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.

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.

3 - Bail commercial (exemple 3)

**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 :

[*Nom de la société*], corps constitué, ayant son siège social à [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, le « bailleur »,

- et -

[*Nom*], de [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, faisant affaire sous l’appellation commerciale de [*nom*], 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 : [*nombre*] années

Date d’entrée en vigueur : [*date*]

Date d’expiration : [*date*]

Loyer : [*montant*] $ par année

Loyer supplémentaire : tel que stipulé à l’annexe « D »

Paiements : [*montant*] $ par mois

Date des paiements : le 1er jour de chaque mois

Lieu des paiements : [*adresse*]

Le présente 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-jointe;

 b) à l’annexe « D » ci-jointe.

Fait le [*date*].

|  |  |
| --- | --- |
| Signé, scellé et remisen présence de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[*Témoin*] | ) [*Bailleur*]))) Par\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*]))) Par\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*] |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[*Témoin*] | ))))\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Locataire*] |

**Annexe « A »**

En contrepartie du paiement du loyer et du respect par le locataire de ses engagements, le bailleur donne à bail au locataire, pour la période et aux conditions ci-après stipulées, les lieux loués situés dans le mail [*mail*] sis au [*adresse*], au Nouveau-Brunswick, et indiqués en rouge sur le plan à l’annexe « D-2 » du présent bail. Lesdits lieux loués ont une superficie de [*nombre*] mètres 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 »**

Table des matières

**Articles** **Clauses**

1- Définition 1.01

2- Durée et entrée en vigueur

 Durée 2.01

3- Loyer

 Loyer 3.01

4- Taxes

 Taxes professionnelles 4.01

5- Chauffage et climatisation

 Responsabilités du bailleur 5.01

6- Assurance

 Assurances contre le bris des glaces et

 assurance contre la responsabilité civile 6.01

 Primes touchées par l’utilisation

 du locataire 6.02

 Conformité aux polices d’assurance 6.03

7- Services publics

 Approvisionnement électrique 7.01

8- Association de commerçants

 Association de commerçants 8.01

9- Entretien et réparations

 Réparations structurales 9.01

 Réparations intérieures 9.02

 Accès aux lieux loués 9.03

 Obstruction et interruption

 temporaires des services 9.04

 Droit d’examiner les lieux loués 9.05

 Droit d’expansion 9.06

10- Dommages ou destruction

 Option de résiliation 10.01

 Réparations du bailleur 10.02

 Modifications lors d’une reconstruction 10.03

11- Parcs de stationnement

 Utilisation des parcs de stationnement 11.01

 Expéditions, livraisons et stationnement 11.02

 Voies de service 11.03

12- Utilisation des lieux loués

 Utilisation des zones communes 12.01

 Ouverture et conduite du commerce 12.02

 Augmentation des coûts 12.03

 Commerces prohibés 12.04

 Encans 12.05

13- Règlement

 Règlement 13.01

14- Recours du bailleur en cas d’inexécution des obligations du locataire

15- Insolvabilité du locataire

16- Divers

 Engagement du locataire 16.01

 Intérêts sur les arrérages 16.02

 Jouissance paisible 16.03

 Absence de renonciation 16.04

 Indemnisation du bailleur 16.05

 Entreprise commune exclue 16.06

 Cession par le locataire 16.07

 Cession par le bailleur 16.08

 Occupation des lieux loués après

 l’expiration du bail 16.09

 Remise des lieux loués en bon état 16.10

 Expropriation 16.11

 Subordination 16.12

 Droit de faire visiter les lieux 16.13

 Opération du mail 16.14

 Avis 16.15

 Interprétation 16.16

 Délais et intégralité de la convention 16.17

 Taxe de vente harmonisée 16.18

 Relocalisation des lieux loués 16.19

 Enseigne 16.20

 Responsabilité du bailleur relativement

 à l’aménagement des lieux loués 16.21

 Responsabilité du locataire relativement

 à l’aménagement des lieux loués 16.22

Annexe « D-1 » Description du bien-fonds

Annexe « D-2 » Plan des lieux loués

Annexe « D-3 » Règlements

***Article 1***

**Définitions**

 Dans le présent bail, à moins que le contexte n’exige une interprétation différente, les parties conviennent des définitions suivantes :

a) « bailleur » désigne [*nom de la société*], un corps constitué qui existe en vertu des lois de la province du Nouveau-Brunswick.

b) « locataire » désigne [*nom*] faisant affaire sous l’appellation commerciale de [*nom*].

c) « complexe » désigne [*nom*] situé à [*endroit*], qui comprend un mail, une tour à bureaux et des parcs de stationnement adjacents, construit sur les terrains décrits à l’annexe D-1 jointe aux présentes.

d) « centre commercial » ou « mail » désigne l’espace total du rez-de-chaussée du bâtiment du complexe.

e) « lieux loués » désigne les lieux loués qui font partie du centre commercial et désigne le local occupé par le locataire, soit la superficie dont les limites sont spécifiées en rouge sur le plan joint aux présentes comme annexe D-2.

f) « parties communes » désigne les installations désignées de temps en temps par le bailleur pour l’usage commun, et notamment les parcs de stationnement, les voies de circulation, les aires publiques, les trottoirs, les toilettes, les pelouses et les autres espaces verts, les mails et les aires de chargement, soit la superficie dont les limites sont spécifiées en vert sur le plan joint aux présentes comme annexe D-2.

g) « année financière » ou « exercice financier » désigne, à moins d’intention contraire exprimée, la période comptable adoptée par le bailleur pour les exercices financiers du complexe.

h) « superficie locative totale » désigne la surface du plancher à partir de la paroi extérieure des murs extérieurs (sauf lorsqu’il s’agit d’un mur qui sépare l’espace occupé par deux occupants distincts ou plus, le centre du mur est utilisé au lieu de sa paroi extérieure) de tous les planchers, trottoirs et sous-espaces, ou des parties de ceux-ci. Tout espace occupé par des colonnes, des escaliers, des ascenseurs, des escaliers roulants ou d’autres constructions ou équipements intérieurs n’est pas soustrait par le bailleur du calcul de la superficie locative totale.

***Article 2***

**Durée et entrée en vigueur**

***Durée***

2.01 Le locataire pourra occuper les lieux loués pendant une période d’un an à compter du [*date*].

***Article 3***

**Loyer**

***Loyer***

3.01 Le locataire paie au bailleur, au cours de la durée du présent bail, sans retenue, compensation ni diminution, sauf stipulation contraire contenue dans le présent bail, un loyer annuel de [*montant*] $ payable d’avance par versements mensuels égaux de [*montant*] $. Le premier versement mensuel sera payable le premier jour du bail et, par la suite, le premier jour de chaque mois civil pour toute la durée du bail.

***Article 4***

**Taxes**

***Taxes professionnelles***

4.01 Le locataire s’engage à payer dès leur exigibilité toutes les taxes et cotisations ainsi que tous les frais et droits exigibles relativement au commerce, aux revenus ou aux biens du locataire ou à toute activité exercée par lui dans les lieux loués ou y afférents; le locataire s’engage à rembourser au bailleur sur demande les taxes similaires qui pourraient être imposées et payables ou payées par le bailleur.

***Article 5***

**Chauffage et climatisation**

***Responsabilités du bailleur***

5.01 Le bailleur s’engage à fournir un système de chauffage et de climatisation de capacité suffisante pour chauffer, climatiser et aérer les parties communes à une température raisonnable durant les heures régulières; si le système devient incapable de chauffer, de climatiser et d’aérer les parties communes, ou est endommagé ou détruit, le bailleur disposera d’un délai raisonnable pour réparer ou remplacer le système et il ne sera pas tenu pour responsable, en aucune circonstance, des dommages directs ou indirects, et/ou, en conséquence de ces dommages, de l’inconfort ou de maladies attribuables au manque de chauffage, de climatisation ou de ventilation. Le bailleur n’a aucune obligation et/ou n’encourt aucune responsabilité s’il ne peut fournir le chauffage, la climatisation et la ventilation pour raison de grève ou pour toute raison qui échappe à son contrôle.

***Article 6***

**Assurance**

***Assurance contre le bris des glaces et assurance contre la responsabilité civile***

6.01 Le locataire doit, à ses frais et dépens, garder en vigueur durant la période de son bail :

a) une assurance contre la responsabilité civile et une assurance contre les dommages causés aux biens relativement au commerce mené sur les lieux loués ou à partir de ceux-ci, d’un montant d’au moins [*montant*] $, couvrant les lésions corporelles, le décès ou les pertes subies par une ou plusieurs personnes, par suite de ces événements ou d’autres, et toute autre couverture que le bailleur pourrait exiger selon les besoins.

b) une assurance contre le bris des glaces d’un montant suffisant pour remplacer toute glace comprise dans les lieux loués ainsi que dans les portes et fenêtres. Toutefois, si le locataire n’est pas protégé par une telle assurance, il devra, à ses frais, assumer tous les frais de remplacement.

c) une assurance contre les dommages causés aux biens d’un montant suffisant pour garantir le coût de remplacement de l’inventaire, du stock et des marchandises du locataire, du travail, de l’ameublement et des installations du locataire et de toutes les transformations, les décorations, les adjonctions ou les améliorations effectuées par le locataire dans les lieux loués; des assurances contre de tels périls et de tels montants normalement prévus en pareilles circonstances par des locataires preneurs de baux semblables comprenant, mais sans y limiter, l’assurance contre le feu et le vol ou une assurance de tout autre montant ou contre tout autre risque que le bailleur pourrait exiger selon les besoins.

d) une assurance contre le manquement du locataire à ses obligations légales à l’égard des lieux loués d’un montant d’au moins [*nombre*] fois le minimum du loyer prévu à la disposition 3.01 des présentes, ou de tout autre montant que le bailleur pourrait exiger selon les besoins.

Toute assurance doit exclure tout droit de subrogation contre le bailleur, ou le bailleur en tant que personne assurée, et doit être souscrite auprès d’assureurs agrées aux conditions que le bailleur juge satisfaisantes. Advenant une modification ou une annulation, il doit être expressément stipulé dans la police d’assurance que l’assureur doit en avertir le bailleur par écrit au moins [*nombre*] jours à l’avance.

Le locataire doit sans délai faire parvenir au bailleur copie des polices d’assurances ou autrement attester l’existence des polices ou leur renouvellement.

Si le locataire omet de souscrire les assurances requises ou d’en produire une preuve satisfaisante, le bailleur peut souscrire ces assurances à son profit et à celui du locataire pour une période d’au plus [*nombre*] années et recouvrer du locataire la prime payée à titre de loyer additionnel.

***Primes touchées par l’utilisation du locataire***

6.02 Le locataire ne doit pas garder dans les lieux loués des marchandises ou des objets, ni faire, ni omettre de faire, ni permettre qu’un acte soit fait ou omis dans les lieux loués qui auraient pour effet d’augmenter la prime de la police d’assurance ou d’y porter atteinte ou d’annuler toute police d’assurance souscrite par le bailleur sur le mail ou d’autres lieux y afférents. Si les primes d’assurance sont augmentées du fait des actions susmentionnées, le locataire paiera au bailleur, à titre de loyer additionnel, l’équivalent des augmentations. Si un avis d’annulation d’une police couvrant le complexe est donné au bailleur ou si une police couvrant le complexe est annulée ou n’est pas renouvelée du fait de l’utilisation par le locataire des lieux loués, le locataire remédiera, ou rectifiera immédiatement une telle utilisation dès réception d’un avis écrit du bailleur. Si le locataire omet d’effectuer les rectifications demandées, le bailleur peut, par avis écrit au locataire, mettre fin au présent bail, et le loyer et autres paiements sont payables jusqu’au jour de la résiliation du bail et le bailleur peut prendre immédiatement possession des lieux loués.

***Conformité aux polices d’assurance***

6.03 Si le locataire veut installer du matériel électrique ou d’autres pièces d’équipement qui peuvent surcharger les circuits électriques ou d’autres systèmes dans les lieux loués, il doit, à ses propres frais, faire les modifications nécessaires pour se conformer aux conditions justes et raisonnables imposées par les assureurs et les autorités compétentes; le locataire ne peut toutefois faire aucune modification sans l’approbation par le bailleur de ses plans et devis.

***Article 7***

**Services publics**

***Approvisionnement électrique***

7.01 Le locataire s’engage à n’utiliser que l’électricité comme source d’approvisionnement de chauffage, d’éclairage ou autres, à moins d’obtenir au préalable le consentement écrit du bailleur.

***Article 8***

**Association de commerçants**

***Association de commerçants***

8.01 a) Le bailleur consent à organiser une association de commerçants ayant comme objet, entre autres, de promouvoir les intérêts commerciaux du mail dans son ensemble en favorisant la publicité, les ventes spéciales et les événements spéciaux, tous destinés à bénéficier aux locataires et à l’établissement en général.

 b) L’adhésion à l’association de commerçants doit être limitée au bailleur et à tous les locataires du mail. Exception faite des cas cités ci-dessous, tous les locataires sont tenus de fournir une contribution à l’association de commerçants pour la durée de leur bail et selon les modalités suivantes :

 i) Les locataires d’espace à bureau, les médecins et les institutions financières louant des espaces dans le mail ne sont pas tenus de se joindre à l’association de commerçants. Ces locataires, qu’ils soient membres de l’association de commerçants ou non sont tenus de contribuer à cette dernière un minimum de [*pourcentage*] % par année de leur loyer minimum selon la clause 3 de leur bail.

 ii) Tout autre locataire est tenu de contribuer un maximum de [*pourcentage*] % par année de son loyer minimum et de son loyer à pourcentage.

 iii) Le bailleur devra contribuer au budget annuel de l’association un montant équivalant à [*pourcentage*] % du total des montants touchés de toutes autres sources que celles reliées à son rôle de bailleur.

 c) Le locataire est tenu de se joindre à l’association de commerçants et de payer au bailleur un montant annuel et, conformément à la présente clause, un montant maximum équivalant à [*pourcentage*] % par année de son loyer selon la clause 3 du présent bail. L’acquittement de cette cotisation se fera mensuellement, à l’avance, pendant la durée du bail, le premier paiement étant payable le premier jour du bail.

 d) Le locataire s’engage et consent à participer à un minimum de [*nombre*] activités et présentations annuelles de l’association de commerçants.

 e) Le bailleur consent à demander dans le bail ou dans un autre document que tous les locataires, sauf les exceptions susmentionnées, adhèrent à l’association de commerçants et, par le fait même, paient les cotisations. Le bailleur consent de plus à formuler les statuts et règlements de l’association de commerçants afin de donner une ligne directrice pour le bon fonctionnement de l’association. Si le bailleur l’exige, le locataire est tenu de se joindre aux autres locataires du mail dans les démarches pour l’éventuelle incorporation d’une telle association.

 f) L’importance de la contribution de chaque membre à l’association de commerçants doit servir de ligne directrice dans la procédure de vote. Chaque membre aura droit à un vote et à un vote additionnel pour chaque contribution à l’association de commerçants de [*montant*] $ qui excède le montant de [*montant*] $ par année. Pour sa contribution, le bailleur aura [*pourcentage*] % du total des votes de l’association et aura un représentant au conseil d’administration de l’association de commerçants.

 g) Il est expressément convenu qu’aucune disposition des statuts et règlements de l’association de commerçants ne doit contredire une clause du présent bail, ni ne doit porter atteinte, en aucune façon, aux droits du bailleur. Le locataire consent à ne pas être lié par aucune règle, aucun statut ni aucun règlement d’une telle association de commerçants si ces dispositions sont contradictoires aux clauses du bail ou si, dans l’opinion écrite du bailleur, elles ne sont pas dans l’intérêt des locataires du mail.

 h) Les contributions de base mentionnées dans les présentes seront considérées comme des contributions minimales de la part de chaque locataire à l’association de commerçants. L’association de commerçants pourra, nonobstant les dispositions du présent bail, solliciter des fonds supplémentaires spéciaux de ses membres pourvu que la contribution du bailleur soit limitée telle qu’il est prévu ci-dessus.

 i) Lorsqu’une telle contribution est un loyer à pourcentage, il est convenu que l’état des revenus et dépenses de l’association sera toujours présenté de façon à éviter la divulgation de la contribution des locataires.

***Article 9***

**Entretien et réparations**

***Réparations structurales***

9.01 Le propriétaire s’engage à entretenir toute partie de la structure (y compris les fondations, les murs extérieurs et le toit), les gouttières, les tuyaux de descente du centre commercial et les parties communes, à maintenir en bon état les parties communes et à assurer le bon fonctionnement de la plomberie, du chauffage et du système électrique qui ne se trouvent pas dans les lieux loués ou dans ceux des autres locataires ou occupants ou qui ont été installés ou fournis par ces derniers ou par un service public ou un autre fournisseur.

***Réparations intérieures***

9.02 Le locataire s’engage à faire l’entretien des lieux loués, des objets fixés à demeure, de la devanture du magasin et des enseignes ainsi que du matériel de chauffage, de l’éclairage, de la climatisation et de la plomberie des lieux loués; à veiller à ne jamais surcharger les installations électriques ni excéder la capacité de la plomberie.

***Accès aux lieux loués***

9.03 Le bailleur se réserve le droit, à lui-même et à tous ceux qu’il autorise, de poser, d’utiliser et d’entretenir le système électrique, la plomberie et tous les autres appareils servant à distribuer les services dans les lieux loués, et le bailleur et tous ceux qu’il autorise ont le droit d’entrer dans les lieux loués à toute heure raisonnable pour y faire des travaux d’entretien et des réparations; pareille entrée ne constitue pas une atteinte au droit de possession conféré au locataire par le présent bail.

***Obstruction et interruption temporaires des services***

9.04 Le bailleur se réserve le droit, lorsque cela est rendu nécessaire par un accident ou une autre cause ou pour effectuer des réparations, des transformations ou des améliorations aux lieux loués ou à d’autres parties du centre commercial, d’obstruer temporairement certaines parties communes et d’interrompre ou de suspendre jusqu’à la fin des travaux la fourniture de services, notamment l’eau, l’électricité et le chauffage ou autres services. Pareille obstruction, interruption ou suspension ne donne lieu à aucune diminution de loyer, à condition que les travaux soient exécutés avec diligence.

