2 - Bail commercial (exemple 2)

**Formule A19**

**Bail**

*Loi sur les formules types de transferts du droit de propriété*,

L.N.-B. 1980, chap. S-12.2, art. 2

Entre : [*Société*], corps constitué, ayant son siège social au [*adresse*], le « bailleur »,

et

[*Société*], corps constitué, ayant son siège social au [*adresse*], le « 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 :

Date d’entrée en vigueur :

Date d’expiration :

Loyer :

Loyer supplémentaire :

Paiements :

Date des paiements :

Lieu des paiements :

Le présent bail contient les engagements et conditions qui figurent :

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

b) à l’annexe « D » ci-jointe.

|  |  |
| --- | --- |
| Signé, scellé et remisen présence de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*Témoin*]\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ [*Témoin*] | ) [*Société*]))) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) [*bailleur*]))) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*bailleur*])) [*Société*]))) Par :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*locataire*]))) Par :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*locataire*] |

**Annexe « A »**

 Le bailleur donne à bail les locaux situés au [*numéro*]e étage de son immeuble, situé au [*adresse*], au Nouveau-Brunswick. La superficie totale des lieux loués est de [*nombre*] pieds carrés.

**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 »**

[à déterminer]

**Annexe « D »**

1. ***Chauffage***

 Le bailleur chauffera les locaux loués de façon à assurer une température constante se situant entre [*nombre*] degrés Celsius et [*nombre*] degrés Celsius dans lesdits lieux pendant les heures normales de travail et pendant toute autre période raisonnable dont a besoin le preneur pour mener ses activités commerciales habituelles.

 1.1 Le bailleur assurera le raccordement, l’entretien et le fonctionnement du système de chauffage et son approvisionnement en énergie, et en acquittera tous les frais de fonctionnement et d’entretien, y compris les contrats de service, les remplacements, les réparations, les petites pièces et la main-d’œuvre, sous réserve de ce qui est prévu ci-après.

 1.2 Le bailleur assumera le coût de l’électricité pour les besoins des locaux loués, y compris celle requise pour la climatisation des locaux.

2. ***Climatisation***

 Le bailleur assurera la climatisation des lieux loués.

3. ***Modification des lieux***

 Le locataire s’engage à ne pas modifier les parties portantes des lieux loués et à ne cloisonner aucune pièce des lieux sans l’accord préalable par écrit du bailleur.

4. ***Usage exclusif des lieux***

 Le locataire s’engage à ne pas céder son bail, en tout ou en partie, à ne pas le diviser, à ne pas sous-louer les lieux loués, en tout ou en partie, et à ne pas renoncer à la possession exclusive des lieux sans l’accord écrit du bailleur, qui ne peut le refuser sans motif raisonnable. Le locataire s’engage en outre à n’utiliser les lieux loués en tout ou en partie que pour des bureaux d’administration.

5. ***Renouvellement***

 Le présent bail ne peut être renouvelé.

6. ***Taxes professionnelles***

 Les taxes professionnelles et autres taxes liées à la location des lieux loués sont à la charge du locataire.

7. ***Impôts fonciers***

 Le bailleur doit acquitter toutes les taxes générales et spéciales, municipales et scolaires, ainsi que les cotisations et les impôts fonciers afférents à l’immeuble.

8. ***Clause d’indexation***

 Le locataire s’engage à payer, en fonction de la superficie qu’il occupe par rapport à la superficie totale de tous les locaux loués ou à louer dans l’immeuble du bailleur, sa quote-part de toute augmentation des impôts fonciers et autres taxes qui pourrait survenir après « l’année de base », contre la production des reçus dûment acquittés.

 De son côté, le bailleur remboursera au locataire toute diminution de taxes afférentes à l’immeuble pour toute année suivant l’année de base.

9. ***Année de base***

 L’expression « année de base » désigne la période entre [*date*] et [*date*].

10. ***Remboursement***

 Le locataire rembourse sa quote-part de l’augmentation des impôts fonciers une fois l’an, à la suite d’une demande écrite du bailleur accompagnée des pièces justificatives. Lorsque les taxes professionnelles sont comprises dans le compte des impôts fonciers, le bailleur s’engage à fournir au locataire le détail des montants se rapportant aux impôts fonciers et à la taxe professionnelle de ce dernier.

