7 - Bail commercial (exemple 7)

**Formule 19**

**BAIL (ET OPTION)**

***Loi sur l’enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, chap. L-1.1, art. 27**

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

Numéro d’identification de

parcelle : NID

Bailleur1 : nom

 adresse

(Conjoint de nom du

bailleur : nom

 adresse)

Locataire2 : nom

 adresse

(Titulaire d’une charge3) : nom

 adresse

 type d’instrument et détails d’enregistrement)

(Description des lieux donnés

à bail, s’ils ne comprennent

pas la parcelle entière : spécifier4)

Durée :

Date d’entrée en vigueur :

Date d’expiration :

Loyer :

Loyer supplémentaire :

Paiements :

Dates des paiements :

Lieu de paiement :

Conditions et engagements statutaires exclus : TOUS

Conditions et engagements facultatifs inclus : PMM-7

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

Le bailleur donne à bail au locataire les lieux qui sont (une partie de) la parcelle spécifiée aux conditions spécifiées.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 Des cas multiples peuvent être indiqués.

2 Des cas multiples peuvent être indiqués.

3 Des cas multiples peuvent être indiqués.

4 Peut être joint en annexe.

Le locataire reconnaît avoir reçu le texte des conditions et engagements qui sont contenus dans le présent bail par renvoi au moyen d’un numéro distinctif ou en vertu du paragraphe 27(2) de la *Loi sur l’enregistrement foncier* et convient de les observer de la même manière que s’ils y étaient contenus intégralement.

(Le conjoint du bailleur est partie au présent instrument et consent à la présente aliénation aux fins de l’article 19 de la *Loi sur les biens matrimoniaux*.)

(Le titulaire enregistré de la charge spécifiée consent au présent bail.)

Date :

Témoin : Bailleur :

signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Témoin : Conjoint de nom du bailleur :

signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

 (Témoin : Locataire :

signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

 (Témoin : Titulaire de la charge :

signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**Formule 21**

**DEMANDE D’ENGAGEMENT DE BAIL FACULTATIF**

***Loi sur l’enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, chap. L-1.1, art. 27**

Requérant : nom

 adresse

Engagement de bail facultatif : spécifier1

Le requérant demande l’attribution d’un numéro à l’engagement de bail facultatif spécifié.

Date :

Requérant : (signature)

Numéro attribué à l’engagement de bail facultatif spécifié : PMM-7

Le registrateur général des titres de bien-fonds

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 Peut être joint en annexe.

**PMM-7**

1. **Description des lieux loués**

1.1 Le bailleur (ci-après appelé le « Locateur ») loue, par les présentes, au Locataire qui l’accepte le local situé au rez-de-chaussée de l’immeuble sis au [*adresse*], au Nouveau-Brunswick, le local ayant une superficie approximative de [*nombre*] mètres (ci-après appelés les « Lieux Loués »).

1.2 L’immeuble sis au [*adresse*], au Nouveau-Brunswick (ci-après appelé l’» Immeuble ») est érigé sur un emplacement plus particulièrement identifié par le NID [*NID*] du présent bail.

2. **Durée**

2.1 Le présent bail est consenti pour une période de [*nombre*] ans commençant le [*date*] et se terminant le [*date*] (ci-après appelé le « Terme »).

2.2 Si le Locataire continue d’occuper les Lieux Loués après l’expiration du Terme, il sera réputé Locataire en vertu d’un bail à durée indéterminée. Malgré l’occupation prolongée du Locataire, il n’y aura pas tacite reconduction de ce bail.

3. **Loyer**

3.1 Pendant la durée du Terme, le Locataire paiera au Locateur un loyer établi comme suit :

 a) pendant la première année du Terme, un loyer annuel global de [*montant*] $, payable à raison de [*montant*] $ par mois; et

 b) pendant chacune des années suivantes du Terme, un loyer annuel global égal à celui de l’année précédente, avec un rajustement selon l’indice des prix à la consommation de Statistique Canada en vigueur pour la province du Nouveau-Brunswick au [*date*] de chaque année.

3.2 Le loyer est payable par versements mensuels, d’avance le premier jour de chaque mois; le premier versement étant dû le [*date*].

4. **Utilisation des lieux loués**

 Les Lieux Loués pourront être utilisés par le Locataire pour [*description*].

5. **Obligations du locataire**

 Le Locataire est assujetti aux charges et obligations auxquelles les locataires sont légalement tenus et, en outre, aux charges et aux conditions suivantes, que le Locataire s’oblige à remplir et à exécuter, à savoir :

5.1 payer toutes les taxes professionnelles qui seront imposées au Locataire relativement aux Lieux Loués; et

5.2 payer les frais relatifs à l’électricité relativement aux Lieux Loués.

6. **Obligations du locateur**

 Le Locateur est assujetti aux charges et obligations auxquelles les Locateurs sont légalement tenus et, en outre, aux charges et conditions suivantes, que le Locateur s’oblige à remplir et à exécuter, à savoir :

6.1 chauffer et climatiser à ses frais les Lieux Loués de façon à y maintenir une température convenable en toutes saisons;

6.2 ne pas louer une autre portion de l’Immeuble à une personne exerçant des affaires similaires à celles du Locataire, ni à exercer lui-même de telles affaires dans l’Immeuble;

6.3 ne pas louer une portion de l’Immeuble pour les fins d’un commerce considéré bruyant, dangereux, insalubre ou incommode ou qui serait susceptible de nuire aux activités du Locataire ou à son occupation paisible des Lieux Loués;

6.4 fournir au Locataire tous les espaces de stationnement nécessaires à l’exploitation de son commerce;

6.5 déneiger les espaces de stationnement ainsi que les aires d’accès de l’Immeuble;

6.6 entretenir à ses frais les corridors, les escaliers, les ascenseurs, les toilettes et tous les autres endroits publics dans l’Immeuble; et

6.7 fournir au Locataire un accès à la salle de bain située à l’arrière des Lieux Loués.

7. **Assurance**

 Le Locataire devra, durant le Terme, maintenir en vigueur toutes les assurances incendie et de la responsabilité civile auxquelles souscrit normalement un Locataire raisonnable.

8. **Modifications et additions**

 Le Locataire pourra faire des modifications aux Lieux Loués après avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Locateur, lequel ne pourra être refusé indûment.

9. **Cession ou sous-location**

 Le Locataire pourra céder ou sous-louer le présent bail ou toute partie des Lieux Loués à toute filiale ou compagnie associée de [*corporation*].