CHAPITRE 2 – BAUX COMMERCIAUX (AUTRES PROVINCES)

A – Bail commercial (précédent de l’extérieur du N.-B.)

1 - Bail commercial (exemple 1)

**Bail**

Intervenu le [*date*].

[*Corporation*], corporation à charte canadienne légalement constituée, ayant son siège social au [*adresse*], ici représentée par [*nom*], [*titre*], dûment autorisé à agir aux présentes, ainsi qu’il le déclare,

ci-après dénommée « le locateur »;

[*Corporation*], corporation à charte canadienne ayant son siège social au [*adresse*], ici représentée par [*nom*], [*titre*], dûment autorisé à agir aux présentes, ainsi qu’il le déclare,

ci-après dénommée « le locataire ».

***Article 1***

**Description des lieux de location**

1.1 Le locateur loue au locataire qui accepte des espaces d’aire locative ayant environ [*nombre*] mètres carrés et répartis de la façon suivante :

[*description*] — [*nombre*] mètres carrés

[*description*] — [*nombre*] mètres carrés

Total : — [*nombre*] mètres carrés

1.2 Les locaux loués sont situés au rez-de-chaussée d’un bâtiment érigé sur les lots [*numéro de lot*] et [*numéro de lot*], dans le comté de [*comté*], dans la municipalité de [*municipalité*], et portant le numéro civique [*adresse*], à [*municipalité*], au Nouveau-Brunswick ( ci-après désigné par le terme « immeuble »).

***Article 2***

**Durée du bail et options**

2.1 Le présent bail entre en vigueur le [*date*] et il expire à [*heure*] h, le [*date*].

2.2 Le locataire devra aviser par écrit le locateur de son intention de ne pas renouveler ce bail au moins [*nombre*] mois à l’avance avant l’expiration du terme du présent bail.

2.3 ***Option de renouvellement***

Le locateur accorde au locataire, à l’expiration du présent bail, [*nombre*] privilèges de renouveler ledit bail pour l’espace qu’il occupera à ce moment pour [*nombre*] périodes consécutives de [*nombre*] mois, au même prix et aux mêmes conditions que pour le premier terme de [*nombre*] mois. Le locataire devra aviser par écrit le locateur de son intention de se prévaloir desdites options au moins [*nombre*] mois à l’avance avant l’expiration du terme du présent bail ou de chaque période de prolongement de celui-ci.

2.4 ***Option d’achat***

Si le locateur vend la propriété où sont situés les locaux présentement loués, celui-ci devra obligatoirement l’offrir au préalable au locataire; dans ce cas, le locataire aura un droit de premier refus sur l’immeuble à l’encontre de toute autre tierce personne intéressée à l’acquisition de la bâtisse, aux mêmes prix et conditions. Le locataire aura [*nombre*] jours après l’avis écrit du locateur pour se prévaloir de l’option d’achat.

***Article 3***

**Sommes payables par le locataire**

3.1 Le présent bail est consenti pour et en contrepartie d’un loyer annuel « supernet » de [*montant*] $.

3.2 Loyer de base : Le locataire consent à verser au locateur pendant la durée du présent bail la somme de [*montant*] $ répartie de la façon suivante :

[*description*]

[*nombre*] mensualités de [*montant*] $ — [*montant*] $

[*description*]

[*nombre*] mensualités de [*montant*] $ — [*montant*] $

Total : — [*montant*] $

Chaque mensualité est payable d’avance, sans compensation ni déduction d’aucune sorte, le premier jour de chaque mois de la durée du bail mentionné aux présentes.

**Loyer « supernet »**

3.3 Il est entendu que le présent bail est un bail à loyer supernet; en plus du loyer ci-dessus arrêté et convenu, le locataire s’engage et s’oblige à payer ce qui suit au locateur :

Sous forme de loyer additionnel payable le premier jour de chaque mois à compter du [*date*], tous les coûts, dépenses et débours représentant les frais d’exploitation des lieux loués, et sans limiter la généralité de ce qui précède, toutes les taxes municipales générales, spéciales et scolaires, les surtaxes, les contrats de service, l’entretien des équipements de climatisation et de chauffage, l’eau chaude, toutes les réparations d’entretien courant et les autres dépenses d’exploitation, dont les primes d’assurances pour les lieux loués, à l’exception des dépenses d’électricité et d’entretien des équipements de réfrigération.

Il est entendu que le locataire ne sera pas responsable des dépenses de remplacement du gros œuvre, ainsi que du paiement des intérêts, des frais d’amortissement et de l’impôt sur le revenu qui pourraient être imposés au locateur concernant toute hypothèque grevant les lieux loués, si applicables.

Il est entendu que tous les coûts, frais, dépenses, débours, taxes et charges susmentionnés se rapportant aux lieux loués seront payés directement par le locateur, étant entendu que le locataire rembourse audit locateur tous ces frais au prorata de la valeur locative ([*montant*] $) des lieux loués par le locataire sur l’ensemble de la valeur locative de la bâtisse ([*montant*] $), soit une proportion de [*pourcentage*] %.

