



Gestion Financière MJS Inc.

[www.gestionmjs.ca](http://www.gestionmjs.ca)



# L'AUDIT DE BAIL

(LEASE AUDIT)



**UN SERVICE QUI GAGNE À**  
**ÊTRE CONNU ET QUI**  
**POURRAIT RAPPORTER**  
**GROS AUX LOCATAIRES!!!**

**\$\$\$\$\$\$**



## 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 d'un 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 aux locataires
- 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 du locataire



## **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



## UTILISER UN PROFESSIONNEL QUALIFIÉ

### ➤ Avantages:

- ❖ 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



## UTILISER UN PROFESSIONNEL QUALIFIÉ

### ➤ Avantages:

- ❖ Négocie sur un pied d'égalité avec le bailleur
- ❖ Connaissance du marché et des méthodes
- ❖ Formation du gestionnaire de bail
- ❖ Honoraires à % (solution gagnante pour le locataire)
- ❖ Décision intelligente et rentable



## UTILISER UN PROFESSIONNEL QUALIFIÉ

➤ Qualifications requises (maîtrise de tous les domaines):

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



## UTILISER UN PROFESSIONNEL QUALIFIÉ

➤ Qualifications requises (maîtrise de tous les domaines):

❖ Connaissance des méthodes des bailleurs

❖ Négociation

❖ Capacités analytiques et conceptuelles

❖ Tact

❖ Patience



Gestion Financière MJS Inc.

[www.gestionmjs.ca](http://www.gestionmjs.ca)