



**NEW BRUNSWICK
REGULATION 83-132**

under the

**STANDARD FORMS OF CONVEYANCES ACT
(O.C. 83-752)**

Filed September 15, 1983

Under section 2 of the *Standard Forms of Conveyances Act*, the Lieutenant-Governor in Council makes the following Regulation:

83-215

1 This Regulation may be cited as the *Leases Regulation - Standard Forms of Conveyances Act*.

87-69

1.1(1) This Regulation does not apply to conveyances of land by deed, quit claim deed, transfer, easement, right-of-way, licence, option not contained in a lease, right of first refusal, agreement for the sale or purchase of land, boundary line agreement, party wall agreement, expropriation, Crown grant, renewal of lease, surrender of lease, mortgage, collateral mortgage, postponement of mortgage, debenture, postponement of debenture, trust deed or other instrument to secure bonds or debenture stock of a corporation, discharge of mortgage, discharge of debenture, partial discharge of mortgage, partial discharge of debenture, assignment of mortgage, assignment of debenture, notice of crystallization, assignment of lease, agreement amending a registered instrument, Order in Council, Act of the Parliament of Canada or Act of a Provincial Legislature.

**RÈGLEMENT DU
NOUVEAU-BRUNSWICK 83-132**

pris en vertu de la

**LOI SUR LES FORMULES TYPES DE
TRANSFERTS DU DROIT DE PROPRIÉTÉ
(D.C. 83-752)**

Déposé le 15 septembre 1983

En vertu de l'article 2 de la *Loi sur les formules types de transferts du droit de propriété*, le lieutenant-gouverneur en conseil établit le règlement suivant :

83-215

1 Le présent règlement peut être cité sous le titre : *Règlement sur les baux - Loi sur les formules types de transferts du droit de propriété*.

1.1(1) Le présent règlement ne s'applique pas au transfert de biens-fonds par voie d'acte de transfert, d'acte de transfert par voie de renonciation, de transfert, de servitude, d'emprise, de licence, d'option, non contenue dans un bail, de droit de préemption, d'entente d'achat ou de vente de bien-fonds, d'entente de limites, d'entente de murs mitoyens, d'expropriation, de concession de la Couronne, de renouvellement de bail, de renonciation au bail, d'hypothèque, d'hypothèque subsidiaire, de cession de priorité d'une hypothèque, d'une débenture, de cession de priorité d'une débenture, d'acte de fiducie ou de tout autre acte garantissant des obligations ou des débentures stock d'une corporation, de quittance d'hypothèque, de quittance de débenture, de quittance partielle d'hypothèque, de quittance partielle de débenture, de cession d'hypothèque, de cession de débenture, d'avis de cristallisation, de cession de bail, de convention modifiant un instrument enregistré, de décret en conseil, de loi du Parlement du Canada ou de loi d'une législature provinciale.

1.1(2) This Regulation does not apply to a standard form of lease made pursuant to the *Residential Tenancies Act*.

84-139; 87-69

2(1) Every lease or lease and option shall be in the appropriate form set out in Schedule A and the heading is part of the form.

2(1.1) Directions printed in italics are not part of a form.

2(2) Words and directions which are underscored are not part of a form and are inserted for guidance.

2(3) Parts of a form that are enclosed in parentheses are optional.

2(4) The forms set out in Schedule A may be modified as required to provide for execution by more than one person.

2(5) Information required to be included in a form set out in Schedule A may be attached as a schedule thereto.

2(6) When used in a lease or lease and option, words that are set out in Column One of Schedule B and distinguished by a letter therein have the same effect as if the words set out in Column Two of Schedule B and distinguished by the same letter were used in the lease or lease and option.

2(7) When words which are other parts of speech or tenses of words set out in Column One of Schedule B and distinguished by a letter therein are used in a lease or lease and option, those words which are other parts of speech or tenses

(a) have meanings corresponding to the meanings of the words set out in Column One of Schedule B, and

(b) have the same effect as if the corresponding parts of speech or tenses of the words set out in Column Two of Schedule B and distinguished by the same letter were used in that lease or lease and option.

2(8) Subsection (7) shall be deemed to have come into force on September 10, 1984.

84-139; 87-69

1.1(2) Le présent règlement ne s'applique pas à une formule type de bail établie conformément à la *Loi sur la location de locaux d'habitation*.

84-139; 87-69

2(1) Tous les baux ou baux et option doivent être rédigés selon les formules appropriées établies à l'Annexe A et le titre fait partie de la formule.

2(1.1) Les instructions en italiques ne font pas partie de la formule.

2(2) Les instructions et mots soulignés ne font pas partie de la formule et ne sont destinés qu'à servir de guide.

2(3) Les parties d'une formule qui sont entre parenthèses sont facultatives.

2(4) Les formules établies à l'Annexe A peuvent être modifiées de la façon requise pour permettre leur passation par plus d'une personne.

2(5) Les renseignements qui doivent apparaître dans une formule établie à l'Annexe A peuvent y être joints en annexe.

2(6) Lorsqu'ils sont utilisés dans un bail ou un bail et option, les mots établis à la Première colonne de l'Annexe B et identifiés par une lettre ont le même effet que si les mots établis à la Deuxième colonne de l'Annexe B et identifiés par la même lettre étaient utilisés dans le bail ou le bail et option.

2(7) Lorsque d'autres parties du discours ou temps des mots établis à la Première colonne de l'Annexe B et identifiés par une lettre sont utilisés dans un bail ou bail et option, ces autres parties du discours ou temps

a) ont des sens correspondants aux mots établis à la Première colonne de l'Annexe B, et

b) ont le même effet que si les parties correspondantes du discours ou temps des mots établis à la Deuxième colonne de l'Annexe B et identifiés par la même lettre étaient utilisés dans ce bail ou bail et option.

2(8) Le paragraphe (7) est réputé être entré en vigueur le 10 septembre 1984.

84-139; 87-69

3(1) A covenant or condition set out in Column One of Schedule C and distinguished by a number therein may be included in any lease in Form A19 as may be applicable in the circumstances, by the inclusion of the covenant or condition set out in Column One of Schedule C together with its distinguishing number, and if so included, the lease has the same effect as if it contained the covenant or condition set out in Column Two of Schedule C distinguished by the same number.

3(2) In any lease or lease and option in Form 19 where a covenant or condition is excluded, or included, by reference to a number which distinguishes a covenant or condition set out in Column One of Schedule C, the lease or lease and option has the same effect as if the covenant or condition set out in Column Two of Schedule C and distinguished by the same number were excluded, or included, as the case may be.

