

BAIL IMMOBILIER COMMERCIAL – INCIDENCES FINANCIÈRES, OPÉRATIONNELLES ET JURIDIQUES POUR LE LOCATAIRE

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	1
1 Relation d'affaires importante à long terme = vérification diligente adéquate et suffisante	2
1.1 Risques d'affaires du locataire	2
1.1.1 Durée du bail	2
1.1.2 Matérialité des coûts locatifs.....	2
1.1.3 Contraintes et questions opérationnelles.....	3
1.1.4 Localisation de l'établissement.....	3
1.1.5 Impacts potentiels d'une relocalisation	4
1.2 Les parties en présence	4
1.2.1 Le bailleur : un partenaire expert et averti	4
1.2.2 Le locataire : le partenaire négligé de la relation	4
1.3 Une relation d'affaires déséquilibrée	5
1.3.1 Concentration des responsabilités et pouvoirs dans les mains du bailleur	5
1.3.2 Manque de recours et de droits de regard du locataire	5
2 Rôles et responsabilités des divers intervenants en louage commercial	6
2.1 Le bailleur et son équipe.....	6
2.1.1 Les divers intervenants avec lesquels vous aurez à interagir	6
2.1.2 Les sources de revenus du bailleur	7
2.2 Le courtier représentant le locataire	8
2.2.1 Son rôle et ses responsabilités.....	8
2.2.2 Les limites de son rôle	9
2.2.3 Sa rémunération	10
2.3 L'avocat du locataire.....	10
2.3.1 Son rôle et ses responsabilités.....	10
2.3.2 Les limites de son rôle	11
2.3.3 Sa rémunération	11
2.4 Le CPA, chef des finances du locataire.....	12
2.4.1 Les raisons justifiant son implication	12
2.4.2 Son rôle et ses responsabilités.....	12
2.4.3 Savoir reconnaître les limites de ses compétences.....	13
3 Connaître l'immeuble et son exploitant dans le but de mieux prévoir les coûts d'exploitation futurs	15
3.1 L'immeuble	15
3.1.1 La catégorie	15
3.1.2 Les aires louables.....	17
3.1.3 Les aires inutilisables.....	17
3.1.4 Les aires communes.....	17
3.1.5 Les équipements communs.....	18
3.1.6 Mixité d'usage.....	18
3.1.7 Le complexe immobilier	19
3.2 L'exploitant de l'immeuble	20
4 Le calcul des superficies et les certificats de mesurage	22

4.1	Les différentes normes de mesurage	22
4.2	Évolution des normes dans le temps	23
4.3	La certification des normes	23
4.4	Comprendre le vocabulaire et la méthodologie	24
4.4.1	Superficie brute	24
4.4.2	Superficie inutilisable	24
4.4.3	Superficie locative d'étage	24
4.4.4	Superficie commune d'étage	24
4.4.5	Superficie commune d'immeuble	24
4.4.6	Superficie utilisable d'étage	25
4.4.7	Facteurs L/U d'étage	25
4.4.8	Superficie locative de base	25
4.4.9	Superficie locative d'immeuble	25
4.4.10	Facteur L/U d'immeuble	25
4.4.11	Superficie locative	26
4.5	Les plans et le sommaire des calculs	26
5	Les diverses composantes du loyer commercial	27
5.1	Le loyer de base (ou minimum)	27
5.1.1	Définition et mode de calcul	27
5.1.2	De quoi est-il composé?	27
5.2	Le loyer à pourcentage	29
5.2.1	Définition	29
5.2.2	Mode de calcul	29
5.2.3	Impacts pour le locataire	29
5.2.4	Difficultés d'application	30
5.3	Les services à la carte	30
5.4	Le loyer additionnel	31
5.4.1	Définition et mode de fonctionnement	31
5.4.2	Les frais d'administration	33
5.4.3	La majoration des dépenses variables (<i>gross-up</i>)	34
5.4.4	La consommation électrique	38
6	Comment circonscrire les risques financiers liés au loyer additionnel lors de la négociation du bail	43
6.1	La révision du bail par un expert de l'administration des baux	43
6.2	Le droit d'audit	44
6.3	Le mesurage des espaces	47
6.4	La définition du loyer additionnel	48
6.4.1	Concepts généraux	49
6.4.2	Les frais d'administration	54
6.4.3	La majoration des dépenses variables	56
6.4.4	La consommation électrique	58
6.5	Le droit d'opérer compensation et les clauses de défaut du bailleur	59
6.6	Plafonnement de l'augmentation annuelle du loyer additionnel	60
7	Concepts fondamentaux de l'administration d'un bail commercial	65
7.1	L'identification, la gestion et la délégation des droits et obligations des parties	65
7.1.1	La délégation des responsabilités en fonction des différents aspects du bail	65
7.1.2	Les droits et obligations du locataire	65
7.1.3	Le suivi serré des obligations du bailleur	68
7.2	La gestion des dates critiques	69

7.3	Le sommaire de bail comme outil de gestion	70
7.4	La gestion et le suivi des paiements de loyer	71
7.4.1	Les versements mensuels de loyer	71
7.4.2	Les services à la carte	71
7.4.3	L'analyse et le suivi du loyer additionnel	71
7.4.4	L'audit du loyer additionnel	72
8	Quatre notions juridiques importantes dans la gestion du bail	75
8.1	Interprétation et application des contrats	76
8.1.1	Clauses d'ordre public (auxquelles l'on ne peut déroger)	78
8.1.2	Clauses claires vs ambiguës	80
8.2	L'intention des parties : voir au-delà de l'interprétation textuelle du bail	81
8.2.1	Explication du concept	81
8.2.2	Preuve documentaire à accumuler	84
8.3	La conduite des parties : un élément déterminant pour la suite des événements	84
8.3.1	Explication du concept	84
8.3.2	Conduite à adopter dès le départ par le locataire	86
8.3.3	Analyse et documentation de la conduite du bailleur	88
8.4	Les délais de prescription	88
8.4.1	Définition	88
8.4.2	Prescription générale/statutaire au Québec	88
8.4.3	Prescription contractuelle	90
8.4.4	Comment les respecter	91
9	Les dix questions juridiques et opérationnelles les plus importantes pour le locataire lors de la négociation et la gestion d'un bail commercial	94
9.1	Vérification diligente prélocation	94
9.2	Prévoir la livraison et l'usage des lieux loués	95
9.3	Documenter l'état des lieux loués au début du bail	96
9.4	Le droit du locataire à la jouissance paisible des lieux loués (principe et limites)	96
9.5	Négocier la flexibilité dans le temps	97
9.6	Négocier la flexibilité dans l'espace	98
9.7	Négocier la flexibilité quant à l'identité de l'occupant	98
9.8	Négocier les clauses de défaut	98
9.9	Limiter les obligations du locataire lors de la remise des lieux loués à la fin du bail	99
9.10	La publication du bail	100
	Conclusion	102
	Annexe I – La norme AINSI/BOMA Z65.1 – 1996	103
	(exemples de plans d'étages)	103
	Annexe II – La norme AINSI/BOMA Z65.1 – 1996	109
	(exemple de sommaire des superficies)	109
	Annexe III – Les clauses de majoration – Exemples	113
	Annexe IV – Programme de vérification de la 13 ^e facture	117
	Annexe V – Réponses des activités d'apprentissage	123
	Bibliographie	125