Il est entendu que les susdits frais seront remboursés au locateur par l’entremise d’un loyer additionnel ci-après prévu au montant de [*montant*] $ pour l’année, payable par versement mensuel de [*montant*] $ le premier jour de chaque mois, lequel loyer additionnel pourra fluctuer, c’est-à-dire pourra augmenter ou diminuer, tel que mentionné ci-après, et ce, le trente-et-unième jour du mois de janvier de chaque année suivant le début du présent bail, commençant le [*date*], lorsqu’un calcul sera fait pour toutes les sommes payées par le locateur pour tous ces frais pour l’année antérieure : si le montant total de ces sommes s’avère supérieur ou inférieur à l’estimation faite par le locateur, le locataire remboursera les montants dus ou sera remboursé en conséquence, après un rajustement. Le locateur s’engage à faire parvenir au locataire des états financiers conformes justifiant une telle augmentation dès que possible après le 31 janvier de chaque année.

3.4 Quant aux dépenses d’électricité, la répartition de la responsabilité sera la suivante :

- [*pourcentage*] % — locataire;

- [*pourcentage*] % — locateur.

Il est entendu que les coûts d’électricité seront payés directement par le locateur puisque le locataire rembourse audit locateur sa part des coûts sur présentation des comptes d’Énergie NB par le locateur.

3.5 Quant aux dépenses d’entretien et de réparation du système de réfrigération, la responsabilité en revient en entier au locataire. Il est entendu que les coûts de l’entretien et des réparations du système de réfrigération seront payés directement par le locateur puisque le locataire rembourse audit locateur la totalité de ces coûts sur présentation par le locateur des comptes de l’entreprise qui a effectué les travaux.

3.6 Le locataire est tenu de payer toutes les taxes d’eau, taxes d’assainissement des eaux, taxes professionnelles ou autres impositions de même nature qui grèvent les lieux ou le commerce s’y exerçant.

3.7 Toutes les sommes payables en vertu du présent bail par le locataire au locateur sont exigibles immédiatement à l’échéance, et seront versées au locateur ou aux personnes habilitées au bureau du locateur, ou à toute autre adresse désignée au locataire par le locateur.

***Article 4***

**Destination des lieux**

4.1 Les lieux cédés par le présent bail serviront au locataire uniquement à des fins de bureau, d’entreposage et de distribution en gros et au détail, et de services connexes à l’entreprise du locataire.

***Article 5***

**Services**

5.1 Aucune disposition du présent bail ne saurait obliger le locateur à fournir l’électricité, le chauffage, l’air climatisé ou d’autres services au locataire si ces services sont demandés pour l’utilisation d’appareils spéciaux dans les lieux.

Le locateur a le privilège, sans engagement ni obligation envers le locataire, de cesser ou de modifier les services mentionnés dans le présent article 5 ou ailleurs dans le présent bail, aussi longtemps qu’il le faudra ou que le locateur le jugera nécessaire, pour cause d’accident, ou pour effectuer des réparations, des remplacements, des modifications ou des améliorations. Sans restreindre la portée de ce qui précède, le locateur n’est pas responsable envers le locataire du défaut, quelle qu’en soit la cause, de fournir lesdits services ou certains d’entre eux. Le locateur s’engage cependant à remédier à un tel défaut dans un délai raisonnable.

5.2 Le locataire déposera tout rebut dans des réceptables appropriés à l’endroit désigné par le locateur.

5.3 Le locateur fournira l’électricité non mesurée, nécessaire aux besoins d’éclairage, jusqu’à [*nombre*] kilowatts par mètre carré dans lesdits lieux. Le locataire ne devra utiliser aucun combustible dans les lieux. Il se servira uniquement de l’énergie électrique fournie afin de respecter les règlements d’Énergie NB approuvés pour un immeuble intégralement électrifié.

5.4 Le locataire devra payer le coût des installations et la consommation totale en électricité pour toute modification du réseau électrique pouvant entraîner une consommation supérieure à [*nombre*] kilowatts par mètre carré de plancher des lieux loués.

***Article 6***

**Modifications, réparations, additions, améliorations**

6.1 Le locataire pourra effectuer les modifications, les réparations, les additions et les améliorations qu’il jugera nécessaires à la bonne marche de son commerce du moment qu’il obtienne préalablement l’autorisation du locateur; les coûts seront à la charge du locataire et une fois les réparations, les additions, les modifications et les améliorations réalisées, elles feront parties intégrantes de l’immeuble.

6.2 Le locateur peut installer et entretenir dans les lieux tout ce qui est normalement nécessaire à l’équipement, à l’usage et à jouissance de l’immeuble ou à tout autre locataire, et le locataire ne peut exercer le recours contre le locateur à ce sujet tant que cela ne l’empêche pas de jouir des lieux.

6.3 Si le locateur jugeait nécessaire de faire passer des éléments du système dans les lieux afin de desservir d’autres locataires, le locataire permettra au locateur et à ses agents et entrepreneurs d’effectuer ce travail dans les lieux.

