B – Bail commercial

1 - Bail commercial (exemple 1)

**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 :

 *bailleur*, de *adresse*, *profession ou autre moyen d’identification*, le « bailleur »,

- et -

 *locataire*, de *adresse*, *profession ou autre moyen d’identification*, 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(s) des paiements : )

 (Lieu de paiements : )

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;

 c) dans un document déposé au bureau de l’enregistrement du comté de [*comté*] sous le numéro [*identification*];

 d) dans une entente passée entre les parties portant la date *jour* *mois* *année*, et identifiée comme étant incorporée dans le présent bail.

(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*.)

Fait le [*date*].

|  |  |
| --- | --- |
| Signé, scellé et remis en présence de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ))) SJ) Bailleur)))\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ SJ) Locataire |

**Annexe « A »**

[Description à insérer]

**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. |
| 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. |
| 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. |
| 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. |

**Annexe « D »**

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 décrit à l’annexe « A » 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 décrit à l’annexe « A », 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.