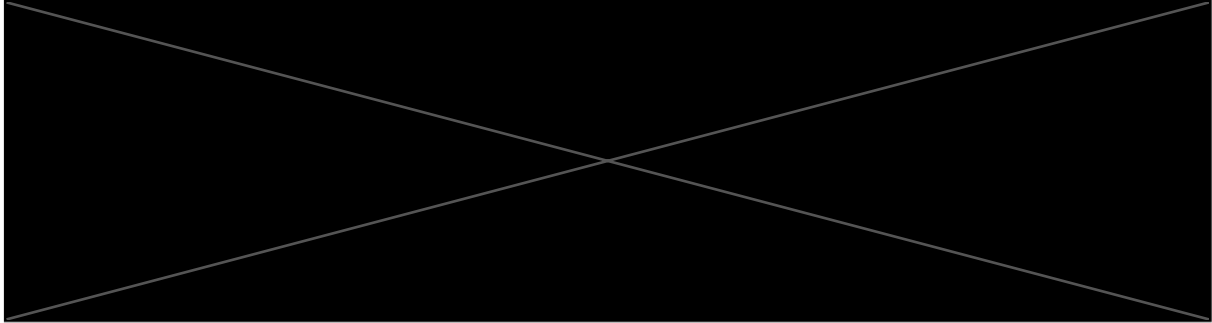


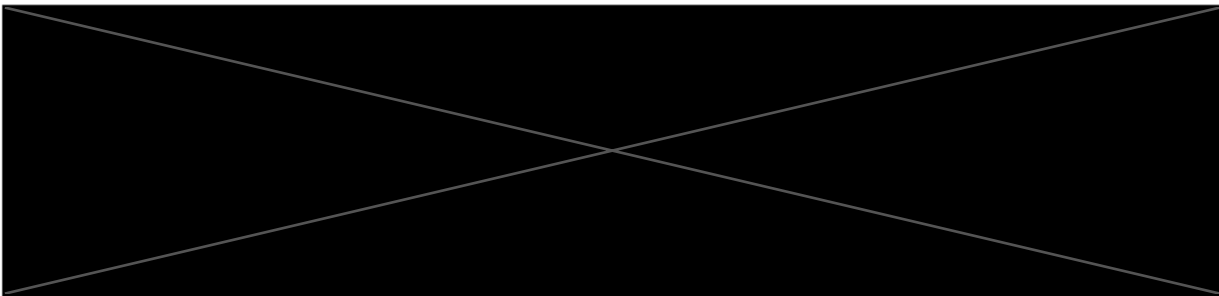
BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés,



Ci-après dénommé(e)s « Le Bailleur », s'engageant solidairement et indivisiblement.

ET



Ci-après dénommé(e)s « Le Preneur », s'engageant solidairement et indivisiblement.

Il a été convenu ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne en location au preneur qui l'accepte, un rez-de-chaussée commercial **RUE HAMOIR 35 – 7100 LA LOUVIERE**

Le preneur déclare avoir visité le bien et le recevoir tel que décrit dans l'état des lieux d'entrée.

2. DESTINATION

Le bien sera affecté principalement par le preneur à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public.

Le bien loué sera utilisé par le preneur pour l'exercice du commerce ci-après décrit :

TROT RIDER SHOP (Vente, entretien et réparation de trottinette électrique).

Avant de changer la destination commerciale, le preneur devra obtenir l'autorisation écrite du bailleur qui pourra s'y opposer moyennant de justes motifs.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. L.', located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J.', located at the bottom right of the page.

3. DUREE

3.1. - Le contrat de bail est conclu pour une durée de 9 années prenant cours le 1^{er} juin 2023 et se terminant le 31 mai 2032.

3.2. - Le preneur peut mettre fin au bail en cours, à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis de six mois, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste.

3.3. - Les parties peuvent de même y mettre fin à tout moment, à condition que leur accord soit constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge.

3.4. - Le bailleur est autorisé à mettre fin au bail à l'expiration de chaque triennat, moyennant un préavis d'un an, par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée à la poste, en vue d'exercer effectivement lui-même dans l'immeuble un commerce ou d'en permettre l'exploitation effective par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou d'adoption.

3.5. - La durée légale de la location s'applique :

1° Au bail des locaux destinés à l'habitation qui font partie de l'ensemble contenant l'établissement commercial, si le bailleur est le même que celui de cet établissement;

2° Au bail des locaux accessoires nécessaires à l'exercice du commerce, même s'il n'y a pas identité de bailleur, à condition, dans ce dernier cas, qu'il y ait été fait expressément mention dans le bail de cette affectation commerciale.

