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*].