

FORMULE 6

FORMULE TYPE DE BAIL

(Loi sur la location de locaux d'habitation,
Lois du Nouveau-Brunswick de 1975, ch. R-10.2, art. 9)

RENSEIGNEMENTS IMPORTANTS

Le propriétaire et le locataire peuvent consulter un médiateur des loyers sur toutes questions relatives à la présente formule type de bail et à leurs droits et obligations.

Le propriétaire et le locataire doivent signer deux exemplaires de la présente formule type de bail fournis par le propriétaire, lesquels constituent deux exemplaires originaux du bail.

Il est interdit de modifier la présente formule type de bail ou d'en supprimer certaines parties, mais le propriétaire et le locataire peuvent, d'un mutuel accord, y insérer des clauses additionnelles dans l'espace prévu à cet effet à l'article 10.

PARTIES 1 LE PRÉSENT BAIL EST FAIT EN DOUBLE EXEMPLAIRE ENTRE _____ (le "propriétaire")
Nom(s)

Adresse(s) Code(s) postal(aux)

Téléphone(s)
- ET -

Nom(s) ("le locataire")

LOCAUX 2 LE PROPRIÉTAIRE CONVIENT DE DONNER À BAIL AU LOCATAIRE, QUI ACCEPTE, LES LOCAUX SUIVANTS :

Nom de la rue et n° n° de l'appartement

Cité ou Ville Code postal
Surintendant ou gérant (s'il y en a) _____
Nom

Adresse Code Postal

Téléphone(s)

DURÉE ET
RÉSILIATION

- 3 CHOISIR a) OU b) – MAIS PAS LES DEUX
- a) LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT QUE LA LOCATION PRENDRA EFFET À PARTIR DU _____ ET SE TERMINERA LE _____.
Aucun avis de résiliation n'est nécessaire puisque la date d'expiration est fixée;
- OU —
- b) LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT QUE LA LOCATION SERA UNE LOCATION PÉRIODIQUE ET COMMENCERA LE _____ et courra (choisir la case utile)
- (i) de semaine en semaine et qu'un avis écrit de résiliation devra être signifié au moins une semaine avant l'expiration de la semaine visée pour prendre effet le dernier jour de cette semaine;
- OU —
- (ii) de mois en mois et qu'un avis écrit de résiliation devra être signifié au moins un mois avant l'expiration du mois visé pour prendre effet le dernier jour de ce mois;
- OU —
- (iii) d'année en année et qu'un avis écrit de résiliation devra être signifié au moins trois mois avant l'expiration de l'année pour prendre effet au dernier jour de cette année.

LOYER**4(1) SOUS RÉSERVE DES LOIS DE LA PROVINCE, LE LOCATAIRE CONVIENT DE PAYER UN LOYER DE LA FAÇON SUIVANTE :**

_____ par _____

Montant(s) _____ Semaine *ou* Mois _____

payable à : _____

Nom _____

Adresse _____ Code postal _____

Détails concernant toute augmentation : _____

NOTE :

Si une location pour une période déterminée a été choisie en vertu de l'alinéa 3a), le propriétaire peut augmenter le loyer seulement si le montant et la date sont indiqués ci-dessus, ou si la case à côté du sous-alinéa 4(4)c)(ii) est cochée.

4(2) LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT QUE LE PREMIER PAIEMENT DU LOYER EST DÛ le _____ jour de _____, 19____, et par la suite les paiements doivent être faits le _____ de chaque _____ (semaine *ou* mois).

NOTES :

Le locataire auquel le propriétaire n'a pas remis un exemplaire original du présent bail, peut verser tout loyer exigible à un médiateur des loyers plutôt qu'au propriétaire.

En vertu du paragraphe 6(5) de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*, un médiateur des loyers peut exiger que le locataire lui paie le loyer plutôt qu'au propriétaire.