Toutefois, si les locaux visés aux deux paragraphes qui précèdent sont pris en location au cours du bail de l'établissement principal, la durée de cette location peut être limitée à celle qui reste à courir jusqu'à l'expiration du bail de l'établissement principal.

3.6. - Si le preneur, forclo du droit au renouvellement, est, après l'expiration du bail, laissé en possession des lieux loués, il s'opère un nouveau bail d'une durée indéterminée, auquel le bailleur pourra mettre fin moyennant un congé de dix-huit mois au moins, sans préjudice du droit, pour le preneur, de demander le renouvellement.

Dès le début du dix-huitième mois qui précède l'expiration du bail en cours, le preneur doit autoriser la visite des lieux par les amateurs éventuels conformément aux usages.

4. RENOUELEMENT DU BAIL

4.1. - Le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier ou à l'expiration du deuxième renouvellement, pour une durée de neuf années, sauf accord des parties constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge. Ce droit est limité à trois renouvellements.

4.2. - Le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée dix-huit mois

au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours. La notification doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles le preneur lui-même est disposé à conclure le nouveau bail et contenir la mention qu'à défaut de notification par le bailleur, suivant les mêmes voies et dans les trois mois, de son refus motivé de renouvellement, de la stipulation de conditions différentes ou d'offres d'un tiers, le bailleur sera présumé consentir au renouvellement du bail aux conditions proposées.

4.3. – Le droit au renouvellement s'applique aux baux relatifs aux locaux destinés à l'habitation ou aux locaux accessoires, dans les conditions prévues ci-dessus.

4.4. I. - Le bailleur peut se refuser au renouvellement du bail pour l'un des motifs suivants :

4.4.I.1° - Sa volonté d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de telle manière par ses descendants, ses enfants adoptifs ou ses ascendants, par son conjoint, par les descendants, ascendants ou enfants adoptifs de celui-ci, ou de le faire occuper par une société de personnes dont les associés actifs ou les associés possédant au moins les trois quarts du capital ont avec le bailleur ou son conjoint les mêmes relations de parenté, d'alliance ou l'adoption.

4.4.I.2° - Sa volonté d'affecter l'immeuble à une destination exclusive de toute entreprise commerciale.

4.4.I.3° - Sa volonté de reconstruire l'immeuble ou la partie de l'immeuble dans laquelle le preneur sortant exerce son activité. Est réputée reconstruction toute transformation précédée d'une démolition, affectant toutes deux le gros oeuvre des locaux et dont le coût dépasse trois années de loyer.

4.4.I.4° - Tous manquements graves du preneur aux obligations qui découlent pour lui du bail en cours.

4.4.I.5° - L'offre d'un loyer supérieur par un tiers, si le preneur ne fait offre égale conformément aux articles 21, 22 et 23 de la loi sur les baux commerciaux.

4.4.I.6° - L'absence d'intérêt légitime dans le chef du preneur qui aurait commencé l'exploitation d'un commerce similaire dans le voisinage immédiat du bien loué avant l'expiration du délai prévu à l'article 14 pour la notification du bailleur en réponse à la demande de renouvellement du preneur ou qui disposerait, à cette même époque, dans le voisinage immédiat du bien loué d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble où il pourrait continuer son exploitation commerciale.

4.4.II. - Le preneur n'a pas droit au renouvellement du bail en ce qui concerne la partie de l'immeuble qu'il a donnée en sous-location à usage non commercial.

4.4.III. - Le mineur, l'interdit, le nu-propiétaire, (...), l'absent ou leurs héritiers peuvent s'opposer au renouvellement du bail consenti hors de leur intervention s'ils ont repris la libre administration de leurs biens.

4.4.IV. - En dehors des cas visés ci-dessus, le bailleur peut se refuser au renouvellement moyennant versement au preneur d'une indemnité d'éviction égale à trois années de loyer, majorée éventuellement des sommes suffisantes pour assurer une réparation intégrale du préjudice causé.

5. INDEMNITE D'EVICITION.

Si le preneur a régulièrement manifesté sa volonté d'user de son droit de renouvellement et se



l'est vu refuser, il a droit, dans les cas déterminés ci-après, à une indemnité qui, sauf accord des parties, survenant après l'ouverture de ce droit, est fixée forfaitairement conformément aux dispositions de la loi sur les baux commerciaux.