À la résiliation du présent bail pour une raison quelconque, le locataire doit, si le locateur l’exige, enlever toutes les améliorations ou les améliorations spécifiées, y compris, sans restreindre la portée de ce qui précède, toutes les modifications et les améliorations faites par le locataire dans les lieux aux conditions du présent bail, que ce soit le locataire ou le locateur qui en ait assumé les frais. Le locataire est tenu de rétablir les lieux en l’état de l’entrée en jouissance sauf pour les améliorations que le locateur permet de conserver compte tenu de la détérioration et de l’usure normales.

***Article 7***

**Responsabilité du locataire**

7.1 Le locataire est tenu d’effectuer toutes les réparations et, sans restreindre la portée de ce qui précède, le locataire est tenu de prendre soin des lieux de même que des modifications et des améliorations apportées aux lieux et, à l’expiration du bail ou à la résiliation du bail, de rendre les lieux, y compris les modifications et les améliorations, dans un état correspondant à une utilisation normale des lieux. Le locataire doit aviser promptement par écrit le locateur de tout accident ou de toute défectuosité à la plomberie, au système de chauffage ou de climatisation, au système d’éclairage, au câblage ou à d’autres services ou parties de l’immeuble.

7.2 Le locataire est seul responsable des blessures et des dommages subis par le locateur, le locataire, les colocataires, les autres occupants de l’immeuble et leur personnel, ainsi que des dommages à l’immeuble, aux lieux, aux modifications, aux améliorations, à l’ameublement, aux installations fixes, aux cloisons ou à tout matériel ou à toute marchandise (y compris les dommages causés par l’inondation ou la fuite d’eau, de gaz, d’électricité ou d’autres matières, ainsi que par la chute d’un corps quelconque) causés ou provoqués par négligence, manque de soin ou autrement par le locataire ou son personnel. Ces dommages pourront être réparés par le locateur aux frais du locataire.

Le locataire ne fera, ni ne permettra, dans les lieux, ni dans l’immeuble, ni sur le domaine, quoi que ce soit qui puisse léser les droits du locateur ou des colocataires ou autres occupants de l’immeuble, ou des locateurs ou des occupants des propriétés attenantes, ou nuire de façon quelconque; et le locataire ne fera, n’apportera ni ne gardera, et ne permettra dans les lieux, ni dans l’immeuble, ni sur le domaine, que l’on y fasse, apporte ou garde quoi que ce soit qui contrevienne aux règlements des services d’incendie, de police ou de santé ou aux règlements, arrêtés ou ordonnances des autorités gouvernementales ayant juridiction sur les lieux, l’immeuble ou le domaine, toutes choses auxquelles le locataire accepte de se conformer.

7.3 Le locataire installera et entretiendra à ses frais un matériel d’incendie qu’un organisme gouvernemental ou une compagnie d’assurance jugera nécessaire ou souhaitable, et si le locateur ou l’un de ces organismes l’exige, le locataire nommera un surveillant d’incendie afin d’assurer une coordination entre les installations de lutte contre les incendies et le personnel du locateur.

***Article 8***

**Abandon et restitution**

8.1 Le locataire ne doit pas laisser les lieux vacants (sans qu’il n’y ait nécessairement remise des clés pour que les lieux puissent être réputés vacants) pendant la durée du présent bail. Le consentement à la résiliation du bail n’est valable que s’il est formulé par écrit et porte la signature du locateur.

***Article 9***

**Cession et sous-location**

9.1 Le locataire ne pourra céder ses droits au présent bail ou sous-louer en tout ou en partie l’espace compris dans ce bail sans l’autorisation écrite du locateur.

***Article 10***

**Incendies et autres sinistres**

10.1 Au cas où l’immeuble dont font partie les lieux loués ou les lieux loués mêmes seraient détruits par le feu ou autre cas fortuit, rendant l’occupation impossible, le locataire devra abandonner au locateur tous ses droits dans le présent bail et n’aura que le loyer proportionnellement au temps écoulé à payer. Cependant, au cas où de tels événements ne rendraient pas l’occupation des lieux raisonnablement impossible, le locateur devra effectuer les réparations avec diligence et le loyer devra alors être dû et payable comme auparavant. Toutefois, le loyer, en cas de réparations majeures, ne sera dû qu’au moment où les lieux pourront être occupés.

***Article 11***

**Non-responsabilité du locateur**

11.1 Sous réserve des dispositions de l’article 10.1, aucune réduction ne sera consentie sur le loyer dû en vertu du présent bail, et le locataire n’aura pas droit à un dédommagement par le locateur, quelle que soit la cause des dommages ou le motif invoqué (sauf lorsque la cause ou le motif est directement imputable à la faute ou à la négligence du locateur), du fait de dommages dus à un incendie, à la foudre, à une tempête ou à un autre sinistre analogue. Aucune réduction ne sera également consentie sur le loyer, et le locataire n’aura pas droit de recours contre le locateur du fait d’un arrêt total ou partiel, du défaut de fonctionnement ou d’une panne des systèmes de chauffage, de climatisation, d’éclairage, d’énergie, d’alimentation en eau, de plomberie ou d’égout, des ascenseurs ou de tout autre service, ou des dégâts en résultant, ni du fait de dégâts ou d’inconvénients causés par l’eau, la neige ou la glace se trouvant sur ou passant à travers le toit, une verrière, des trappes, des fenêtres ou autres, ni du fait de défectuosités ou de bris des tuyaux, des réservoirs, des appareils ou des autres véhicules par lesquels la vapeur, l’eau, la neige, la fumée ou le gaz pourraient fuir ou s’écouler dans les lieux, ni du fait de dégâts ou d’inconvénients causés par l’état ou le montage de câblage électrique ou autre, ni du fait de dégâts ou d’inconvénients résultant d’actes, d’omissions ou de négligence de colocataires ou d’autres occupants de l’immeuble, ou des locateurs ou des occupants de propriétés attenantes, ni du fait de réparations majeures ou mineures, ou d’améliorations apportées à l’immeuble ou à toute installation le desservant pourvu qu’elles soient effectuées dans des délais raisonnables.

