8 - Bail commercial (exemple 8)

**Formule 19**

**BAIL (ET OPTION)**

***Loi sur l’enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, chap. L-1.1, art. 27**

***Loi sur les formules types de transfert du droit de propriété*, L.N.-B. 1980, chap. S-12.2, art. 2**

Numéro d’identification de

parcelle : NID (Annexes A et A-1)

Bailleur1 : nom

adresse

(Conjoint de nom du

bailleur : nom

adresse)

Locataire2 : nom

adresse

(Titulaire d’une charge3) : nom

adresse

type d’instrument et détails d’enregistrement)

(Description des lieux donnés

à bail, s’ils ne comprennent

pas la parcelle entière : spécifier4)

Durée :

Date d’entrée en vigueur :

Date d’expiration :

Loyer :

Loyer supplémentaire :

Paiements :

Dates des paiements :

Lieu de paiement :

Conditions et engagements statutaires exclus : 14, 16, 20, 22, 23, 24, 27, 30.1, 34, 38, 40, 42, 43, 44, 45 et 46

Conditions et engagements facultatifs inclus : PMM-8

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

Le bailleur donne à bail au locataire les lieux qui sont (une partie de) la parcelle spécifiée aux conditions spécifiées.

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

1 Des cas multiples peuvent être indiqués.

2 Des cas multiples peuvent être indiqués.

3 Des cas multiples peuvent être indiqués.

4 Peut être joint en annexe.

Le locataire reconnaît avoir reçu le texte des conditions et engagements qui sont contenus dans le présent bail par renvoi au moyen d’un numéro distinctif ou en vertu du paragraphe 27(2) de la *Loi sur l’enregistrement foncier* et convient de les observer de la même manière que s’ils y étaient contenus intégralement.

(Le conjoint du bailleur est partie au présent instrument et consent à la présente aliénation aux fins de l’article 19 de la *Loi sur les biens matrimoniaux*.)

(Le titulaire enregistré de la charge spécifiée consent au présent bail.)

Date:

Témoin : Bailleur :

signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Témoin : Conjoint de nom du bailleur :

signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(Témoin : Locataire :

signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

(Témoin : Titulaire de la charge :

signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ signature \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

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 « A-1 ». La parcelle est plus particulièrement identifiée par le NID [*NID*].

**Formule 21**

**DEMANDE D’ENGAGEMENT DE BAIL FACULTATIF**

***Loi sur l’enregistrement foncier*, L.N.-B. 1981, chap. L-1.1, art. 27**

Requérant : nom

adresse

Engagement de bail facultatif : spécifier1

Le requérant demande l’attribution d’un numéro à l’engagement de bail facultatif spécifié.

Date :

Requérant : (signature)

Numéro attribué à l’engagement de bail facultatif spécifié : PMM-8

Le registrateur général des titres de bien-fonds

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

1 Peut être joint en annexe.

PMM-8

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.