6 - Bail commercial (exemple 6)

**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 : 15, 16, 20, 22, 24, 29, 30, 30.1, 33, 34, 39, 42, 43, 44, 45, 46

Conditions et engagements facultatifs inclus : PMM-6

(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-6

Le registrateur général des titres de bien-fonds

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

1 Peut être joint en annexe.

**PMM-6**

1. a) Le présent bail est pour une durée de [*nombre*] mois à compter du [*date*] et se terminant au plus tard le [*date*]. Toutefois le locataire pourra unilatéralement, à n’importe quel temps, mettre fin au présent bail en faisant parvenir au bailleur un avis de résiliation.

 b) Sans restreindre la généralité de ce qui précède, et en autant que le locataire n’est pas en défaut de respecter les modalités et conditions du présent bail, le bailleur ne pourra pas mettre fin au présent bail pendant ladite période de [*nombre*] mois et seulement le locataire pourra unilatéralement y mettre fin selon ce qui précède.

2. Les parties aux présentes reconnaissent que deux bâtiments qui sont situés sur le bien-fonds identifié par le NID [*NID*] des présentes servaient jusqu’en date des présentes de [*description*] par le locataire dans le but de [*description*].

3. Les parties [*description*] qui sont louées en vertu du présent bail sont toutes les parties des bâtiments qui sont décrites sur le croquis à l’annexe « D » des présentes et dont se sert actuellement le locataire pour [*description*].

4. À mesure qu’elles cesseront d’être utilisées par le locataire pour [*description*], toutes les parties des bâtiments seront libérées du présent bail sans autre avis de la part du bailleur et ce dernier pourra les occuper, les utiliser et les aménager à son gré.

5. Sauf pour la somme nominale de [*montant*] $ par mois payable le 1er jour de chaque mois à compter du [*date*], il n’y aura pas d’autre loyer à payer pendant la période du bail. Le locataire sera responsable de toutes les dépenses qu’il occasionnera pour [*description*] le bâtiment, et de sa part proportionnelle de la consommation d’électricité et des réparations d’ordre mineur du bâtiment loué, c’est-à-dire les réparations de ventilateurs et d’autres biens qui seront utilisés par le locataire dans le bâtiment.

6. Sans restreindre la généralité du paragraphe 23 de la condition et engagement statutaire inclus, le locataire devra détenir une police d’assurance incendie de locataire pour [*description*], et de responsabilité en cas d’incendie au bâtiment loué, ainsi qu’une assurance de la responsabilité civile d’un montant de [*montant*] $.

7. Le bail ne pourra pas être cédé par le locataire, sauf lors du décès de son administrateur et dirigeant.

8. Le locataire devra garder les lieux en bon état (exception faite de l’usure normale).

9. Si le locataire n’exécute par un de ses engagements, le bailleur peut le faire à sa place et il a le droit de pénétrer dans les lieux à cette fin.

10. Les avis écrits requis par le présent bail sont donnés valablement s’ils sont envoyés au bailleur par courrier recommandé ou livrés par messager à son bureau ou à toute autre adresse au Nouveau-Brunswick que le bailleur peut désigner par écrit; les avis au locataire sont envoyés de la même façon en les adressant aux lieux loués. Les avis sont réputés avoir été donnés le jour de leur mise à la poste ou de leur livraison.

11. Le locataire ainsi que ses administrateurs, dirigeants, employés et invités auront accès aux lieux loués, en personne ou avec des véhicules, en tout temps, et sans restreindre la généralité de ce qui précède, l’accès aux invités comprend l’accès aux camions qui délivreront la marchandise ou qui prendront livraison de marchandises provenant du locataire sur les lieux loués par les présentes.