***Article 12***

**Droit d’accès**

12.1 Le locateur peut, en tout temps ou sans encourir de responsabilité à l’égard du locataire, pénétrer dans les lieux afin de les inspecter, de les faire visiter, ou d’y faire des réparations, ou pour tout autre motif qui pourrait se révéler indispensable à l’exploitation ou à l’entretien de l’immeuble ou de son équipement. Les [*nombre*] mois précédant l’expiration du bail ou sa reconduction, le locataire doit permettre l’accès des lieux aux visiteurs.

12.2 Le locataire ne peut changer les serrures des portes des lieux sans avoir auparavant obtenu l’autorisation écrite du locateur qui peut exiger que le locataire lui fournisse les clés de toutes les nouvelles serrures, et que ces dernières soient compatibles avec la clé maîtresse de la bâtisse.

***Article 13***

**Conformité aux lois**

13.1 Le locataire et le locateur sont tenus de se conformer sur-le-champ et à leurs frais aux lois, règlements ou ordonnances en vigueur émanant des autorités municipales, provinciales ou fédérales ainsi que de tout ministère, organisme ou service en relevant, et de toute autre autorité gouvernementale ayant juridiction sur les lieux, régissant l’occupation des lieux par le locataire ou l’activité que le locataire y exerce.

***Article 14***

**Assurances**

14.1 Le locateur verra à tenir l’établissement convenablement assuré pour sa responsabilité de locateur.

14.2 ***Non-subrogation***

Il est entendu que même si le locataire a la responsabilité de payer la prime de l’assurance du locateur, le locataire ne subroge aucunement les droits de l’assureur vis-à-vis le locataire.

14.3 Pour sa part, le locataire devra se pourvoir d’assurances sur les lieux loués pour couvrir sa responsabilité civile de locataire, ainsi que pour couvrir toutes responsabilités qu’il pourrait encourir si un incendie prenait naissance dans les lieux loués.

14.4 Le locateur et le locataire pourront, occasionnellement, examiner leurs assurances respectives et le fait par l’une des parties de ne pas maintenir de telles assurances constituera un défaut au présent bail.

14.5 De plus, le locataire devra se conformer à tous les règlements portant sur le feu, les forces policières et la santé et généralement à toute loi en vigueur; il ne devra rien faire qui serait en contravention avec les conditions des polices d’assurance ou qui pourrait augmenter les taux de ces assurances sur la propriété ou son contenu; il devra payer toute augmentation de primes d’assurance incendie sur l’immeuble que les assureurs pourraient exiger en raison du genre d’affaires exercées durant la durée du présent bail et des infractions que le locataire pourrait commettre relativement à ces assurances. Le locateur n’est tenu que de payer les primes d’assurance au taux minimum d’un immeuble commercial.

***Article 15***

**Notifications et sommations**

15.1 Toute notification ou sommation faite au locataire par le locateur est réputée dûment exécutée si elle a été remise en mains propres au locataire.

15.2 Le locataire élit domicile dans les lieux loués aux fins de signification des notifications, des assignations à la requête du demandeur ou des autres actes légaux lors de tout procès, de toute action en justice ou de toute poursuite que le locateur pourrait intenter.

***Article 16***

**Reconduction tacite**

16.1 Le fait que le locataire continue d’occuper les lieux après l’expiration du bail, sans qu’un nouveau bail n’ait été fait et passé, ne constituera pas une reconduction tacite du bail. Le locataire, dans ce cas, sera considéré comme occupant les lieux loués à titre de locataire au mois pour loyer mensuel payable d’avance le premier jour de chaque mois, égal à la somme du loyer mensuel dû pour le dernier mois du bail majoré de [*pourcentage*] % et, pour le reste, suivant les dispositions contenues dans le présent bail en autant qu’elles peuvent être applicables sur une base mensuelle.

***Article 17***

**Force majeure**

17.1 Le locateur n’est pas responsable des manquements à ses obligations en vertu du présent bail, ni des dommages ou pertes subis par le locataire, si les manquements, dommages ou pertes sont imputables à des cas de force majeure ou aux ennemis de la Reine, à l’incendie ou autre sinistre, à la guerre, à une calamité, aux émeutes, aux grèves, au lock-out, à un cas fortuit ou à toute autre cause imputable au locataire, ou à tout autre cas d’urgence ou événement indépendant de la volonté du locateur.