4(3) LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT QUE LE LOYER MENTIONNÉ CI-DESSUS COMPREND LES FOURNITURES ET LE PAIEMENT DES INSTALLATIONS ET SERVICES SUIVANTS :

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Électricité | <input type="checkbox"/> Laveuse et sècheuse |
| <input type="checkbox"/> Chauffage | <input type="checkbox"/> Laveuse et sècheuse (libre service) |
| <input type="checkbox"/> Eau | <input type="checkbox"/> Cable T.V. (relais) |
| <input type="checkbox"/> Égouts | <input type="checkbox"/> Cable T.V. (service) |
| <input type="checkbox"/> Eau chaude | <input type="checkbox"/> Déblaiement de la neige |
| <input type="checkbox"/> Poêle | <input type="checkbox"/> Stationnement pour _____ véhicules |
| <input type="checkbox"/> Réfrigérateur | <input type="checkbox"/> Meubles (<i>préciser</i>) _____ |
| <input type="checkbox"/> Concierge | |
| <input type="checkbox"/> Divers (<i>préciser</i>) _____ | |

et que les services suivants sont à la charge du locataire : (*ne cocher qu'une seule case*)

- Aucun, ou
- (*préciser*) _____
- _____
- _____

AUGMENTATION 4(4) SOUS RÉSERVE DE TOUTES LOIS DE LA PROVINCE : DU LOYER

a) en cas de location à la semaine ou au mois choisie en vertu du sous-alinéa 3b)(i) ou (ii), au moins un avis écrit de deux mois doit être donné par le propriétaire au locataire en vue d'augmenter le loyer;

b) en cas de location à l'année choisie en vertu du sous-alinéa 3b)(iii), au moins un avis écrit de trois mois doit être donné par le propriétaire au locataire en vue d'augmenter le loyer;

FACULTATIF

c) en cas de location pour une période déterminée choisie en vertu de l'alinéa 3a), le propriétaire ne peut augmenter le loyer que si

(i) le montant et la date de l'augmentation sont précisés au paragraphe 4(1);

— OU —

(ii) la case à côté de cette disposition est cochée et le propriétaire donne au locataire au moins un avis écrit de trois mois de l'augmentation.

- a) d'une semaine au moins, en cas de location à la semaine choisie en vertu du sous-alinéa 3b)(i), ou
- b) d'un mois au moins, en cas de location au mois ou à l'année choisie en vertu du sous-alinéa 3b)(ii) ou (iii) ou lorsque l'avis d'augmentation a été donné conformément au sous-alinéa 4(4)c),

avant le jour précédant immédiatement la date à laquelle l'augmentation du loyer prendra effet.

DÉPÔT DE
GARANTIE

5 LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT (COCHER LA CASE UTILE.)

- a) qu'un dépôt de garantie n'est pas exigé;
- OU —
- b) qu'un dépôt de garantie d'un montant de _____ est exigé.

INSTRUCTIONS :

Un dépôt de garantie ne doit pas dépasser une semaine de loyer dans le cas d'une location à la semaine ou un mois de loyer dans le cas d'une location autre qu'à la semaine.

Un dépôt de garantie doit être remis à un médiateur des loyers par le propriétaire ou le locataire.

NOTES :

Un locataire qui a déjà versé un dépôt de garantie à un médiateur des loyers relativement à d'autres locaux peut demander à celui-ci de l'affecter aux nouveaux locaux visés par le présent bail.

Le médiateur des loyers peut utiliser tout ou partie du dépôt de garantie après la résiliation de la location pour exécuter toute obligation non remplie par le locataire concernant le paiement du loyer, la propreté ou les réparations des locaux, ou encore des biens personnels du lieu fournis par le propriétaire.

À l'expiration de la location, le locataire peut demander par écrit au médiateur des loyers de lui restituer le dépôt de garantie.