***Droit d’examiner les lieux loués***

9.05 Le bailleur se réserve le droit, à lui-même et à tous ceux qu’il autorise, d’entrer dans les lieux loués à toute heure raisonnable pour en examiner l’état et l’utilisation qui en est faite et pour faire les réparations, les transformations, les améliorations et les ajouts qu’il juge nécessaires ou convenables; le bailleur ou ses mandataires peuvent apporter dans les lieux loués tous les matériaux requis à ces fins sans que ces actes soient assimilés à une éviction du locataire de la totalité ou d’une partie des lieux loués. Pareils travaux ne donnent lieu à aucune diminution de loyer, même si le commerce du locataire en souffre pendant leur exécution. Le bailleur n’est pas responsable du dérangement ni des inconvénients causés au commerce du locataire par ces travaux, à condition qu’ils soient menés avec diligence.

***Droit d’expansion***

9.06 Le bailleur se réserve le droit de construire ou de faire construire au complexe d’autres bâtiments, et des ajouts au bâtiment existant, dans l’avenir, et il ne sera pas responsable du dérangement ni des inconvénients causés au locataire par ces travaux, à condition qu’ils soient menés avec diligence.

***Article 10***

**Dommages ou destruction**

***Option de résiliation***

10.01 Si un incendie ou un autre sinistre cause des dommages ou détruit toute partie du mail, le bailleur peut résilier le présent bail moyennant un avis écrit de [*nombre*] jours donné au locataire et le locataire remet immédiatement les lieux loués au bailleur; le loyer sera payable jusqu’à la date du sinistre si les lieux loués ont été endommagés ou détruits au point de les rendre complètement impropres à l’usage auquel ils étaient destinés, ou à la date de résiliation si les lieux loués n’ont pas été ainsi endommagés ou détruits.

***Réparations effectuées par le bailleur***

10.02 Si le mail ou les lieux loués sont endommagés ou détruits par un incendie ou un autre sinistre et si aucun avis de résiliation n’a été donné conformément au présent bail, le bailleur doit réparer les lieux loués (à l’exclusion des objets fixés à demeure par le locataire) avec toute la diligence possible et (i) si l’étendue des dommages rend impossible l’occupation des lieux loués, le locataire n’est pas tenu de payer le loyer de la date du sinistre à la date de la fin des travaux entrepris par le bailleur; (ii) si le locataire peut occuper une partie des lieux endommagés, le loyer sera diminué selon le rapport de la partie des lieux loués que le locataire ne peut utiliser à l’ensemble des lieux loués, de la date du sinistre à la date de la fin des travaux; et (iii) le loyer est de nouveau payable à compter de la date de la fin des travaux et le locataire installera, à ses frais et avec diligence raisonnable, les objets fixés à demeure nécessaires pour la réouverture du commerce.

***Modifications lors d’une reconstruction***

10.03 Si le mail est détruit ou endommagé et doit être reconstruit par le bailleur en vertu de la présente clause, le bailleur se réserve le droit de reconstruire selon de nouveaux plans à condition que la superficie du mail ne soit pas substantiellement inférieure à la superficie existante immédiatement avant le sinistre.

***Article 11***

**Parcs de stationnement**

***Utilisation des parcs de stationnement***

11.01 Le bailleur s’engage à accorder, aux clients et aux invités du locataire, le droit d’utilisation et de jouissance des parcs de stationnement aux mêmes modalités et conditions que le grand public et les autres usagers, au prix de location et autres frais pouvant être fixés par le bailleur de temps en temps.

***Expéditions, livraisons et stationnement***

11.02 a) Pour recevoir, expédier ou livrer des fournitures, marchandises et autres objets, ou pour en prendre livraison, le locataire et ses fournisseurs doivent se servir des installations et services prévus à ces fins; cette restriction ne s’applique toutefois pas aux clients de détail du locataire. Le locataire ne doit pas garer ses camions ou autres véhicules de livraison ni permettre à ses fournisseurs ou aux livreurs qui ont accès aux lieux loués de se garer dans les espaces réservés aux fins de livraison et d’expédition autres que les espaces spécifiquement désignés par le bailleur.

 b) Le locataire ne doit pas stationner ni permettre à ses employés de stationner de véhicule dans les parcs de stationnement des clients excepté aux endroits qui ont été désignés à cette fin par le bailleur. Le locataire prendra les mesures nécessaires pour faire respecter la présente clause.

 c) Le bailleur peut prendre les mesures raisonnablement nécessaires pour s’assurer que les personnes non autorisées ne se servent pas du parc de stationnement pour garer leur véhicule. Le locataire (sauf s’il agit avec tous les autres locataires du mail et avec le consentement du bailleur) ne doit en aucune manière indemniser ses clients de leurs frais ni leur accorder, directement ou indirectement, un remboursement total ou partiel; il ne peut non plus conclure d’arrangement permettant à ses clients ou à d’autres personnes de stationner gratuitement ou à tarif réduit.

***Voies de service***

11.03 Le locataire ne doit pas permettre à ses camions ou autres véhicules de livraison, ni permettre à ses fournisseurs ou livreurs de traverser les parcs de stationnement à des endroits autres que ceux désignés par le bailleur à cet effet.

***Article 12***

**Utilisation des lieux loués**

***Utilisation des parties communes***

12.01 a) Sous réserve des dispositions contenues aux présentes, le bailleur accorde au locataire, pour son bénéfice et celui de ses clients, de ses invités, des personnes qu’il a autorisées, de ses employés et de toute autre personne ayant à traiter avec le locataire, le droit de se servir des parties communes du centre commercial en commun avec quiconque a le même droit.

 b) Le droit d’utilisation des diverses parties communes est limité à l’utilisation destinée et appropriée de ladite superficie commune et est sujet aux statuts et règlements adoptés ou pouvant être adoptés conformément aux dispositions du présent bail. Le bailleur peut, si besoin est, obstruer temporairement ou fermer toute partie commune ou une partie de celle-ci dans le but d’effectuer des travaux d’entretien ou de réparation ou encore d’empêcher l’acquisition de droits de passage ou de servitudes publiques ou privées, et une telle obstruction ou fermeture sera présumée ne pas interférer avec le droit d’utilisation du locataire.

***Ouverture et exploitation du commerce***

12.02 Le locataire doit procéder à l’ouverture de son commerce dans les lieux loués avec promptitude et assiduité à ou avant l’expiration de la période de loyer gratuit accordée pour la réalisation des travaux du locataire et, par après, durant toute la période de son bail, le locataire renouvellera et remplacera ses objets dans les lieux loués de façon à ce que les lieux loués soient convenables pour l’exploitation du commerce du locataire sauf pour contingentements.

Le locataire doit gérer son commerce dans les lieux loués de façon honorable et en conformité avec les dispositions du présent bail et il s’engage à garder son commerce ouvert pendant les heures d’ouverture établies pour l’ensemble du mail par le bailleur. Si le locataire est un marchand, il doit maintenir dans les lieux loués un personnel adéquat et un stock de marchandises complet afin qu’un montant maximal de ventes brutes y soit produit. Cependant, le locataire n’est pas contraint de garder son commerce ouvert pendant les jours et/ou les heures prohibés par la loi pour l’exploitation d’un commerce. Le locataire doit garder les vitrines et les enseignes des lieux loués illuminées en tout temps pendant les heures d’ouverture du mail.

***Augmentation des coûts***

12.03 Si les heures d’ouverture du locataire dépassent les heures d’ouverture du centre commercial, le locataire paiera au bailleur les coûts additionnels supportés relativement aux parties communes en vertu de l’article 5, ainsi que les coûts additionnels de chauffage, de ventilation et de climatisation supportés par le bailleur. Si d’autres locataires maintiennent leur commerce ouvert durant la même période que le locataire, les coûts additionnels seront répartis entre ceux-ci et le locataire, au prorata, selon la superficie de plancher occupée.

***Commerces prohibés***

12.04 a) Les lieux loués ne seront utilisés qu’aux fins suivantes : [*type de commerce*]. Le locataire pourra aussi faire la vente, dans son local, de [*type d’objet*]. Toutefois, l’inventaire de vêtements exposés dans les lieux loués ne peut constituer plus de [*pourcentage*] % de la superficie totale des lieux loués.

 b) Le locataire ne peut faire, omettre de faire ou permettre de faire, dans les lieux loués, ce qui peut constituer ou provoquer une nuisance ou des désagréments.

 c) L’exploitation des commerces suivants est prohibée dans les lieux loués :

 i) un commerce de vente d’articles usagés autres que des disques et des cassettes échangés dans le cadre de l’exploitation du commerce du locataire, un surplus d’armée, un commerce de vente d’articles récupérés ou d’articles endommagés suite à un accident;

 ii) un encan;

 iii) un établissement de prêt sur gage;

 iv) tout autre commerce dont la marchandise, les techniques de vente ou l’établissement des prix auraient pour effet de nuire à la réputation du centre commercial;

 v) un restaurant ou un casse-croûte; le locataire ne peut non plus faire aucune cuisson ni friture d’aliments sur place;

 vi) une banque, une compagnie de fiducie, une société de financement ou un établissement de prêt, ou toute corporation ou tout établissement engagé dans le commerce de prêter de l’argent ou d’accepter de l’argent en dépôt, ou tout commerce de nature semblable à l’exception des marchands qui, dans le cours de leurs affaires, reçoivent de l’argent en dépôt pour des marchandises à être livrées immédiatement ou plus tard;

 vii) une pharmacie ou un point de vente de produits pharmaceutiques sur ordonnance;

 viii) une maison de vente par correspondance;

 ix) une bijouterie ou une boutique d’accessoires de fantaisie;

 x) un dépanneur;

 xi) une boutique de chaussures.

d) Le locataire ne gardera dans les lieux loués que les objets et marchandises offerts en vente par le locataire dans les lieux loués et le locataire n’utilisera à des fins d’administration que les espaces dans les lieux loués pouvant raisonnablement être requis par le locataire pour la gestion de son commerce.

***Encans***

12.05 Aucune vente à l’enchère, aucun solde à la suite d’un incendie, d’une vente en vrac ni aucun solde à la suite d’une faillite ne peuvent être faits sur les lieux sans l’autorisation préalable écrite du bailleur, ni aucun solde spécial, sauf les soldes qui s’inscrivent dans le cours normal des affaires du locataire avec ses clients habituels.

***Article 13***

**Règlements**

13.01 Le locataire devra observer et faire observer par ses employés, ses préposés, ses mandataires et ses permissionnaires, les règlements qui sont établis à l’annexe C-3 et qui font partie du présent bail.

***Article 14***

**Recours du bailleur en cas d’inexécution des obligations du locataire**

a) Il est entendu que le bailleur peut résilier le présent bail et reprendre possession des lieux loués en cas de non-paiement du loyer ou d’inexécution des engagements par le locataire (même si aucune demande formelle n’a été faite) sous réserve des dispositions du bail.

b) Si le locataire néglige de faire un versement de loyer ou s’il néglige d’exécuter un engagement, une condition ou une convention prévus aux présentes, le bailleur peut, moyennant un avis au locataire, choisir de résilier le présent bail et reprendre possession des lieux loués, et le locataire perd tous les droits que lui avait conférés le bail.

c) Si le locataire néglige d’exécuter un engagement du bail (sauf l’engagement de payer le loyer), le bailleur peut exécuter l’engagement au nom du locataire; à cette fin, il peut entrer dans les lieux loués et est dégagé de toute responsabilité relativement à toute perte ou à tout dommage causés aux biens ou au commerce du locataire. Si le bailleur est contraint ou choisit de payer tout montant d’argent ou de prendre toute action nécessitant le paiement de tout montant d’argent en raison de l’inexécution de ses obligations par le locataire, ou si le bailleur est contraint ou choisit de faire des débours, dont les honoraires d’avocat et les frais judiciaires, pour engager une poursuite ou une défense entraînée par l’inexécution des engagements du locataire, y compris toute action ou procédure prise contre le locataire, le locataire doit payer sur demande, à titre de loyer additionnel, toutes les dépenses justifiées engagées par le bailleur auxquelles s’ajoutent les intérêts et les dommages-intérêts.

d) S’il ne peut être remédié au défaut du locataire que par l’exécution de travaux ou la fourniture de matériaux et si l’on ne peut raisonnablement exiger que les travaux soient terminés ou que les matériaux soient fournis et utilisés dans un délai de [*nombre*] jours, pareil défaut est réputé ne pas subsister si le locataire se met promptement à l’oeuvre pour réparer le défaut et poursuit diligemment ses efforts en vue de terminer les travaux.

e) Si le locataire ne remédie pas au défaut conformément aux dispositions du présent bail ou s’il délaisse les lieux loués, ou encore si le présent bail est résilié, le bailleur peut reprendre possession des lieux et expulser ou en faire expulser le locataire ou tout autre occupant.

f) Si le bailleur reprend possession des lieux loués ou si le bail est résilié :

 i) le loyer devient immédiatement exigible. Il est payable jusqu’au jour de la reprise de possession ou jusqu’au jour de la résiliation, et le bailleur a le droit de recouvrer les dépenses justifiées engagées à cette fin selon les dispositions ci-après;

 ii) le bailleur peut, en son nom ou autrement, louer de nouveau les lieux loués ou une partie de ceux-ci pour une période plus longue ou plus courte que la durée qui aurait constitué le reste de la période du présent bail et le nouveau bail peut être assujetti à des concessions raisonnables;

 iii) si les lieux loués ou une partie de ceux-ci sont loués à nouveau, tel que susmentionné, le bailleur peut, en plus des autres recours qu’il peut exercer, obliger le locataire ou son représentant légal à lui payer, à titre de dommages-intérêts conventionnels en raison de l’inexécution de ses engagements, le premier de chaque mois à compter du mois qui suit la reprise de possession ou la résiliation du bail et jusqu’à l’expiration de la période qui aurait constitué le reste de la période du présent bail, la différence entre

 A) la somme du loyer mensuel payable par le locataire au cours de l’année civile qui a immédiatement précédé la reprise de possession ou la résiliation, et

 B) le montant net de tous les loyers tirés de la location des lieux loués pour chaque mois de la période qui aurait constitué le reste de la période de location;

 iv) le locataire doit payer au bailleur, sur demande de ce dernier, les dépenses justifiées qu’il a engagées pour louer de nouveau les lieux loués, y compris les honoraires d’avocat, les frais de justice et de courtage, ainsi que les coûts de remise en état et d’entretien des lieux loués.

g) Le fait que le bailleur ait exécuté les travaux de transformation ou de réparation qu’il a jugé souhaitables ou nécessaires avant de louer de nouveau les lieux loués ne dégage pas le locataire de son obligation à cet égard.

h) En cas d’inexécution ou de risque d’inexécution par le locataire de ses engagements, le bailleur peut se prévaloir de tous les recours permis par la loi et l’équité, y compris l’injonction, comme si le présent bail ne prévoyait pas la reprise de possession, les procédures sommaires ni d’autres recours; la mention expresse dans le présent bail de certains recours ne porte pas atteinte au droit du bailleur de se prévaloir de tous les recours permis par la loi et l’équité.

***Article 15***

**Insolvabilité du locataire**

a) Si, en tout temps avant l’entrée en vigueur du présent bail, le locataire fait une cession de ses biens pour le bénéfice de créanciers ou fait enregistrer une requête pour une réorganisation ou des arrangements ou qu’une demande est déposée contre le locataire pour sa faillite ou son insolvabilité ou qu’un séquestre ou fiduciaire est désigné à l’égard de tout ou partie des biens du locataire et que toute demande ou requête n’est pas écartée ou la désignation quittancée ou le syndic en faillite ou la fidéicommis abandonnée avant [*nombre*] jours suivant de telles demandes ou désignations, le bailleur sera en position de mettre fin au bail en dépit de tout paiement de loyer antérieur. En plus des autres droits et recours que lui accordent le présent bail ou toute loi ou règle de droit, le bailleur peut conserver (à titre de dommages-intérêts conventionnels) tout loyer, dépôt en garantie ou autre somme qu’il aura reçue du locataire ou de toute autre personne agissant pour lui.

b) Si le locataire fait une cession de ses biens au profit de ses créanciers ou s’il déclare faillite ou est mis en faillite, devient insolvable, se prévaut d’une loi en vigueur concernant les faillis ou les débiteurs insolvables, ou si une ordonnance de séquestre rendue contre le locataire peut entraîner la prise de possession ou l’occupation par un tiers des lieux loués ou d’une partie de ceux-ci et que cette ordonnance de saisie subsiste et demeure exécutoire [*nombre*] jours après qu’elle a été prononcée et sans qu’une caution ait été fournie, ou si le locataire tente de faire une vente en bloc ou de retirer des lieux loués l’ensemble de ses objets fixés à demeure, le bailleur peut choisir de résilier le bail, que la période du bail soit commencée ou que le loyer ait été payé d’avance ou non. Dans le cas où le bail est résilié en application de la présente clause, ni le locataire ni la personne qui lui est subrogée par l’effet de la loi ou par une ordonnance judiciaire n’a droit à la possession des lieux loués; les lieux loués doivent être remis sans délai au bailleur qui, en plus des autres droits et recours que lui accordent le présent bail ou toute loi ou règle de droit, peut conserver (à titre de dommages-intérêts conventionnels) tout loyer, dépôt en garantie ou autres sommes qu’il aura reçues du locataire ou de toute autre personne agissant pour lui.

c) En cas de résiliation du bail en application de la présente clause, le bailleur a le droit de recouvrer immédiatement du locataire, à titre de dommages-intérêts conventionnels :

 i) la somme du loyer annuel et de tout autre loyer additionnel payable en vertu des présentes.

 ii) la valeur locative totale des lieux loués au jour de la résiliation pour la période ou la portion de période non expirée, ces deux sommes étant réduites de [*pourcentage*] % par année jusqu’à la valeur actuelle.