***Article 18***

**Manquements du locataire**

18.1 Si le locataire fait défaut à ses obligations en vertu du présent bail, notamment celle de verser les mensualités de loyer, et ce, pour une période de [*nombre*] jours, le locataire convient de redonner tous ses droits de locataire au locateur tant que la responsabilité du locataire face au locateur en application du présent bail ne soit réduite pour autant, et le locateur pourra, s’il en fait le choix, mettre fin à ce bail de plein droit, sans avoir à recourir aux tribunaux. Le locateur conserve cependant tous les autres recours que la loi lui accorde. Si le locataire fait faillite ou fait cession de ses biens, le présent bail pourra, au gré du locateur, être résilié automatiquement et le locateur pourra exiger à titre de dommages et intérêts un montant représentant [*nombre*] versements de loyers.

***Article 19***

**Législation**

19.1 Le présent bail sera interprété selon les lois de la province du Nouveau-Brunswick et régi par elles. Si certaines dispositions du présent bail étaient illégales ou non applicables selon les lois de la province, elles seront considérées comme séparables et le bail et ses stipulations demeureront en vigueur et lieront les parties de la même manière que si lesdites dispositions n’y avaient jamais été incluses.

***Article 20***

**Ententes antérieures**

20.1 Le locataire et le locateur reconnaissent que la signature du présent bail constituera une présomption décisive du fait que toutes les ententes et déclarations écrites ou verbales de quelque nature que ce soit, antérieurement intervenues entres les parties ou leurs préposés, sont ramenées à celles qui figurent au présent bail.

***Article 21***

**Clauses additionnelles**

21.1 Pour l’exercice financier couvert par la première année du présent bail, les parties conviennent du budget suivant pour le calcul du remboursement mensuel des frais à rembourser au locateur, sous réserve de la clause 3.3.

Taxes = [*montant*] $

Assurance = [*montant*] $

Mazout = [*montant*] $

Électricité = n/a

Contrat de service et

entretien des climatiseurs = [*montant*] $

Nettoyage extérieur = [*montant*] $

Entretien général = [*montant*] $

Déneigement = [*montant*] $

Nettoyage des bureaux = [*montant*] $

Fourniture générale = [*montant*] $

Total des dépenses partagées sur

la base de la valeur locative = [*montant*] $

En foi de quoi, le locateur et le locataire ont dûment apposé leur signature.

[*Date*]

[*Signature*]

[*Nom*]

[*Titre*], [*corporation*]

[*Date*]

[*Signature*]

[*Nom*]

[*Titre*], [*corporation*]

2 - Bail commercial (exemple 2)

**Convention de bail**

**Intervenue entre :**

[*Nom* ],

ci-après nommé « le locataire »,

- et -

[*Nom*]et [*nom*],

ci-après nommés « le garant »,

- et -

[*Corporation*], ayant son siège social au[*adresse*], au Nouveau-Brunswick,

ci-après nommée « le locateur ».

**Préambule**

a) Le propriétaire est le locateur du bien-fonds défini à l’article 1 ci-dessous.

b) Le locataire désire louer le bien-fonds afin de l’utiliser comme [*description*].

c) Le garant désire se porter garant des obligations et des engagements du locataire en vertu du présent bail.

Conséquemment, en contrepartie de leurs engagements et représentations mutuels et pour autre contrepartie bonne et valable, les parties conviennent de ce qui suit :

1. **Lieux loués**

Le locateur loue, par les présentes, au locataire, qui l’accepte, avec garantie de jouissance paisible, la bâtisse mesurant approximativement [*nombre*] mètres carrés, de même qu’une certaine superficie de terrain nécessaire au locataire. Cette bâtisse est située au [*adresse*] et sur le bien-fonds légalement décrit comme suit au bureau du conservateur des titres de [*endroit*] :

[*description*]

1.1 Le locateur ne fait aucune représentation ou garantie ni au locataire ni à ses usagers concernant l’usage de la bâtisse comme [*description*], ni quant à savoir si la bâtisse respecte tous les codes ou règlements applicables en matière de construction, de santé, de prévention de sinistres, etc. et, par conséquent, le locataire accepte la bâtisse « telle quelle/sans représentation ni garantie » de la part du locateur. Si le locateur reçoit un avis d’une autorité gouvernementale à ce sujet, le locateur aura le droit de mettre fin immédiatement au présent bail et le locataire devra aussitôt quitter la propriété. De même, dans l’éventualité d’un sinistre qui détruirait la bâtisse en entier, le locataire aura le même droit de mettre fin au bail et le locataire devra aussitôt quitter la propriété. Dans ces cas, le locataire n’aura aucun droit de réclamation contre le locateur.

2. **Durée**

Le bail entrera en vigueur le [*date*] et se terminera le [*date*].

Ce bail liera les parties ainsi que leurs successeurs et ayants droit respectifs.

3. **Loyer**

Le loyer du présent bail est fixé à [*montant*] $ plus la TVH. Le locataire s’engage à payer le loyer par versements mensuels, égaux et consécutifs de [*montant*] $ chacun, le premier de tels versements devenant dû et exigible le [*date*], les autres successivement le premier jour de chaque mois jusqu’au [*date*].