OBLIGATIONS
DU
PROPRIÉTAIRE

6 LE PROPRIÉTAIRE S'OBLIGE

- a) à délivrer au locataire les locaux habitables et en bon état de réparation;
- b) à maintenir les locaux habitables et en bon état de réparation;
- c) à délivrer et à maintenir en bon état de réparation tout bien personnel qu'il fournit;
- d) à se conformer à l'ensemble des normes applicables en matière de salubrité, de sécurité, d'habitation et de construction ainsi qu'à toute autre prescription légale concernant les locaux; et
- e) à tenir toutes les parties communes dans un état propre et offrant toute sécurité.

NOTE :

La non-exécution par le propriétaire de ses obligations peut autoriser le locataire à les faire exécuter par un médiateur des loyers aux frais du propriétaire.

OBLIGATIONS
DU LOCATAIRE

7 LE LOCATAIRE S'OBLIGE

- a) à répondre de la propreté normale des locaux et de tout meuble fourni par le propriétaire;
- b) à réparer dans un délai raisonnable, tout dommage survenu aux locaux ou aux meubles fournis par le propriétaire, dommage qui est causé par sa propre conduite ou par la conduite des personnes dont il autorise la présence dans les locaux, peu importe que cette conduite soit intentionnelle ou non intentionnelle; et
- c) à se conduire et à exiger des autres personnes qui se trouvent dans les locaux avec son consentement qu'elles se conduisent de façon à ne pas causer de désordre ou de nuisance.

NOTE :

La non-exécution par le locataire de ses obligations prévues dans la *Loi sur la location des locaux d'habitation* ou dans le présent bail peut l'exposer à devoir indemniser le propriétaire et peut entraîner la résiliation de la location par un médiateur des loyers.

8 LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT (*Cocher la case utile. Si aucune case n'est cochée, le locataire peut, sous réserve de l'article 13 de la Loi sur la location des locaux d'habitation, céder tous les droits que lui confère le présent bail.*)

- a) QUE LE LOCATAIRE PEUT CÉDER TOUS LES DROITS QUE LUI CONFÈRE LE PRÉSENT BAIL POUR LA PARTIE DE LA DURÉE RESTANT À COURIR DU BAIL;

NOTE :

Lorsque le locataire cède la totalité des droits que lui confère le présent bail de la façon prévue à l'alinéa 8a), le locataire n'est plus responsable des obligations ni bénéficiaire des avantages découlant du présent bail, auquel cas, le nouveau locataire assume la totalité des obligations et a droit aux avantages en tant que partie au bail.

— OU —

- b) QUE LE LOCATAIRE PEUT CÉDER TOUS LES DROITS QUE LUI CONFÈRE LE PRÉSENT BAIL POUR UNE PARTIE DE LA DURÉE DU PRÉSENT BAIL;

NOTES :

Lorsque le locataire cède une partie de la durée restante de son bail de la façon prévue à l'alinéa 8b), le propriétaire doit signifier tout avis concernant la violation des obligations par le nouveau locataire au nouveau locataire et en envoyer une copie au locataire initial conformément au paragraphe 13(2.1) de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

Lorsque le locataire cède une partie de la durée restante de son bail de la façon prévue à l'alinéa 8b), le propriétaire doit signifier tout avis d'augmentation de loyer au locataire initial et en envoyer une copie au nouveau locataire. Le locataire initial conserve le droit de résilier la location en vertu de l'article 11.1 de la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

— OU —

- c) LE LOCATAIRE NE PEUT CÉDER AUCUN DES DROITS QUE LUI CONFÈRE LE PRÉSENT BAIL;

— OU —

- d) LE LOCATAIRE NE PEUT CÉDER LES DROITS QUE LUI CONFÈRE LE PRÉSENT BAIL QU'APRÈS AVOIR OBTENU LE CONSENTEMENT DU PROPRIÉTAIRE.

NOTES :

Un locataire doit demander le consentement du propriétaire en lui signifiant une demande de consentement à cession, et un propriétaire qui n'y répond pas dans les sept jours de la signification de la demande, est réputé avoir donné son consentement (La formule de demande est disponible au bureau du médiateur des loyers.)