Le présent article ne limite en rien le droit du bailleur d’obtenir, en tant que dommages-intérêts conventionnels supplémentaires dans le cas d’une faillite, d’une insolvabilité, d’un séquestre ou d’une réorganisation, un montant égal au maximum accordé par toute loi ou règle de droit prescrivant de telles mesures et étant en vigueur au moment où les dommages seront établis (y compris une réduction pour accélération du loyer pour une période de [*période*] suivant la faillite), que ce montant soit, tel que mentionné dans la phrase précédente, supérieur au montant de l’excédent, équivalent à lui ou moindre que lui.

d) Aux fins du calcul de la valeur locative des lieux loués pour l’application de la présente clause, le loyer provenant d’une nouvelle location, à condition que le bailleur y procède dans un intervalle de temps raisonnable après la résiliation du bail, est présumé représenter la valeur locative.

***Article 16***

**Divers**

***Engagement du locataire***

16.01 Le locataire s’engage envers le bailleur à lui payer tout le loyer aux époques prévues dans le bail et sans retenues sauf celles expressément stipulées. Le locataire convient de respecter et d’exécuter ses engagements contenus dans le présent bail, de n’entreprendre ou de ne permettre aucune action pouvant contrevenir aux dispositions du présent bail.

***Intérêts sur les arrérages***

16.02 Tous les arrérages de loyer ou autres montants dus au bailleur par le locataire porteront intérêt au taux annuel de [*pourcentage*] % à compter de la date d’échéance, et ce, jusqu’au paiement.

***Jouissance paisible***

16.03 Le bailleur s’engage à assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués.

***Absence de renonciation***

16.04 Le fait que le bailleur ait pardonné ou excusé la violation d’un engagement du locataire n’opère pas renonciation, par le bailleur, de ses droits en vertu du présent bail à l’égard de cet engagement ni d’aucun autre prévu par le présent bail.

***Indemnisation du bailleur***

16.05 a) Ni le bailleur ni ses mandataires ne sont responsables des pertes ou des dommages causés aux biens confiés à leurs employés ni de la perte de biens par le vol ou autrement. Tous les biens gardés ou entreposés dans les lieux loués le sont aux seuls risques du locataire.

 b) Ni le bailleur ni ses mandataires ne sont responsables des pertes, des dommages directs ou indirects ou des blessures causés notamment par la chute de plâtre, l’affaissement du bâtiment, la vapeur, l’électricité, l’eau, la pluie ou la neige qui pourraient couler de toute partie du mail, des tuyaux, des appareils ou de la plomberie (y compris l’installation d’un système d’extinction automatique d’incendie), l’humidité ou toutes autres causes. Ni le bailleur ni ses mandataires ne sont responsables des pertes ou dommages directs ou indirects causés par les actes ou les omissions des autres locataires ou occupants, leurs employés ou mandataires, ou de toute personne qui n’est pas l’employé ni le mandataire du bailleur. Le bailleur n’est pas responsable non plus des dommages directs ou indirects causés par les travaux de construction publics ou parapublics ou en toute circonstance.

 c) Le locataire est responsable du dommage qu’il a causé au bailleur dans les lieux loués ou dans les parties communes par son fait ou sa négligence; dans les mêmes circonstances, il est également responsable des actes de ses préposés, de ses employés, de ses mandataires, de ses invités et des autres personnes qu’il a autorisées sur les lieux. Le locataire est responsable des blessures subies par ses préposés, ses employés, ses clients, ses mandataires, ses invités et les autres personnes qu’il a autorisées sur les lieux, ainsi que des dommages causés à leurs biens.

***Entreprise commune exclue***

16.06 Les parties aux présentes rejettent toute intention de former en vertu du présent bail une entreprise commune ou une société, ou d’établir des rapports autres que ceux qui existent entre le bailleur et le locataire.

***Cession par le locataire***

16.07 a) Le locataire ne peut céder les lieux loués, en tout ou en partie, à un concessionnaire ou à un détenteur de permis sans obtenir le consentement écrit du bailleur qui peut le refuser sans motif raisonnable.

 b) Le locataire ne peut céder le présent bail, ni céder ou sous-louer les lieux loués, en tout ou en partie, sans le consentement écrit du bailleur qui peut le refuser sans motif raisonnable.

 c) Si le locataire est une corporation dotée d’un pouvoir légal d’émission d’actions ou une association ou une entreprise à propriétaire unique (propriété) dont l’intérêt et le contrôle peuvent être vendus ou abandonnés à une autre partie et si, à la suite d’une telle vente ou autre disposition de ces actions ou ces intérêts, le contrôle effectif du locataire était transféré des personnes qui détenaient le contrôle immédiatement avant toute vente ou disposition, alors toute vente ou disposition sera présumée être une cession ou une sous-location de l’intérêt du locataire sous ce bail et en vertu de la clause 16.07 b).

***Cession par le bailleur***

16.08 Dans le cas où le bailleur vend ou donne à bail le mail ou une partie de celui-ci où se trouvent les lieux loués, ou cède le présent bail ou une partie des droits y afférents, le bailleur est déchargé, sans convention écrite, de toute responsabilité à l’égard des engagements et des obligations que l’acheteur, le preneur ou le cessionnaire aura assumés. Sur demande du bailleur, le locataire doit déclarer ou certifier à tout créancier hypothécaire, acheteur, preneur ou cessionnaire, certain ou éventuel, la teneur et la validité du bail ainsi que la situation financière existant entre le bailleur et le locataire. Une cession du bail par le bailleur à un créancier hypothécaire ne libère pas, dans aucune circonstance, le bailleur de ses obligations et engagements contenus dans le présent bail.

***Occupation des lieux loués après l’expiration du bail***

16.09 L’occupation des lieux loués par le locataire après l’expiration du bail, sans opposition du bailleur ni convention écrite au contraire, constitue une location au mois à laquelle s’appliquent, avec les adaptations nécessaires, les stipulations du présent bail.

***Remise des lieux loués en bon état***

16.10 Le locataire s’engage à laisser les lieux loués en bon état, exception faite de l’usure normale et des dommages causés par le feu, la foudre et les tempêtes. Le locataire peut enlever ses objets fixés à demeure mais devra réparer tout dommage causé aux lieux loués par l’enlèvement de ces objets fixés à demeure. Il est entendu toutefois que les objets, les objets fixés à demeure et les ouvrages du locataire deviennent la propriété du bailleur à l’exception des lampes fixées à demeure, des enseignes, des séchoirs à cheveux, des fers à repasser, des pressoirs à vapeur, des fourneaux et de l’équipement semblable, à condition que ces objets puissent être enlevés sans causer de dommages aux lieux loués, des autres objets qui ne sont pas fixés à demeure et de tout autre objet que le bailleur peut désigner par écrit comme étant la propriété du locataire.

***Expropriation***

16.11 Si [*pourcentage*] % ou plus du terrain ou [*pourcentage*] % ou plus du plancher et du centre est exproprié, le bailleur pourra mettre fin au présent bail.

***Subordination du bail***

16.12 a) Le présent bail est subordonné aux hypothèques ou aux actes de fiducie qui grèvent ou grèveront la totalité ou une partie des lieux loués ou du complexe, que l’hypothèque ou l’acte de fiducie grève les lieux loués seulement ou grève également d’autres lieux dans le complexe. Le locataire s’engage, sur demande du bailleur, à reconnaître les droits d’un créancier hypothécaire ou d’un fiduciaire et à agir comme le locataire de ces derniers conformément aux dispositions du présent bail. Le présent bail est aussi assujetti et subordonné à tout renouvellement, changement, remplacement ou prolongement de l’hypothèque ou de l’acte de fiducie. Pour confirmer pareille subordination et reconnaissance, le locataire signe, dès que le bailleur lui en fait la demande, tout certificat, cession de rang ou acte de reconnaissance, ou tout autre instrument nécessaire pour lui donner effet. Toutefois, le locataire pourra réclamer du créancier hypothécaire que celui-ci lui assure la possession paisible des lieux loués s’il respecte ses engagements en vertu du présent bail.

 b) Le locataire s’engage à exécuter, dans les [*nombre*] jours suivant une demande que le bailleur pourrait exiger de temps à autre, un « Estoppel Certificate/Lessee’s Statement » qui pourrait être demandé par un créancier hypothécaire ou un fiduciaire actuel ou éventuel par l’émission d’obligations par le bailleur et/ou le centre ou un acheteur éventuel du centre ou des intérêts du bailleur sur celui-ci.

***Droit de faire visiter les lieux***

16.13 Le locataire reconnaît que le bailleur et ses mandataires ont le droit d’accéder aux lieux loués à toute heure raisonnable pour les faire visiter à des acheteurs éventuels, des créanciers hypothécaires, des preneurs ou des cessionnaires, et ils peuvent aussi, au cours des [*nombre*] jours qui précèdent l’expiration du bail, les faire visiter à des locataires éventuels et poser sur les lieux loués une affiche « à louer », affiche que le locataire doit laisser en place.

***Exploitation du mail***

16.14 Sous réserve de délai inévitable, le bailleur s’engage à gérer le mail selon les normes habituelles pour un complexe du genre. Le bailleur s’engage à faire respecter par tous les locataires du mail les règlements contenus à l’article 15 tels que modifiés de temps en temps.

***Avis***

16.15 Tout avis devant être donné en vertu du présent bail sera considéré comme étant légalement donné s’il est servi personnellement ou envoyé par poste recommandée aux adresses suivantes :

 a) Dans le cas d’un avis au bailleur :

 [*adresse*]

 b) Dans le cas d’un avis au locataire :

 [*adresse*]

ou à tout autre endroit dont l’une des parties devra faire part à l’autre partie par avis écrit. Tout avis expédié par la poste sera considéré comme prenant effet le [*nombre*]e jour non férié après la date de la mise à la poste de l’avis, à l’exception des délais occasionnés par l’interruption du service postal, par une grève ou un lock-out.

***Interprétation***

16.16 Le contexte commande le genre et le nombre. Tout mot employé pour désigner une personne physique comprend également une société ou une personne morale. Sauf si le contexte ne le permet pas, les termes « bailleur » et « locataire » dans le présent bail sont interprétés de manière à comprendre leurs successeurs et ayants droit respectifs et, si le locataire n’est pas une personne morale, ces mots s’entendent des héritiers, exécuteurs et administrateurs. Toute référence au « locataire » comprend également, lorsque le contexte le permet, les préposés, les employés, les mandataires, les invités et les personnes autorisées du locataire et toutes les autres personnes sur lesquelles le locataire peut vraisemblablement exercer son autorité. Les intertitres n’ont qu’une valeur indicative et n’ont aucune incidence sur l’interprétation des clauses qu’ils introduisent. Si un tribunal déclare nuls ou inexécutables un article ou une clause du présent bail, le reste du bail s’interprète comme si cet article ou cette clause n’en faisait pas partie.

***Délais et intégralité de la convention***

16.17 Les délais constituent un élément essentiel de la présente convention. Le présent bail exprime toute la volonté des parties. Le bailleur et le locataire déclarent que le présent bail n’est assujetti à aucune garantie ni condition suspensive et qu’il n’existe aucun pacte accessoire.

***Taxe sur les produits et services***

16.18 Le locataire s’engage à payer toute taxe sur les produits et services pouvant être imposée sur le revenu de location des lieux loués. Si cette taxe est payable par le bailleur, le locataire s’engage à rembourser le bailleur, sur mise en demeure de ce dernier, à titre de loyer supplémentaire, le montant de la taxe sur les produits et services.

***Relocalisation des lieux loués***

16.19 Pendant la durée du présent bail, le bailleur pourra requérir la totalité ou une partie des lieux loués et relocaliser le locataire dans un autre local convenable pour le locataire. Si un tel local n’est pas disponible, le locataire aura à ce moment la possibilité d’égaler l’offre du bailleur ou aura un délai de [*nombre*] jours pour libérer les lieux loués.

***Enseigne***

16.20 Le locataire devra voir à l’installation d’une enseigne à l’extérieur de son commerce. Le type d’enseigne et le lieu de l’installation devront préalablement être approuvés par le bailleur.

***Responsabilité du bailleur relativement à l’aménagement des lieux loués***

16.21 Le bailleur est responsable du tapis neuf.

***Responsabilité du locataire relativement à l’aménagement des lieux loués***

16.22 Le locataire est responsable d’effectuer tous travaux nécessaires pour l’aménagement des lieux loués.

**Annexe « D-1 »**

Toute la parcelle de terre située dans la ville d’Edmundston, dans le comté de Madawaska, au Nouveau-Brunswick, et désignée comme suit :

[*description*].

**Annexe « D-2 »**

Plan

**Annexe « D-3 »**

**Règlements**

***Nuisance***

1. Le locataire ne devra pas exécuter d’actes ni instaurer de pratiques qui pourraient endommager le bâtiment ou les lieux loués ou nuire à la réputation du complexe ou agir de façon à représenter une nuisance ou une menace pour les autres locataires du mail. Le locataire doit garder l’intérieur des lieux loués raisonnablement propre, débarrasser les lieux loués de toutes ordures et saletés et entreposer toutes poubelles et tous déchets dans les lieux loués ou non loin d’eux, ainsi que prendre des arrangements pour leur disposition. Le locataire ne doit pas brûler de déchets dans les lieux loués ou non loin d’eux, ou à proximité du complexe. Le locataire ne doit pas garder ou exposer de marchandises qui pourraient obstruer le trottoir ou les autres régions adjacentes aux lieux loués, ou surcharger tout plancher dans les lieux loués. Le locataire doit, aussitôt que le bailleur le lui demande, cesser tout acte ou toute pratique en violation de la présente clause et réparer tout dommage qui aurait pu en résulter.

***Enseignes***

2. Le locataire doit fournir une ou des enseignes illuminées adéquates, portant sa marque de commerce (s’il y a lieu), afin de permettre l’identification de ses lieux; cependant, le locataire n’érigera, n’installera, n’exposera, ni n’attachera d’enseigne, de gravure ou d’organe publicitaire à, sur ou au-dessus de l’extérieur des lieux loués ou du bâtiment à l’intérieur duquel se trouvent les lieux loués et n’y inscrira ni n’y peinturera de message publicitaire, sans obtenir, au préalable et en toute circonstance, l’approbation écrite du bailleur. Si le locataire installe, expose, ou attache une enseigne, une gravure ou un organe publicitaire sur ou à l’intérieur de la surface vitrée de toute porte d’entrée ou vitrine, ou y inscrit ou y peinture un message publicitaire sans, au préalable et en toute circonstance, obtenir l’approbation écrite du bailleur et que les enseignes, gravures ou organes publicitaires ou messages s’avèrent inadmissibles au bailleur, ils doivent être retirés par le locataire aussitôt que le bailleur lui demande d’en faire ainsi. Le locataire ne doit pas installer d’éclairage extérieur, de tuyauterie, d’abat-jour, de taude ou de décoration extérieure ni peinturer l’extérieur ou ériger des barrières. Le locataire ne doit pas installer de radios, d’antennes de télévision, de haut-parleurs, d’amplificateurs de son, de phonographes, de gramophones ou de pièces d’équipement électrique ou mécanique ou d’autres techniques de reproduction de son ou d’appareils similaires à moins d’un consentement écrit au préalable du bailleur ou à moins que le bailleur ait lui-même fourni ces appareils.

***Modifications structurales***

3. Le locataire n’effectuera aucune modification structurale aux lieux loués. Si de telles modifications deviennent nécessaires en raison des exigences des autorités pour l’exercice du commerce du locataire, ou du fait que les installations ont été surchargées par le locataire, ou en raison des actions ou omissions du locataire, le locataire effectuera à ses frais les modifications après avoir obtenu l’approbation écrite du bailleur des plans et devis. Le locataire indemnisera le bailleur des charges, des coûts ou des dommages que ce dernier a dû supporter pour suite de ces modifications.

***Propreté des lieux loués***

4. a) Le locataire gardera les lieux loués dans un état propre et sanitaire en tout temps, en conformité avec les lois, directions, règlements et arrêtés de l’agence gouvernementale ayant juridiction et conformément aux plus hauts critères qui prévalent parmi les administrateurs de commerces semblables. Le locataire doit garder propres les surfaces intérieures et extérieures de toute vitre, fenêtre ou porte des lieux loués.

 b) Le locataire doit coopérer avec le bailleur et les autres locataires du mail afin de garder les toilettes du personnel et publiques propres et en bon état. Tous les dommages résultant d’un mauvais emploi des salles de bain devront être assumés par le locataire qui en est responsable, qu’il ait lui-même commis les dommages ou qu’ils aient été faits par ses employés ou agents. Il est compris que c’est au bailleur que revient la responsabilité de base d’entretenir les toilettes et que les coûts qu’il supporte ce faisant sont inclus dans les coûts de l’entretien des parties communes.

***Bruits et odeurs***

5. Le locataire doit empêcher que les lieux loués soient une source de bruits ou d’odeurs désagréables et doit éviter tout geste qui puisse gêner, déranger ou importuner les autres locataires ou les personnes qui ont affaire à eux.

***Obstruction dans les lieux loués et à proximité de ceux-ci***

6. Le locataire ne doit pas obstruer ou encombrer le couloir et les entrées du complexe ou les utiliser pour tout autre usage que pour l’entrée ou la sortie des lieux loués. Le locataire ne doit vendre, faire de la publicité ou faire des affaires nul part d’autre dans le complexe que dans les lieux loués. Lorsqu’il utilise les voies de service, le locataire ne doit pas obstruer le passage des autres locataires et en aucun temps y garer, ou permettre à ses employés ou agents de garer des véhicules sauf pour motif de chargement ou de déchargement. Le locataire ne doit pas permettre ou causer des retards inutiles lors du déchargement des véhicules sur les plates-formes du complexe. Le bailleur peut, à sa guise, déplacer ou faire déplacer un véhicule lorsqu’il considère que celui-ci retarde le déchargement des véhicules des autres locataires sur la plate-forme. C’est le locataire qui assumera les frais de ce déplacement en plus de verser [*pourcentage*] % de frais administratifs payables au bailleur en tant que loyer additionnel sur demande.

***Critères d’exploitation***

7. Le locataire doit exposer sa marchandise et faire de la publicité relative à son commerce de façon honorable et en conformité avec les plus hautes normes du métier prévalant parmi les commerçants distribuant le même genre de marchandise.