Le loyer sera payé à son échéance. Le locataire doit faire parvenir les versements au locateur à l’adresse susmentionnée, ou à toute autre adresse que le locateur pourra indiquer par écrit au locataire. Le locateur aura le droit de réclamer le paiement d’intérêts sur toutes les sommes en souffrance représentant le loyer à un taux annuel supérieur de [*pourcentage*] % au taux préférentiel moyen de base déterminé quotidiennement par [*institution financière*], et ce, sans préjudice à ses autres droits et recours.

Le locataire doit aussi remettre au locateur le [*date*] la somme de [*montant*] $ comme dépôt contre les dommages ou toutes sommes en souffrance dues au locateur en vertu du présent bail.

4. **Taxes foncières payables par le locateur**

Le locateur acquittera toutes les taxes foncières, générales ou spéciales, et les taxes scolaires imposées sur le bien-fonds.

5. **Taxes et frais payables par le locataire**

Le locataire acquittera toutes les taxes ou cotisations imposées sur le bien-fonds du locateur en raison des activités se rapportant au locataire, autres que les taxes foncières, générales ou spéciales et les taxes scolaires imposées sur le bien-fonds. Il verra de plus à effectuer ou à faire effectuer le déneigement à ses frais et verra également à l’entretien de la cour.

Le locataire s’engage à obtenir à l’avance tous les permis, si besoin est, et à acquitter à leur échéance les taxes d’eau, professionnelles et de services publics (électricité, gaz naturel, etc.) ainsi que les autres taxes imposées au locataire et résultant du présent bail. Le locataire devra fournir promptement au locateur, sur demande de celui-ci, la preuve de paiement de ces taxes, services publics et permis. Il sera responsable de tous les frais découlant de la consommation d’énergie, d’électricité ou autres, utilisées à l’intérieur et à l’extérieur du bâtiment.

6. **Autres responsabilités du locataire**

6.1.1 ***Entretien et réparation***

Le locataire est responsable de l’entretien et des réparations des unités de chauffage, du bâtiment principal et de ses composantes telles que les portes, les systèmes d’éclairage, etc.

Le locataire s’engage également à voir aux réparations des bris causés au bâtiment et à ses composantes durant la durée de son bail.

6.1.2 Le locataire n’effectuera aucuns travaux, aucunes améliorations ni aucunes rénovations à la bâtisse ou au bien-fonds sans l’autorisation écrite du locateur. De plus, toute amélioration ou rénovation faite par le locataire à la bâtisse et/ou au bien-fonds appartiendra au locateur de plein droit et sans coûts à la fin du bail.

7. **Assurances et indemnisation du locataire**

Le locataire doit contracter, à ses frais, une police d’assurance de la responsabilité civile couvrant à partir du [*date*] les dommages corporels, y compris le décès et les dommages matériels à des tiers pour une somme de [*montant*] $ par sinistre. Cette police devra couvrir, entre autres, la responsabilité assumée par le contrat, la responsabilité civile pour préjudice personnel et la responsabilité patronale éventuelle. Cette police doit désigner le locateur ainsi que ses employés, agents ou préposés à titre d’assurés additionnels et comporter une clause de responsabilité réciproque de même qu’un avenant indiquant que l’assureur donnera un préavis de [*nombre*] jours au locateur en cas d’annulation ou de modification importante à la police. Le locataire devra indemniser et tenir indemne le locateur à l’encontre de toutes réclamations reliées aux baux intervenus entre le locataire et les propriétaires du bien-fonds depuis le [*date*] et/ou aux activités du locataire sur le bien-fonds.

7.1 **Preuve d’assurance**

Le locataire doit fournir au locateur dans les[*nombre*] jours suivant l’exécution du présent bail les certificats d’assurance établissant que l’assurance exigée par le locateur est en vigueur.

8. **Assurances du locateur**

Le locateur doit contracter, à ses frais, une police d’assurance pour se protéger contre tout sinistre, vol ou vandalisme à la bâtisse seulement.

9. **Renouvellement**

Le locataire reconnaît qu’il ne pourra pas renouveler le présent bail et qu’il devra quitter les lieux immédiatement à la fin du bail.

10. **Recours en cas de défaut du locataire**

En cas du défaut du locataire d’observer une des obligations stipulées dans le présent bail, [*nombre*] jours après la date où le locateur a avisé par écrit le locataire du défaut en question, le locataire n’ayant pas remédié entièrement au défaut à la satisfaction du locateur, le locateur peut, en tout temps après ce délai, prendre tous les recours qui lui sont disponibles en droit ainsi que ceux prévus en application de la *Loi sur les locateurs et locataires* du Nouveau-Brunswick, ensemble ses modifications.