6. LOYER

Le loyer mensuel s'élève à 700 euros (sept cents euros) et devra être versé pour le 1^{er} de chaque mois au plus tard sur le compte du bailleur numéro ~~XXXXXXXXXX~~ auprès de ~~XXXXXXXXXX~~

7. INDEXATION

Le loyer sera adapté à la date anniversaire du bail, chaque année, et automatiquement, selon la formule suivante :
$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel index}}{\text{index de base}}$$

Le nouvel index est celui du mois qui précède l'anniversaire du début du bail.

L'index de base est celui du mois qui précède le mois au cours duquel le bail a été signé, soit l'index du mois d'avril 2023.

Le bailleur suit les prescriptions légales en matière d'indexation des loyers.

8. REVISION DU LOYER

Au cours des trois derniers mois avant la fin d'un triennat, le bailleur, comme le preneur, peuvent demander une révision du loyer, par lettre recommandée, conformément à l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux.

9. GARANTIE LOCATIVE

Le preneur versera avant le 1^{er} juin 2023 une garantie locative d'un montant de 2.100€ (deux mille cent euros), soit :

- par le versement d'une somme en espèces versée sur un compte bloqué au nom du preneur.
- par le versement d'une somme sous forme de bons de caisse déposés sur un dossier-titres bloqué au nom du preneur.

Cette garantie sera restituée au preneur à l'expiration du présent bail après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur. Cette somme ne pourra en aucun cas servir au paiement du loyer ou des charges.

10. IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts quelconques mis ou à mettre sur les lieux par l'état, la province ou la commune sont à charge du preneur y compris la partie de précompte immobilier relative au bien loué, évaluée par les parties à 40% de l'ensemble du bâtiment.

11. CHARGES PRIVATIVES

a) Le preneur supportera le coût d'abonnement et de consommation d'électricité, gaz, eau, téléphone, ...



12. CHARGES COMMUNES

Néant

13. ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur participera en proportion de ses quotités au paiement de l'assurance de l'immeuble couvrant les risques d'incendie, dégâts des eaux, bris de vitres avec abandon de recours contre le locataire.

En vue de couvrir ces frais, le preneur versera une fois par an la somme de 113,72 euros
Ce montant sera annuellement révisé en fonction du montant des dépenses réelles de l'exercice écoulé, et de l'évolution des prix.

14. RESPONSABILITE, ACCIDENT, PANNE, REPARATION et ENTRETIEN

- a) Aucun recours ne pourra être exercé contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel du chauffage, des distributions d'eau, de gaz, d'électricité.
- b) En cas d'accident, le preneur informera d'urgence le bailleur.
- c) Le preneur signalera immédiatement au bailleur les dégâts à la toiture et au gros-oeuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe à ce dernier ; à défaut de le faire, le preneur engagera sa responsabilité.
- d) Sont à charge du preneur, toutes les réparations locatives et d'entretien ainsi que les grosses réparations incombant normalement au bailleur, mais nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur.
- e) Sont à charge du preneur :
 - le ramonage des cheminées au moins une fois l'an, ainsi qu'à la sortie des lieux loués ; le preneur en apportera la preuve par la présentation d'une facture du ramoneur juré.
 - le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées ;
 - le bon entretien de tous les appareils et installations du bien loué et, notamment, les appareils et conduites d'eau, de gaz, d'électricité, les installations sanitaires et conduits de décharge et ce dans la partie louée.
 - le détartrage des appareils chauffe-eau et l'entretien des appareils de chauffage situés dans le bien loué.
- f) Le preneur s'engage à faire réparer immédiatement à ses frais tous les dégâts occasionnés par lui chez les voisins.
- g) Le preneur veillera à ce qu'aucun objet lui appartenant ne soit déposé dans les parties communes de l'immeuble ; il s'engage à ne pas garder des animaux susceptibles de nuire au voisinage ou de causer des dégâts.
- h) Toute pose d'affiches ou d'enseignes par le preneur devra être autorisée par le bailleur.

15. ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

- a) Un état des lieux détaillé sera dressé à l'entrée dans les lieux, ainsi qu'à la sortie, soit à l'amiable entre le bailleur et le preneur, soit à défaut d'accord, par un expert agissant au nom des deux parties à frais communs, ou par deux experts, chaque partie désignant le sien et en assurant les frais.

Les parties ont choisi de le faire entre parties.

b) Le preneur s'engage à maintenir les lieux en bon état de réparations locatives et à les restituer tels lors de son départ.

16. TRAVAUX EFFECTUES PAR LE PRENEUR

16.1. - Le preneur a le droit d'effectuer dans les lieux loués toute transformation utile à son entreprise, dont le coût ne dépasse pas trois années de loyer, à la condition de ne compromettre ni la sécurité, ni la salubrité, ni l'esthétique du bâtiment et d'aviser au préalable le bailleur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice de tous les changements projetés, en lui communiquant les plans et devis afin de lui permettre de s'y opposer, le cas échéant, pour de justes motifs.

