9 - Bail commercial (exemple 9)

**Formule A19**

**Bail**

*Loi sur les formules types de transferts du droit de propriété*, L.N.-B. 1980, chap. S- 12.2, art. 2

Les parties au présent bail sont :

[*Corporation*], une corporation constituée en vertu des lois du Nouveau-Brunswick, ayant son siège social à [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, le « bailleur »;

 - et -

[*Corporation*], une corporation constituée en vertu des lois du Nouveau-Brunswick, ayant son siège social à [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, « locataire ».

(Les *énoncés, affidavits, déclarations statutaires ou autres documents* qui constituent l’annexe « D » ci-jointe font partie intégrante du présent bail.)

Le bailleur donne à bail au locataire les lieux décrits à l’annexe « A » ci-jointe, aux conditions suivantes :

Durée : [*nombre*] ans avec option de renouvellement pour une deuxième période de [*nombre*] ans

Date d’entrée en vigueur : [*date*]

Date d’expiration : [*date*]

Loyer :

 du [*date*] au [*date*] — [*montant*] $ plus TVH [*montant*] $

 du [*date*] au [*date*] — [*montant*] $ plus TVH [*montant*] $

Paiements : mensuels

Date des paiements : le premier jour de chaque mois

Lieu des paiements : [*adresse*]

Le présent bail contient les engagements et conditions qui figurent :

a) dans le *Règlement sur les baux* - *Loi sur les formules types de transferts du droit de propriété*, et aux annexes « B « et « C » ci-jointes.

b) à l’annexe « D » ci-jointe.

Fait le [*date*].

|  |  |
| --- | --- |
| Signé, scellé et remisen présence de |  ) Le bailleur : )[*Corporation*] ) ) ) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) [*Nom*], [*titre*] )  |

|  |  |
| --- | --- |
| Signé, scellé et remisen présence de |  ) Le locataire : ) [*Corporation*] ) ) ) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) [*Nom*], [*titre*] ) |

**Annexe « A »**

Le bailleur donne à bail un local d’une superficie de [*nombre*] mètres carrés situé dans un immeuble au [*adresse*], à [*municipalité*], dans la province du Nouveau-Brunswick. Ces locaux sont communément connus sous le nom de [*nom*],

y compris un terrain de stationnement desservant l’immeuble où sont situés les locaux.

**Annexe « B »**

 **Première colonne Deuxième colonne**

|  |  |
| --- | --- |
| a. donne à bail | a. en contrepartie des loyers, engagements et ententes contenus ci-après, loue et donne à bail effectivement, pour posséder et détenir pendant la durée du présent bail, |
| b. parcelle | b. tout ce lot, toute cette partie ou toute cette parcelle de bienfonds et les lieux |