3(3) In any lease or lease and option in Form 19 where a covenant or condition is deemed to be contained by virtue of subsection 27(2) of the *Land Titles Act*, and that covenant or condition is set out in Column One of Schedule C and distinguished by a number therein, the lease or lease and option has the same effect as if it contained the covenant or condition set out in Column Two of Schedule C and distinguished by the same number.

84-139

4 A lease or lease and option may contain any covenant or condition, whether or not the covenant or condition is otherwise provided for in this Regulation.

4.1(1) Where a lease in Form A19 contains covenants and conditions which are set out in a document which is on file in a Registry Office and are included in the lease by reference to the number by which the document has been filed, the document shall be filed in every Registry Office where the lease is registered.

4.1(2) Except as between the parties thereto, where a lease in Form A19 contains covenants and conditions which are set out in an agreement which is neither registered nor on file in a Registry Office, and a conflict exists between that part of the lease which is registered or on file and the agreement which is not, the terms of that part of the lease which is registered or on file shall prevail.

4.1(3) Where a lease in Form A19 contains covenants and conditions which are set out in an agreement which

3(1) Une condition ou un engagement établi à la Première colonne de l'Annexe C et identifié par un numéro peut être inclus dans tout bail selon la Formule A19 selon les circonstances par l'inclusion de cette condition ou de cet engagement avec son numéro distinctif, et dans ce cas le bail a le même effet que s'il contenait la condition ou l'engagement établi à la Deuxième colonne de l'Annexe C identifié par le même numéro.

3(2) Dans tout bail ou bail et option selon la Formule 19, lorsqu'une condition ou un engagement est exclu, ou inclus, par renvoi à un numéro qui identifie une condition ou un engagement établi à la Première colonne de l'Annexe C, le bail ou bail et option a le même effet que si la condition ou l'engagement établi à la Deuxième colonne de l'Annexe C et identifié par le même numéro était exclu ou inclus, selon le cas.

3(3) Dans tout bail ou bail et option selon la Formule 19, lorsqu'une condition ou un engagement est réputé être contenu en vertu du paragraphe 27(2) de la *Loi sur l'enregistrement foncier*, et que cette condition ou cet engagement est établi à la Première colonne de l'Annexe C et est identifié par un numéro y mentionné, le bail ou bail et option a le même effet que s'il contenait la condition ou l'engagement établi à la Deuxième colonne de l'Annexe C et identifié par le même numéro.

84-139

4 Un bail ou bail et option peut contenir toute condition ou tout engagement que le présent règlement prévoit ou non de toute autre façon.

4.1(1) Lorsqu'un bail contient des conditions et engagements qui sont établis dans un document qui a été déposé dans un bureau de l'enregistrement et sont inclus dans le bail par référence au numéro de dépôt du document, ce document doit être déposé dans chaque bureau de l'enregistrement où le bail est enregistré.

4.1(2) Sauf à l'égard des parties aux présentes, lorsqu'un bail selon la Formule A19 contient des conditions et engagements qui sont établis dans une entente qui n'est ni enregistrée ni déposée dans un bureau de l'enregistrement et qu'il y a conflit entre la partie du bail qui est enregistrée ou déposée et l'entente qui ne l'est pas, les termes de la partie du bail qui est enregistrée ou déposée l'emportent.

4.1(3) Lorsqu'un bail selon la Formule A19 contient des conditions et engagements qui sont établis dans une

is neither registered nor on file in a Registry Office, an amendment to the agreement is void as against a third party unless notice of the amendment is registered in the Registry Office or unless the third party has actual notice of the amendment.

84-139

5 In any lease or lease and option made pursuant to this Regulation,

(a) where the context so requires, words importing the singular include the plural and words importing the plural include the singular, and words importing the masculine include the feminine and neuter genders and words importing the feminine include the masculine and neuter genders and words importing the neuter gender include the masculine and feminine genders;

(b) the term “lessor” includes the heirs, executors, administrators, successors and assigns of the lessor, and the term “lessee” includes the successors and assigns of the lessee;

(c) all covenants, conditions, liabilities and obligations entered into or imposed upon a lessor shall be construed to be jointly and severally binding upon each of them and upon their heirs, executors, administrators, successors and assigns, unless expressly stated to the contrary;

(d) all covenants, conditions, liabilities and obligations entered into or imposed upon a lessee shall be construed to be jointly and severally binding upon each of them and upon their successors and assigns, unless expressly stated to the contrary; and

(e) all covenants, conditions, liabilities and obligations entered into or imposed upon a guarantor shall be construed to be jointly and severally binding upon each of them and upon their heirs, executors, administrators, successors and assigns, unless expressly stated to the contrary.

84-139

entente qui n'est ni enregistrée ni déposée dans un bureau de l'enregistrement, une modification de cette entente est nulle à l'égard des tiers à moins qu'un avis de la modification ne soit enregistré au bureau de l'enregistrement ou que les tiers n'aient été effectivement avisés de la modification.

84-139

5 Dans tout bail ou bail et option établi conformément au présent règlement,

a) lorsque le contexte l'exige, le singulier comprend le pluriel et le pluriel comprend le singulier; le masculin comprend le féminin et le féminin comprend le masculin;

b) le terme « bailleur » comprend les héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit du bailleur, et le terme « locataire » comprend les successeurs et ayant droit du locataire;

c) sauf disposition expresse contraire, toutes les responsabilités, toutes les obligations, toutes les conditions et tous les engagements qui sont pris par un bailleur ou qui lui sont imposés doivent être interprétés comme liant chacune de ces personnes conjointement et solidairement et liant leurs héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit;

d) sauf disposition expresse contraire, toutes les responsabilités, toutes les obligations, toutes les conditions et tous les engagements qui sont pris par un locataire ou qui lui sont imposés doivent être interprétés comme liant chacune de ces personnes conjointement et solidairement et liant leurs successeurs et ayants droit; et

e) sauf disposition expresse contraire, toutes les responsabilités, toutes les obligations, toutes les conditions et tous les engagements qui sont pris par un garant ou qui lui sont imposés doivent être interprétés comme liant chacune de ces personnes conjointement et solidairement et liant leurs héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit.

84-139

6(1) Unless it is prepared in book form for deposit, a lease or lease and option made after the coming into force of this Regulation shall be printed or typewritten on good quality white paper, 8.5 inches by 14 inches (22.6 cm by 35.6 cm), with a margin of not less than 1.5 inches (3.8 cm) on the top and left side of the page and, if printed on the reverse thereof, a margin of not less than 1.5 inches (3.8 cm) on the top and right side of the page, and shall be of sufficient clarity to permit photocopying and microfilming on registry office equipment.