11. **Garant(s)**

Pour contrepartie bonne et valable, le garant reconnaît et accepte qu’en signant le présent bail il garantit (conjointement et individuellement avec le locataire et avec les autres garants, s’il y a lieu, qui ont signé le présent bail) toutes les obligations et tous les engagements du locataire en vertu du présent bail, y compris celui de payer sur demande le loyer en souffrance et toute somme qui doit être payée par le locataire en vertu du bail. En cas de défaut du locataire, le locateur n’est pas tenu d’épuiser tous ses recours contre le locataire ou un garant en particulier avant de faire demande et d’exercer ses recours sous la présente garantie du garant.

Le locateur jouit de la faculté d’exercer ses droits, recours et pouvoirs de manière concurrente ou indépendante et dans l’ordre qu’il désire. Le fait pour le locateur d’omettre d’exercer ou d’exercer avec un retard ses droits, recours et pouvoirs ou d’interrompre des mesures visant à les exercer ne constitue pas une renonciation à ceux-ci ni ne porte atteinte à son droit, recours ou pouvoir et n’empêche pas son exercice par la suite ni celui de quelque autre droit, recours ou pouvoir. La présente garantie du garant survivra à la faillite du locataire et n’a pas pour effet de suspendre les droits garantis par la « common law » ou prévus par la législation ou d’y porter atteinte.

Le garant a été avisé de son droit d’obtenir un avis juridique indépendant avant de signer le présent bail et la présente garantie. Il a soit exercé son droit à un avis juridique indépendant ou a choisi volontairement, en pleine connaissance des faits et des conséquences juridiques, de ne pas obtenir un avis juridique indépendant avant de signer le présent bail et la présente garantie. Il comprend qu’en signant le bail il s’engage personnellement.

Chaque partie atteste et certifie qu’elle possède l’autorisation nécessaire pour exécuter la présente convention de bail afin que l’autre partie puisse jouir pleinement de ses droits. Les parties, agissant de façon dûment autorisée, ont signé la présente convention de bail à la date inscrite à côté de la signature de leur représentant respectif.

Signé et scellé le [*date*] en présence de ) [*Corporation*]

)

)

)

)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Témoin ) [*Nom*], [*titre*], [*corporation*]

)

Signé et scellé le [*date*] en présence de ) [*Nom*] (le locataire), par son

) représentant autorisé à signer

)

)

)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Témoin ) [*Nom*]

)

Signé et scellé le [*date*] en présence de ) [*Nom du garant*]

)

)

)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Témoin ) Signature du garant

)

Signé et scellé le [*date*] en présence de ) [*Nom du garant*]

)

)

)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Témoin ) Signature du garant

)

3 - Bail commercial (exemple 3)

**Convention de bail**

**Intervenue entre**

[*Nom*], [*profession*], demeurant au [*adresse*],

ci-après nommé « le locateur »,

- et -

[*Corporation*], ayant son siège social au [*adresse*], ci-après représentée par [*nom*], [*titre*].

ci-après nommé « le locataire ».

**Préambule**

a) Le « locateur » est le propriétaire du bien-fonds défini à l’article 1 ci-dessous.

b) Le « locataire » désire louer le bien-fonds afin de l’utiliser comme entrepôt commercial.

Conséquemment, en contrepartie de leurs engagements et représentations mutuels et pour autre contrepartie valable, les parties conviennent de ce qui suit :

1. **Lieux loués**

Le « locateur » loue, par les présentes, au « locataire », qui l’accepte, avec garantie de jouissance paisible, la bâtisse commerciale mesurant approximativement [*nombre*] mètres carrés, de même qu’une certaine superficie de terrain nécessaire au « locataire ». Cette bâtisse est située au [*adresse*].

2. **Durée**

Le présent bail entrera en vigueur le [*date*] et se terminera le [*date*].

Le présent bail bénéficiera et liera les parties ainsi que leurs successeurs et ayants droit respectifs. Le « locataire », sur préavis écrit au « locateur », pourra transférer les bénéfices du présent bail ou faire tout autre arrangement qui aura comme résultat l’exécution des obligations contractuelles du « locataire » par une personne autre que le « locataire ».

3. **Loyer**

Le loyer sera payé pour les deux premières semaines le [*date*], au montant de [*montant*] $, plus la TVH. Le loyer du présent bail est consenti pour la somme annuelle de [*montant*] $ que le « locataire » s’engage à payer par versements mensuels, égaux et consécutifs de [*montant*] $ chacun, le premier de tels versements devenant dû et exigible le [*date*] et les autres successivement le même jour de chaque mois jusqu’au [*date*], plus la TVH.

Le loyer sera payé à son échéance. Le « locataire » doit faire parvenir les versements au « locateur » au [*adresse*], ou à toute autre adresse que le « locateur » pourra indiquer par écrit au « locataire ». Le « locateur » aura le droit de réclamer le paiement d’intérêts sur toutes les sommes en souffrance représentant le loyer à un taux annuel supérieur de [*pourcentage*] % au taux préférentiel moyen de base déterminé quotidiennement par [*institution financière*], et ce, sans préjudice de ses autres droits et recours.

4. **Taxes et frais payables par le « locateur »**

Le « locateur » acquittera toutes les taxes foncières, générales ou spéciales, les taxes scolaires et autres cotisations imposées sur l’immeuble. Il verra de plus à effectuer ou à faire effectuer le déneigement à ses frais et verra également à l’entretien de la cour.