11. ***Fin du bail***

 Si le présent bail prend fin au cours de toute année suivant l’année de base, il y aura ajustement entre les parties du montant de tout remboursement dû en vertu de la « clause d’indexation » ci-dessus, en fonction de la période courue du bail au cours de cette année subséquente.

12. ***Frais d’exploitation***

 Outre le loyer minimum et autres sommes exigibles en vertu des présentes, le locataire remboursera au bailleur, à titre de loyer supplémentaire calculé en fonction de la superficie qu’il occupe par rapport à la superficie louable totale de l’immeuble, toute augmentation des frais d’exploitation de l’immeuble qui pourrait survenir après l’année de base définie ci-dessus.

 Les frais d’exploitation du bailleur visés par la présente clause sont les suivants :

 a) l’entretien des ascenseurs

 b) l’eau chaude et froide

 c) le chauffage

 d) l’électricité

 e) le nettoyage des vitres

 f) le déneigement des espaces extérieurs, sauf le stationnement

 g) les services de sécurité

 h) l’assurance incendie

 i) la gérance de l’immeuble

 j) l’entretien de l’immeuble

 k) le nettoyage des lieux.

13. ***Stationnement***

 [*Nombre*] espaces de stationnement sont réservés au bailleur en vertu de ce bail.

14. ***Modalités de paiement***

 Pour toute l’année suivant l’année de base, le bailleur enverra au locataire une estimation raisonnable de sa quote-part des frais d’exploitation pour l’année. Le locataire paiera alors cette somme au bailleur en douze versements mensuels égaux, en plus du loyer de base. À la fin de chaque année, le bailleur remettra au locataire un relevé des frais d’exploitation réels pour l’année écoulée, accompagné des renseignements ayant servi à déterminer ces frais. Ces renseignements doivent être suffisamment détaillés et avoir été vérifiés par un cabinet de comptables agréés. Si la contribution aux frais ainsi établie est supérieure ou inférieure au total des paiements déjà faits par le locataire au bailleur, les ajustements appropriés seront faits dans les trente jours suivant la remise du relevé susmentionné.

15. ***Assurance du bailleur***

 Le bailleur s’engage à souscrire et à maintenir en vigueur durant toute la durée du bail et tout renouvellement de celui-ci, une police d’assurance contre la destruction de l’édifice par suite d’un incendie ou autre sinistre et contre la perte des loyers et tout autre risque qu’exige son créancier hypothécaire.

16. ***Assurance du locataire***

 Le locataire s’engage à maintenir en tout temps une ou plusieurs polices d’assurance de responsabilité civile selon les montants d’usage pour les bureaux d’administration et le bailleur accepte cet engagement comme étant suffisant aux fins de l’occupation des lieux loués par le locataire.

17. ***Remplacement des vitrines***

 Le locataire s’engage à remplacer sans délai toute vitre ou vitrine brisée dans ses locaux par des vitres doubles de poids et de qualité identiques à l’installation originale, à moins que le dommage n’ait été causé par la négligence du bailleur, de ses employés, préposés ou mandataires, ou encore par une déficience dans la structure même des lieux loués ou de l’immeuble ou par un cas de force majeure. Tout sous-locataire autorisé devra s’assurer contre les bris de vitre et maintenir cette couverture, à ses frais.

18. ***Entretien par le locataire***

 Durant le bail et son renouvellement, le locataire doit garder les lieux loués en ordre et voir aux réparations locatives qui pourraient y être requises.

19. ***Réparations du bailleur***

 Le bailleur doit voir aux autres réparations, y compris l’entretien et la réparation des fondations, de la charpente, de la toiture, des planchers et des murs extérieurs de l’immeuble, découlant de l’usure normale, d’un vice de construction ou des dommages causés par le feu ou autres sinistres ou cas fortuits.

20. ***Réparations urgentes***

 Le bailleur est tenu d’effectuer dans un délai raisonnable toutes les réparations urgentes qui relèvent de sa responsabilité et qui pourraient empêcher le locataire d’utiliser ses locaux pour ses affaires avec le public, endommager ses biens, ou constituer un danger pour quiconque.

21. ***Manquement du bailleur à son obligation de réparer***

 Le locataire a le droit d’agir à la place du bailleur chaque fois que celui-ci, après avoir été dûment avisé de faire les réparations, est incapable ou fait défaut d’exécuter ses obligations. Le bailleur doit rembourser alors sans délai au locataire toute somme que ce dernier a pu engager à cette fin et à défaut de ce faire, le locataire peut s’indemniser à partir des sommes dues au bailleur.

