

**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 4: L'immeuble est occupé à 80% avec une clause de majoration à 95%

Scénario 5: L'immeuble est occupé à 80% avec une clause de majoration à 100% (mauvaise méthode #1)

Scénario 6: L'immeuble est occupé à 80% avec une clause de majoration à 100% (mauvaise méthode #2)

	SCÉNARIO 1	SCÉNARIO 2	SCÉNARIO 3 (6)	SCÉNARIO 4 (7)	SCÉNARIO 5	SCÉNARIO 6 (10)
Aires communes (1)	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	60 000 \$	
Lieux loués (2)	100 000 \$	80 000 \$	100 000 \$	95 000 \$	80 000 \$	
Coût total	160 000 \$	140 000 \$	160 000 \$	155 000 \$	140 000 \$	175 000 \$
Recouvert par bailleur (3)	160 000 \$	112 000 \$	128 000 \$	124 000 \$	140 000 \$ (8)	140 000 \$
Assumé par bailleur (4)	- \$	28 000 \$	12 000 \$	16 000 \$	- \$	- \$
Coût au pi2 locataire (5)	1,60 \$	1,40 \$	1,60 \$	1,55 \$	1,75 \$ (9)	1,75 \$

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 occupé

(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: $\frac{\text{coût total}}{\text{superficie totale}}$

Scénario 3: à cause de la clause de majoration, le bailleur peut majorer ces coût comme si

(6) 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%.

Scénario 4: à cause de la clause de majoration, le bailleur peut majorer ces coût comme si

(7) l'immeuble était occupé à 95%. Par contre les coûts réels demeurent identiques au scénario 2 car le taux d'occupation demeure à 80%.

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

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

Scénario 6: Les coûts réels sont identiques au scénario 2 car le taux d'occupation demeure à

(10) 80%. Par contre, le bailleur majore la totalité des coûts réels selon le calcul suivant: $140\ 000 \$ / 80\% \times 100\%$