5. **Taxes et frais payables par le « locataire »**

Le « locataire » s’engage à obtenir à l’avance tous les permis, si besoin est, et à acquitter à leur échéance les taxes d’eau et les taxes professionnelles ainsi que les autres taxes imposées au « locataire » et résultant du présent bail. Le « locataire » devra fournir promptement au « locateur », sur demande de celui-ci, la preuve de paiement de ces taxes et permis. Il sera responsable de tous les frais découlant de la consommation d’énergie, d’électricité ou autres, utilisée à l’intérieur du bâtiment et sera responsable de façon proportionnelle pour celle à l’extérieur de bâtiment.

6. **Responsabilités des parties**

6.1 **« Le locateur »**

6.1.1. ***Travaux***

6.1.2. Le « locateur » s’engage à effectuer les travaux suivants avant la prise en charge du loyer décrit précédemment, à savoir :

6.1.2.1. installer une deuxième porte et un quai de chargement à côté de celle en existence sise à l’arrière du bâtiment ainsi qu’une porte d’accès;

6.1.2.2 installer une prise d’entrée électrique de 550 volts fournie par le « locataire »;

6.1.2.3. fournir deux plates-formes de chargement et munir les portes de coussins d’appui pour les remorques.

6.1.3. Le « locateur » s’engage également à procéder aux travaux de pavage dès le printemps prochain.

6.1.4. ***Entretien et réparation***

Le « locateur » est responsable de l’entretien et des réparations des unités de chauffage, des bâtiments principaux et de leurs composantes telles que portes, systèmes d’éclairage, etc.

6.2. **Le « locataire »**

6.2.1. ***Entretien et réparation***

Le « locataire » s’engage pour sa part à voir aux réparations des bris causés au bâtiment et à ses composantes dans le cadre de ses affaires courantes et normales.

7. **Assurances**

7.1. **Assurances du « locataire »**

Le « locataire » doit contracter, à ses frais, les polices d’assurances ci-après et les maintenir en vigueur pendant toute la durée du présent bail, y compris pendant la période de prise de possession aux fins d’aménagement.

7.2. **Assurances tous risques**

Une police d’assurance tous risques pour une somme couvrant la valeur de remplacement de tous les biens assurés dans les lieux loués, tel l’ameublement, les améliorations locatives et le stock de marchandises, propriété du « locataire » de laquelle il est responsable. Cette police doit comprendre un avenant indiquant que l’assureur donnera un préavis écrit de [*nombre*] jours au « locateur » en cas d’annulation ou de modification importante à la police.

7.3. **Assurances de la responsabilité civile**

Une police d’assurance de responsabilité civile couvrant les dommages corporels, y compris le décès et les dommages matériels à des tiers, pour une somme de [*montant*] $ par sinistre. Cette police devra couvrir, entre autres, la responsabilité assumée par le contrat, la responsabilité civile pour préjudice personnel et la responsabilité patronale éventuelle. Cette police doit désigner le « locateur » ainsi que ses employés, agents ou préposés à titre d’assurés additionnels et comporter une clause de responsabilité réciproque de même qu’un avenant indiquant que l’assureur donnera un préavis de [*nombre*] jours au « locateur » en cas d’annulation ou de modification importante à la police.

7.4. **Preuve d’assurance**

Le « locataire » doit fournir des certificats d’assurance avant la prise de possession aux fins d’aménagement et par la suite pendant la durée du présent bail, au plus tard à la date d’expiration des polices d’assurance exigées aux présentes. Dans le cas où le « locataire » omettrait de souscrire les assurances ou de remettre au « locateur » une copie des polices d’assurance, ou la preuve satisfaisante du paiement des primes, le « locateur » pourra, sans en donner avis au « locataire », souscrire cette assurance et recouvrer, sur-le-champ, à titre de loyer supplémentaire, toute prime ainsi versée. Toute assurance exigée aux termes du paragraphe 7 doit être souscrite aux conditions et auprès des assureurs que le « locateur » ou le créancier hypothécaire juge satisfaisants ou approuve de temps à autre.

Le « locateur » doit fournir ces certificats d’assurance avant la prise de possession du bien-fonds par le « locataire ».

8. **Renouvellement**

Pourvu que le « locataire » ait rempli toutes ses obligations et qu’il avise le « locateur » [*nombre*] mois avant l’expiration du bail, le « locataire » pourra à son choix prolonger de [*nombre*] années le présent bail aux mêmes conditions, sauf quant au loyer qui pourra être renégocié par les parties, agissant de façon raisonnable.

Chaque partie atteste et certifie qu’elle possède l’autorisation nécessaire pour exécuter la présente convention de bail afin que l’autre partie puisse jouir pleinement de ses droits. Les parties, agissant de façon dûment autorisées, ont signé la convention de bail à la date inscrite à côté de la signature de leur représentant respectif.

Signé et scellé le [*date*] en présence de )

)

)

)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Témoin ) [*Nom*]

Signé et scellé le [*date*] en présence de ) [*Corporation*]

)

)

)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Témoin ) [*Nom*]

)

)

)

) Par : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

) [*Nom*]