***Conduite du locataire***

8. Toute conduite ou pratique répandue ou soutenue par le locataire qui pourrait nuire ou tendre à nuire au commerce ou à la réputation du bailleur ou qui donne ou pourrait donner une impression défavorable du complexe, du bailleur ou des autres locataires ou qui pourrait confondre le public ou l’induire en erreur ou tendre à confondre le public ou à l’induire en erreur devra être interrompue sur-le-champ par le locataire à la demande du bailleur.

***Logement dans les lieux loués***

9. Le locataire ne doit pas utiliser les lieux loués comme logement, pour y dormir ou pour des fins illégales.

***Autres règlements***

10 a) Le locataire observera tout autre règlement ou arrêté que le bailleur pourrait concevoir à l’égard de la sécurité, de l’entretien ou de la propreté du mail et des lieux loués, de l’exploitation et de l’entretien des bâtiments et de l’équipement, de l’utilisation des parties communes et des salles de bains, des heures d’ouverture et de l’éclairage des lieux et autres, à condition que ces règlements et arrêtés soient raisonnables et compatibles avec les dispositions du présent bail. Le bailleur aura le droit, de temps à autre, de changer les règlements et les arrêtés et ne doit pas être tenu pour responsable, à l’égard du locataire, du non-respect ou de la violation de tels règlements ou arrêtés par tout autre locataire ou toute autre personne.

 b) Toute référence au « locataire » comprend également, lorsque le contexte le permet, les préposés, employés, mandataires, invités et personnes autorisées du locataire et toutes les autres personnes sur lesquelles le locataire peut vraisemblablement exercer son autorité.

4 - Bail commercial (exemple 4)

**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 :

 [*Nom*] et [*nom*], de première part;

- et -

[*Corporation*] dûment constituée en corporation dont le siège social se trouve dans la municipalité de [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick (ci-après nommée « la locataire »), de deuxième part.

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

Les bailleurs donnent à bail à la locataire les lieux décrits à l’annexe « A » ci-jointe, aux conditions suivantes :

Durée : [*nombre*] mois / an(s)

Date d’entrée en vigueur : [*date*]

Date d’expiration : [*date*]

Loyer : [*montant*] $ par mois pour les premiers [*nombre*] mois et [*montant*] $ pour les mois suivants.

Loyer supplémentaire : voir l’annexe « D »

Date(s) des paiements : le premier de chaque mois commençant le [*date*]

Lieu des paiements : [*adresse*]

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.

Fait le [*date*].

|  |  |
| --- | --- |
| Signé, scellé et remisen présence de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[*Témoin*] | ) Propriétaires))) Par :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*]))) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*] |
|  | ) |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[*Témoin*] | ) Locataire))) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*]))) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*] |

**Annexe « A »**

Les bailleurs louent au locataire tous les lieux présentement occupés par [*nom*] et [*nom*] ainsi que tous les autres locaux servant à l’exploitation de ladite entreprise située dans la municipalité de [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick.

**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. |
| 12. Le locataire doit garder les lieux en bon état. | 12. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit garder pendant la durée du présent bail les lieux loués en bon état et ordre à la satisfaction du bailleur, à l’exception de l’usure raisonnable et des dégâts causés par le feu, la foudre, les tempêtes et autres sinistres semblables. |
| 13. Le locataire doit permettre au bailleur d’inspecter les lieux. | 13. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à toutes heures raisonnables pendant la durée du présent bail de pénétrer sur les lieux loués afin d’inspecter l’état des lieux ou d’y effectuer les réparations que le bailleur estime nécessaires à l’occasion. |
| 14. Le locataire ne doit pas modifier les lieux sans l’accord du bailleur. | 14. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas, sans l’accord écrit préalable du bailleur, placer tout bâtiment, toute construction, toute adjonction, toutes améliorations, autres que des objets fixés à demeure aux fins de l’entreprise, sur les lieux loués ou changer l’intérieur de la totalité ou d’une partie des lieux loués. |
| 15. Le locataire ne doit utiliser les lieux qu’aux fins convenues. | 15. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire n’utilisera les lieux loués qu’à la seule ou qu’aux seules fins convenues entre le bailleur et le locataire. |
| 16. Le locataire ne doit pas céder ou sous-louer les lieux sans l’accord du bailleur. | 16. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas céder, transférer, sous-louer ou aliéner de toute autre façon par tout acte ou acte de transfert, faire céder, transférer ou sous-louer ou permettre de céder, transférer ou sous-louer toute partie des lieux loués à toute personne ou personnes, sans l’accord écrit du bailleur qui ne peut le refuser sans motif raisonnable. |
| 17. Le locataire doit respecter toutes les lois. | 17. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit satisfaire et se conformer rapidement aux exigences de toutes les lois, règles, ordonnances et règlements fédéraux et provinciaux, et de tous les arrêtés, règles, ordonnances, ordres et règlements de la municipalité ou de la communauté rurale en vigueur à tous moments ou à l’occasion, visant l’utilisation ou l’occupation par le locataire de la totalité ou d’une partie des lieux loués. |
| 18. Le locataire doit rendre les lieux vacants dès l’expiration du bail. | 18. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit rendre au bailleur de façon pacifique à l’expiration, ou autre cessation antérieure du présent bail, la possession des lieux loués vacants, dans l’état où le présent bail impose au locataire de garder ces lieux. |
| 19. Le locataire doit permettre au bailleur montrer les lieux à des acheteurs. | 19. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à des heures et après un avis raisonnables de pénétrer dans les lieux loués afin de les montrer à des locataires et acheteurs éventuels. |
| 21. Le locataire ne doit rien faire qui puisse faire augmenter les primes d’assurances. | 21. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit rien faire ou rien permettre de faire dans les lieux loués qui puisse entraîner une augmentation des primes d’assurance des bâtiments dans lesquels sont situés les lieux loués, ou rendre nulle ou annulable toute police d’assurance. |
| 23. Le locataire doit souscrire une assurance de la responsabilité civile. | 23. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais une assurance de la responsabilité civile et contre les dommages matériels au nom du bailleur et en son propre nom, couvrant les blessures, décès ou dommages matériels ayant lieu ou se produisant relativement à l’utilisation des lieux loués, avec tout ce que comprend cette couverture. |
| 25. Le locataire doit mener ses affaires de façon honorable. | 25. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit mener ses affaires et utiliser la totalité des lieux loués d’une manière honorable; il doit immédiatement, à la demande du bailleur, mettre fin à toute pratique commerciale soit dans le domaine de la publicité, de la technique de vente ou autre qui, de l’avis du bailleur, peut nuire aux affaires ou à la réputation du bailleur ou rejaillir de façon défavorable sur le bailleur ou d’autres locataires des lieux situés dans le bâtiment, ou qui peut confondre, induire en erreur ou tromper le public. |
| 26. En cas de manquement à tout engagement, le bailleur peut recouvrer auprès du locataire tous les frais, sous forme de loyer. | 26. Au cas où le locataire manque à un engagement de payer tout montant que le présent bail lui impose de payer, le bailleur peut payer ce montant en son nom et se le faire rembourser ainsi que ses dépenses raisonnables par le locataire sous forme de loyer, avec tous les recours y incidents comme si ce montant et ces dépenses faisaient partie du loyer fixé par les présentes. |
| 27. Le bailleur peut réintégrer les lieux en cas d’insolvabilité du locataire. | 27. Lorsque les droits du locataire en vertu du présent bail font à tout moment l’objet d’une saisie ou d’une exécution ou d’une saisie-arrêt par tout créancier du locataire, ou que le locataire fait une cession au profit de ses créanciers, est mis en faillite, devient insolvable ou invoque à son profit toute loi qui peut être en vigueur à l’intention des débiteurs insolvables ou des faillis, alors le loyer du mois courant, y compris le loyer supplémentaire, et le loyer des trois mois suivants, y compris le loyer supplémentaire, deviennent immédiatement dus et payables et, de la manière prescrite par la loi, le bail et sa durée deviennent échus et nuls, au choix du bailleur qui peut pénétrer dans les lieux loués, en tout ou en partie au nom de la totalité, par la force ou de toute autre façon qu’il peut juger appropriée, pour les reprendre, entrer en leur possession et en jouir, comme par le passé, nonobstant toute disposition contraire figurant aux présentes. |
| 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. |
| 29. Le bailleur doit souscrire une assurance-incendie et d’autres assurances. | 29. Le bailleur convient avec le locataire que le bailleur doit souscrire une assurance-incendie et à couverture étendue, et une assurance contre tous les autres risques contre lesquels un créancier hypothécaire exige que le bailleur soit assuré, le cas échéant, ainsi qu’un assurance des chaudières et appareils sous pression, sur la totalité du bâtiment dont les lieux loués constituent une partie, pour des montants que le bailleur et le créancier hypothécaire estiment nécessaires à l’occasion. |
| 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. |
| 31. Le bailleur peut céder ses droits. | 31. Le bailleur peut céder ses droits en vertu du présent bail à titre de valeur nantie pour obtenir un prêt, et dans le cas où il effectue et passe cette cession et où le locataire en est avisé par le bailleur ou en son nom, il est expressément entendu entre le bailleur et le locataire que le présent bail ne peut être annulé ou modifié pour une raison quelconque sans l’accord écrit du cessionnaire. |
| 33. Le locataire a un intérêt assurable dans les améliorations effectuées par lui. | 33. Pendant la durée ou tout renouvellement du présent bail, le locataire a un droit d’assurer toutes modifications, adjonctions et améliorations qu’il peut effectuer dans les lieux loués et à leur égard, et il peut les assurer jusqu’à concurrence de leur valeur assurable totale et recevoir les revenus provenant de toute assurance qu’il a souscrite. |
| 35. Le bailleur peut effectuer des changements dans les tuyaux, conduits et canalisations. | 35. Le bailleur a le droit d’effectuer des changements ou des modifications dans les tuyaux, conduits et canalisations des lieux loués, lorsqu’ils s’avèrent nécessaires pour desservir des lieux contigus, sans pour autant gêner matériellement l’usage et la jouissance des lieux loués et doit réparer tous dégâts causés aux lieux loués. |
| 36. La location prolongée par le locataire devient mensuelle. | 36. Dans le cas où le locataire prolonge l’occupation au-delà de la durée du présent bail ou de son renouvellement avec ou sans l’accord du bailleur et sans d’autre entente écrite, la location qui en résulte est mensuelle, et le montant du loyer est équivalent à celui qui était payé mensuellement lors du dernier mois du terme accordé par les présentes ou son renouvellement et sous réserve de cessation au choix du bailleur ou du locataire après avis écrit d’un mois et sous réserve également des conditions et engagements indiqués aux présentes. |
| 38. Le bailleur n’est pas responsable des blessures aux personnes ou des dégâts matériels causés sur les lieux sauf s’ils sont le fait de sa négligence. | 38. Le bailleur n’est en aucune façon responsable de toute blessure personnelle ou de tout décès dont est victime le locataire ou l’un quelconque de ses employés ou toute autre personne pouvant se trouver sur les lieux loués, ou de toutes pertes, dommages ou dégâts causés aux biens du locataire, de ses employés ou de toute autre personne, lorsque ces biens se trouvent sur les lieux loués, sauf s’ils sont le fait de la négligence du bailleur, de ses employés, de ses représentants ou des personnes qu’il autorise. |
| 39. Le locataire peut installer des enseignes avec le consentement du bailleur. | 39. Sous réserve de l’approbation du bailleur qui ne peut la refuser sans motif raisonnable, le locataire peut installer dans ou sur les lieux loués ou autour d’eux des enseignes ou articles publicitaires qui demeurent sa propriété et qu’il peut retirer quelque soit l’importance de leur fixation, dès l’expiration ou la cessation du présent bail ou de son renouvellement, à la condition qu’il répare les dégâts causés par leur installation ou leur enlèvement. |
| 40. Tous les conflits se règlent par arbitrage. | 40. En cas de conflit découlant des présentes entre le bailleur et le locataire pendant la durée du présent bail ou de son renouvellement, portant sur toute question dont les parties aux présentes ont convenu de confier le règlement à l’arbitrage, l’une ou l’autre partie à ce conflit a le droit d’aviser l’autre partie de ce conflit et d’en demander le règlement par arbitrage et, après cet avis et cette demande, chaque partie doit sans délai nommer un arbitre qui doit ensuite choisir, avec l’autre arbitre, un troisième arbitre; la décision de deux quelconques des trois arbitres ainsi nommés est définitive et lie les parties aux présentes qui conviennent l’une avec l’autre de régler leur conflit uniquement par arbitrage et non par recours devant une cour ou par une action en justice; si après un délai raisonnable les deux arbitres nommés par les parties aux présentes ne s’entendent pas sur le choix d’un troisième ou si la partie qui a été avisée du conflit omet de nommer un arbitre, un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick peut, à la requête de la partie qui a avisé l’autre, nommer un troisième arbitre ou un arbitre pour représenter la partie qui n’a pas nommé d’arbitre; les frais d’arbitrage sont répartis entre les parties selon ce que peuvent décider les arbitres. |
| 41. Le pardon, l’excuse ou la tolérance de tout manquement ne constitue pas une renonciation. | 41. Tout pardon, excuse ou tolérance par le bailleur de tout manquement, défaut d’exécution ou violation du locataire, à tout moment, relativement à tout engagement, clause ou condition figurant aux présentes ne constituent pas une renonciation du bailleur à ses droits en vertu des présentes en cas de manquement, défaut d’exécution ou violation continus ou répétés et ne peuvent ainsi annuler ou affecter les droits du bailleur. |
| 42. Toutes les polices d’assurances du locataire doivent contenir une renonciation à la subrogation. | 42. Toutes les polices d’assurance souscrites par le locataire doivent contenir une ou des renonciations à la subrogation contre le bailleur et le locataire renonce à tous les droits, réclamations et demandes quels qu’ils soient que le locataire peut avoir ou acquérir contre le bailleur à l’occasion de dégâts ou destructions de la totalité ou d’une partie du bâtiment résultant de tout sinistre contre lequel le locataire s’est assuré ou a accepté de s’assurer, que ces droits, réclamations et demandes soient ou non le fait de la négligence ou autre faute du bailleur, de ses serviteurs, représentants ou entrepreneurs. |
| 43. Le locataire a l’option de renouveler son bail. | 43. Le bailleur accorde au locataire l’option de renouveler le présent bail lors de son expiration pour une période supplémentaire d’une durée égale, aux mêmes conditions que celles contenues aux présentes à l’exception de la présente clause de renouvellement et du montant du loyer fixé qui doivent faire l’objet d’une entente lors du renouvellement ou, à défaut d’aboutir à une entente, qui doivent être confiés à l’arbitrage; le locataire peut exercer son option de renouvellement en avisant le bailleur de son acceptation au plus tard trois mois avant l’expiration du présent bail. |
| 45. En cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le présent bail est réputé avoir été passé intégralement en anglais. | 45. Le bailleur et le locataire conviennent et acceptent mutuellement que, le présent bail ayant été passé en français et en anglais, dans le cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le sens et la portée juridique de la version anglaise l’emporte. |

**Annexe « D »**

1. Les bailleurs seront responsables du déblaiement de la neige et de l’entretien des biens-fonds.

2. Les bailleurs seront responsables de payer les impôts fonciers et les frais des entreprises de services publics tels que les services d’eau et d’égout.

3. La locataire convient avec les bailleurs que la locataire doit payer dès leur échéance tous les frais imposés par les entreprises de services publics au titre notamment de l’électricité, du gaz et du téléphone.

5 - Bail commercial (exemple 5)

**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 :

[*Nom*], de [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, [*profession*], et [*nom*], du même endroit, [*profession*],

les « bailleurs »,

et

[*Corporation*], dûment constituée en corporation dont le siège social se trouve dans [*municipalité*], comté de [*comté*], et province du Nouveau-Brunswick,

la « locataire ».

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

Les bailleurs donnent à bail à la locataire les lieux décrits à l’annexe « A » ci-jointe, aux conditions suivantes :

**Durée** : [*nombre*] mois/an(s)

**Date d’entrée en vigueur** : [*date*]

**Date d’expiration** : [*date*]

**Loyer** : [*montant*] $

**Paiements** : annuels

**Date(s) des paiements** : [*date*], [*date*] et [*date*]

**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 transferts du droit de propriété*, et aux annexes « B »et « C » ci-jointes;

b) à l’annexe « D » ci-jointe;

c) dans une entente passée entre les parties portant la date du [*date*], et identifiée comme étant incorporée au présent bail à l’annexe « E ».