**Annexe « C »**

 **Première colonne Deuxième colonne**

|  |  |
| --- | --- |
| 11. Le locataire doit payer le loyer. | 11. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer au bailleur pendant la durée du présent bail le loyer fixé dans les présentes, aux dates et de la manière indiquées sans déduction quelles qu’elles soient.  |
| 12. Le locataire doit garder les lieux en bon état.  | 12. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit garder pendant la durée du présent bail les lieux loués en bon état et ordre à la satisfaction du bailleur, à l’exception de l’usure raisonnable et des dégâts causés par le feu, la foudre, les tempêtes et autres sinistres semblables.  |
| 13. Le locataire doit permettre au bailleur d’inspecter les lieux.  | 13. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à toutes heures raisonnables pendant la durée du présent bail de pénétrer sur les lieux loués afin d’inspecter l’état des lieux ou d’y effectuer les réparations que le bailleur estime nécessaires à l’occasion.  |
| 14. Le locataire ne doit pas modifier les lieux sans l’accord du bailleur.  | 14. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas, sans l’accord écrit préalable du bailleur, placer tout bâtiment, toute construction, toute adjonction, toutes améliorations, autres que des objets fixés à demeure aux fins de l’entreprise, sur les lieux loués ou changer l’intérieur de la totalité ou d’une partie des lieux loués.  |
| 15. Le locataire ne doit utiliser les lieux qu’aux fins convenues.  | 15. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire n’utilisera les lieux loués qu’à la seule ou qu’aux seules fins convenues entre le bailleur et le locataire.  |
| 17. Le locataire doit respecter toutes les lois.  | 17. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit satisfaire et se conformer rapidement aux exigences de toutes les lois, règles, ordonnances et règlements fédéraux et provinciaux, et de tous les arrêtés, règles, ordonnances, ordres et règlements de la municipalité ou de la communauté rurale en vigueur à tous moments ou à l’occasion, visant l’utilisation ou l’occupation par le locataire de la totalité ou d’une partie des lieux loués.  |
| 18. Le locataire doit rendre les lieux vacants dès l’expiration du bail.  | 18. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit rendre au bailleur de façon pacifique à l’expiration, ou autre cessation antérieure du présent bail, la possession des lieux loués vacants, dans l’état où le présent bail impose au locataire de garder ces lieux.  |
| 19. Le locataire doit permettre au bailleur montrer les lieux à des acheteurs.  | 19. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à des heures et après un avis raisonnables de pénétrer dans les lieux loués afin de les montrer à des locataires et acheteurs éventuels.  |
| 20. Le locataire doit payer les frais des entreprises de services publics.  | 20. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer dès leurs échéances tous les frais imposés par les entreprises de services publics au titre notamment de l’électricité, du gaz, de l’eau, du téléphone et de tous autres services fournis par ces entreprises relativement à l’occupation des lieux loués.  |
| 21. Le locataire ne doit rien faire qui puisse faire augmenter les primes d’assurances.  | 21. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit rien faire ou rien permettre de faire dans les lieux loués qui puisse entraîner une augmentation des primes d’assurance des bâtiments dans lesquels sont situés les lieux loués, ou rendre nulle ou annulable toute police d’assurance.  |
| 22. Le locataire doit payer les taxes relatives à l’occupation des lieux.  | 22. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer pendant la durée du présent bail la totalité des taxes, impôts et droits exigés à l’encontre des lieux loués au titre de leur utilisation et occupation par le locataire.  |
| 23. Le locataire doit souscrire une assurance de la responsabilité civile.  | 23. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais une assurance de la responsabilité civile et contre les dommages matériels au nom du bailleur et en son propre nom, couvrant les blessures, décès ou dommages matériels ayant lieu ou se produisant relativement à l’utilisation des lieux loués, avec tout ce que comprend cette couverture.  |
| 25. Le locataire doit mener ses affaires de façon honorable.  | 25. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit mener ses affaires et utiliser la totalité des lieux loués d’une manière honorable; il doit immédiatement, à la demande du bailleur, mettre fin à toute pratique commerciale soit dans le domaine de la publicité, de la technique de vente ou autre qui, de l’avis du bailleur, peut nuire aux affaires ou à la réputation du bailleur ou rejaillir de façon défavorable sur le bailleur ou d’autres locataires des lieux situés dans le bâtiment, ou qui peut confondre, induire en erreur ou tromper le public.  |
| 26. En cas de manquement à tout engagement, le bailleur peut recouvrer auprès du locataire tous les frais, sous forme de loyer.  | 26. Au cas où le locataire manque à un engagement de payer tout montant que le présent bail lui impose de payer, le bailleur peut payer ce montant en son nom et se le faire rembourser ainsi que ses dépenses raisonnables par le locataire sous forme de loyer, avec tous les recours y incidents comme si ce montant et ces dépenses faisaient partie du loyer fixé par les présentes.  |
