



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 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