Lorsque le locataire veut céder les droits que lui confère le présent bail et que la case à côté de l'alinéa 8d) a été cochée (le consentement étant alors nécessaire), le propriétaire peut

- (i) donner son consentement et exiger du locataire des frais ne dépassant pas vingt dollars;

— OU —

- (ii) refuser son consentement, tant que son refus n'est ni arbitraire, ni déraisonnable;

— OU —

- (iii) à moins que la cession ne soit pour fins d'hypothèque ou pour une partie seulement de la durée restante du bail, signifier au locataire dans les sept jours de la signification de la demande de consentement à cession du locataire, un avis de congé résiliant le bail à la date choisie par le locataire pour céder ses droits.

UTILISATIONS
AUTORISÉES

9 LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE CONVIENNENT QUE LES LOCAUX NE SERONT UTILISÉS QU'À DES FINS D'HABITATION.

NOTE :

Le propriétaire qui veut limiter le nombre d'occupants des locaux ou l'accueil de pensionnaires ou autres locataires ou apporter d'autres restrictions à l'utilisation des locaux peut le faire en insérant une clause additionnelle à cet effet sous l'article 10.

ADRESSES POSTALES DES BUREAUX DES MÉDIATEURS DES LOYERS

C.P. 5001 BATHURST E2A 3Z9
C.P. 5001 EDMUNDSTON E3V 3L3
C.P. 5001 MONCTON E1C 8R3

C.P. 5001 CAMPBELLTON E3N 3H5
C.P. 6000 FREDERICTON E3B 5H1
UN MARKET SQUARE, 3^e ÉTAGE SAINT JOHN E2L 4Z6

DISPOSITION
FACULTATIVE

NOTES :

Aucune clause additionnelle ne peut modifier les droits ou devoirs énoncés dans la *Loi sur la location de locaux d'habitation* ou dans le présent bail.

Les clauses additionnelles doivent figurer sur les deux exemplaires original du présent bail.

Si vous n'avez pas assez de place, veuillez joindre un feuillet séparé en double originaux. Les deux exemplaires originaux du feuillet séparé doivent être signés par le propriétaire et le locataire pour être valides.

SIGNIFICATION
DES AVIS

11 LA SIGNIFICATION D'AVIS, D'ACTES DE PROCÉDURE OU DE DOCUMENTS DOIT S'EFFECTUER CONFOR-
MÉMENT À L'ARTICLE 25 DE LA *LOI SUR LA LOCATION DE LOCAUX D'HABITATION* QUI PRÉVOIT CE QUI SUIT :

25(1) Sous réserve du paragraphe (1.1), (1.2) ou (3), tout avis, acte de procédure ou document que doit signifier un pro-
priétaire ou un locataire ou qui doit lui être signifié est suffisamment signifié

- a) s'il est remis à la personne du destinataire; ou
- b) s'il est envoyé par courrier ordinaire
 - (i) au propriétaire à l'adresse donnée dans le bail ou à l'adresse indiquée en application des dispositions du pa-
ragraphe (4),
 - (ii) au locataire à l'adresse des locaux, ou
 - (iii) à un médiateur des loyers à l'adresse de son bureau.

25(1.1) En cas de cession par un locataire d'une partie du reste de la durée du bail, aux fins du paragraphe 13(2.2), un
avis est suffisamment signifié au cédant pendant la durée de la cession, s'il est envoyé par courrier ordinaire

- a) à l'adresse fournie par le cédant au propriétaire pour la durée de la cession, ou
- b) à l'adresse des locaux, si le cédant n'a pas fourni d'adresse au propriétaire pour la durée de la cession.

25(1.2) Tout avis, acte de procédure ou document est suffisamment signifié

- a) à un propriétaire qui a donné un numéro de télécopieur dans le bail ou qui a affiché ou communiqué un numéro
de télécopieur comme faisant partie d'une adresse aux fins de signification pour l'application du paragraphe (4), si
un fac-similé de l'avis, de l'acte de procédure ou du document lui est transmis à ce numéro de télécopieur, ou
- b) à un médiateur des loyers, si un fac-similé de l'avis, de l'acte de procédure ou du document lui est transmis au
numéro de télécopieur à son bureau.