Fait le [*date*].

|  |  |
| --- | --- |
|  | ) Bailleurs))) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*]))) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*] |
|  | ) |
|  | ) Locataire))) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*]))) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*] |

**Annexe « A »**

[*Description*]

**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. |
| 12. Le locataire doit garder les lieux en bon état. | 12. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit garder pendant la durée du présent bail les lieux loués en bon état et ordre à la satisfaction du bailleur, à l’exception de l’usure raisonnable et des dégâts causés par le feu, la foudre, les tempêtes et autres sinistres semblables. |
| 13. Le locataire doit permettre au bailleur d’inspecter les lieux. | 13. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à toutes heures raisonnables pendant la durée du présent bail de pénétrer sur les lieux loués afin d’inspecter l’état des lieux ou d’y effectuer les réparations que le bailleur estime nécessaires à l’occasion. |
| 14. Le locataire ne doit pas modifier les lieux sans l’accord du bailleur. | 14. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas, sans l’accord écrit préalable du bailleur, placer tout bâtiment, toute construction, toute adjonction, toutes améliorations, autres que des objets fixés à demeure aux fins de l’entreprise, sur les lieux loués ou changer l’intérieur de la totalité ou d’une partie des lieux loués. |
| 15. Le locataire ne doit utiliser les lieux qu’aux fins convenues. | 15. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire n’utilisera les lieux loués qu’à la seule ou qu’aux seules fins convenues entre le bailleur et le locataire. |
| 17. Le locataire doit respecter toutes les lois. | 17. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit satisfaire et se conformer rapidement aux exigences de toutes les lois, règles, ordonnances et règlements fédéraux et provinciaux, et de tous les arrêtés, règles, ordonnances, ordres et règlements de la municipalité ou de la communauté rurale en vigueur à tous moments ou à l’occasion, visant l’utilisation ou l’occupation par le locataire de la totalité ou d’une partie des lieux loués. |
| 18. Le locataire doit rendre les lieux vacants dès l’expiration du bail. | 18. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit rendre au bailleur de façon pacifique à l’expiration, ou autre cessation antérieure du présent bail, la possession des lieux loués vacants, dans l’état où le présent bail impose au locataire de garder ces lieux. |
| 19. Le locataire doit permettre au bailleur montrer les lieux à des acheteurs. | 19. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à des heures et après un avis raisonnables de pénétrer dans les lieux loués afin de les montrer à des locataires et acheteurs éventuels. |
| 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. |
| 21. Le locataire ne doit rien faire qui puisse faire augmenter les primes d’assurances. | 21. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit rien faire ou rien permettre de faire dans les lieux loués qui puisse entraîner une augmentation des primes d’assurance des bâtiments dans lesquels sont situés les lieux loués, ou rendre nulle ou annulable toute police d’assurance. |
| 22. Le locataire doit payer les taxes relatives à l’occupation des lieux.  | 22. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer pendant la durée du présent bail la totalité des taxes, impôts et droits exigés à l’encontre des lieux loués au titre de leur utilisation et occupation par le locataire.  |
| 23. Le locataire doit souscrire une assurance de la responsabilité civile.  | 23. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais une assurance de la responsabilité civile et contre les dommages matériels au nom du bailleur et en son propre nom, couvrant les blessures, décès ou dommages matériels ayant lieu ou se produisant relativement à l’utilisation des lieux loués, avec tout ce que comprend cette couverture.  |
| 25. Le locataire doit mener ses affaires de façon honorable.  | 25. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit mener ses affaires et utiliser la totalité des lieux loués d’une manière honorable; il doit immédiatement, à la demande du bailleur, mettre fin à toute pratique commerciale soit dans le domaine de la publicité, de la technique de vente ou autre qui, de l’avis du bailleur, peut nuire aux affaires ou à la réputation du bailleur ou rejaillir de façon défavorable sur le bailleur ou d’autres locataires des lieux situés dans le bâtiment, ou qui peut confondre, induire en erreur ou tromper le public.  |
| 26. En cas de manquement à tout engagement, le bailleur peut recouvrer auprès du locataire tous les frais, sous forme de loyer.  | 26. Au cas où le locataire manque à un engagement de payer tout montant que le présent bail lui impose de payer, le bailleur peut payer ce montant en son nom et se le faire rembourser ainsi que ses dépenses raisonnables par le locataire sous forme de loyer, avec tous les recours y incidents comme si ce montant et ces dépenses faisaient partie du loyer fixé par les présentes.  |
| 27. Le bailleur peut réintégrer les lieux en cas d’insolvabilité du locataire.  | 27. Lorsque les droits du locataire en vertu du présent bail font à tout moment l’objet d’une saisie ou d’une exécution ou d’une saisie-arrêt par tout créancier du locataire, ou que le locataire fait une cession au profit de ses créanciers, est mis en faillite, devient insolvable ou invoque à son profit toute loi qui peut être en vigueur à l’intention des débiteurs insolvables ou des faillis, alors le loyer du mois courant, y compris le loyer supplémentaire, et le loyer des trois mois suivants, y compris le loyer supplémentaire, deviennent immédiatement dus et payables et, de la manière prescrite par la loi, le bail et sa durée deviennent échus et nuls, au choix du bailleur qui peut pénétrer dans les lieux loués, en tout ou en partie au nom de la totalité, par la force ou de toute autre façon qu’il peut juger appropriée, pour les reprendre, entrer en leur possession et en jouir, comme par le passé, nonobstant toute disposition contraire figurant aux présentes.  |
| 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.  |
| 31. Le bailleur peut céder ses droits. | 31. Le bailleur peut céder ses droits en vertu du présent bail à titre de valeur nantie pour obtenir un prêt, et dans le cas où il effectue et passe cette cession et où le locataire en est avisé par le bailleur ou en son nom, il est expressément entendu entre le bailleur et le locataire que le présent bail ne peut être annulé ou modifié pour une raison quelconque sans l’accord écrit du cessionnaire.  |
| 33. Le locataire a un intérêt assurable dans les améliorations effectuées par lui.  | 33. Pendant la durée ou tout renouvellement du présent bail, le locataire a un droit d’assurer toutes modifications, adjonctions et améliorations qu’il peut effectuer dans les lieux loués et à leur égard, et il peut les assurer jusqu’à concurrence de leur valeur assurable totale et recevoir les revenus provenant de toute assurance qu’il a souscrite.  |
| 34. Si les lieux deviennent inappropriés, le loyer fixé sera réduit en conséquence ou il sera mis fin au bail.  | 34. Si les lieux loués deviennent partiellement inappropriés pour le locataire à la suite de dégâts causés par l’incendie, la foudre, une tempête ou autres sinistres assurables, le loyer fixé dans les présentes doit être réduit proportionnellement au rapport de la partie des lieux loués rendue inappropriée pour le locataire, sur la totalité des lieux loués ou, si les lieux sont rendus totalement inappropriées pour le locataire, le présent bail prend fin et le loyer fixé par les présentes et les autres charges doivent être calculés proportionnellement et payés jusqu’à la date de la survenance du sinistre.  |
| 35. Le bailleur peut effectuer des changements dans les tuyaux, conduits et canalisations.  | 35. Le bailleur a le droit d’effectuer des changements ou des modifications dans les tuyaux, conduits et canalisations des lieux loués, lorsqu’ils s’avèrent nécessaires pour desservir des lieux contigus, sans pour autant gêner matériellement l’usage et la jouissance des lieux loués et doit réparer tous dégâts causés aux lieux loués.  |
| 36. La location prolongée par le locataire devient mensuelle.  | 36. Dans le cas où le locataire prolonge l’occupation au-delà de la durée du présent bail ou de son renouvellement avec ou sans l’accord du bailleur et sans d’autre entente écrite, la location qui en résulte est mensuelle, et le montant du loyer est équivalent à celui qui était payé mensuellement lors du dernier mois du terme accordé par les présentes ou son renouvellement et sous réserve de cessation au choix du bailleur ou du locataire après avis écrit d’un mois et sous réserve également des conditions et engagements indiqués aux présentes.  |
| 38. Le bailleur n’est pas responsable des blessures aux personnes ou des dégâts matériels causés sur les lieux sauf s’ils sont le fait de sa négligence.  | 38. Le bailleur n’est en aucune façon responsable de toute blessure personnelle ou de tout décès dont est victime le locataire ou l’un quelconque de ses employés ou toute autre personne pouvant se trouver sur les lieux loués, ou de toutes pertes, dommages ou dégâts causés aux biens du locataire, de ses employés ou de toute autre personne, lorsque ces biens se trouvent sur les lieux loués, sauf s’ils sont le fait de la négligence du bailleur, de ses employés, de ses représentants ou des personnes qu’il autorise.  |
| 39. Le locataire peut installer des enseignes avec le consentement du bailleur.  | 39. Sous réserve de l’approbation du bailleur qui ne peut la refuser sans motif raisonnable, le locataire peut installer dans ou sur les lieux loués ou autour d’eux des enseignes ou articles publicitaires qui demeurent sa propriété et qu’il peut retirer quelque soit l’importance de leur fixation, dès l’expiration ou la cessation du présent bail ou de son renouvellement, à la condition qu’il répare les dégâts causés par leur installation ou leur enlèvement.  |
| 40. Tous les conflits se règlent par arbitrage.  | 40. En cas de conflit découlant des présentes entre le bailleur et le locataire pendant la durée du présent bail ou de son renouvellement, portant sur toute question dont les parties aux présentes ont convenu de confier le règlement à l’arbitrage, l’une ou l’autre partie à ce conflit a le droit d’aviser l’autre partie de ce conflit et d’en demander le règlement par arbitrage et, après cet avis et cette demande, chaque partie doit sans délai nommer un arbitre qui doit ensuite choisir, avec l’autre arbitre, un troisième arbitre; la décision de deux quelconques des trois arbitres ainsi nommés est définitive et lie les parties aux présentes qui conviennent l’une avec l’autre de régler leur conflit uniquement par arbitrage et non par recours devant une cour ou par une action en justice; si après un délai raisonnable les deux arbitres nommés par les parties aux présentes ne s’entendent pas sur le choix d’un troisième ou si la partie qui a été avisée du conflit omet de nommer un arbitre, un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick peut, à la requête de la partie qui a avisé l’autre, nommer un troisième arbitre ou un arbitre pour représenter la partie qui n’a pas nommé d’arbitre; les frais d’arbitrage sont répartis entre les parties selon ce que peuvent décider les arbitres.  |
| 41. Le pardon, l’excuse ou la tolérance de tout manquement ne constitue pas une renonciation.  | 41. Tout pardon, excuse ou tolérance par le bailleur de tout manquement, défaut d’exécution ou violation du locataire, à tout moment, relativement à tout engagement, clause ou condition figurant aux présentes ne constituent pas une renonciation du bailleur à ses droits en vertu des présentes en cas de manquement, défaut d’exécution ou violation continus ou répétés et ne peuvent ainsi annuler ou affecter les droits du bailleur.  |
| 42. Toutes les polices d’assurances du locataire doivent contenir une renonciation à la subrogation.  | 42. Toutes les polices d’assurance souscrites par le locataire doivent contenir une ou des renonciations à la subrogation contre le bailleur et le locataire renonce à tous les droits, réclamations et demandes quels qu’ils soient que le locataire peut avoir ou acquérir contre le bailleur à l’occasion de dégâts ou destructions de la totalité ou d’une partie du bâtiment résultant de tout sinistre contre lequel le locataire s’est assuré ou a accepté de s’assurer, que ces droits, réclamations et demandes soient ou non le fait de la négligence ou autre faute du bailleur, de ses serviteurs, représentants ou entrepreneurs.  |
| 45. En cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le présent bail est réputé avoir été passé intégralement en anglais.  | 45. Le bailleur et le locataire conviennent et acceptent mutuellement que, le présent bail ayant été passé en français et en anglais, dans le cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le sens et la portée juridique de la version anglaise l’emporte.  |
| 46. Le bailleur peut réintégrer les lieux en cas de non-paiement du loyer ou autre manquement.  | 46. Si le loyer fixé par les présentes n’est pas payé par le locataire et demeure impayé pendant une période de quinze (15) jours de la date ou des dates auxquelles il aurait dû être payé, peu importe qu’une mise en demeure formelle ou qu’une autre demande ait été faite ou non, ou si le locataire manque ou fait défaut de se conformer aux engagements, conditions ou ententes contenus dans le présent bail et que ce manquement ou défaut se poursuit pendant quinze (15) jours après qu’un avis écrit a été donné au locataire par le bailleur sans que le locataire ait agi promptement ou diligemment pour y remédier, alors dans un tel cas le bailleur doit avoir le droit de résilier ce bail, et lors de l’exercice de ce droit, il peut résilier ce bail et réintégrer les lieux loués, en prendre possession et jouir des lieux loués en tout ou en partie au nom du tout, en tant que patrimoine antérieur du bailleur. |

**Annexe « D »**

1. Les parties au présent bail conviennent que le loyer est de [*montant*] $ par année, payable le [*date*] de chaque année, à partir du [*date*] de chaque année, à partir du [*date*] et inclusivement jusqu’au [*date*], étant convenu que le loyer du [*date*] n’est pas pour l’année au complet puisque le bail se termine le [*date*].

2. La locataire ne peut céder le présent bail ou sous-louer le bien-fonds sans le consentement des bailleurs que ces derniers peuvent refuser sans motifs.

3. La locataire indemnise les bailleurs de toute responsabilité civile et de tout dommage à la personne et à la propriété qui pourraient être imputés aux bailleurs en rapport de l’utilisation et de la location du bien-fonds par la locataire.

4. La locataire est responsable d’obtenir une assurance incendie sur ses équipements, ses machineries, son matériel et les biens sous son contrôle qui se trouvent sur le bien-fonds.

5. La locataire est responsable d’obtenir une assurance de la responsabilité civile au montant de [*montant*] $ et sur demande d’en fournir une preuve aux bailleurs.

6. La locataire s’engage à garder les lieux en bon état (exception faite de l’usure normale) et à faire sans délai toutes les réparations et tous les remplacements et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, à garder les lieux dans le même état de propreté qu’un propriétaire soigneux.

7. La locataire a visité les lieux avant d’en prendre possession et s’est déclarée satisfaite de leur état. La locataire convient que les bailleurs n’ont fait aucune déclaration ni promesse et n’ont pris aucun engagement qu’ils effectueraient d’autres transformations ou travaux dans les lieux que ceux expressément prévus dans le bail.

8. La locataire est responsable de toutes et de n’importe quelles taxes qui pourraient grever le bien-fonds et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, y compris la taxe de vente pour l’exploitation de son entreprise et qui pourrait grever le bien-fonds des bailleurs, et elle devra fournir aux bailleurs, sur demande, une ou des preuves de paiement desdites taxes.

9. La locataire pourra effectuer des réparations, modifications et améliorations à l’édifice, mais seulement avec la permission des bailleurs. Toutes ces réparations, modifications et améliorations seront aux frais et risques de la locataire et, au terme du présent bail, resteront la propriété des bailleurs.

10. La locataire sera responsable de payer tous les services publics relativement à l’édifice ainsi que la taxe d’eau et d’égout municipale.

11. La locataire sera responsable de l’entretien et du déblaiement de la neige du bien-fonds.

12. Le présent bail s’applique aux parties susmentionnées, leurs exécuteurs testamentaires, administrateurs, héritiers, successeurs ou ayants droit respectifs.

**Annexe « E »**

Entente passée entre les parties le [date].

6 - Bail commercial (exemple 6)

**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 :

[*Nom*], de [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, [*profession*], et [*nom*], du même endroit, [*profession*],

ci-après appelé le « bailleur »,

- et -

[*Corporation*], compagnie dûment constituée en corporation dont le siège social se trouve dans [*municipalité*], comté de [*comté*], et province du Nouveau-Brunswick,

ci-après appelée 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 : voir l’annexe « D » ci-jointe

Date d’entrée en vigueur : [*date*]

Date d’expiration : voir l’annexe « D » ci-jointe

Loyer : voir l’annexe « D » ci-jointe

Paiements : voir l’annexe « D » ci-jointe

Date(s) des paiements : voir l’annexe « D » ci-jointe

Lieu des paiements : [*adresse*]

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 [*numéro*];

d) dans une entente passée entre les parties portant la date du [*date*], et identifiée comme étant incorporée au présent bail à l’annexe « E ».

Fait le [*date*].

|  |  |
| --- | --- |
| Signé, scellé et remisen présence de | ) Propriétaire))) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*]))) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*] |
|  | ) |
|  | ) Locataire))) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*] |

 **Annexe « A »**

[*Description*]