| 27. Le bailleur peut réintégrer les lieux en cas d’insolvabilité du locataire.  | 27. Lorsque les droits du locataire en vertu du présent bail font à tout moment l’objet d’une saisie ou d’une exécution ou d’une saisie-arrêt par tout créancier du locataire, ou que le locataire fait une cession au profit de ses créanciers, est mis en faillite, devient insolvable ou invoque à son profit toute loi qui peut être en vigueur à l’intention des débiteurs insolvables ou des faillis, alors le loyer du mois courant, y compris le loyer supplémentaire, et le loyer des trois mois suivants, y compris le loyer supplémentaire, deviennent immédiatement dus et payables et, de la manière prescrite par la loi, le bail et sa durée deviennent échus et nuls, au choix du bailleur qui peut pénétrer dans les lieux loués, en tout ou en partie au nom de la totalité, par la force ou de toute autre façon qu’il peut juger appropriée, pour les reprendre, entrer en leur possession et en jouir, comme par le passé, nonobstant toute disposition contraire figurant aux présentes.  |
| 28. Le bailleur promet au locataire la jouissance paisible des lieux.  | 28. Le bailleur convient avec le locataire, que si le locataire paie le loyer fixé dans les présentes et exécute ses engagements, il peut et doit avoir la possession et la jouissance paisibles des lieux loués pendant toute la durée du présent bail sans interruption ou entrave du bailleur ou de toute personne ou personnes se réclamant légalement de lui.  |
| 29. Le bailleur doit souscrire une assurance-incendie et d’autres assurances.  | 29. Le bailleur convient avec le locataire que le bailleur doit souscrire une assurance-incendie et à couverture étendue, et une assurance contre tous les autres risques contre lesquels un créancier hypothécaire exige que le bailleur soit assuré, le cas échéant, ainsi qu’un assurance des chaudières et appareils sous pression, sur la totalité du bâtiment dont les lieux loués constituent une partie, pour des montants que le bailleur et le créancier hypothécaire estiment nécessaires à l’occasion.  |
| 30. Le bailleur doit payer les impôts fonciers et les impôts d’améliorations locales.  | 30. Le bailleur convient avec le locataire que le bailleur doit payer toutes les taxes tous les impôts, y compris les impôts d’améliorations locales, des autorités municipales, de la communauté rurale, provinciales, fédérales ou autres, imposés sur les lieux loués ou au bailleur ou au locataire au titre de ces lieux, à l’exception de toutes taxes commerciales et des impôts sur les biens personnels et le revenu du locataire.  |
| 31. Le bailleur peut céder ses droits. | 31. Le bailleur peut céder ses droits en vertu du présent bail à titre de valeur nantie pour obtenir un prêt, et dans le cas où il effectue et passe cette cession et où le locataire en est avisé par le bailleur ou en son nom, il est expressément entendu entre le bailleur et le locataire que le présent bail ne peut être annulé ou modifié pour une raison quelconque sans l’accord écrit du cessionnaire.  |
| 33. Le locataire a un intérêt assurable dans les améliorations effectuées par lui.  | 33. Pendant la durée ou tout renouvellement du présent bail, le locataire a un droit d’assurer toutes modifications, adjonctions et améliorations qu’il peut effectuer dans les lieux loués et à leur égard, et il peut les assurer jusqu’à concurrence de leur valeur assurable totale et recevoir les revenus provenant de toute assurance qu’il a souscrite.  |
| 34. Si les lieux deviennent inappropriés, le loyer fixé sera réduit en conséquence ou il sera mis fin au bail.  | 34. Si les lieux loués deviennent partiellement inappropriés pour le locataire à la suite de dégâts causés par l’incendie, la foudre, une tempête ou autres sinistres assurables, le loyer fixé dans les présentes doit être réduit proportionnellement au rapport de la partie des lieux loués rendue inappropriée pour le locataire, sur la totalité des lieux loués ou, si les lieux sont rendus totalement inappropriées pour le locataire, le présent bail prend fin et le loyer fixé par les présentes et les autres charges doivent être calculés proportionnellement et payés jusqu’à la date de la survenance du sinistre.  |
| 35. Le bailleur peut effectuer des changements dans les tuyaux, conduits et canalisations.  | 35. Le bailleur a le droit d’effectuer des changements ou des modifications dans les tuyaux, conduits et canalisations des lieux loués, lorsqu’ils s’avèrent nécessaires pour desservir des lieux contigus, sans pour autant gêner matériellement l’usage et la jouissance des lieux loués et doit réparer tous dégâts causés aux lieux loués.  |
| 36. La location prolongée par le locataire devient mensuelle.  | 36. Dans le cas où le locataire prolonge l’occupation au-delà de la durée du présent bail ou de son renouvellement avec ou sans l’accord du bailleur et sans d’autre entente écrite, la location qui en résulte est mensuelle, et le montant du loyer est équivalent à celui qui était payé mensuellement lors du dernier mois du terme accordé par les présentes ou son renouvellement et sous réserve de cessation au choix du bailleur ou du locataire après avis écrit d’un mois et sous réserve également des conditions et engagements indiqués aux présentes.  |
