



Gestion Financière MJS Inc.
www.gestionmjs.ca





L'AUDIT DE BAIL

(LEASE AUDIT)



UN SERVICE QUI GAGNE À
ÊTRE CONNU ET QUI
POURRAIT RAPPORTER
GROS \$\$\$\$\$\$



MISE EN SITUATION

- Bail commercial (bureaux, commerces de détail, industriel)
 - ❖ Loyer de base
 - ❖ Loyer additionnel
 - % des frais d'exploitation
 - % des taxes foncières

- Bail = document légal très complexe.

- Clauses de loyer additionnel = complexité, diversité



DÉFINITION ET OBJECTIF DE L'AB

- Revue détaillée des coûts d'occupation du locataire
- Vérification du respect des clauses du bail par le bailleur
- Stratégie de réduction et de contrôle des coûts d'occupation



DES CHIFFRES IMPRESSIONNANTS!!!

- Ampleur et fréquence sous-estimés
- La question n'est pas: SI? mais: COMBIEN \$\$\$?
- Sommes substantielles qui reviennent de plein droit au locataire
- Situation plus inquiétante au Québec



LES AVANTAGES DE L'AB

➤ Économiques

- ❖ \$\$\$ immédiat et substantiel de loyer
- ❖ \$\$\$ réduction des coûts futurs; impact sur plusieurs années



LES AVANTAGES DE L'AB

- Levier de négociation envers le bailleur
 - ❖ Concessions
 - ❖ Meilleurs taux et conditions
 - ❖ Droits et privilèges



LES AVANTAGES DE L'AB

- Gouvernance et crédibilité
 - ❖ Gestion plus équitable du bail dans le futur par le bailleur
 - ❖ Équilibre les forces
 - ❖ Impose un » respect envers le locataire



LES ÉTAPES D'UN AB

- Avant la signature du bail
 - ❖ Identification et revue des clauses financières ambiguës du bail afin d'apporter des recommandations de changements
 - ❖ Revue détaillée des clauses proposées de loyer additionnel (inclusions, liste d'exclusions claire et précise, droit d'audit adéquat)



LES ÉTAPES D'UN AB

- Durant le terme du bail
 1. Analyse préliminaire:
 - ❖ Lecture et interprétation du bail
 - ❖ Vérification mathématique de la quote-part
 - ❖ Révision des états financiers de l'immeuble
 - ❖ Révision de la correspondance avec le bailleur
 - ❖ S'assure de faire bénéficier de tous les incitatifs de location qui reviennent en droit au locataire



LES ÉTAPES D'UN AB

2. «Desk audit»:

- ❖ Revue analytique des états financiers
- ❖ Obtenir du bailleur les explications des variances
- ❖ Obtenir du bailleur les documents devant être fournis en vertu du bail
- ❖ Comparer les informations avec les clauses pertinentes du bail



LES ÉTAPES D'UN AB

3. Vérification des registres des bailleurs
 - ❖ L'ampleur de la vérification peut varier énormément d'un mandat à l'autre
 - ❖ Peut être exécuté chez le bailleur ou à distance
 - ❖ Faire ressortir l'ensemble des éléments que le bailleur ne peut refacturer en vertu du bail
 - ❖ Peut impliquer un re-mesurage des lieux loués



LES ÉTAPES D'UN AB

4. Rapport de vérification

- ❖ Rédaction du rapport

- ❖ Présentation du rapport au client

- ❖ Établir la stratégie de négociation envers le bailleur



LES ÉTAPES D'UN AB

5. Négociation avec le bailleur
 - ❖ Présentation du rapport au bailleur
 - ❖ Négociation d'une entente à l'amiable
 - ❖ Très faible possibilité d'arbitrage judiciaire ou de poursuite légale
 - ❖ Étape la plus longue et la plus ardue du mandat

6. Obtention du dédommagement.



AVANTAGES D'UTILISER LES SERVICES DE MJS

- ❖ Expertise immobilière
- ❖ Ressources disponibles
- ❖ Aide au droit d'exercer un AB
- ❖ Protège la relation avec le bailleur (bon cop, bad cop)
- ❖ Recouvrement supérieur du trop payé



