9 - Bail commercial (exemple 9)

**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

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 : 16, 24, 30.1, 32, 37, 43 et 45

Conditions et engagements facultatifs inclus : PMM-9

(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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**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-9

Le registrateur général des titres de bien-fonds

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

1 Peut être joint en annexe.

**PMM-9**

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.