6(2) Subsection (1) applies to all attachments to instruments referred to therein other than plans, instruments issued by a court, instruments and documents requiring registration under the *Bankruptcy Act* (Canada), instruments and documents prepared in book form for deposit and such other attached instruments and documents as, in the opinion of the registrar, are suitable for acceptance in a form other than that prescribed in subsection (1).

84-139

7 *This Regulation comes into force on September 10, 1984.*

83-215; 84-139

6(1) Sauf s'il est préparé sous forme de livre pour dépôt, un bail ou bail et option conclu après l'entrée en vigueur du présent règlement doit être imprimé ou dactylographié sur une feuille de papier blanc de bonne qualité, de 8.5 pouces sur 14 (22,6 cm sur 35,6), avec une marge d'au moins 1.5 pouces (3,8 cm) en haut et sur le côté gauche de la page et, s'il est imprimé au verso, une marge d'au moins 1.5 pouces (3,8 cm) en haut et sur le côté droit de la page, et doit être suffisamment clair pour permettre la prise de photocopies et de microfilms avec le matériel du bureau de l'enregistrement.

6(2) Le paragraphe (1) s'applique à tous les documents joints aux instruments qu'il vise à l'exception des plans, des instruments délivrés par une cour, des instruments et documents nécessitant l'enregistrement en vertu de la *Loi sur la faillite* (Canada), des instruments et documents préparés sous forme de livre pour dépôt et des autres instruments et documents joints qui, de l'avis du registrateur ou du conservateur, peuvent être acceptés sous une forme différente de celle prescrite au paragraphe (1).

84-139

7 *Le présent règlement entre en vigueur le 10 septembre 1984.*

83-215; 84-139

SCHEDULE A

Form A19
LEASE

Standard Forms of Conveyances Act, S.N.B. 1980, c.S-12.2, s.2

The parties to this lease are:

ADD ADDITIONAL PARTIES AS REQUIRED

lessor, of address, occupation or other identification, the "lessor"

and

lessee, of address, occupation or other identification, the "lessee"

(The recitals, affidavits, statutory declarations or other documents attached hereto as Schedule "D" form part of this lease.)

The lessor leases to the lessee the premises described in Schedule "A" attached hereto on the following conditions:

- Duration: _____
- Date of Commencement: _____
- (Date of Termination: _____)
- (Rent: _____)
- (Additional Rent: _____)
- (Payments: _____)
- (Payment Dates: _____)
- (Place of Payment: _____)

This lease contains the covenants and conditions which are set out in:

DELETE INAPPLICABLE CLAUSES

- (a) the Leases Regulation - Standard Forms of Conveyances Act and set out in Schedule "B" attached hereto;
- (b) Schedule "C" attached hereto;
- (c) a document on file in the Registry Office for the County of _____ as number _____;
- (d) an agreement entered into by the parties bearing date ___ month, ___ day, 20___, and identified as being incorporated in this lease.

(The spouse of the lessor joins in this instrument and consents to this disposition for the purpose of complying with Section 19 of the Marital Property Act.)

Dated on ___ month, ___ day, 20___.

SIGNED, SEALED AND DELIVERED)		
in the presence of)		
)		
_____)	Lessor	LS
)		
)		
_____)	Lessee	LS

ANNEXE A

Formule A19

BAIL

Loi sur les formules types de transferts du droit de propriété, L.N.-B. 1980, ch.S-12.2, art.2

Les parties au présent bail sont :

AJOUTER LES PARTIES SUPPLÉMENTAIRES NÉCESSAIRES

 bailleur, de adresse, profession ou autre moyen d'identification, le « bailleur »
et

 locataire, de adresse, profession ou autre moyen d'identification, 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 : _____
Date d'entrée en vigueur : _____
(Date d'expiration : _____)
(Loyer : _____)
(Loyer supplémentaire : _____)
(Paiements : _____)
(Dates des paiements : _____)
(Lieu des paiements : _____)

Le présent bail contient les engagements et conditions qui figurent :

AYER LES MENTIONS INUTILES

- a) dans le *Règlement sur les baux - Loi sur les formules types de transferts du droit de propriété*, et à l'Annexe « B » ci-jointe;
- b) à l'Annexe « C » ci-jointe;
- c) dans un document déposé au bureau de l'enregistrement du comté de _____ sous le numéro _____;
- d) dans une entente passée entre les parties portant la date jour, mois, 20 , et identifiée comme étant incorporée dans le présent bail.

(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*.)

Fait le jour, mois, 20 .

SIGNÉ, SCELLÉ ET REMIS

en présence de :

_____)		
)		
)		
)	Bailleur	SJ
)		
)		
)	Locataire	SJ

Form 19

LEASE (AND OPTION)

Land Titles Act, S.N.B. 1981, c.L-1.1, s.27

Standard Forms of Conveyances Act, S.N.B. 1980, c.S-12.2, s.2

*THIS FORM IS PRESCRIBED UNDER THE
GENERAL REGULATION - LAND TITLES ACT.*

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 transferts du droit de propriété,

L.N.-B. 1980, chap. S-12.2, art.2

*LA PRÉSENTE FORMULE EST PRESCRITE EN VERTU DU
RÈGLEMENT GÉNÉRAL - LOI SUR L'ENREGISTREMENT FONCIER*

SCHEDULE B**Column One**

a. leases

b. parcel

84-139

Column Two

a. in consideration of the rents, covenants and agreements hereinafter contained, doth demise and lease, to have and to hold during the term of this lease,

b. all that lot, piece or parcel of land and premises

ANNEXE B**Première colonne**

- a. donne à bail
- b. parcelle

Deuxième colonne

- 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. tout ce lot, toute cette partie ou toute cette parcelle de bien-fonds et les lieux