16.2. - Le bailleur qui, dans les trente jours de la réception de l'avis adressé par le preneur, ne lui a pas notifié, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice, qu'il s'oppose à l'exécution de ces transformations, est réputé y consentir.

S'il s'y oppose dans les formes et délais susdits, le locataire qui persévère dans son intention le fait citer dans les trente jours.

16.3. - Au cas où des travaux sont exécutés sans accord ni autorisation ou sans s'y conformer, le bailleur et, le cas échéant, le propriétaire peuvent faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement.

Le bailleur et le propriétaire ont accès aux travaux. Ils peuvent aussi y déléguer tous mandataires de leur choix.

16.4 - Les travaux entrepris par le preneur s'effectuent à ses risques et périls.

Le bailleur ou le propriétaire peut exiger, soit préalablement à l'exécution des travaux, soit en cours d'exécution, que le preneur assure sa responsabilité et celles du bailleur et du propriétaire, tant vis-à-vis des tiers qu'entre eux, du chef des travaux entrepris par lui.

Faute par le preneur de justifier de l'existence d'un contrat d'assurance suffisant et du paiement des primes, à première mise en demeure du propriétaire ou du bailleur, ceux-ci sont fondés à faire arrêter les travaux sur simple ordonnance du juge de paix, rendue sur requête et exécutoire sur minute et avant enregistrement. La défense ne peut être levée que sur justification de l'assurance et du paiement des primes.

16.5 - Sauf convention contraire, lorsque des transformations ont été effectuées aux frais du preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur ou en vertu d'une décision de justice, le bailleur ne peut pas exiger leur suppression au départ du preneur, mais peut s'y opposer. Si les transformations ne sont pas supprimées, le bailleur a le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et de coût de la main-d'oeuvre, ou de payer une somme égale à celle dont l'immeuble a augmenté de valeur.

Quant aux transformations entreprises par le preneur sans autorisation, le bailleur peut, soit en cours de bail, soit à l'expiration de celui-ci exiger la remise des locaux dans leur état antérieur, sans préjudice des dommages et intérêts, s'il y a lieu. S'il conserve les aménagements ainsi effectués, il ne doit aucune indemnité.

16.6. - ENVIRONNEMENT - URBANISME



Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales, relatives, entre autres, aux prescriptions urbanistiques et environnementales pour l'immeuble concerné et aux autorisations administratives à obtenir pour pouvoir exercer dans les lieux ses activités. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur, sauf silence circonstancié ou dol. Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

Les parties déclarent qu'il n'y a pas de dépôt de déchets sur le bien donné en location. Le Preneur supportera le coût de toute obligation qui serait imposée au Bailleur du fait de la présence de déchets dans les lieux loués à l'issue de la convention.

Le Bailleur déclare qu'il n'a exercé ou laissé exercer sur le bien loué aucune activité qui soit de nature à générer une pollution antérieure aux présentes et qu'il n'a connaissance d'aucune pollution. En cas de découverte de pollution, s'il est démontré que celle-ci est antérieure à la conclusion du présent bail, le Preneur ne pourra être tenu des frais d'assainissement et mesures qui seraient rendues nécessaires. Le Bailleur déclare que le bien loué ne dispose pas de réservoir à hydrocarbures enfoui / non enfoui dont la capacité de stockage est supérieure ou égale à 3.000 litres.

17. CESSION DE BAIL OU SOUS-LOCATION

17.1 - Il est interdit au preneur de céder le bail ou de sous-louer rez-de-chaussée en tout ou en partie sans l'accord exprès du bailleur.

17.2 - Le preneur qui veut user du droit qui lui est reconnu à l'alinéa 1er de sous-louer ou de céder son bail doit signifier au bailleur le projet d'acte de cession ou de sous-location et ce par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier de justice. Le bailleur qui croit avoir de justes motifs de s'opposer à la cession ou à la sous-location, est tenu de notifier, par les mêmes voies, son opposition motivée, dans les trente jours de la signification, à défaut de quoi il est réputé y donner son agrément.

L'opposition est notamment justifiée si le preneur n'a exercé le commerce dans les lieux loués que depuis moins de deux ans ou si le bail lui a été renouvelé depuis moins de deux ans, sauf le cas de décès du preneur ou autres circonstances exceptionnelles à apprécier par le juge.