| 38. Le bailleur n’est pas responsable des blessures aux personnes ou des dégâts matériels causés sur les lieux sauf s’ils sont le fait de sa négligence.  | 38. Le bailleur n’est en aucune façon responsable de toute blessure personnelle ou de tout décès dont est victime le locataire ou l’un quelconque de ses employés ou toute autre personne pouvant se trouver sur les lieux loués, ou de toutes pertes, dommages ou dégâts causés aux biens du locataire, de ses employés ou de toute autre personne, lorsque ces biens se trouvent sur les lieux loués, sauf s’ils sont le fait de la négligence du bailleur, de ses employés, de ses représentants ou des personnes qu’il autorise.  |
| 39. Le locataire peut installer des enseignes avec le consentement du bailleur.  | 39. Sous réserve de l’approbation du bailleur qui ne peut la refuser sans motif raisonnable, le locataire peut installer dans ou sur les lieux loués ou autour d’eux des enseignes ou articles publicitaires qui demeurent sa propriété et qu’il peut retirer quelque soit l’importance de leur fixation, dès l’expiration ou la cessation du présent bail ou de son renouvellement, à la condition qu’il répare les dégâts causés par leur installation ou leur enlèvement.  |
| 40. Tous les conflits se règlent par arbitrage.  | 40. En cas de conflit découlant des présentes entre le bailleur et le locataire pendant la durée du présent bail ou de son renouvellement, portant sur toute question dont les parties aux présentes ont convenu de confier le règlement à l’arbitrage, l’une ou l’autre partie à ce conflit a le droit d’aviser l’autre partie de ce conflit et d’en demander le règlement par arbitrage et, après cet avis et cette demande, chaque partie doit sans délai nommer un arbitre qui doit ensuite choisir, avec l’autre arbitre, un troisième arbitre; la décision de deux quelconques des trois arbitres ainsi nommés est définitive et lie les parties aux présentes qui conviennent l’une avec l’autre de régler leur conflit uniquement par arbitrage et non par recours devant une cour ou par une action en justice; si après un délai raisonnable les deux arbitres nommés par les parties aux présentes ne s’entendent pas sur le choix d’un troisième ou si la partie qui a été avisée du conflit omet de nommer un arbitre, un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick peut, à la requête de la partie qui a avisé l’autre, nommer un troisième arbitre ou un arbitre pour représenter la partie qui n’a pas nommé d’arbitre; les frais d’arbitrage sont répartis entre les parties selon ce que peuvent décider les arbitres.  |
| 41. Le pardon, l’excuse ou la tolérance de tout manquement ne constitue pas une renonciation.  | 41. Tout pardon, excuse ou tolérance par le bailleur de tout manquement, défaut d’exécution ou violation du locataire, à tout moment, relativement à tout engagement, clause ou condition figurant aux présentes ne constituent pas une renonciation du bailleur à ses droits en vertu des présentes en cas de manquement, défaut d’exécution ou violation continus ou répétés et ne peuvent ainsi annuler ou affecter les droits du bailleur.  |
| 42. Toutes les polices d’assurances du locataire doivent contenir une renonciation à la subrogation.  | 42. Toutes les polices d’assurance souscrites par le locataire doivent contenir une ou des renonciations à la subrogation contre le bailleur et le locataire renonce à tous les droits, réclamations et demandes quels qu’ils soient que le locataire peut avoir ou acquérir contre le bailleur à l’occasion de dégâts ou destructions de la totalité ou d’une partie du bâtiment résultant de tout sinistre contre lequel le locataire s’est assuré ou a accepté de s’assurer, que ces droits, réclamations et demandes soient ou non le fait de la négligence ou autre faute du bailleur, de ses serviteurs, représentants ou entrepreneurs.  |
| 44. Le locataire doit aviser le bailleur de tout changement dans son état civil.  | 44. Le locataire convient avec le bailleur qu’en conséquence de tout changement affectant l’état civil du locataire ou la qualification des lieux en tant que foyer matrimonial au sens de la Loi sur les biens matrimoniaux, le locataire doit aviser le bailleur et lui fournir tous les détails pertinents.  |
| 45.1 En cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le présent bail est réputé avoir été passé intégralement en français.  | 45.1 Le bailleur et le locataire conviennent et acceptent mutuellement que, le présent bail ayant été passé en français et en anglais, dans le cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le sens et la portée juridique de la version française l’emporte.  |
| 46. Le bailleur peut réintégrer les lieux en cas de non-paiement du loyer ou autre manquement.  | 46. Si le loyer fixé par les présentes n’est pas payé par le locataire et demeure impayé pendant une période de quinze (15) jours de la date ou des dates auxquelles il aurait dû être payé, peu importe qu’une mise en demeure formelle ou qu’une autre demande ait été faite ou non, ou si le locataire manque ou fait défaut de se conformer aux engagements, conditions ou ententes contenus dans le présent bail et que ce manquement ou défaut se poursuit pendant quinze (15) jours après qu’un avis écrit a été donné au locataire par le bailleur sans que le locataire ait agi promptement ou diligemment pour y remédier, alors dans un tel cas le bailleur doit avoir le droit de résilier ce bail, et lors de l’exercice de ce droit, il peut résilier ce bail et réintégrer les lieux loués, en prendre possession et jouir des lieux loués en tout ou en partie au nom du tout, en tant que patrimoine antérieur du bailleur.  |