84-139

SCHEDULE C

Column One	Column Two
11. The lessee shall pay rent.	11. The lessee covenants with the lessor that the lessee shall for the duration of this lease pay to the lessor the rent hereby reserved on the days and in the manner herein set out without any deduction whatsoever.
12. The lessee shall maintain the premises in good repair.	12. The lessee covenants with the lessor that the lessee shall for the duration of this lease maintain the demised premises in good and sufficient order and repair to the satisfaction of the lessor, reasonable wear and tear and damage by fire, lightning, tempest and the like excepted.
13. The lessee shall permit the lessor to inspect the premises.	13. The lessee covenants with the lessor that the lessee shall permit the lessor, his servants, agents and employees at all reasonable times for the duration of this lease to enter upon the demised premises for the purpose of inspecting the state of repair or making such repairs as the lessor may from time to time consider necessary.
14. The lessee shall not alter the premises without the lessor's consent.	14. The lessee covenants with the lessor that the lessee shall not, without the prior written consent of the lessor, place any building, erection, addition or improvement, other than trade fixtures, upon the demised premises, or alter the interior of the demised premises or any part thereof.
15. The lessee shall use the premises for agreed purposes only.	15. The lessee covenants with the lessor that the lessee shall use the demised premises only for the purpose or purposes agreed upon by the lessor and lessee.
16. The lessee shall not assign or sublet without the lessor's consent.	16. The lessee covenants with the lessor that the lessee shall not, without the written consent of the lessor, which consent shall not be unreasonably withheld, assign, transfer, sublet or otherwise by any act or deed cause or permit the demised premises or any part thereof to be assigned, transferred or sublet unto any person or persons whomsoever.
17. The lessee shall comply with all laws.	17. The lessee covenants with the lessor that the lessee shall promptly comply with and conform to the requirements of every federal and provincial statute, rule, regulation and ordinance, and every municipal or rural community by-law, rule, regulation, order and ordinance at any time or from time to time in force affecting the use or occupation of the demised premises or any part thereof by the lessee.
18. The lessee shall deliver vacant possession upon termination of the lease.	18. The lessee covenants with the lessor that the lessee shall upon the expiration or other sooner determination of this lease peaceably deliver to the lessor vacant possession of the demised premises in the condition in which the

- lessee is by this lease required to maintain the demised premises.
- | | | | |
|-----|--|-----|---|
| 19. | The lessee shall permit the lessor to show the premises to purchasers. | 19. | The lessee covenants with the lessor that the lessee shall permit the lessor, his servants, agents and employees at reasonable times and after reasonable notice to enter the demised premises for the purpose of showing it to prospective tenants and purchasers. |
| 20. | The lessee shall pay public utilities. | 20. | The lessee covenants with the lessor that the lessee shall pay as they become due all charges for public utilities including electricity, gas, water, telephone and all other services provided by any public utility in connection with the occupancy of the demised premises. |
| 21. | The lessee shall not do any act to increase insurance premiums. | 21. | The lessee covenants with the lessor that the lessee shall not carry on or permit to be carried on upon the demised premises any activity which may cause an increase in premiums for insurance upon the building wherein the demised premises are situate, or which may render void or voidable any policy of insurance. |
| 22. | The lessee shall pay occupancy taxes. | 22. | The lessee covenants with the lessor that the lessee shall pay for the duration of this lease all taxes, rates, levies and assessments charged against the demised premises in connection with the lessee's use and occupation thereof. |
| 23. | The lessee shall provide public liability insurance. | 23. | The lessee covenants with the lessor that the lessee shall at his own expense take out and keep in force public liability and property damage insurance in the names of the lessor and the lessee for injury, death or property damage occurring in, or arising in connection with the operation of, the demised premises, with all inclusive coverage. |
| 24. | The lessee shall pay additional rent for | 24. | The lessee covenants with the lessor that the lessee shall pay to the lessor as additional rent in each year of the term hereby demised his proportion of |
| | (a) common area expenses and | | (a) the total annual cost of operating and maintaining the common area including all costs of repairs, taxes, assessments, electricity, plumbing, water, air conditioning, heat, insurance, police, supervision, cleaning, snow removal, muzak, elevators, parking and maintenance or any other services or equipment used in the common area and |
| | (b) insurance and heating. | | (b) all costs and expenses incurred by the lessor in insuring and heating the lessor's building. |
| 25. | The lessee shall conduct his business in a reputable manner. | 25. | The lessee covenants with the lessor that the lessee shall conduct his business in and use the whole of the de- |

mised premises in a reputable manner; a business practice by the lessee whether through advertising, selling procedures or otherwise which in the opinion of the lessor may harm the business or reputation of the lessor or reflect unfavourably on the lessor or other tenants of premises in the building, or which may confuse, mislead or deceive the public, shall immediately be discontinued by the lessee at the request of the lessor.

- | | | | |
|-----|---|-----|--|
| 26. | On breach of any covenant the lessor may recover all costs from the lessee as rent. | 26. | In the event that the lessee is in default of payment of any amount required by this lease to be paid by him, the lessor may pay such amount on his behalf and recover that amount together with his reasonable expenses from the lessee as rent, with all remedies incidental thereto as if that amount and expenses were included in the rent hereby reserved. |
| 27. | The lessor may re-enter the premises on the insolvency of the lessee. | 27. | In the event that the rights of the lessee under this lease are at any time seized or taken in execution or attachment by any creditor of the lessee, or the lessee makes an assignment for the benefit of creditors, becomes bankrupt or insolvent, or takes the benefit of any statute that may be in force for bankrupt or insolvent debtors, then the current month's rent, including additional rent, and the next three months' rent, including additional rent, immediately become due and payable and, in the manner prescribed by law, the lease and term shall, at the option of the lessor, become forfeited and void and the lessor may enter into and upon the demised premises, or any part thereof in the name of the whole, by force or otherwise as he may see fit, to have again, repossess and enjoy, as of its former estate, anything herein contained to the contrary notwithstanding. |
| 28. | The lessor promises to the lessee quiet enjoyment of the premises. | 28. | The lessor covenants with the lessee that the lessee, paying the rent hereby reserved and performing the covenants on his part to be performed, shall and may peaceably possess and enjoy the demised premises for the duration of this lease without any interruption or disturbance from the lessor or any person lawfully claiming under him. |
| 29. | The lessor shall provide fire and other insurance. | 29. | The lessor covenants with the lessee that the lessor shall effect fire and extended coverage insurance and insurance against all other risks required by any mortgagee to be insured against, if any, as well as boiler and pressure vessel insurance, on the whole of the building of which the demised premises forms a part in such amounts as the lessor and mortgagee shall from time to time deem to be required. |
| 30. | The lessor shall pay real property taxes and local improvements. | 30. | The lessor covenants with the lessee that the lessor shall pay all taxes and rates, including local improvement |

rates, municipal, rural community, provincial, federal or otherwise, assessed against the demised premises or the lessor or lessee on account thereof, save and except any business taxes and taxes upon the personal property and income of the lessee.

