

**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: $140\ 000\ \$ / 80\% \times 100\%$