**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. |
| 12. Le locataire doit garder les lieux en bon état. | 12. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit garder pendant la durée du présent bail les lieux loués en bon état et ordre à la satisfaction du bailleur, à l’exception de l’usure raisonnable et des dégâts causés par le feu, la foudre, les tempêtes et autres sinistres semblables. |
| 13. Le locataire doit permettre au bailleur d’inspecter les lieux. | 13. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à toutes heures raisonnables pendant la durée du présent bail de pénétrer sur les lieux loués afin d’inspecter l’état des lieux ou d’y effectuer les réparations que le bailleur estime nécessaires à l’occasion. |
| 14. Le locataire ne doit pas modifier les lieux sans l’accord du bailleur. | 14. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas, sans l’accord écrit préalable du bailleur, placer tout bâtiment, toute construction, toute adjonction, toutes améliorations, autres que des objets fixés à demeure aux fins de l’entreprise, sur les lieux loués ou changer l’intérieur de la totalité ou d’une partie des lieux loués. |
| 17. Le locataire doit respecter toutes les lois.  | 17. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit satisfaire et se conformer rapidement aux exigences de toutes les lois, règles, ordonnances et règlements fédéraux et provinciaux, et de tous les arrêtés, règles, ordonnances, ordres et règlements de la municipalité ou de la communauté rurale en vigueur à tous moments ou à l’occasion, visant l’utilisation ou l’occupation par le locataire de la totalité ou d’une partie des lieux loués. |
| 18. Le locataire doit rendre les lieux vacants dès l’expiration du bail. | 18. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit rendre au bailleur de façon pacifique à l’expiration, ou autre cessation antérieure du présent bail, la possession des lieux loués vacants, dans l’état où le présent bail impose au locataire de garder ces lieux. |
| 19. Le locataire doit permettre au bailleur montrer les lieux à des acheteurs.  | 19. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à des heures et après un avis raisonnables de pénétrer dans les lieux loués afin de les montrer à des locataires et acheteurs éventuels. |
| 21. Le locataire ne doit rien faire qui puisse faire augmenter les primes d’assurances.  | 21. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit rien faire ou rien permettre de faire dans les lieux loués qui puisse entraîner une augmentation des primes d’assurance des bâtiments dans lesquels sont situés les lieux loués, ou rendre nulle ou annulable toute police d’assurance.  |
| 23. Le locataire doit souscrire une assurance de la responsabilité civile.  | 23. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais une assurance de la responsabilité civile et contre les dommages matériels au nom du bailleur et en son propre nom, couvrant les blessures, décès ou dommages matériels ayant lieu ou se produisant relativement à l’utilisation des lieux loués, avec tout ce que comprend cette couverture. |
| 25. Le locataire doit mener ses affaires de façon honorable.  | 25. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit mener ses affaires et utiliser la totalité des lieux loués d’une manière honorable; il doit immédiatement, à la demande du bailleur, mettre fin à toute pratique commerciale soit dans le domaine de la publicité, de la technique de vente ou autre qui, de l’avis du bailleur, peut nuire aux affaires ou à la réputation du bailleur ou rejaillir de façon défavorable sur le bailleur ou d’autres locataires des lieux situés dans le bâtiment, ou qui peut confondre, induire en erreur ou tromper le public.  |
| 26. En cas de manquement à tout engagement, le bailleur peut recouvrer auprès du locataire tous les frais, sous forme de loyer.  | 26. Au cas où le locataire manque à un engagement de payer tout montant que le présent bail lui impose de payer, le bailleur peut payer ce montant en son nom et se le faire rembourser ainsi que ses dépenses raisonnables par le locataire sous forme de loyer, avec tous les recours y incidents comme si ce montant et ces dépenses faisaient partie du loyer fixé par les présentes.  |
| 27. Le bailleur peut réintégrer les lieux en cas d’insolvabilité du locataire.  | 27. Lorsque les droits du locataire en vertu du présent bail font à tout moment l’objet d’une saisie ou d’une exécution ou d’une saisie-arrêt par tout créancier du locataire, ou que le locataire fait une cession au profit de ses créanciers, est mis en faillite, devient insolvable ou invoque à son profit toute loi qui peut être en vigueur à l’intention des débiteurs insolvables ou des faillis, alors le loyer du mois courant, y compris le loyer supplémentaire, et le loyer des trois mois suivants, y compris le loyer supplémentaire, deviennent immédiatement dus et payables et, de la manière prescrite par la loi, le bail et sa durée deviennent échus et nuls, au choix du bailleur qui peut pénétrer dans les lieux loués, en tout ou en partie au nom de la totalité, par la force ou de toute autre façon qu’il peut juger appropriée, pour les reprendre, entrer en leur possession et en jouir, comme par le passé, nonobstant toute disposition contraire figurant aux présentes.  |
| 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.  |
| 31. Le bailleur peut céder ses droits. | 31. Le bailleur peut céder ses droits en vertu du présent bail à titre de valeur nantie pour obtenir un prêt, et dans le cas où il effectue et passe cette cession et où le locataire en est avisé par le bailleur ou en son nom, il est expressément entendu entre le bailleur et le locataire que le présent bail ne peut être annulé ou modifié pour une raison quelconque sans l’accord écrit du cessionnaire.  |
| 32. Le locataire peut retirer les objets fixés à demeure.  | 32. Le locataire peut, au plus tard lors de l’expiration du présent bail, prendre, retirer et emporter des lieux loués, tous les objets fixés à demeure, installations, appareils, machines, outils, étagères, comptoirs, coffres-forts ou autres articles placés dans les lieux, de la nature des objets fixés à demeure reliés à l’entreprise ou à l’usage des locataires ou tous les autres articles lui appartenant ou que le locataire a apportés dans les lieux, mais le locataire ne doit, lors de ce retrait, causer aucun dégât aux lieux, à défaut de quoi, il doit en dédommager le bailleur.  |
| 35. Le bailleur peut effectuer des changements dans les tuyaux, conduits et canalisations.  | 35. Le bailleur a le droit d’effectuer des changements ou des modifications dans les tuyaux, conduits et canalisations des lieux loués, lorsqu’ils s’avèrent nécessaires pour desservir des lieux contigus, sans pour autant gêner matériellement l’usage et la jouissance des lieux loués et doit réparer tous dégâts causés aux lieux loués.  |
| 36. La location prolongée par le locataire devient mensuelle.  | 36. Dans le cas où le locataire prolonge l’occupation au-delà de la durée du présent bail ou de son renouvellement avec ou sans l’accord du bailleur et sans d’autre entente écrite, la location qui en résulte est mensuelle, et le montant du loyer est équivalent à celui qui était payé mensuellement lors du dernier mois du terme accordé par les présentes ou son renouvellement et sous réserve de cessation au choix du bailleur ou du locataire après avis écrit d’un mois et sous réserve également des conditions et engagements indiqués aux présentes.  |
| 37. Le locataire a l’usage de la zone commune.  | 37. Le locataire, ses employés, clients, invités et toutes autres personnes ayant besoin de communiquer avec eux, ont un droit d’usage de la zone commune avec toutes les autres personnes qui y ont droit.  |
| 38. Le bailleur n’est pas responsable des blessures aux personnes ou des dégâts matériels causés sur les lieux sauf s’ils sont le fait de sa négligence.  | 38. Le bailleur n’est en aucune façon responsable de toute blessure personnelle ou de tout décès dont est victime le locataire ou l’un quelconque de ses employés ou toute autre personne pouvant se trouver sur les lieux loués, ou de toutes pertes, dommages ou dégâts causés aux biens du locataire, de ses employés ou de toute autre personne, lorsque ces biens se trouvent sur les lieux loués, sauf s’ils sont le fait de la négligence du bailleur, de ses employés, de ses représentants ou des personnes qu’il autorise.  |
| 40. Tous les conflits se règlent par arbitrage.  | 40. En cas de conflit découlant des présentes entre le bailleur et le locataire pendant la durée du présent bail ou de son renouvellement, portant sur toute question dont les parties aux présentes ont convenu de confier le règlement à l’arbitrage, l’une ou l’autre partie à ce conflit a le droit d’aviser l’autre partie de ce conflit et d’en demander le règlement par arbitrage et, après cet avis et cette demande, chaque partie doit sans délai nommer un arbitre qui doit ensuite choisir, avec l’autre arbitre, un troisième arbitre; la décision de deux quelconques des trois arbitres ainsi nommés est définitive et lie les parties aux présentes qui conviennent l’une avec l’autre de régler leur conflit uniquement par arbitrage et non par recours devant une cour ou par une action en justice; si après un délai raisonnable les deux arbitres nommés par les parties aux présentes ne s’entendent pas sur le choix d’un troisième ou si la partie qui a été avisée du conflit omet de nommer un arbitre, un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick peut, à la requête de la partie qui a avisé l’autre, nommer un troisième arbitre ou un arbitre pour représenter la partie qui n’a pas nommé d’arbitre; les frais d’arbitrage sont répartis entre les parties selon ce que peuvent décider les arbitres.  |
| 41. Le pardon, l’excuse ou la tolérance de tout manquement ne constitue pas une renonciation.  | 41. Tout pardon, excuse ou tolérance par le bailleur de tout manquement, défaut d’exécution ou violation du locataire, à tout moment, relativement à tout engagement, clause ou condition figurant aux présentes ne constituent pas une renonciation du bailleur à ses droits en vertu des présentes en cas de manquement, défaut d’exécution ou violation continus ou répétés et ne peuvent ainsi annuler ou affecter les droits du bailleur.  |
| 45.1 En cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le présent bail est réputé avoir été passé intégralement en français.  | 45.1 Le bailleur et le locataire conviennent et acceptent mutuellement que, le présent bail ayant été passé en français et en anglais, dans le cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le sens et la portée juridique de la version française l’emporte. |

**Annexe « D »**

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 décrit à l’annexe « A » 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 « A-1 » 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 l’annexe « C » des présentes, 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.

**Annexe « E »**

Entente passée entre les parties le [dates].

7 - Bail commercial (exemple 7)

**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 :

[*Corporation*], ayant son siège social au [*adresse complète*]

(ci-après appelé le « Locateur »),

- et -

[*Corporation*] ayant son siège social au [*adresse complète*]

(ci-après appelé 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 : [*nombre*] ans

Date d’entrée en vigueur : [*date*]

Date d’expiration : [*date*]

Loyer : selon l’annexe « D »

 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.

 Fait le [*date*].

|  |  |
| --- | --- |
| Signé, scellé et remisen présence de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[*Témoin*] | ) [*Corporation*]))) ) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*] |
|  | ) |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[*Témoin*] | ) [*Corporation*])))) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*]))) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*] |

**Annexe « A »**

[*Description*]

**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. **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 décrit et désigné à l’annexe « A » 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*].

8 - Bail commercial (exemple 8)

**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 :

[*Corporation*], une corporation constituée en vertu des lois du Nouveau-Brunswick, ayant son siège social à [*endroit*], au Nouveau-Brunswick, le « bailleur »;

- et -

[*Corporation*], une corporation constituée, ayant son siège social à [*endroit*], au Nouveau-Brunswick, 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 : [*nombre*] ans

Date d’entrée en vigueur : [*date*]

Date d’expiration : [*date*]

Loyer : un loyer annuel minimum de [*montant*] $, plus [*pourcentage*] % des ventes brutes annuelles au-delà de [*montant*] $

Date(s) des paiements : versements mensuels de [*montant*] $ payables le premier jour de chaque mois pour la durée du bail. Le loyer additionnel applicable aux ventes au-delà de [*montant*] $ sera payable dans les [*nombre*] mois suivant la fin de l’année de bail.

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) à l’annexe « E » ci-jointe

Fait le [*date*].

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

**Annexe « A »**

Une partie de la parcelle située à [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, consistant de pas moins de [*nombre*] mètres carrés de l’édifice connu sous le nom de [*nom*] érigé sur cette parcelle et plus spécifiquement identifié en rouge sur le plan attaché aux présentes sous la mention annexe « E ».

La parcelle se décrit plus particulièrement comme suit :

Toute la parcelle de terrain située à [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, bornée et décrite comme suit :

 [*description*]

**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.  |
| 12. Le locataire doit garder les lieux en bon état.  | 12. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit garder pendant la durée du présent bail les lieux loués en bon état et ordre à la satisfaction du bailleur, à l’exception de l’usure raisonnable et des dégâts causés par le feu, la foudre, les tempêtes et autres sinistres semblables.  |
| 13. Le locataire doit permettre au bailleur d’inspecter les lieux.  | 13. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à toutes heures raisonnables pendant la durée du présent bail de pénétrer sur les lieux loués afin d’inspecter l’état des lieux ou d’y effectuer les réparations que le bailleur estime nécessaires à l’occasion.  |
| 15. Le locataire ne doit utiliser les lieux qu’aux fins convenues.  | 15. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire n’utilisera les lieux loués qu’à la seule ou qu’aux seules fins convenues entre le bailleur et le locataire.  |
| 17. Le locataire doit respecter toutes les lois.  | 17. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit satisfaire et se conformer rapidement aux exigences de toutes les lois, règles, ordonnances et règlements fédéraux et provinciaux, et de tous les arrêtés, règles, ordonnances, ordres et règlements de la municipalité ou de la communauté rurale en vigueur à tous moments ou à l’occasion, visant l’utilisation ou l’occupation par le locataire de la totalité ou d’une partie des lieux loués.  |
| 18. Le locataire doit rendre les lieux vacants dès l’expiration du bail.  | 18. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit rendre au bailleur de façon pacifique à l’expiration, ou autre cessation antérieure du présent bail, la possession des lieux loués vacants, dans l’état où le présent bail impose au locataire de garder ces lieux. |
| 19. Le locataire doit permettre au bailleur montrer les lieux à des acheteurs.  | 19. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à des heures et après un avis raisonnables de pénétrer dans les lieux loués afin de les montrer à des locataires et acheteurs éventuels.  |
| 21. Le locataire ne doit rien faire qui puisse faire augmenter les primes d’assurances.  | 21. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit rien faire ou rien permettre de faire dans les lieux loués qui puisse entraîner une augmentation des primes d’assurance des bâtiments dans lesquels sont situés les lieux loués, ou rendre nulle ou annulable toute police d’assurance.  |
| 25. Le locataire doit mener ses affaires de façon honorable.  | 25. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit mener ses affaires et utiliser la totalité des lieux loués d’une manière honorable; il doit immédiatement, à la demande du bailleur, mettre fin à toute pratique commerciale soit dans le domaine de la publicité, de la technique de vente ou autre qui, de l’avis du bailleur, peut nuire aux affaires ou à la réputation du bailleur ou rejaillir de façon défavorable sur le bailleur ou d’autres locataires des lieux situés dans le bâtiment, ou qui peut confondre, induire en erreur ou tromper le public.  |
| 26. En cas de manquement à tout engagement, le bailleur peut recouvrer auprès du locataire tous les frais, sous forme de loyer.  | 26. Au cas où le locataire manque à un engagement de payer tout montant que le présent bail lui impose de payer, le bailleur peut payer ce montant en son nom et se le faire rembourser ainsi que ses dépenses raisonnables par le locataire sous forme de loyer, avec tous les recours y incidents comme si ce montant et ces dépenses faisaient partie du loyer fixé par les présentes.  |
| 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.  |
| 29. Le bailleur doit souscrire une assurance-incendie et d’autres assurances.  | 29. Le bailleur convient avec le locataire que le bailleur doit souscrire une assurance-incendie et à couverture étendue, et une assurance contre tous les autres risques contre lesquels un créancier hypothécaire exige que le bailleur soit assuré, le cas échéant, ainsi qu’un assurance des chaudières et appareils sous pression, sur la totalité du bâtiment dont les lieux loués constituent une partie, pour des montants que le bailleur et le créancier hypothécaire estiment nécessaires à l’occasion.  |
| 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.  |
| 31. Le bailleur peut céder ses droits. | 31. Le bailleur peut céder ses droits en vertu du présent bail à titre de valeur nantie pour obtenir un prêt, et dans le cas où il effectue et passe cette cession et où le locataire en est avisé par le bailleur ou en son nom, il est expressément entendu entre le bailleur et le locataire que le présent bail ne peut être annulé ou modifié pour une raison quelconque sans l’accord écrit du cessionnaire.  |
| 32. Le locataire peut retirer les objets fixés à demeure.  | 32. Le locataire peut, au plus tard lors de l’expiration du présent bail, prendre, retirer et emporter des lieux loués, tous les objets fixés à demeure, installations, appareils, machines, outils, étagères, comptoirs, coffres-forts ou autres articles placés dans les lieux, de la nature des objets fixés à demeure reliés à l’entreprise ou à l’usage des locataires ou tous les autres articles lui appartenant ou que le locataire a apportés dans les lieux, mais le locataire ne doit, lors de ce retrait, causer aucun dégât aux lieux, à défaut de quoi, il doit en dédommager le bailleur.  |
| 33. Le locataire a un intérêt assurable dans les améliorations effectuées par lui.  | 33. Pendant la durée ou tout renouvellement du présent bail, le locataire a un droit d’assurer toutes modifications, adjonctions et améliorations qu’il peut effectuer dans les lieux loués et à leur égard, et il peut les assurer jusqu’à concurrence de leur valeur assurable totale et recevoir les revenus provenant de toute assurance qu’il a souscrite.  |
| 35. Le bailleur peut effectuer des changements dans les tuyaux, conduits et canalisations.  | 35. Le bailleur a le droit d’effectuer des changements ou des modifications dans les tuyaux, conduits et canalisations des lieux loués, lorsqu’ils s’avèrent nécessaires pour desservir des lieux contigus, sans pour autant gêner matériellement l’usage et la jouissance des lieux loués et doit réparer tous dégâts causés aux lieux loués.  |
| 36. La location prolongée par le locataire devient mensuelle.  | 36. Dans le cas où le locataire prolonge l’occupation au-delà de la durée du présent bail ou de son renouvellement avec ou sans l’accord du bailleur et sans d’autre entente écrite, la location qui en résulte est mensuelle, et le montant du loyer est équivalent à celui qui était payé mensuellement lors du dernier mois du terme accordé par les présentes ou son renouvellement et sous réserve de cessation au choix du bailleur ou du locataire après avis écrit d’un mois et sous réserve également des conditions et engagements indiqués aux présentes.  |
| 37. Le locataire a l’usage de la zone commune.  | 37. Le locataire, ses employés, clients, invités et toutes autres personnes ayant besoin de communiquer avec eux, ont un droit d’usage de la zone commune avec toutes les autres personnes qui y ont droit.  |
| 39. Le locataire peut installer des enseignes avec le consentement du bailleur.  | 39. Sous réserve de l’approbation du bailleur qui ne peut la refuser sans motif raisonnable, le locataire peut installer dans ou sur les lieux loués ou autour d’eux des enseignes ou articles publicitaires qui demeurent sa propriété et qu’il peut retirer quelque soit l’importance de leur fixation, dès l’expiration ou la cessation du présent bail ou de son renouvellement, à la condition qu’il répare les dégâts causés par leur installation ou leur enlèvement.  |
| 41. Le pardon, l’excuse ou la tolérance de tout manquement ne constitue pas une renonciation.  | 41. Tout pardon, excuse ou tolérance par le bailleur de tout manquement, défaut d’exécution ou violation du locataire, à tout moment, relativement à tout engagement, clause ou condition figurant aux présentes ne constituent pas une renonciation du bailleur à ses droits en vertu des présentes en cas de manquement, défaut d’exécution ou violation continus ou répétés et ne peuvent ainsi annuler ou affecter les droits du bailleur.  |
| 45.1 En cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le présent bail est réputé avoir été passé intégralement en français.  | 45.1 Le bailleur et le locataire conviennent et acceptent mutuellement que, le présent bail ayant été passé en français et en anglais, dans le cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le sens et la portée juridique de la version française l’emporte. |

**Annexe « D »**

1.1 Le locataire prendra possession des lieux le [*date*] ou avant cette date, lorsque le bailleur aura complété tous les travaux devant être exécutés par lui et étant décrits à l’annexe « F » ci-jointe. Il est entendu que le locataire n’aura aucun loyer à payer durant les [*nombre*] premiers mois de possession ou avant le [*date*] selon celui de ces événements qui se produira le premier.

1.2 Les travaux effectués par le bailleur ainsi que le plan de la configuration des lieux loués devront être approuvés par le locataire avant la prise de possession par le locataire.

1.3 Le locataire tiendra un magasin à rayons similaire à tous les autres magasins à rayons de sa chaîne.

2. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas céder, transférer, sous-louer ou aliéner de toute autre façon, par tout acte ou acte de transfert, faire céder, transférer ou sous-louer ou permettre de céder, transférer ou sous-louer toute partie des lieux loués à toute personne, sans l’accord écrit du bailleur qui ne peut refuser sans motif raisonnable. Si la sous-

location est autorisée, le locataire sera tenu de garantir au bailleur tout le loyer et les frais s’y rapportant.

3. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas utiliser ou permettre que ne soient utilisées quelque partie des lieux loués de façon à causer une nuisance.

4. Le locataire tiendra son commerce ouvert dans les lieux loués durant les heures et les jours d’ouverture habituels pour les commerces de son genre et pendant les heures qui pourraient être désignées à l’occasion par le bailleur aussi longtemps que ces heures sont raisonnables.