- | | | | |
|------|---|------|--|
| 30.1 | The lessee shall pay real property tax. | 30.1 | The lessee covenants with the lessor that the lessee shall pay for the duration of this lease all taxes, rates, duties, and assessments whatsoever, whether municipal, rural community, provincial, federal or otherwise, now charged or hereafter to be charged upon the demised premises or upon the lessor on account thereof, except municipal or rural community taxes for local improvements. |
| 31. | The lessor may assign his rights. | 31. | The lessor may assign his rights under this lease as collateral security for a loan and in the event that such an assignment is given and executed by the lessor and notification thereof is given to the lessee by or on behalf of the lessor, it is expressly agreed between the lessor and the lessee that this lease shall not be cancelled or modified for any reason whatsoever without the consent in writing of the assignee. |
| 32. | The lessee may remove fixtures. | 32. | The lessee may at or prior to the termination of this lease, take, remove and carry away from the demised premises all fixtures, fittings, plant, machinery, utensils, shelving, counters, safes or other articles placed in or on the premises in the nature of trade or tenants' fixtures or other articles belonging to or brought upon the premises by the lessee, but the lessee shall in such removal do no damage to the premises or shall make good any damage which he may occasion thereto. |
| 33. | The lessee has an insurable interest in improvements made by him. | 33. | For the duration of this lease or any renewal thereof the lessee has an insurable interest in any alterations, additions and improvements that may be made by the lessee in and to the demised premises, and the lessee is entitled to insure such alterations, additions and improvements up to their full insurable value and to receive the proceeds of any insurance so placed by him. |
| 34. | If the premises are rendered unfit, the rent shall be reduced accordingly or the lease shall be terminated. | 34. | If the demised premises are rendered partially unfit for the lessee by fire, lightning, tempest or other insurable casualty, the rent hereby reserved shall abate in part only in the proportion that the part of the demised premises rendered unfit for the lessee bears to the whole of the demised premises, or if the demised premises are rendered wholly unfit for the lessee, this lease shall be terminated and the rent hereby reserved and all other charges shall be apportioned and paid to the date of occurrence of the casualty. |

- | | | | |
|-----|--|-----|--|
| 35. | The lessor may make changes to pipes, conduits and ducts. | 35. | The lessor shall have the right to make changes or additions to the pipes, conduits and ducts in the demised premises where necessary to serve adjoining premises but not in a way to interfere materially with the use and enjoyment of the demised premises and shall make good any damage to the demised premises so caused. |
| 36. | Where the lessee holds over the tenancy is monthly. | 36. | In the event that the lessee holds over beyond the duration of this lease or the renewal thereof with or without the consent of the lessor and without any further written agreement, the tenancy resulting shall be a monthly tenancy only, at a monthly rental equivalent to the amount paid per month during the last month of the term hereby granted or the renewal thereof and subject to termination at the election of the lessor or lessee upon one month's notice in writing and subject also to the terms, conditions and covenants herein set out. |
| 37. | The lessee has the use of the common area. | 37. | The lessee, his employees, customers, invitees and all others requiring communication with them, shall have the use in common with all others entitled thereto, of the common area. |
| 38. | The lessor is not responsible for injury to person or property upon the premises unless due to the negligence of the lessor. | 38. | The lessor shall not in any event whatsoever be liable or responsible in any way for any personal injury or death that may be suffered or sustained by the lessee or any employee of the lessee or any other person who may be upon the demised premises or for any loss of or damage or injury to any property belonging to the lessee or to his employees or to any other person while such property is on the demised premises, unless due to the negligence of the lessor, his employees, agents or licensees. |
| 39. | The lessee may install signs with the lessor's consent. | 39. | Subject to the lessor's approval, which approval shall not be unreasonably withheld, the lessee may install in, upon or about the demised premises any signs or advertising material which shall remain the property of the lessee and which the lessee may remove regardless of the degree of affixation upon expiration or termination of this lease or any renewal thereof provided that the lessee shall make good any damage caused to the demised premises by such installation and removal. |
| 40. | All disputes are to be settled by arbitration. | 40. | In the case of any dispute between the lessor and the lessee during the continuance of this lease or any renewal thereof, as to any matter arising hereunder which it is agreed between the parties hereto shall be settled by arbitration, either party hereto shall be entitled to give to the other party notice of such dispute and demand arbitration thereof and, after giving notice and demand, each party shall at once appoint an arbitrator and such appointees shall jointly appoint a third; the decision of any two of the three arbitrators so appointed shall be final |

and binding upon the parties hereto who covenant one with the other that their disputes shall be so decided by arbitration alone and not by recourse to any court or action at law; if within a reasonable time the two arbitrators appointed by the parties hereto do not agree upon a third or if the party who has been notified of a dispute fails to appoint an arbitrator, then a third arbitrator or an arbitrator to represent the party in default may, upon petition of the party not in default, be appointed by a judge of The Court of Queen's Bench of New Brunswick; the cost of arbitration shall be apportioned between the parties hereto as the arbitrators may decide.

- | | | | |
|-----|---|-----|--|
| 41. | Condonation, excuse or overlooking of any default does not operate as waiver. | 41. | Any condoning, excusing or overlooking by the lessor of any default, breach or non-observance by the lessee at any time or times in respect of any covenant, proviso or condition herein contained shall not operate as a waiver of the lessor's rights hereunder in respect of any continuing or subsequent default, breach or non-observance, nor so as to defeat or affect in any way the rights of the lessor. |
| 42. | All lessee's insurance policies shall contain a waiver of subrogation. | 42. | All policies of insurance placed by the lessee shall contain a waiver or waivers of subrogation against the lessor and the lessee waives, releases and discharges all rights, claims and demands whatsoever which the lessee might have or acquire against the lessor arising out of damage to or destruction of the building or any part thereof occasioned by any of the perils insured against by the lessee or which the lessee has agreed to insure against, whether or not such rights, claims and demands shall arise through the negligence or other fault of the lessor, his servants, agents or contractors. |
| 43. | The lessee has an option to renew this lease. | 43. | The lessor hereby gives to the lessee an option to renew this lease at the expiration thereof for a further term of equal duration upon the same terms and conditions as are contained herein except this provision for renewal and the amount of rent reserved which shall be agreed upon at the time of renewal or, failing agreement, shall be settled by arbitration; the lessee may exercise his option to renew by giving notice of acceptance to the lessor not later than three months prior to the date of termination of this lease. |
| 44. | The lessee shall advise the lessor of any change in marital status. | 44. | The lessee covenants with the lessor that upon any change affecting the marital status of the lessee or the qualification of the premises as a marital home within the meaning of the <i>Marital Property Act</i> , the lessee will advise the lessor accordingly and furnish the lessor with full particulars thereof. |