22. ***Travaux non urgents***

 Le bailleur doit exécuter tous les travaux non urgents en dehors des heures de bureau du locataire et après s’être entendu avec le personnel du locataire sur les mesures à prendre pour assurer la sécurité des lieux.

23. ***Travaux urgents***

 En cas d’urgence, le bailleur a le droit d’exécuter les travaux, réparations ou transformations qui pourraient être requis pour la protection, la préservation ou la conservation des lieux loués ou de l’immeuble, ou des deux, après s’être entendu avec le personnel du locataire sur les mesures à prendre pour assurer la sécurité des lieux.

24. ***Dommages et destruction***

 Il est expressément entendu que les mesures ci-après seront prises si les lieux loués sont détruits ou endommagés par le feu ou autre sinistre :

 24.1 ***Destruction et reconstruction impossible***

 Si les lieux loués sont complètement détruits ou rendus dangereux à l’occupation et si, de l’avis unique du bailleur, qui doit le communiquer au locataire dans les [*nombre*] jours du sinistre, ils ne peuvent être réparés avec diligence raisonnable dans les [*nombre*] mois du sinistre, alors l’une ou l’autre des parties peut dans les [*nombre*] jours suivant l’avis du bailleur résilier le présent bail en donnant à l’autre partie un avis écrit de la résiliation. Le bail est alors résilié à compter de la date du sinistre et le loyer et toute autre somme exigible en vertu du bail sont calculés et payés en entier jusqu’à la date du sinistre.

24.2 ***Destruction et reconstruction possible***

 Si les lieux loués sont complètement détruits ou rendus dangereux à l’occupation et si, de l’avis du bailleur, qui doit le communiquer au locataire dans les [*nombre*] jours du sinistre, les lieux peuvent être reconstruits dans les [*nombre*] mois du sinistre, alors le locataire a [*nombre*] jours à compter de la date de réception de l’avis du bailleur pour signifier par écrit au bailleur son intention de résilier unilatéralement le bail, et ce à compter de la date du sinistre. Si le locataire ne désire pas résilier le bail, alors le loyer et toute autre somme exigible en vertu du bail sont suspendus à compter de la date du sinistre jusqu’à ce que les dommages aient été complètement réparés de sorte que le locataire puisse occuper et utiliser à nouveau les lieux loués. Dans chaque cas, le bailleur doit entreprendre les réparations ou la reconstruction sans délai et avec diligence pour que le locataire puisse reprendre le plus rapidement possible ses activités normales avec le public.

 24.3 ***Dommage et occupation possible***

 Si, de l’avis du bailleur, les dommages peuvent être réparés dans les [*nombre*] mois du sinistre, et que le dommage est tel que les lieux loués peuvent, de l’avis du locataire, être utilisés en partie pour les fins auxquelles ils ont été loués en vertu du présent bail, alors le loyer et toute autre somme exigible en vertu du bail sont diminués en fonction du pourcentage que représentent les lieux loués qui ne peuvent être occupés par rapport à la totalité des lieux loués et le bailleur doit effectuer les réparations avec diligence.

25. ***Exclusivité d’affichage***

 Le locataire est le seul à avoir le droit de mettre des enseignes sur les faces extérieures des murs de ses locaux et le bailleur doit voir à ce que les enseignes des autres locataires, sauf celles qui sont déjà installées, ne puissent en aucune façon obstruer l’affichage du locataire.

26. ***Cessation d’activités***

 Le locataire peut fermer les locaux, cesser d’y faire affaires, en enlever le mobilier et le matériel et retirer son personnel n’importe quand, sans que le bailleur ne puisse s’y opposer, en continuant de payer le loyer et les autres charges prévues dans le présent bail. Le locataire doit alors assumer tous les frais et toute hausse d’assurance pouvant résulter de son absence des lieux loués.

27. ***Visite des lieux***

 Le locataire ne permettra la visite des lieux loués que durant ses heures de bureau normales et aux seules personnes accompagnées d’un représentant du bailleur. Les visites en vue de la location des lieux loués ne peuvent être faites qu’au cours des [*nombre*] mois précédant la fin du bail ou de tout renouvellement de celui-ci.