25(2) Tout avis, acte de procédure ou document envoyé par courrier est réputé avoir été signifié le troisième jour qui
suit sa date de mise à la poste.

25(3) Lorsqu'un avis ne peut être remis personnellement à un locataire du fait qu'il est absent des locaux ou se soustrait
à la signification, l'avis peut lui être signifié

- a) en le remettant personnellement à toute personne adulte résidant apparemment avec lui;
- b) en l'affichant dans un endroit bien en vue sur une partie des locaux ou sur une porte y menant;
- c) en le lui envoyant par courrier ordinaire à l'adresse où il réside;
- d) en mettant l'avis sous la porte des locaux; ou
- e) en mettant l'avis dans la boîte aux lettres des locaux.

25(4) Lorsque les locaux loués sont situés dans un bâtiment contenant plus de deux logements, le propriétaire, s'il ne
réside pas dans le bâtiment, doit afficher et tenir affiché dans un endroit bien en vue à l'intérieur du bâtiment ou commu-
niquer à un médiateur son nom ou sa raison sociale ou le nom ou la raison sociale de son représentant ainsi qu'une adresse
aux fins de signification; tout avis est suffisamment signifié s'il est délivré ou envoyé par la poste à l'adresse ainsi affichée
ou communiquée et toute procédure prise par le locataire ou pour son compte peut être engagée à l'encontre du proprié-
taire sous le nom ou la raison sociale ainsi affichée ou communiquée.

25(5) Pour l'application du paragraphe (4), le propriétaire peut afficher ou communiquer un numéro de télécopieur
comme faisant partie d'une adresse aux fins de signification.

EFFET
OBLIGATOIRE
DU BAIL

12 LE PRÉSENT BAIL LIE LES HÉRITIERS, EXÉCUTEURS TESTAMENTAIRES, ADMINISTRATEURS, SUCCES-
SEURS ET AYANTS DROIT DU PROPRIÉTAIRE ET DU LOCATAIRE ET LEUR PROFITE.

Le propriétaire et le locataire ont signé le présent bail le _____
(jour, mois, année)

NE PAS UTILISER DES
CARBONES EN SIGNANT

SIGNER SÉPARÉMENT
LES EXEMPLAIRES

Signature du(des) propriétaire(s)

Signature du(des) locataire(s)

LA FORMULE SUIVANTE DOIT ÊTRE UTILISÉE LORSQU'UN DÉPÔT EN GARANTIE EST EXIGÉ EN VERTU DE L'ARTICLE 5 DU BAIL :

VÉRIFICATION DU DÉPÔT
EN GARANTIE

BUREAU DU MÉDIATEUR
DES LOYERS

PROVINCE DU
NOUVEAU-BRUNSWICK

NOTE : ÉCRIRE EN CARACTÈRES D'IMPRIMERIE S.V.P.

Nom(s) du propriétaire

Nom(s) du locataire

Adresse(s) postale(s) du propriétaire

Adresse des locaux

_____ \$ _____ \$ / par _____
Dépôt en garantie requis Loyer

Date du bail

Signature du (des) propriétaire(s)

Date de l'encaissement du dépôt de garantie

INSTRUCTIONS AU LOCATAIRE :

1. PAYER PAR CHÈQUE CERTIFIÉ OU MANDAT À L'ORDRE DU MINISTRE DES FINANCES.
2. NE PAS ENVOYER DE L'ARGENT COMPTANT PAR COURRIER POSTAL.
3. ENVOYER LE PAIEMENT PAR COURRIER POSTAL OU LE VERSER EN PERSONNE AU BUREAU DU MÉDIATEUR DES LOYERS.

87-165; 88-197; 99-47