- | | | | |
|------|---|------|---|
| 45. | Where a conflict exists between the English and the French version of any provision hereof, this lease shall be construed as if it had been executed entirely in English. | 45. | The lessor and the lessee mutually covenant and agree that, this lease having been executed in both English and French, where a conflict exists between the English version and the French version of any provision hereof, the meaning and legal effect of the English version shall prevail. |
| 45.1 | Where a conflict exists between the English and the French version of any provision hereof, this lease shall be construed as if it had been executed entirely in French. | 45.1 | The lessor and the lessee mutually covenant and agree that, this lease having been executed in both English and French, where a conflict exists between the English version and the French version of any provision hereof, the meaning and legal effect of the French version shall prevail. |
| 46. | The lessor may re-enter the premises upon non-payment of rent or other breach. | 46. | If and whenever the rent hereby reserved is not paid by the lessee and remains unpaid for a period of fifteen (15) days after any of the days upon which the same ought to have been paid, and whether or not any formal or other demand has been made therefor, or if the lessee is in breach of or in default under any of the lessee's covenants, conditions or agreements contained in this lease and such breach or default continues for fifteen (15) days after written notice thereof has been given by the lessor to the lessee without the lessee proceeding promptly and diligently to remedy such breach or default, then in any such case the lessor shall have the right to terminate this lease and, upon the exercise of such right, the lessor may terminate this lease and re-enter into and upon and take possession of and enjoy the demised premises, or any part thereof, in the name of the whole, as of the lessor's former estate. |

84-139; 87-69; 2005-65

ANNEXE C

Première colonne	Deuxième colonne
11. Le locataire doit payer le loyer.	11. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer au bailleur pendant la durée du présent bail le loyer fixé dans les présentes, aux dates et de la manière indiquées sans déduction quelles qu'elles soient.
12. Le locataire doit garder les lieux en bon état.	12. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit garder pendant la durée du présent bail les lieux loués en bon état et ordre à la satisfaction du bailleur, à l'exception de l'usure raisonnable et des dégâts causés par le feu, la foudre, les tempêtes et autres sinistres semblables.
13. Le locataire doit permettre au bailleur d'inspecter les lieux.	13. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu'à ses serviteurs, représentants et employés à toutes heures raisonnables pendant la durée du présent bail de pénétrer sur les lieux loués afin d'inspecter l'état des lieux ou d'y effectuer les réparations que le bailleur estime nécessaires à l'occasion.
14. Le locataire ne doit pas modifier les lieux sans l'accord du bailleur.	14. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas, sans l'accord écrit préalable du bailleur, placer tout bâtiment, toute construction, toute adjonction, toutes améliorations, autres que des objets fixés à demeure aux fins de l'entreprise, sur les lieux loués ou changer l'intérieur de la totalité ou d'une partie des lieux loués.
15. Le locataire ne doit utiliser les lieux qu'aux fins convenues.	15. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire n'utilisera les lieux loués qu'à la seule ou qu'aux seules fins convenues entre le bailleur et le locataire.
16. Le locataire ne doit pas céder ou sous-louer les lieux sans l'accord du bailleur.	16. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas 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 ou personnes, sans l'accord écrit du bailleur qui ne peut le refuser sans motif raisonnable.
17. Le locataire doit respecter toutes les lois.	17. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit satisfaire et se conformer rapidement aux exigences de toutes les lois, règles, ordonnances et règlements fédéraux et provinciaux, et de tous les arrêtés, règles, ordonnances, ordres et règlements de la municipalité ou de la communauté rurale en vigueur à tous moments ou à l'occasion, visant l'utilisation ou l'occupation par le locataire de la totalité ou d'une partie des lieux loués.

- | | | | |
|-----|---|-----|--|
| 18. | Le locataire doit rendre les lieux vacants dès l'expiration du bail. | 18. | Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit rendre au bailleur de façon pacifique à l'expiration, ou autre cessation antérieure du présent bail, la possession des lieux loués vacants, dans l'état où le présent bail impose au locataire de garder ces lieux. |
| 19. | Le locataire doit permettre au bailleur montrer les lieux à des acheteurs. | 19. | Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu'à ses serviteurs, représentants et employés à des heures et après un avis raisonnables de pénétrer dans les lieux loués afin de les montrer à des locataires et acheteurs éventuels. |
| 20. | Le locataire doit payer les frais des entreprises de services publics. | 20. | Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer dès leurs échéances tous les frais imposés par les entreprises de services publics au titre notamment de l'électricité, du gaz, de l'eau, du téléphone et de tous autres services fournis par ces entreprises relativement à l'occupation des lieux loués. |
| 21. | Le locataire ne doit rien faire qui puisse faire augmenter les primes d'assurances. | 21. | Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit rien faire ou rien permettre de faire dans les lieux loués qui puisse entraîner une augmentation des primes d'assurance des bâtiments dans lesquels sont situés les lieux loués, ou rendre nulle ou annulable toute police d'assurance. |
| 22. | Le locataire doit payer les taxes relatives à l'occupation des lieux. | 22. | Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer pendant la durée du présent bail la totalité des taxes, impôts et droits exigés à l'encontre des lieux loués au titre de leur utilisation et occupation par le locataire. |
| 23. | Le locataire doit souscrire une assurance de la responsabilité civile. | 23. | Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais une assurance de la responsabilité civile et contre les dommages matériels au nom du bailleur et en son propre nom, couvrant les blessures, décès ou dommages matériels ayant lieu ou se produisant relativement à l'utilisation des lieux loués, avec tout ce que comprend cette couverture. |
| 24. | Le locataire doit payer un loyer supplémentaire pour | 24. | Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer au bailleur en tant que loyer supplémentaire, chaque année de la durée du bail sa part |
| | a) les dépenses de zone commune et | | a) du total des frais annuels de fonctionnement et d'entretien de la zone commune notamment des frais de réparations, de taxes, d'impôts, d'électricité, de plomberie, d'eau, de climatisation, de chauffage, d'assurance, de police, de surveillance, de nettoyage, de déblayage de la neige, de muzak, d'ascenseur, de stationnement et d'entretien ou de tous les autres services ou matériels utilisés dans la zone commune et |

