

CONTRAT DE BAIL (immeuble commercial)

ENTRE:
.....
.....

O1 (ci-après appelé(e) "le locateur")

ET:
.....
.....

(ci-après appelé(e) "le locataire")

(le locateur et le locataire ci-après collectivement appelés "les parties")

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT QUE le locateur est propriétaire d'un immeuble commercial à louer;

CONSIDÉRANT QUE le locataire désire louer du locateur ledit immeuble commercial et que ce dernier accepte de louer ledit immeuble au locataire, suivant les termes et conditions ci-après mentionnés;

CONSIDÉRANT QUE les parties désirent confirmer leur entente par écrit;

CONSIDÉRANT QUE les parties ont la capacité et la qualité d'exercer tous les droits requis pour la conclusion et l'exécution de l'entente constatée dans le présent contrat;

EN CONSÉQUENCE DE CE QUI PRÉCÈDE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1.00 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent contrat.

2.00 OBJET

O2 **2.01 Lieux loués**

Le locateur loue au locataire un immeuble commercial (ci-après appelé "les lieux loués") dont la désignation et l'adresse complètes sont:

2.02 Superficie

Les lieux loués ont une superficie approximative de mètres carrés (..... m.c.). D'ailleurs, un plan démontrant la superficie des lieux loués est en annexe "....." du présent contrat.

2.03 Durée du bail

locateur	locataire

2470

Le bail a une durée totale de (.....) mois, commençant le et se terminant le

3.00 CONSIDÉRATION

O3

3.01 Loyer de base

En considération de ladite location, le locataire doit payer au locateur un loyer de base:

a) pour la première année du bail:

au montant de dollars (.....\$), plus les taxes applicables, pour un grand total de dollars (.....\$), payable d'avance le ième jour de chaque mois, au moyen de douze (12) versements mensuels, égaux et consécutifs de dollars (.....\$) chacun.

b) pour la année du bail:

au montant de..... dollars (.....\$), plus les taxes applicables, pour un grand total de dollars (.....\$), payable d'avance le ième jour de chaque mois au moyen de douze (12) versements mensuels, égaux et consécutifs de dollars (.....\$) chacun.

OU

pour la année du bail:

au montant total équivalent au loyer de base de l'année précédente, majoré d'un pourcentage égal à l'augmentation de l'indice des prix à la consommation établi par Statistique Canada au premier janvier de cette ième année de bail, auquel sont ajoutées les taxes applicables, payable d'avance leième jour de chaque mois au moyen de douze (12) versements mensuels, égaux et consécutifs de dollars (.....\$) chacun.

3.02 Loyer additionnel

Au cours de chaque année du bail, le locataire doit payer au locateur, à titre de loyer additionnel, sa quote-part des frais, coûts et dépenses qui suivent:

- a) les coûts d'assurance de l'immeuble, de ses équipements et accessoires;
- b) les coûts de fonctionnement, d'opération, d'entretien, de nettoyage, d'administration de l'immeuble, de ses systèmes et équipements, y compris le déblaiement de la neige, l'enlèvement des ordures, le salaire du personnel requis et bénéfiques marginaux y afférents;
- c) les coûts relatifs à la location de tout équipement, enseigne et autre matériel reliés à l'exploitation et à l'opération de l'immeuble;
- d) les taxes foncières, municipales, scolaires, d'améliorations locales, spéciales, et toutes autres charges, contributions, licences, surtaxes ou autres impositions qui peuvent être établies ou réclamées en relation avec l'immeuble;
- e) les dépenses juridiques, administratives et générales ainsi que les dépenses d'évaluation encourues par le locateur pour obtenir ou tenter d'obtenir une diminution du montant des taxes foncières;
- f) l'amortissement ou la dépréciation en capital des équipements, biens meubles et installations fixes qui ont besoin d'être remplacés périodiquement ou de façon substantielle.
- g) ci-après collectivement appelés "les coûts".

Toutefois, le loyer additionnel n'inclut pas le coût des services et autres frais qui peuvent être

locateur	locataire
	2470