5. Le bailleur accorde au locataire [*nombre*] options de renouvellement pour une période de [*nombre*] années chacune. Le locataire devra, pour se prévaloir de telle options, ne pas être en défaut du présent bail et en signifier son intention par écrit au bailleur au moins [*nombre*] mois avant l’expiration du terme initial ou du terme de renouvellement, selon le cas. À défaut d’avis de la part du locataire, le bailleur devra aviser le locataire qu’il a [*nombre*] jours de sursis (délai de grâce) pour renouveler son bail. À défaut de réponse du locataire, le bail prendra fin à la date d’expiration. En cas de renouvellement, les stipulations du bail demeureront inchangées sauf pour le loyer annuel qui sera comme suit :

 a) pour chaque année durant le premier terme de renouvellement, le loyer annuel minimum sera de [*montant*] $, plus [*pourcentage*] % des ventes brutes annuelles au-delà de [*montant*] $;

b) pour chaque année durant le deuxième terme de renouvellement, le loyer annuel minimum sera de [*montant*] $, plus [*pourcentage*] % des ventes brutes annuelles au-delà de [*montant*] $;

c) pour chaque année durant le troisième terme de renouvellement, le loyer annuel minimum sera de [*montant*] $, plus [*pourcentage*] % des ventes brutes annuelles au-delà de [*montant*] $.

6.1 Le locataire convient avec le bailleur et s’engage à payer :

 a) toute augmentation de primes d’assurance que son installation et sa présence (ou son absence, pendant la durée du bail et en défaut du bail) dans les locaux loués pourraient occasionner au bailleur;

 b) tous dommages causés volontairement ou par la négligence du locataire, de ses employés, préposés, représentants ou clients, et incluant les dommages auxquels référence est faite au paragraphe 23 des présentes;

 c) l’entretien ménager intérieur des lieux loués, et la nouvelle décoration périodique des lieux loués.

6.2 Le bailleur supportera lui-même les frais d’éclairage du local et les frais d’exploitation, d’entretien et de remplacement des systèmes de chauffage et de climatisation; les taxes foncières municipales et scolaires; la surtaxe; les taxes d’aqueduc et d’égout; la prime d’assurance incendie protégeant le bâtiment; et les frais d’entretien et de déneigement du stationnement pour le local loué et les parties communes. Le présent bail agit selon le principe « triple gross », et aucuns frais, sauf le loyer stipulé aux présentes, ne seront à la charge du locataire.

7. Tous les espaces extérieurs aux locaux du locataire mis à l’usage du locataire et des autres locataires du centre commercial, leurs clients, leurs fournisseurs et leurs employés seront entretenus, déneigés, nettoyés, éclairés, réparés et surveillés par le bailleur qui en paiera les coûts.

8. Le locataire, ses employés, ses fournisseurs et les autres personnes n’étant pas ses clients s’abstiendront d’utiliser les espaces de stationnement réservés aux clients des locataires du centre commercial lesquels espaces de stationnement peuvent être désignés de temps à autre par le bailleur. Le locataire s’engage à fournir au bailleur, sur demande, les numéros des plaques d’immatriculation des véhicules de ses employés.

9. Le bailleur s’engage à souscrire et à maintenir en vigueur durant toute la durée du bail et durant tout renouvellement du présent bail une police d’assurance contre la destruction de l’édifice abritant les lieux loués en cas d’incendie ou d’un autre sinistre et contre la perte de loyers ainsi que toute autre couverture d’assurance courante qu’exigerait son créancier hypothécaire.

10. Le bailleur s’engage à souscrire et à maintenir en vigueur durant toute la durée du bail et durant tout renouvellement du présent bail une police d’assurance de la responsabilité publique d’au moins [*montant*] $ couvrant les dommages aux propriétés.

11. Le locataire s’engage à souscrire et à maintenir en vigueur, à ses frais, auprès d’une compagnie d’assurance dûment autorisée et qualifiée pour faire affaire dans la province du Nouveau-Brunswick et au nom du bailleur et en son propre nom (et au nom de tous les créditeurs hypothécaires, y compris tout fiduciaire des actionnaires, si le bailleur en fait la demande), une assurance de la responsabilité civile d’au moins [*montant*] $ couvrant les blessures, les décès ou les dommages matériels ayant lieu ou se produisant relativement à l’utilisation des lieux loués, avec tout ce que comprend cette couverture.

12. Il est entendu et convenu que le locataire indemnisera le bailleur de toute amende, poursuite, action et réclamation à la suite de pertes de vies, blessures corporelles ou dommages à la propriété qui pourraient survenir dans les locaux loués, lorsque de telles amendes, poursuites, actions ou réclamations découlent de la négligence du locataire, de ses employés, préposés ou représentants, ou de la violation, de la non-exécution ou du défaut par le locataire, ses employés, préposés ou représentants de se conformer aux conditions du présent bail.

13. Le locataire s’engage à souscrire et à maintenir en vigueur, à ses frais, durant toute la durée du présent bail et de son renouvellement, une police d’assurance contre la destruction des améliorations locatives, de l’équipement, des machineries et des autres accessoires dans les lieux loués en cas d’incendie ou d’autre sinistre, sur une base de valeur de remplacement.

14. Chaque partie devra fournir, à la demande de l’autre partie, les preuves que les polices d’assurance requises par le présent bail sont maintenues et que les primes s’y appliquant ont été payées.

15. Le locataire devra installer et maintenir à ses frais l’équipement et les objets fixés à demeure aux fins de l’entreprise sur les lieux loués, et pourra de temps en temps, aux fins d’améliorer, de rafraîchir ou de moderniser ses installations dans les lieux loués, remplacer à ses frais ses meubles, ses cloisons ou son équipement, et effectuer les changements, les modifications, les additions et les améliorations voulus aux lieux loués, à condition qu’aucun changement, aucune modification, aucune addition ni aucune amélioration touchant les structures, les murs, les devantures, l’équipement de chauffage, les extincteurs, la ventilation, la climatisation, la plomberie, la mécanique, les planchers ou la toiture ne soient faits sans le consentement préalable du bailleur, par écrit, lequel consentement ne pourra être refusé de façon déraisonnable. Le locataire devra effectuer les changements, les modifications, les additions et les améliorations conformément aux statuts, lois et règlements en vigueur.

16. En effectuant les améliorations décrites au paragraphe précédent, le locataire devra faire toute chose nécessaire pour éviter que ne soit enregistré un privilège grevant les lieux loués ou l’immeuble qui les contient. Advenant l’enregistrement de privilèges grevant les lieux loués et découlant des travaux ou des matériaux fournis au locataire, ce dernier s’engage à dégrever les lieux, à ses propres frais, dans les plus brefs délais. Si, toutefois, le locataire choisissait de contester ou de réviser par procédures juridiques ou autres les privilèges, le locataire pourra retarder le paiement du privilège contesté à la condition qu’avant de contester ou d’entreprendre des procédures juridiques le locataire fournisse au bailleur et à ses créanciers hypothécaires, le cas échéant, un dépôt de forme acceptable par le bailleur et ses créanciers hypothécaires, le cas échéant, et suffisant pour couvrir le montant ou les montants contestés, les pénalités, les intérêts et tous les autres coûts estimés relativement aux procédures à être entreprises, et cette somme sera tenue en fiducie par le bailleur et ses créanciers hypothécaires, le cas échéant, jusqu’à la résolution de l’affaire.

17. Si, en raison d’un incendie, de la foudre, d’une tempête ou d’un autre sinistre couvert par l’assurance, les lieux loués deviennent partiellement impropres à l’usage du locataire, le présent bail ne sera pas résilié, mais le loyer prévu par les présentes sera de [*pourcentage*] % des ventes brutes seulement, jusqu’à ce que les lieux soient reconstruits, réparés ou rénovés. Si les lieux loués deviennent complètement impropres à l’usage du locataire, le bail prendra fin et le loyer fixé dans ce bail sera calculé et payé jusqu’à la date de la survenance du sinistre.

18. Nonobstant les dispositions de la clause 17, si le dommage s’étend à [*pourcentage*] % ou plus du bâtiment qui contient les lieux loués ou si ce bâtiment est détruit, le locataire pourra, à sa discrétion, résilier le présent bail en avisant le bailleur par écrit de cette résiliation dans les [*nombre*] jours qui suivent la date du sinistre. Le loyer et les autres paiements pour lesquels le locataire est redevable en vertu du présent bail devront être acquittés immédiatement après réception de l’avis et le locataire remettra au bailleur la possession des lieux loués. En cas d’une telle résiliation, le loyer et les autres paiements en vertu du présent bail cesseront d’être exigibles à compter de la date du sinistre.

19. Si le bailleur choisit de résilier le présent bail en vertu de la clause 18 ou si le bail prend fin en vertu de la clause 17, et que, dans un délai de [*nombre*] ans de la date de résiliation, le bailleur ou un de ses ayants droit reconstruit ou commence à reconstruire le bâtiment sur le site, le locataire aura, en contrepartie de la somme de [*montant*] $ au bailleur (dont le bailleur accuse réception par les présentes), un droit de préemption relatif à la location d’un local dans ledit bâtiment moyennant un loyer égal au taux courant de loyer pour un local semblable dans la région où se trouve le bâtiment et aux mêmes conditions contenues aux présentes, celle de loyer exceptée. Le loyer ne pourra cependant pas être plus bas que celui exigé selon les stipulations du présent bail.

20. En cas de défaut, de la part du locataire, de payer le loyer, le bailleur pourra aviser le locataire du défaut et celui-ci aura [*nombre*] jours de la date de réception de cet avis pour acquitter les montants dus. En cas de défaut, de la part du locataire, de remplir les obligations contractées par lui dans le présent bail, sauf les obligations de faire des paiements quelconques, le bailleur pourra aviser le locataire du défaut et exiger que le locataire y remédie. Le locataire aura [*nombre*] jours de la date de réception de cet avis pour remédier au défaut. Si, après l’expiration des périodes accordées dans la présente clause, les défauts persistent, le bailleur pourra, à sa discrétion :

 a) corriger lui-même le défaut, dans la mesure du possible. Les coûts ainsi pris en charge par le bailleur, les pénalités, les intérêts et tous les autres frais relatifs à la correction du défaut deviendront la responsabilité du locataire et seront dus et payables par le locataire au bailleur avec le prochain versement mensuel de loyer, selon la clause 1 du présent bail; ou

 b) entrer autant de fois que nécessaire dans les lieux loués ou y envoyer un agent dûment autorisé, et résilier le présent bail par avis au locataire.

21. Dans l’éventualité d’une grève ou d’un lock-out, le locataire aura le droit, mais non l’obligation, de fermer ses portes pour la durée de la grève ou du lock-out. Durant cette période de grève ou de lock-out, le locataire continuera de payer son loyer.

22.1 Si le centre commercial fermait ses portes pour une période de [*nombre*] jours consécutifs ou plus, ou si le centre commercial n’était pas loué à [*pourcentage*] % pour une période de [*nombre*] jours consécutifs ou plus, le locataire aurait l’option de :

a) terminer le bail [*nombre*] jours après avoir envoyé un avis écrit à ce sujet,

 ou

 b) payer un loyer égal à [*pourcentage*] % des ventes durant la période identifiée.

22.2 Le bailleur convient avec le locataire que le bailleur ne louera pas ses locaux au centre commercial à un magasin d’articles à un dollar ou à tout autre magasin à prix modiques ayant un espace de vente d’au-delà de [*nombre*] mètres carrés.

22.3 Le locataire aura le droit d’installer des enseignes aux murs intérieurs, à l’entrée du magasin, aux murs extérieurs et aux piliers, et de les positionner et de les éclairer de façon à ce qu’elles soient le plus visible possible.

23. S’il arrive que les droits du locataire en vertu du présent bail soient, à quelque moment que ce soit, saisis ou pris en exécution par un créancier du locataire, ou que le locataire cède ses biens au profit de ses créanciers ou qu’il fasse faillite ou devienne insolvable, le loyer du mois en cours et les loyers pour les [*nombre*] mois suivants deviendront immédiatement exigibles et payables; le bail deviendra immédiatement échu et nul si le bailleur le désire. Dans ces conditions, le bailleur aura le droit, en tout temps après l’événement en question, de reprendre possession des lieux loués ou de toute partie de ceux-ci, de les avoir et de les posséder à nouveau et d’en jouir tout comme avant le présent bail.

24. Le bailleur ne saurait (sauf si ces blessures ou ces décès sont dus à la négligence du bailleur) être tenu pour responsable des blessures corporelles que pourrait subir le locataire, l’un quelconque de ses employés ou toute autre personne pouvant se trouver dans les lieux loués, ni de leur décès. Le bailleur ne saurait non plus être tenu pour responsable des pertes, dégâts ou dommages, quels qu’ils soient, causés aux biens appartenant au locataire, à l’un de ses employés ou à toute autre personne alors que ces biens se trouvent dans les lieux loués (sauf si ces préjudices sont dus à la négligence du bailleur); et notamment (sans toutefois limiter la portée générale de ce qui précède), le bailleur ne saurait être tenu pour responsable des dommages aux susdits biens causés par des pannes ou d’autres manques (drainage, déblaiement de neige ou de glace) ou par l’interruption des services publics, par l’effet de la vapeur, de l’eau, de la pluie ou de la neige qui pourraient se répandre dans quelque partie des lieux loués ou en provenir, ni des dommages causés par les conduits d’eau ou de vapeur, les extincteurs, les égouts ou les installations de plomberie des lieux ou de tout autre endroit, ni des dommages résultant de l’état ou de l’agencement des installations électriques ou autres, ou encore des dommages découlant d’un acte ou d’une omission d’un autre locataire, mais le bailleur devra remédier, dans un délai raisonnable, aux conditions, pannes ou interruptions lorsqu’elles ne sont pas directement ou indirectement attribuables au locataire et lorsqu’il est dans la possibilité et l’obligation du bailleur de faire ainsi.

25 a) Le locataire s’engage à fournir au bailleur le [*nombre*]e jour de chaque mois, pour la durée du bail et toute période de renouvellement, le montant de ventes brutes réalisées dans les lieux loués durant le mois précédent, et de plus, à fournir au bailleur, dans les [*nombre*] mois suivant la fin de l’année fiscale du locataire, les états financiers vérifiés par un comptable indépendant, confirmant les ventes réalisées dans les lieux loués durant l’année fiscale.

 b) En cas de défaut de la part du locataire de fournir au temps opportun l’information requise à l’article 25a) ci-dessus, le locataire s’engage alors à mettre à la disposition du bailleur, à [*municipalité*], au Nouveau-Brunswick, durant les heures normales d’ouverture, tous les livres et registres comptables et financiers du commerce.

26. Les avis, déclarations, consentements, approbations ou demandes qui sont requis ou permis par le présent bail et qui doivent être communiqués par une partie à l’autre doivent être faits par écrit et sont réputés avoir été effectués de façon satisfaisante s’ils sont signés par leur auteur ou en son nom et expédiés par courrier recommandé affranchi, ou s’ils sont signifiés personnellement à une partie aux présentes ou à une autre partie qui a le droit d’en recevoir la signification en vertu des présentes; et si cette autre partie est une personne morale, la signification doit se faire à un dirigeant de cette société. Chaque partie pourra, à l’occasion, changer l’adresse aux fins de notification en expédiant un avis à l’autre partie. Jusqu’à nouvel ordre, les parties font élection de domicile au : pour ce qui est du bailleur, [*adresse*]; pour ce qui est du locataire, [*adresse*].

27. Le bailleur et le locataire s’engagent à remplir les obligations contractées par eux dans le présent bail de façon raisonnable, et ce, afin de gêner le moins possible les activités et le commerce de l’autre partie.

28. Tous les droits et obligations mentionnés au présent bail pour chaque partie s’appliqueront aussi à leurs héritiers, exécuteurs, administrateurs et successeurs respectifs, sous réserve du paragraphe 1 de la présente.

29. Les présentes seront régies par les lois de la province du Nouveau-Brunswick. Si une disposition s’avérait illégale ou ne pouvait être observée, elle sera considérée séparément du reste des présentes qui demeurera en vigueur comme si la disposition illégale ou ne pouvant être observée n’avait jamais été incluse dans les présentes.

30. Le locataire s’engage à payer toute taxe de vente qui pourrait être imposée par une autorité fiscale sur les montants payables par le locataire au bailleur selon les dispositions du présent bail et, sans limiter la généralité de ce qui précède, la taxe de vente sur les produits et services et la taxe de vente harmonisée.

31.1 S’il arrive que le locataire n’acquitte pas dans la période prescrite par les présentes tous les montants payables par le locataire, le locataire paiera des frais d’administration égaux à un pourcentage des montants impayés pour chaque mois durant lesquels les montants demeureront impayés et ce pourcentage sera calculé à [*fraction*] du taux commercial bancaire courant.

31.2 S’il arrive que le bailleur n’acquitte pas dans la période prescrite par les présentes tous les montants payables par le bailleur, le locataire aura le droit de payer ces montants et de les soustraire de son paiement de loyer. Le locataire pourra charger des frais d’administration égaux à un pourcentage des montants impayés pour chaque mois durant lesquels les montants demeureront impayés et ce pourcentage sera calculé à [*fraction*] du taux commercial bancaire courant.

32. Le bailleur convient avec le locataire que le bailleur permettra au locataire d’utiliser l’embarcadère existant pour entreposer ses vidanges.

Annexe « E »

[Plan]

9 - Bail commercial (exemple 9)

**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 :

[*Corporation*], une corporation constituée en vertu des lois du Nouveau-Brunswick, ayant son siège social à [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, le « bailleur »;

 - et -

[*Corporation*], une corporation constituée en vertu des lois du Nouveau-Brunswick, ayant son siège social à [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, « 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 : [*nombre*] ans avec option de renouvellement pour une deuxième période de [*nombre*] ans

Date d’entrée en vigueur : [*date*]

Date d’expiration : [*date*]

Loyer :

 du [*date*] au [*date*] — [*montant*] $ plus TVH [*montant*] $

 du [*date*] au [*date*] — [*montant*] $ plus TVH [*montant*] $

Paiements : mensuels

Date des paiements : le premier jour de chaque mois

Lieu des paiements : [*adresse*]

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.