- | | | | |
|-----|---|-----|---|
| | b) l'assurance et le chauffage. | | b) de tous les frais et dépenses engagés par le bailleur pour assurer et chauffer son édifice. |
| 25. | Le locataire doit mener ses affaires de façon honorable. | 25. | Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit mener ses affaires et utiliser la totalité des lieux loués d'une manière honorable; il doit immédiatement, à la demande du bailleur, mettre fin à toute pratique commerciale soit dans le domaine de la publicité, de la technique de vente ou autre qui, de l'avis du bailleur, peut nuire aux affaires ou à la réputation du bailleur ou rejailir de façon défavorable sur le bailleur ou d'autres locataires des lieux situés dans le bâtiment, ou qui peut confondre, induire en erreur ou tromper le public. |
| 26. | En cas de manquement à tout engagement, le bailleur peut recouvrer auprès du locataire tous les frais, sous forme de loyer. | 26. | Au cas où le locataire manque à un engagement de payer tout montant que le présent bail lui impose de payer, le bailleur peut payer ce montant en son nom et se le faire rembourser ainsi que ses dépenses raisonnables par le locataire sous forme de loyer, avec tous les recours y incidents comme si ce montant et ces dépenses faisaient partie du loyer fixé par les présentes. |
| 27. | Le bailleur peut réintégrer les lieux en cas d'insolvabilité du locataire. | 27. | Lorsque les droits du locataire en vertu du présent bail font à tout moment l'objet d'une saisie ou d'une exécution ou d'une saisie-arrêt par tout créancier du locataire, ou que le locataire fait une cession au profit de ses créanciers, est mis en faillite, devient insolvable ou invoque à son profit toute loi qui peut être en vigueur à l'intention des débiteurs insolvable ou des faillis, alors le loyer du mois courant, y compris le loyer supplémentaire, et le loyer des trois mois suivants, y compris le loyer supplémentaire, deviennent immédiatement dus et payables et, de la manière prescrite par la loi, le bail et sa durée deviennent échus et nuls, au choix du bailleur qui peut pénétrer dans les lieux loués, en tout ou en partie au nom de la totalité, par la force ou de toute autre façon qu'il peut juger appropriée, pour les reprendre, entrer en leur possession et en jouir, comme par le passé, nonobstant toute disposition contraire figurant aux présentes. |
| 28. | Le bailleur promet au locataire la jouissance paisible des lieux. | 28. | Le bailleur convient avec le locataire, que si le locataire paie le loyer fixé dans les présentes et exécute ses engagements, il peut et doit avoir la possession et la jouissance paisibles des lieux loués pendant toute la durée du présent bail sans interruption ou entrave du bailleur ou de toute personne ou personnes se réclamant légalement de lui. |
| 29. | Le bailleur doit souscrire une assurance-incendie et d'autres assurances. | 29. | Le bailleur convient avec le locataire que le bailleur doit souscrire une assurance-incendie et à couverture étendue, et une assurance contre tous les autres risques contre lesquels un créancier hypothécaire exige que le |

bailleur soit assuré, le cas échéant, ainsi qu'une assurance des chaudières et appareils sous pression, sur la totalité du bâtiment dont les lieux loués constituent une partie, pour des montants que le bailleur et le créancier hypothécaire estiment nécessaires à l'occasion.

- | | | | |
|------|---|------|--|
| 30. | Le bailleur doit payer les impôts fonciers et les impôts d'améliorations locales. | 30. | Le bailleur convient avec le locataire que le bailleur doit payer toutes les taxes tous les impôts, y compris les impôts d'améliorations locales, des autorités municipales, de la communauté rurale, provinciales, fédérales ou autres, imposés sur les lieux loués ou au bailleur ou au locataire au titre de ces lieux, à l'exception de toutes taxes commerciales et des impôts sur les biens personnels et le revenu du locataire. |
| 30.1 | Le locataire doit payer les impôts fonciers. | 30.1 | Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer pendant la durée du présent bail tous les impôts, droits et taxes quels qu'ils soient des autorités municipales, de la communauté rurale, provinciales, fédérales ou autres imposés maintenant ou à l'avenir sur les lieux loués ou au bailleur au titre de ces lieux, à l'exception des impôts municipaux ou de la communauté rurale pour améliorations locales. |
| 31. | Le bailleur peut céder ses droits. | 31. | Le bailleur peut céder ses droits en vertu du présent bail à titre de valeur nantie pour obtenir un prêt, et dans le cas où il effectue et passe cette cession et où le locataire en est avisé par le bailleur ou en son nom, il est expressément entendu entre le bailleur et le locataire que le présent bail ne peut être annulé ou modifié pour une raison quelconque sans l'accord écrit du cessionnaire. |
| 32. | Le locataire peut retirer les objets fixés à demeure. | 32. | Le locataire peut, au plus tard lors de l'expiration du présent bail, prendre, retirer et emporter des lieux loués, tous les objets fixés à demeure, installations, appareils, machines, outils, étagères, comptoirs, coffres-forts ou autres articles placés dans les lieux, de la nature des objets fixés à demeure reliés à l'entreprise ou à l'usage des locataires ou tous les autres articles lui appartenant ou que le locataire a apportés dans les lieux, mais le locataire ne doit, lors de ce retrait, causer aucun dégât aux lieux, à défaut de quoi, il doit en dédommager le bailleur. |
| 33. | Le locataire a un intérêt assurable dans les améliorations effectuées par lui. | 33. | Pendant la durée ou tout renouvellement du présent bail, le locataire a un droit d'assurer toutes modifications, adjonctions et améliorations qu'il peut effectuer dans les lieux loués et à leur égard, et il peut les assurer jusqu'à concurrence de leur valeur assurable totale et recevoir les revenus provenant de toute assurance qu'il a souscrite. |

- | | | | |
|-----|--|-----|--|
| 34. | Si les lieux deviennent inappropriés, le loyer fixé sera réduit en conséquence ou il sera mis fin au bail. | 34. | Si les lieux loués deviennent partiellement inappropriés pour le locataire à la suite de dégâts causés par l'incendie, la foudre, une tempête ou autres sinistres assurables, le loyer fixé dans les présentes doit être réduit proportionnellement au rapport de la partie des lieux loués rendue inappropriée pour le locataire, sur la totalité des lieux loués ou, si les lieux sont rendus totalement inappropriés pour le locataire, le présent bail prend fin et le loyer fixé par les présentes et les autres charges doivent être calculés proportionnellement et payés jusqu'à la date de la survenance du sinistre. |
| 35. | Le bailleur peut effectuer des changements dans les tuyaux, conduits et canalisations. | 35. | Le bailleur a le droit d'effectuer des changements ou des modifications dans les tuyaux, conduits et canalisations des lieux loués, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires pour desservir des lieux contigus, sans pour autant gêner matériellement l'usage et la jouissance des lieux loués et doit réparer tous dégâts causés aux lieux loués. |
| 36. | La location prolongée par le locataire devient mensuelle. | 36. | Dans le cas où le locataire prolonge l'occupation au-delà de la durée du présent bail ou de son renouvellement avec ou sans l'accord du bailleur et sans d'autre entente écrite, la location qui en résulte est mensuelle, et le montant du loyer est équivalent à celui qui était payé mensuellement lors du dernier mois du terme accordé par les présentes ou son renouvellement et sous réserve de cessation au choix du bailleur ou du locataire après avis écrit d'un mois et sous réserve également des conditions et engagements indiqués aux présentes. |
| 37. | Le locataire a l'usage de la zone commune. | 37. | Le locataire, ses employés, clients, invités et toutes autres personnes ayant besoin de communiquer avec eux, ont un droit d'usage de la zone commune avec toutes les autres personnes qui y ont droit. |
| 38. | Le bailleur n'est pas responsable des blessures aux personnes ou des dégâts matériels causés sur les lieux sauf s'ils sont le fait de sa négligence. | 38. | Le bailleur n'est en aucune façon responsable de toute blessure personnelle ou de tout décès dont est victime le locataire ou l'un quelconque de ses employés ou toute autre personne pouvant se trouver sur les lieux loués, ou de toutes pertes, dommages ou dégâts causés aux biens du locataire, de ses employés ou de toute autre personne, lorsque ces biens se trouvent sur les lieux loués, sauf s'ils sont le fait de la négligence du bailleur, de ses employés, de ses représentants ou des personnes qu'il autorise. |
| 39. | Le locataire peut installer des enseignes avec le consentement du bailleur. | 39. | Sous réserve de l'approbation du bailleur qui ne peut la refuser sans motif raisonnable, le locataire peut installer dans ou sur les lieux loués ou autour d'eux des enseignes ou articles publicitaires qui demeurent sa propriété et qu'il peut retirer quelque soit l'importance de leur fixation, dès l'expiration ou la cessation du présent bail ou |

