

**COMPRENDRE LES CLAUSES DE MAJORATION (GROSS-UP) DES BAUX COMMERCIAUX  
COUT DE L'ENTRETIEN MÉNAGER  
SELON DIVERS SCÉNARIOS**

**Hypothèses** \* Taux fixe annuel de \$60,000 pour les aires communes de l'immeuble + \$1 /pi2 pour les locaux occupés par les locataires.  
\* La superficie locative totale de l'immeuble est de 100,000 pi2.  
\* La définition du loyer additionnel de tous les baux prévoit que le coût de l'entretien ménager est recouvrable des locataires.

**Scénario 1:** L'immeuble est occupé à 100%

**Scénario 2:** L'immeuble est occupé à 80% sans clause de majoration prévue aux baux

**Scénario 3:** L'immeuble est occupé à 80% avec une clause de majoration à 100%

	SCÉNARIO 1	SCÉNARIO 2	SCÉNARIO 3 (6)
Aires communes (1)	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$
Lieux loués (2)	100 000 \$	80 000 \$	100 000 \$
Coût total	160 000 \$	140 000 \$	160 000 \$
Recouvert par bailleur (3)	160 000 \$	112 000 \$	128 000 \$
Assumé par bailleur (4)	- \$	28 000 \$	12 000 \$
Coût au pi2 locataire (5)	1,60 \$	1,40 \$	1,60 \$

**NOTES**

(1) Coût fixe de l'entretien ménager des aires communes selon le contrat

(2) Coût de l'entretien ménager des lieux loués selon le contrat: \$1 / pi2

(3) Coût recouvert par le bailleur selon la formule suivante:  $\frac{\text{superficie occupée}}{\text{superficie totale}} \times \text{coût total}$

(4) Coût assumé par le bailleur selon la formule suivante:  $\text{coût réel total} - \text{coût recouvert}$

(5) Coût pour le locataire par pi2 selon la formule suivante:  $\frac{\text{coût total}}{\text{superficie totale}}$

(6) Scénario 3: à cause de la clause de majoration, le bailleur peut majorer ces coût comme si l'immeuble était occupé à 100%, comme le scénario 1. Par contre les coûts réels sont identiques au scénario 2 car le taux d'occupation demeure à 80%.