C – Bail commercial (selon la *Loi sur l’enregistrement foncier*)

1 - Bail commercial (exemple 1)

**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 : 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30.1, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 45.1, 46

Conditions et engagements facultatifs inclus : PMM-1

(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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**Demande d’engagement de bail facultatif - Formule 21**

**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 : voir ci-joint

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-1

Le registrateur général des titres de bien-fonds

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

1 Peut être joint en annexe.

**PMM-1**

1. Le locataire a l’option de renouveler son bail tous les ans, pendant aussi longtemps qu’il le veut; le locataire peut exercer son option de renouvellement en avisant le bailleur de son acceptation au plus tard [*nombre*] mois avant l’expiration du bail.

2. Lorsque le locataire accepte de renouveler son bail, il y aura une augmentation du loyer de [*pourcentage*] % par année, ce qui veut dire une augmentation de [*pourcentage*] % par mois, et ce, pour chaque année de renouvellement.

3. Le bailleur doit souscrire une assurance incendie et une assurance de la responsabilité civile sur le bâtiment loué pour un montant équivalant à la valeur marchande du bâtiment; les fenêtres n’ont pas besoin d’être couvertes par cette assurance.

4. Le locataire doit payer les taxes d’eau et d’égouts.

5. Le locataire doit souscrire une assurance personnelle sur les biens du [*local*], ainsi qu’une assurance sur les vitres du [*local*].

6. Le locataire est entièrement responsable de l’entretien des [*description des biens*].

7. Le locataire doit donner au bailleur [*nombre*] mois de préavis s’il veut mettre fin au bail à sa date anniversaire du [*date*] d’une année donnée, autrement le locataire devra verser au bailleur tous les paiements mensuels dus jusqu’au [*date*].

8. Le locataire a un droit de préemption au cas où le bailleur voudrait vendre le [*local*] pendant la durée du bail.

9. Le bailleur ne pourra cependant vendre le [*local*] avant que le bail soit terminé.

10. Au cas où le bailleur voudrait vendre sa propriété pendant la durée du bail, le prix de vente du terrain identifié par le NID [*NID*] ainsi que du [*commerce*] et du bâtiment à [*nombre*] loyers sera de [*montant*] $ pendant la première année du bail, avec une augmentation annuelle du prix de vente de [*montant*] $ pour chaque année subséquente.

11. Si le bailleur vend ces immeubles au locataire, il sera déduit du prix de vente le coût des réparations effectuées à l’extérieur du [*commerce*] (à l’exclusion du coût des enseignes) sans que le coût des réparations ne dépasse toutefois [*montant*] $.

12. S’il y a vente du terrain identifié par le NID [*NID*], du magasin et du bâtiment à [*nombre*] loyers, par le bailleur au locataire, les articles suivants passeront au locataire lors de la vente, et ce, au prix déjà convenu aux présentes :

 a) [*article*]

 b) [*article*]

 c) [*article*]

13. Le locataire peut réparer ou modifier l’intérieur et l’extérieur du magasin sans le consentement du bailleur, mais à ses propres frais.

14. Le présent bail lie les exécuteurs testamentaires, administrateurs, héritiers et/ou ayants droit du bailleur et du locataire.