de son renouvellement, à la condition qu'il répare les dégâts causés par leur installation ou leur enlèvement.

- | | | | |
|-----|--|-----|---|
| 40. | Tous les conflits se règlent par arbitrage. | 40. | En cas de conflit découlant des présentes entre le bailleur et le locataire pendant la durée du présent bail ou de son renouvellement, portant sur toute question dont les parties aux présentes ont convenu de confier le règlement à l'arbitrage, l'une ou l'autre partie à ce conflit a le droit d'aviser l'autre partie de ce conflit et d'en demander le règlement par arbitrage et, après cet avis et cette demande, chaque partie doit sans délai nommer un arbitre qui doit ensuite choisir, avec l'autre arbitre, un troisième arbitre; la décision de deux quelconques des trois arbitres ainsi nommés est définitive et lie les parties aux présentes qui conviennent l'une avec l'autre de régler leur conflit uniquement par arbitrage et non par recours devant une cour ou par une action en justice; si après un délai raisonnable les deux arbitres nommés par les parties aux présentes ne s'entendent pas sur le choix d'un troisième ou si la partie qui a été avisée du conflit omet de nommer un arbitre, un juge de la Cour du Banc de la Reine du Nouveau-Brunswick peut, à la requête de la partie qui a avisé l'autre, nommer un troisième arbitre ou un arbitre pour représenter la partie qui n'a pas nommé d'arbitre; les frais d'arbitrage sont répartis entre les parties selon ce que peuvent décider les arbitres. |
| 41. | Le pardon, l'excuse ou la tolérance de tout manquement ne constitue pas une renonciation. | 41. | Tout pardon, excuse ou tolérance par le bailleur de tout manquement, défaut d'exécution ou violation du locataire, à tout moment, relativement à tout engagement, clause ou condition figurant aux présentes ne constituent pas une renonciation du bailleur à ses droits en vertu des présentes en cas de manquement, défaut d'exécution ou violation continus ou répétés et ne peuvent ainsi annuler ou affecter les droits du bailleur. |
| 42. | Toutes les polices d'assurances du locataire doivent contenir une renonciation à la subrogation. | 42. | Toutes les polices d'assurance souscrites par le locataire doivent contenir une ou des renonciations à la subrogation contre le bailleur et le locataire renonce à tous les droits, réclamations et demandes quels qu'ils soient que le locataire peut avoir ou acquérir contre le bailleur à l'occasion de dégâts ou destructions de la totalité ou d'une partie du bâtiment résultant de tout sinistre contre lequel le locataire s'est assuré ou a accepté de s'assurer, que ces droits, réclamations et demandes soient ou non le fait de la négligence ou autre faute du bailleur, de ses serviteurs, représentants ou entrepreneurs. |
| 43. | Le locataire a l'option de renouveler son bail. | 43. | Le bailleur accorde au locataire l'option de renouveler le présent bail lors de son expiration pour une période supplémentaire d'une durée égale, aux mêmes conditions que celles contenues aux présentes à l'exception de la présente clause de renouvellement et du montant du |

loyer fixé qui doivent faire l'objet d'une entente lors du renouvellement ou, à défaut d'aboutir à une entente, qui doivent être confiés à l'arbitrage; le locataire peut exercer son option de renouvellement en avisant le bailleur de son acceptation au plus tard trois mois avant l'expiration du présent bail.

- | | | | |
|------|---|------|--|
| 44. | Le locataire doit aviser le bailleur de tout changement dans son état civil. | 44. | Le locataire convient avec le bailleur qu'en conséquence de tout changement affectant l'état civil du locataire ou la qualification des lieux en tant que foyer matrimonial au sens de la Loi sur les biens matrimoniaux, le locataire doit aviser le bailleur et lui fournir tous les détails pertinents. |
| 45. | En cas de conflit entre les versions française et anglaise de l'une quelconque de ses dispositions, le présent bail est réputé avoir été passé intégralement en anglais. | 45. | Le bailleur et le locataire conviennent et acceptent mutuellement que, le présent bail ayant été passé en français et en anglais, dans le cas de conflit entre les versions française et anglaise de l'une quelconque de ses dispositions, le sens et la portée juridique de la version anglaise l'emporte. |
| 45.1 | En cas de conflit entre les versions française et anglaise de l'une quelconque de ses dispositions, le présent bail est réputé avoir été passé intégralement en français. | 45.1 | Le bailleur et le locataire conviennent et acceptent mutuellement que, le présent bail ayant été passé en français et en anglais, dans le cas de conflit entre les versions française et anglaise de l'une quelconque de ses dispositions, le sens et la portée juridique de la version française l'emporte. |
| 46. | Le bailleur peut réintégrer les lieux en cas de non-paiement du loyer ou autre manquement. | 46. | Si le loyer fixé par les présentes n'est pas payé par le locataire et demeure impayé pendant une période de quinze (15) jours de la date ou des dates auxquelles il aurait dû être payé, peu importe qu'une mise en demeure formelle ou qu'une autre demande ait été faite ou non, ou si le locataire manque ou fait défaut de se conformer aux engagements, conditions ou ententes contenus dans le présent bail et que ce manquement ou défaut se poursuit pendant quinze (15) jours après qu'un avis écrit a été donné au locataire par le bailleur sans que le locataire ait agi promptement ou diligemment pour y remédier, alors dans un tel cas le bailleur doit avoir le droit de résilier ce bail, et lors de l'exercice de ce droit, il peut résilier ce bail et réintégrer les lieux loués, en prendre possession et jouir des lieux loués en tout ou en partie au nom du tout, en tant que patrimoine antérieur du bailleur. |

84-139; 87-69; 2005-65

N.B. This Regulation is consolidated to January 30, 2008.

N.B. Le présent règlement est refondu au 30 janvier 2008.