012

## DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

**Considérant** que l'Initiative Nationale de Développement Social (INDS) lancée par le Président de la République en janvier 2007 considère que le développement du commerce constitue un levier important du développement social,

**Considérant** que l'artisanat est des créneaux porteurs du développement de l'économie nationale,

**Considérant** que l'Agence Djiboutienne de Développement Social (ADDs) est un des outils de mise en œuvre de l'Initiative,

**Considérant** que l'ADDs a pour mission principale de lutter contre la pauvreté, de contribuer à l'atténuation des inégalités dans le but d'éviter l'exclusion sociale des personnes vulnérables,

**Considérant** que l'ADDs a, entre autres objectifs à court terme, d'améliorer l'infrastructure économique par la mise à disposition d'équipements marchands, et parmi ses objectifs à moyen et long terme de promouvoir l'émergence du secteur privé dans le domaine de la lutte contre la pauvreté,

**Considérant** que l'ADDs, bénéficiant d'une maîtrise d'ouvrage déléguée, souhaite mettre en location à titre pilote les échoppes sises à la Place Farah Had de la Commune de Boulaos,

**Considérant** que Monsieur/Madame XXXXXXXXXXXXXXXX manifeste son intérêt, par sa demande en date du....., de prendre en location les échoppes sises à la Place Farah Had de la Commune de Boulaos,

L'Agence Djiboutienne de Développement Social et Monsieur/Madame XXXXXXXXXXXXXXXX conviennent des termes et clauses du Contrat qui suit.

# CONTRAT DE LOCATION

## Les soussignés :

L'AGENCE DJIBOUTIENNE DE DEVELOPPEMENT SOCIAL, représentée par M. ...., son Directeur Général et dénommée dans tout ce qui suit « l'ADDS »,

et

Monsieur/Madame XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dénommé dans tout ce qui suit « le Locataire »,

La « partie » désignant l'ADDS ou le Locataire,

Les « deux parties » désignant l'ADDS et le Locataire,

## Ont convenu ce qui suit :

### TITRE I – OBJET DU CONTRAT

**Article 1** : Le présent Contrat s'inscrit dans le cadre de la mission de l'ADDS visant à lutter contre l'exclusion et la précarité de la population vulnérable à travers la promotion d'activités génératrices de revenus. Cette promotion consiste, entre autres activités, à assister les promoteurs pour développer leur petite entreprise, notamment en leur procurant des emplacements appropriés.

Elle s'inscrit aussi dans le souhait du Locataire de promouvoir le développement économique et social.

Le Contrat a ainsi pour objet de définir les modalités de location de locaux commerciaux avec dépendances sis à l'ancien stade en face de la Place Farah Had.

### TITRE II – DESCRIPTION ET COUT DES LOCAUX MIS EN LOCATION

**Article 2** : Les locaux commerciaux et dépendances mis en location se composent de :

- 14 boutiques d'une superficie totale de 224.m2 ;
- 1 bloc toilette à 2 compartiments d'une superficie totale de 16,8 m2.

Le plan des locaux joint en annexe fait partie intégrante du présent Contrat.

**Article 3** : Le coût des locaux, objet du présent Contrat, s'élève à 31.497.080 (trente un millions quatre cent quatre vingt dix sept mille quatre vingt) FDJ.

### TITRE III – ENGAGEMENTS DES PARTIES

**Article 4** : Le Contrat est assujéti aux engagements suivants des parties

#### A. de l'ADDS

L'ADDS :

- s'engage à mettre à la disposition du locataire des locaux en bon état ;
- s'engage à réparer les gros œuvres du bâtiment en cas de nécessité.

#### B. du Locataire

Le Locataire :

- est chargé de la gestion globale des locaux qu'il prend en location ;
- est l'unique responsable de la sélection des locataires et des modalités d'attribution en cas de sous location. Toutefois, ces bénéficiaires doivent être :
  - de nationalité djiboutienne,
  - porteur de projet générateur de revenus et d'emplois;
- est responsable de l'entretien des locaux ainsi que de leur protection contre toute dégradation et incendie ;
- s'engage à ouvrir des branchements en eau et en électricité de l'ensemble des locaux ;
- transmet à l'Agence la liste des sous locataires, en cas de sous locations, et l'informe de toute modification de cette liste ;
- fixe le loyer à ..... (.....) au maximum par local (boutique ou bloc toilette). Ce montant étant révisable d'un commun accord ;
- s'engage à ne pas accepter d'activité de restauration pour les blocs ;
- s'engage à réserver des locaux pour des activités liées à l'artisanat (fabrication ou vente d'articles artisanaux) ;
- s'engage à verser trimestriellement la somme de ..... (.....) FDJ à titre de loyer sur un compte que l'ADDS ouvre spécialement dans les livres de la CPEC de Djibouti. Ledit loyer étant destiné à dupliquer le même type d'infrastructures commerciales pour la promotion d'activités génératrices de revenus et pour la promotion des micros entreprises..

### TITRE IV – DUREE DE LA LOCATION – MODIFICATION - RESILIATION

**Article 5** : La durée de la location est fixée à 60 (soixante).mois calendaires courant à partir de la date de signature du Contrat par les deux parties.

**Article 6** : Le Contrat peut être modifié, d'un commun accord, sur une ou plusieurs de ses clauses. Toute modification fera l'objet d'un avenant signé par les deux parties.

**Article 7** : Le Contrat peut être résilié à la demande, motivée, d'une ou des deux parties.

**Article 8** : La demande de résiliation, en cas de demande par une partie, doit parvenir à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 60 jours avant la date de résiliation.

**Article 9** : Le non respect d'un ou de plusieurs engagements du Locataire entraîne la résiliation du Contrat sans que le Locataire puisse prétendre à un quelconque dédommagement de la part de l'ADDS.

**Article 10** : Le non respect par l'ADDS d'un ou de plusieurs de ses engagements entraîne la résiliation du Contrat sans que l'ADDS puisse prétendre à un quelconque dédommagement de la part du Locataire.

**Article 11** : Dans toute résiliation aux torts du Locataire ou en cas de fin de contrat, le Locataire est tenu de remettre les locaux en bon état acceptable par l'ADDS.

#### TITRE V – LITIGES –DIFFERENDS

**Article 11** : Tout litige et/ou différend pouvant surgir dans la mise en œuvre du Contrat sera réglé à l'amiable. Si le règlement à l'amiable n'aboutit pas, les parties s'en remettront aux décisions des tribunaux du commerce de la République de Djibouti.

#### TITRE VI – DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Article 12** : La location sera précédée d'un constat de l'état des lieux qui fera l'objet d'un procès verbal signé par les parties lequel fait partie intégrante du Contrat.

**Article 13** : Le présent Contrat, exempté de toutes formalités de timbre et d'enregistrement, entre en vigueur dès sa signature par les deux parties

Fait en deux exemplaires originaux à Djibouti le.....

**L'Agence Djiboutienne  
de Développement Social**

**Le Locataire**

.....

.....