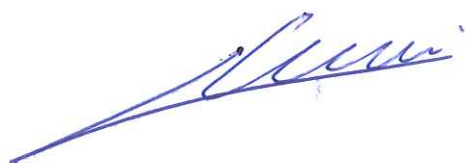
Le preneur peut, à peine de forclusion, se pourvoir dans les quinze jours de l'opposition.

17.3 - Cependant, l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer un immeuble ou partie d'immeuble ne peut faire obstacle à la cession ou à la sous-location faite ensemble avec la cession ou la location du fonds de commerce et portant sur l'intégralité des droits du locataire principal.

Toutefois, lorsque le bailleur ou sa famille habite une partie de l'immeuble, l'interdiction de céder le bail ou de sous-louer reste valable.

17.4 - En cas de cession portant sur l'intégralité des droits du locataire principal, le cessionnaire devient le locataire direct du bailleur.

La sous-location totale accompagnée de la cession du fonds de commerce est assimilée à la cession du bail.



18. Transmission du bien loué.

Lors même que le bail réserverait la faculté d'expulsion en cas d'aliénation, l'acquéreur à titre gratuit ou onéreux du bien loué ne peut expulser le preneur que dans les cas énoncés aux 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 16 de la loi sur les baux commerciaux, moyennant un préavis d'un an donné dans les trois mois de l'acquisition et énonçant clairement le motif justifiant le congé, le tout à peine de déchéance.

Il en va de même lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

19. ELECTION DE DOMICILE

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble pendant toute la durée du bail. Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après que le preneur aura quitté les lieux, s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile en Belgique.

20. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur.

21. AFFICHAGE ET VISITE DES LIEUX

21.1 - Trois mois avant l'expiration du bail ou en cas de mise en vente, le bailleur aura le droit de faire apposer des affiches sur le bien loué, et de le faire visiter librement et complètement 3 fois par semaine, 2 heures consécutives, à déterminer de commun accord.

Le bailleur aura le droit de visiter les lieux pour s'assurer que les stipulations du bail sont exécutées par le preneur et conviendra avec le preneur du moment de sa visite.

21.2 - Tout preneur, dont le bail prend fin, peut apposer sur les locaux, pendant les six mois qui suivent son départ, un avis apparent indiquant le lieu où il a transféré son établissement.

22. ENREGISTREMENT

Le preneur s'engage à faire enregistrer le bail à ses frais. Uniquement pour la perception des droits d'enregistrement, les charges résultant du présent bail sont estimées à 10% (dix pour cent) du loyer annuel.

23. OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants-droit.

Pour le surplus, les parties se réfèrent à la loi du 30 avril 1951 sur des baux commerciaux et aux usages en vigueur dans le canton où est situé le bien loué.

24. RESOLUTION DU BAIL

En cas de résolution du bail à ses torts, la partie aux torts de laquelle la résolution a été prononcée devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à



provenir du chef de cette résolution et payer une indemnité de relocation équivalente au loyer d'un trimestre. Le locataire aux torts duquel la résolution est prononcée paiera le loyer venu à échéance avant son départ, augmenté de sa quote-part des charges qui restent inchangée nonobstant son départ des lieux ainsi qu'une indemnité d'occupation mensuelle équivalente au loyer en vigueur entre le moment où la résolution du bail aura été prononcée et la libération effective des lieux. Il est donc convenu que toute somme payée par le locataire postérieurement à la résolution du bail ne pourra être considérée comme un loyer donnant naissance à un nouveau bail et qu'en conséquence, ces sommes s'imputeront, par priorité, sur les montants dus.

25. CONVENTION PARTICULIERE

- En cas de placement d'une enseigne, le montage et le démontage de celle-ci sont à la charge du preneur.
- En cas de travaux à effectuer par le preneur, ceux-ci seront effectués par un corps de métier professionnel.
- En matière commerciale, le remplacement des équipements propre à l'activité reste à charge du preneur.
- Le stockage à outrance est totalement proscrit et n'est en aucun cas autorisé pour tout objet ne se rapportant pas à la dite activité.
- Aucune autre activité ne sera permise.
- Aucun percement dans le sol ne sera autorisé sauf accord express du bailleur.
- De convention expresse entre les parties, il est convenu irrévocablement qu'en cas de renonciation au présent bail pour quelque motif que ce soit, il entrainera automatiquement et simultanément la renonciation au bail d'habitation du bien situé à l'étage rue Hamoir 35 à 7100 La Louvière.

Fait à La Louvière, le 26/05/2023

En autant d'exemplaires originaux que de parties plus un pour l'Enregistrement.

Le bailleur

Le preneur