AVANTAGES D'UTILISER LES SERVICES DE MJS

- ❖ Négocie sur un pied d'égalité avec le bailleur
- ❖ Connaissance du marché et des méthodes
- ❖ Formation du gestionnaire de bail
- ❖ Honoraires flexibles



QUALIFICATIONS

➤ Maîtrise de tous les domaines suivants:

- ❖ Immobilier commercial
- ❖ Gestion des baux
- ❖ Interprétation financière et juridique des baux
- ❖ Comptabilité et principes comptables
- ❖ Vérification externe



QUALIFICATIONS

➤ Maîtrise de tous les domaines suivants:

- ❖ Connaissance des méthodes des bailleurs
- ❖ Négociation
- ❖ Capacités analytiques et conceptuelles
- ❖ Tact
- ❖ Patience



RÉMUNÉRATION DE MJS

- Honoraires à %
 - ❖ Coûte rien au client qui est assurément gagnant
 - ❖ MJS assume seul les risques pour le temps et les coûts encourus
 - ❖ Les économies de loyer sont partagées entre le client et MJS
 - ❖ Formule la plus populaire



RÉMUNÉRATION DE MJS

- Tarif horaire fixe pour les heures travaillées
- Tarif fixe négocié à l'avance (utilisé seulement pour les 2 premières étapes).
- Combinaison de 2 ou 3 modes.



LE DROIT D'EXERCER UN AB

➤ Avant la signature du bail

❖ Consulter un spécialiste (contrat majeur à long terme)

❖ Clauses claires et précises à inclure au bail

❖ Liste précise et exhaustive des exclusions

❖ Révision des clauses financières ambiguës (interprétation des tribunaux)



LE DROIT D'EXERCER UN AB

➤ Respecter les délais

❖ Ce qui est prévu au bail

❖ Prescription

- Au Québec = 3 ans
- Début: date de réception des E/F annuels de l'immeuble
- Effectuer AB au moins tous les 3 ans



LE DROIT D'EXERCER UN AB

➤ Droit non prévu au bail

❖ Bonne foi du bailleur

❖ Code Civil du Québec oblige les parties:

- Agir de bonne foi et loyalement
- Coopérer
- Informer
- Ne pas abuser



LES ERREURS LES PLUS FRÉQUENTES

- Dépense vs capitalisation et amortissement
- Exclusion spécifique
- Frais généraux + frais d'administration = «double dipping»
- Calcul de la quote-part
- Dépense spécifique à un locataire



LES ERREURS LES PLUS FRÉQUENTES

- Frais d'exploitation remboursés = «double dipping»
- Période d'amortissement trop courte
- Mauvaise répartition des coûts entre immeubles
- Surestimation des frais courus de fin d'année
- Démarcation



LES ERREURS LES PLUS FRÉQUENTES

- Majoration «gross-up» erronée
- Mesurage des lieux loués et de l'immeuble
- Etc.



POURQUOI EN EST-IL AINSI?

➤ Administration de bail:

❖ Ne se limite pas à:

- Payer le loyer à temps
- Payer l'ajustement annuel de loyer additionnel
- Exercer ses droits et obligations à temps

❖ Nécessite une expertise particulière et rare

❖ Plusieurs clauses laissent place à l'interprétation



POURQUOI EN EST-IL AINSI?

➤ Locataire:

- ❖ Volume de travail et priorités
- ❖ Manque de ressources



POURQUOI EN EST-IL AINSI?

➤ Bailleur:

- ❖ Expertise de l'immobilier et de l'administration des baux
- ❖ Connaissance approfondie de l'immeuble
- ❖ Sophistication dans la rédaction des baux
- ❖ Administration et interprétation du bail en leur faveur



POURQUOI EN EST-IL AINSI?

➤ Bailleur:

- ❖ Positions comptables agressives
- ❖ Grand volume de travail du personnel comptable
- ❖ Facturation en fonction des baux standards
- ❖ Ne sont pas vérifiés = impunité



POURQUOI EN EST-IL AINSI?

➤ Bailleur:

- ❖ Erreurs involontaires d'interprétation et d'imputation comptable
- ❖ Application agressive de certaines clauses
- ❖ Malhonnêteté



POURQUOI L'AB EST RAREMENT EFFECTUÉ?

- Service méconnu
- Ignorance du droit
- Peur d'envenimer la relation avec le bailleur