Fait le [*date*].

|  |  |
| --- | --- |
| Signé, scellé et remisen présence de |  ) Le bailleur : )[*Corporation*] ) ) ) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) [*Nom*], [*titre*] )  |

|  |  |
| --- | --- |
| Signé, scellé et remisen présence de |  ) Le locataire : ) [*Corporation*] ) ) ) Par: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) [*Nom*], [*titre*] ) |

**Annexe « A »**

Le bailleur donne à bail un local d’une superficie de [*nombre*] mètres carrés situé dans un immeuble au [*adresse*], à [*municipalité*], dans la province du Nouveau-Brunswick. Ces locaux sont communément connus sous le nom de [*nom*],

y compris un terrain de stationnement desservant l’immeuble où sont situés les locaux.

**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.  |
| 12. Le locataire doit garder les lieux en bon état.  | 12. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit garder pendant la durée du présent bail les lieux loués en bon état et ordre à la satisfaction du bailleur, à l’exception de l’usure raisonnable et des dégâts causés par le feu, la foudre, les tempêtes et autres sinistres semblables.  |
| 13. Le locataire doit permettre au bailleur d’inspecter les lieux.  | 13. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à toutes heures raisonnables pendant la durée du présent bail de pénétrer sur les lieux loués afin d’inspecter l’état des lieux ou d’y effectuer les réparations que le bailleur estime nécessaires à l’occasion.  |
| 14. Le locataire ne doit pas modifier les lieux sans l’accord du bailleur.  | 14. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas, sans l’accord écrit préalable du bailleur, placer tout bâtiment, toute construction, toute adjonction, toutes améliorations, autres que des objets fixés à demeure aux fins de l’entreprise, sur les lieux loués ou changer l’intérieur de la totalité ou d’une partie des lieux loués.  |
| 15. Le locataire ne doit utiliser les lieux qu’aux fins convenues.  | 15. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire n’utilisera les lieux loués qu’à la seule ou qu’aux seules fins convenues entre le bailleur et le locataire.  |
| 17. Le locataire doit respecter toutes les lois.  | 17. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit satisfaire et se conformer rapidement aux exigences de toutes les lois, règles, ordonnances et règlements fédéraux et provinciaux, et de tous les arrêtés, règles, ordonnances, ordres et règlements de la municipalité ou de la communauté rurale en vigueur à tous moments ou à l’occasion, visant l’utilisation ou l’occupation par le locataire de la totalité ou d’une partie des lieux loués.  |
| 18. Le locataire doit rendre les lieux vacants dès l’expiration du bail.  | 18. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit rendre au bailleur de façon pacifique à l’expiration, ou autre cessation antérieure du présent bail, la possession des lieux loués vacants, dans l’état où le présent bail impose au locataire de garder ces lieux.  |
| 19. Le locataire doit permettre au bailleur montrer les lieux à des acheteurs.  | 19. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu’à ses serviteurs, représentants et employés à des heures et après un avis raisonnables de pénétrer dans les lieux loués afin de les montrer à des locataires et acheteurs éventuels.  |
| 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.  |
| 21. Le locataire ne doit rien faire qui puisse faire augmenter les primes d’assurances.  | 21. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit rien faire ou rien permettre de faire dans les lieux loués qui puisse entraîner une augmentation des primes d’assurance des bâtiments dans lesquels sont situés les lieux loués, ou rendre nulle ou annulable toute police d’assurance.  |
| 22. Le locataire doit payer les taxes relatives à l’occupation des lieux.  | 22. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer pendant la durée du présent bail la totalité des taxes, impôts et droits exigés à l’encontre des lieux loués au titre de leur utilisation et occupation par le locataire.  |
| 23. Le locataire doit souscrire une assurance de la responsabilité civile.  | 23. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais une assurance de la responsabilité civile et contre les dommages matériels au nom du bailleur et en son propre nom, couvrant les blessures, décès ou dommages matériels ayant lieu ou se produisant relativement à l’utilisation des lieux loués, avec tout ce que comprend cette couverture.  |
| 25. Le locataire doit mener ses affaires de façon honorable.  | 25. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit mener ses affaires et utiliser la totalité des lieux loués d’une manière honorable; il doit immédiatement, à la demande du bailleur, mettre fin à toute pratique commerciale soit dans le domaine de la publicité, de la technique de vente ou autre qui, de l’avis du bailleur, peut nuire aux affaires ou à la réputation du bailleur ou rejaillir de façon défavorable sur le bailleur ou d’autres locataires des lieux situés dans le bâtiment, ou qui peut confondre, induire en erreur ou tromper le public.  |
| 26. En cas de manquement à tout engagement, le bailleur peut recouvrer auprès du locataire tous les frais, sous forme de loyer.  | 26. Au cas où le locataire manque à un engagement de payer tout montant que le présent bail lui impose de payer, le bailleur peut payer ce montant en son nom et se le faire rembourser ainsi que ses dépenses raisonnables par le locataire sous forme de loyer, avec tous les recours y incidents comme si ce montant et ces dépenses faisaient partie du loyer fixé par les présentes.  |
| 27. Le bailleur peut réintégrer les lieux en cas d’insolvabilité du locataire.  | 27. Lorsque les droits du locataire en vertu du présent bail font à tout moment l’objet d’une saisie ou d’une exécution ou d’une saisie-arrêt par tout créancier du locataire, ou que le locataire fait une cession au profit de ses créanciers, est mis en faillite, devient insolvable ou invoque à son profit toute loi qui peut être en vigueur à l’intention des débiteurs insolvables ou des faillis, alors le loyer du mois courant, y compris le loyer supplémentaire, et le loyer des trois mois suivants, y compris le loyer supplémentaire, deviennent immédiatement dus et payables et, de la manière prescrite par la loi, le bail et sa durée deviennent échus et nuls, au choix du bailleur qui peut pénétrer dans les lieux loués, en tout ou en partie au nom de la totalité, par la force ou de toute autre façon qu’il peut juger appropriée, pour les reprendre, entrer en leur possession et en jouir, comme par le passé, nonobstant toute disposition contraire figurant aux présentes.  |
| 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.  |
| 29. Le bailleur doit souscrire une assurance-incendie et d’autres assurances.  | 29. Le bailleur convient avec le locataire que le bailleur doit souscrire une assurance-incendie et à couverture étendue, et une assurance contre tous les autres risques contre lesquels un créancier hypothécaire exige que le bailleur soit assuré, le cas échéant, ainsi qu’un assurance des chaudières et appareils sous pression, sur la totalité du bâtiment dont les lieux loués constituent une partie, pour des montants que le bailleur et le créancier hypothécaire estiment nécessaires à l’occasion.  |
| 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.  |
| 31. Le bailleur peut céder ses droits. | 31. Le bailleur peut céder ses droits en vertu du présent bail à titre de valeur nantie pour obtenir un prêt, et dans le cas où il effectue et passe cette cession et où le locataire en est avisé par le bailleur ou en son nom, il est expressément entendu entre le bailleur et le locataire que le présent bail ne peut être annulé ou modifié pour une raison quelconque sans l’accord écrit du cessionnaire.  |
| 33. Le locataire a un intérêt assurable dans les améliorations effectuées par lui.  | 33. Pendant la durée ou tout renouvellement du présent bail, le locataire a un droit d’assurer toutes modifications, adjonctions et améliorations qu’il peut effectuer dans les lieux loués et à leur égard, et il peut les assurer jusqu’à concurrence de leur valeur assurable totale et recevoir les revenus provenant de toute assurance qu’il a souscrite.  |
| 34. Si les lieux deviennent inappropriés, le loyer fixé sera réduit en conséquence ou il sera mis fin au bail.  | 34. Si les lieux loués deviennent partiellement inappropriés pour le locataire à la suite de dégâts causés par l’incendie, la foudre, une tempête ou autres sinistres assurables, le loyer fixé dans les présentes doit être réduit proportionnellement au rapport de la partie des lieux loués rendue inappropriée pour le locataire, sur la totalité des lieux loués ou, si les lieux sont rendus totalement inappropriées pour le locataire, le présent bail prend fin et le loyer fixé par les présentes et les autres charges doivent être calculés proportionnellement et payés jusqu’à la date de la survenance du sinistre.  |
| 35. Le bailleur peut effectuer des changements dans les tuyaux, conduits et canalisations.  | 35. Le bailleur a le droit d’effectuer des changements ou des modifications dans les tuyaux, conduits et canalisations des lieux loués, lorsqu’ils s’avèrent nécessaires pour desservir des lieux contigus, sans pour autant gêner matériellement l’usage et la jouissance des lieux loués et doit réparer tous dégâts causés aux lieux loués.  |
| 36. La location prolongée par le locataire devient mensuelle.  | 36. Dans le cas où le locataire prolonge l’occupation au-delà de la durée du présent bail ou de son renouvellement avec ou sans l’accord du bailleur et sans d’autre entente écrite, la location qui en résulte est mensuelle, et le montant du loyer est équivalent à celui qui était payé mensuellement lors du dernier mois du terme accordé par les présentes ou son renouvellement et sous réserve de cessation au choix du bailleur ou du locataire après avis écrit d’un mois et sous réserve également des conditions et engagements indiqués aux présentes.  |
| 38. Le bailleur n’est pas responsable des blessures aux personnes ou des dégâts matériels causés sur les lieux sauf s’ils sont le fait de sa négligence.  | 38. Le bailleur n’est en aucune façon responsable de toute blessure personnelle ou de tout décès dont est victime le locataire ou l’un quelconque de ses employés ou toute autre personne pouvant se trouver sur les lieux loués, ou de toutes pertes, dommages ou dégâts causés aux biens du locataire, de ses employés ou de toute autre personne, lorsque ces biens se trouvent sur les lieux loués, sauf s’ils sont le fait de la négligence du bailleur, de ses employés, de ses représentants ou des personnes qu’il autorise.  |
| 39. Le locataire peut installer des enseignes avec le consentement du bailleur.  | 39. Sous réserve de l’approbation du bailleur qui ne peut la refuser sans motif raisonnable, le locataire peut installer dans ou sur les lieux loués ou autour d’eux des enseignes ou articles publicitaires qui demeurent sa propriété et qu’il peut retirer quelque soit l’importance de leur fixation, dès l’expiration ou la cessation du présent bail ou de son renouvellement, à la condition qu’il répare les dégâts causés par leur installation ou leur enlèvement.  |
| 40. Tous les conflits se règlent par arbitrage.  | 40. En cas de conflit découlant des présentes entre le bailleur et le locataire pendant la durée du présent bail ou de son renouvellement, portant sur toute question dont les parties aux présentes ont convenu de confier le règlement à l’arbitrage, l’une ou l’autre partie à ce conflit a le droit d’aviser l’autre partie de ce conflit et d’en demander le règlement par arbitrage et, après cet avis et cette demande, chaque partie doit sans délai nommer un arbitre qui doit ensuite choisir, avec l’autre arbitre, un troisième arbitre; la décision de deux quelconques des trois arbitres ainsi nommés est définitive et lie les parties aux présentes qui conviennent l’une avec l’autre de régler leur conflit uniquement par arbitrage et non par recours devant une cour ou par une action en justice; si après un délai raisonnable les deux arbitres nommés par les parties aux présentes ne s’entendent pas sur le choix d’un troisième ou si la partie qui a été avisée du conflit omet de nommer un arbitre, un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick peut, à la requête de la partie qui a avisé l’autre, nommer un troisième arbitre ou un arbitre pour représenter la partie qui n’a pas nommé d’arbitre; les frais d’arbitrage sont répartis entre les parties selon ce que peuvent décider les arbitres.  |
| 41. Le pardon, l’excuse ou la tolérance de tout manquement ne constitue pas une renonciation.  | 41. Tout pardon, excuse ou tolérance par le bailleur de tout manquement, défaut d’exécution ou violation du locataire, à tout moment, relativement à tout engagement, clause ou condition figurant aux présentes ne constituent pas une renonciation du bailleur à ses droits en vertu des présentes en cas de manquement, défaut d’exécution ou violation continus ou répétés et ne peuvent ainsi annuler ou affecter les droits du bailleur.  |
| 42. Toutes les polices d’assurances du locataire doivent contenir une renonciation à la subrogation.  | 42. Toutes les polices d’assurance souscrites par le locataire doivent contenir une ou des renonciations à la subrogation contre le bailleur et le locataire renonce à tous les droits, réclamations et demandes quels qu’ils soient que le locataire peut avoir ou acquérir contre le bailleur à l’occasion de dégâts ou destructions de la totalité ou d’une partie du bâtiment résultant de tout sinistre contre lequel le locataire s’est assuré ou a accepté de s’assurer, que ces droits, réclamations et demandes soient ou non le fait de la négligence ou autre faute du bailleur, de ses serviteurs, représentants ou entrepreneurs.  |
| 44. Le locataire doit aviser le bailleur de tout changement dans son état civil.  | 44. Le locataire convient avec le bailleur qu’en conséquence de tout changement affectant l’état civil du locataire ou la qualification des lieux en tant que foyer matrimonial au sens de la Loi sur les biens matrimoniaux, le locataire doit aviser le bailleur et lui fournir tous les détails pertinents.  |
| 45.1 En cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le présent bail est réputé avoir été passé intégralement en français.  | 45.1 Le bailleur et le locataire conviennent et acceptent mutuellement que, le présent bail ayant été passé en français et en anglais, dans le cas de conflit entre les versions française et anglaise de l’une quelconque de ses dispositions, le sens et la portée juridique de la version française l’emporte.  |
| 46. Le bailleur peut réintégrer les lieux en cas de non-paiement du loyer ou autre manquement.  | 46. Si le loyer fixé par les présentes n’est pas payé par le locataire et demeure impayé pendant une période de quinze (15) jours de la date ou des dates auxquelles il aurait dû être payé, peu importe qu’une mise en demeure formelle ou qu’une autre demande ait été faite ou non, ou si le locataire manque ou fait défaut de se conformer aux engagements, conditions ou ententes contenus dans le présent bail et que ce manquement ou défaut se poursuit pendant quinze (15) jours après qu’un avis écrit a été donné au locataire par le bailleur sans que le locataire ait agi promptement ou diligemment pour y remédier, alors dans un tel cas le bailleur doit avoir le droit de résilier ce bail, et lors de l’exercice de ce droit, il peut résilier ce bail et réintégrer les lieux loués, en prendre possession et jouir des lieux loués en tout ou en partie au nom du tout, en tant que patrimoine antérieur du bailleur.  |

**Annexe « D »**

1. **Sous-location**

Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit par céder, transférer, sous-louer ou aliéner de toute autre façon par tout acte ou acte de transfert, faire céder, transférer ou sous-louer ou permettre de céder, transférer ou sous-louer toute partie des lieux loués à toute personne, sans l’accord écrit du bailleur qui pourra refuser à son appréciation et sans motif.

2. **Option de renouvellement**

Le bailleur accorde au locataire l’option de renouveler le présent bail lors de son expiration pour une période supplémentaire d’une durée de [*nombre*] ans, aux mêmes conditions que celles contenues aux présentes à l’exception de la présente clause de renouvellement, de la clause 3 concernant l’option d’achat et de la clause 4 concernant le droit de premier refus; le locataire peut exercer son option de renouvellement en avisant le bailleur de son acceptation au plus tard [*nombre*] mois avant l’expiration du présent bail.

3. **Option d’achat**

À n’importe quel moment pendant la durée du présent bail, à condition que le locataire ne soit pas en violation d’une ou plusieurs clauses du bail, le locataire aura l’option d’acheter les lieux au complet, y compris l’édifice et le terrain, pour la somme de [*montant*] $; le locataire peut exercer son options d’achat en avisant le bailleur par écrit et le transfert sera effectué dans une période de [*nombre*] jours suivant la date où le bailleur aura reçu l’avis.

4. **Droit de premier refus**

Pendant la durée du présent bail, à condition que le locataire ne soit pas en violation d’une ou plusieurs clauses de ce bail, le bailleur accorde au locataire un droit de premier refus aux conditions suivantes :

a) si le bailleur désire vendre les lieux, il offrira premièrement, par écrit, de les vendre au locataire qui pourra accepter ou rejeter l’offre dans un délai de [*nombre*] jours suivant la réception de l’offre;

b) si le locataire n’a pas accepté l’offre à l’intérieur de la période de [*nombre*] jours, le bailleur pourra vendre les lieux à quiconque au même prix qu’il a offert de les vendre au locataire ou à un prix plus élevé; si le bailleur ne réussit pas à vendre les lieux à ce prix et décide de diminuer le prix, il devra recommencer la procédure établie au paragraphe a) de la présente clause.

5. **Modification du système d’électricité et de chauffage**

Le locataire est responsable

a) de la transformation du système d’électricité et des coûts associés à cette transformation;

b) d’effectuer la canalisation nécessaire pour le chauffage et des coûts associés à cette canalisation.

6. **Modification des locaux**

Le locataire est responsable de l’aménagement de l’espace loué pour le rendre compatible aux besoins de l’entreprise du locataire ainsi que des coûts de cet aménagement.

7. **Propriété des choses modifiées**

 a) Sous réserve du paragraphe 7b), à l’expiration de la période de location, toutes les transformations, modifications ou aménagements apportés aux lieux loués en vertu des clauses 5 et 6, ainsi que toutes les installations posées lors de ces transformations, modifications ou aménagements deviendront partie intégrante des lieux loués à la résiliation du présent bail et propriété du bailleur.

 b) À l’expiration de la période de location, le locataire peut prendre, enlever et emporter hors des lieux loués tous les accessoires, appareils, machines, ustensiles, coffres-forts ou autres objets qui se trouvent sur les lieux et qui sont des accessoires d’exploitation ou des accessoires du locataire ou autres objets qui appartiennent au locataire ou que celui-ci a apportés sur les lieux, mais le locataire ne doit pas endommager les lieux en enlevant ces objets et doit réparer tout dommage qu’il aurait ainsi causé. Le locataire s’engage en outre à ne pas enlever des lieux loués les accessoires ou les biens personnels qui lui appartiennent, sauf de la manière prévue ci-dessus, avant que le loyer échu et à échoir en vertu du présent bail ne soit payé en entier.

8. **Terrain de stationnement**

Le bailleur est responsable de compléter l’aménagement du terrain de stationnement et est responsable du coût du gravier.

9. **Enlèvement de la neige**

Le locataire est responsable de l’enlèvement de la neige pour sa partie du terrain de stationnement.