**Annexe « D »**

1. **Sous-location**

Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit par céder, transférer, sous-louer ou aliéner de toute autre façon par tout acte ou acte de transfert, faire céder, transférer ou sous-louer ou permettre de céder, transférer ou sous-louer toute partie des lieux loués à toute personne, sans l’accord écrit du bailleur qui pourra refuser à son appréciation et sans motif.

2. **Option de renouvellement**

Le bailleur accorde au locataire l’option de renouveler le présent bail lors de son expiration pour une période supplémentaire d’une durée de [*nombre*] ans, aux mêmes conditions que celles contenues aux présentes à l’exception de la présente clause de renouvellement, de la clause 3 concernant l’option d’achat et de la clause 4 concernant le droit de premier refus; le locataire peut exercer son option de renouvellement en avisant le bailleur de son acceptation au plus tard [*nombre*] mois avant l’expiration du présent bail.

3. **Option d’achat**

À n’importe quel moment pendant la durée du présent bail, à condition que le locataire ne soit pas en violation d’une ou plusieurs clauses du bail, le locataire aura l’option d’acheter les lieux au complet, y compris l’édifice et le terrain, pour la somme de [*montant*] $; le locataire peut exercer son options d’achat en avisant le bailleur par écrit et le transfert sera effectué dans une période de [*nombre*] jours suivant la date où le bailleur aura reçu l’avis.

4. **Droit de premier refus**

Pendant la durée du présent bail, à condition que le locataire ne soit pas en violation d’une ou plusieurs clauses de ce bail, le bailleur accorde au locataire un droit de premier refus aux conditions suivantes :

a) si le bailleur désire vendre les lieux, il offrira premièrement, par écrit, de les vendre au locataire qui pourra accepter ou rejeter l’offre dans un délai de [*nombre*] jours suivant la réception de l’offre;

b) si le locataire n’a pas accepté l’offre à l’intérieur de la période de [*nombre*] jours, le bailleur pourra vendre les lieux à quiconque au même prix qu’il a offert de les vendre au locataire ou à un prix plus élevé; si le bailleur ne réussit pas à vendre les lieux à ce prix et décide de diminuer le prix, il devra recommencer la procédure établie au paragraphe a) de la présente clause.

5. **Modification du système d’électricité et de chauffage**

Le locataire est responsable

a) de la transformation du système d’électricité et des coûts associés à cette transformation;

b) d’effectuer la canalisation nécessaire pour le chauffage et des coûts associés à cette canalisation.

6. **Modification des locaux**

Le locataire est responsable de l’aménagement de l’espace loué pour le rendre compatible aux besoins de l’entreprise du locataire ainsi que des coûts de cet aménagement.

7. **Propriété des choses modifiées**

 a) Sous réserve du paragraphe 7b), à l’expiration de la période de location, toutes les transformations, modifications ou aménagements apportés aux lieux loués en vertu des clauses 5 et 6, ainsi que toutes les installations posées lors de ces transformations, modifications ou aménagements deviendront partie intégrante des lieux loués à la résiliation du présent bail et propriété du bailleur.

 b) À l’expiration de la période de location, le locataire peut prendre, enlever et emporter hors des lieux loués tous les accessoires, appareils, machines, ustensiles, coffres-forts ou autres objets qui se trouvent sur les lieux et qui sont des accessoires d’exploitation ou des accessoires du locataire ou autres objets qui appartiennent au locataire ou que celui-ci a apportés sur les lieux, mais le locataire ne doit pas endommager les lieux en enlevant ces objets et doit réparer tout dommage qu’il aurait ainsi causé. Le locataire s’engage en outre à ne pas enlever des lieux loués les accessoires ou les biens personnels qui lui appartiennent, sauf de la manière prévue ci-dessus, avant que le loyer échu et à échoir en vertu du présent bail ne soit payé en entier.

8. **Terrain de stationnement**

Le bailleur est responsable de compléter l’aménagement du terrain de stationnement et est responsable du coût du gravier.

9. **Enlèvement de la neige**

Le locataire est responsable de l’enlèvement de la neige pour sa partie du terrain de stationnement.