



**LA GESTION D'UN BAIL COMMERCIAL – SOUS LA  
LOUPE DE L'AUDITEUR DE BAIL**

**FORMATION AUX EMPLOYÉS DE**

**MONTRÉAL**

**Conférencier : Martin Santerre, CPA, CA**

## PLAN DE COURS

1. OBJECTIFS DE LA FORMATION, PRÉSENTATION DES PARTICIPANTS ET DU DÉROULEMENT
2. LA CONDUITE DES PARTIES : UN ÉLÉMENT DÉTERMINANT POUR LA SUITE DES ÉVÉNEMENTS
  - a. Importance du concept.
  - b. Conduite à adopter dès le départ.
    - i. Diligence.
    - ii. Vigilance.
    - iii. Imposer le respect.
    - iv. Éviter les comportements qui affaiblissent la position du locataire.
  - c. Analyse du comportement du bailleur.
3. LES DÉLAIS DE PRESCRIPTION
  - a. Définition.
  - b. Prescription générale/statutaire au Québec.
  - c. Prescription contractuelle.
  - d. Comment les respecter.
4. LES DROITS D'AUDIT ET DE QUESTIONNER
  - a. Différence entre les deux concepts.
  - b. Droit prévu au bail.
  - c. Droit non permis au bail.
  - d. Droit non prévu au bail.
5. LES RAPPORTS DES EXPERTS-COMPTABLES
  - a. Leur utilité.
  - b. Les divers types de rapports.

6. LE CALCUL DE LA QUOTE-PART ET LES CERTIFICATS DE MESURAGE
  - a. Définition de la quote-part.
  - b. Calcul de la quote-part.
  - c. Les différentes normes de mesurage.
  - d. Évolution des normes dans le temps.
  - e. La certification des normes.
  - f. Comprendre le vocabulaire.
    - i. Superficie brute
    - ii. Superficie inutilisable
    - iii. Superficie locative
    - iv. Superficie commune d'étage
    - v. Superficie commune d'immeuble
    - vi. Superficie utilisable
    - vii. Facteurs L/U
  - g. Les plans et le sommaire des calculs.
  
7. LES FRAIS D'ADMINISTRATION ET LA DOUBLE RÉCUPÉRATION (DOUBLE DIPPING)
  - a. 15% : mode de calcul et raison d'être.
  - b. Les dépenses indirectes du bailleur.
  - c. La double récupération.
  
8. DÉPENSES VS CAPITAL, AMORTISSEMENT ET INTÉRÊTS
  - a. Définition d'une dépense d'exploitation courante.
  - b. Définition d'un coût en capital.
  - c. Amortissement d'un coût en capital.
  - d. Le calcul de l'intérêt sur le solde non amorti.
  
9. LA MAJORATION DES DÉPENSES (GROSS-UP)
  - a. Définition et raison d'être.
  - b. L'entretien ménager.
  - c. La dépense d'énergie.

10. LA RÉPARTITION DES COÛTS ENTRE LES IMMEUBLES D'UN COMPLEXE IMMOBILIER.

- a. Les frais spécifiques.
- b. Les frais communs.

11. LES TAXES

- a. La taxe foncière.
- b. La taxe scolaire.
- c. La surtaxe sur les immeubles non résidentiels.
- d. Les autres taxes.
- e. Les frais de contestation.

12. LES COÛTS RECOUVRÉS PAR LE BAILLEUR (DOUBLE DIPPING)

- a. Les dépenses spécifiques à un ou des locataires.
- b. Les réclamations d'assurance.
- c. Les garanties.

13. PLAFONDS IMPOSÉS AUX AUGMENTATIONS ANNUELLES DE COÛTS

- a. En fonction de l'indice des prix à la consommation (IPC).
- b. En fonction d'une année de base.

14. L'ANALYSE ET L'INTERPRÉTATION D'UN BAIL (cas pratique)

- a. L'identification des éléments ayant un impact direct ou indirect sur la détermination des loyers.
- b. L'identification des droits du locataire et des obligations du bailleur.
- c. Faire le lien entre les divers paragraphes pertinents.
- d. L'identification des documents devant être produits par le bailleur.
- e. L'identification des sections pertinentes et non pertinentes d'un bail pour la détermination des charges de loyer.

15. L'AUDIT DE BAIL

- a. Présentation sur l'audit de bail.
- b. Quelques exemples savoureux de manigances des bailleurs.

## 16. DISCUSSION DE GROUPE