



LEXIQUE RELATIF AUX BAUX COMMERCIAUX

Aucun avis juridique

Le site Internet Espacesetcie.com et son contenu ont pour but d'offrir des renseignements généraux et ne sont pas des avis ou des conseils touchant des situations particulières. Cet outil ne peut remplacer les services d'un conseiller juridique.

Si vous cherchez à obtenir des avis ou des conseils juridiques se rapportant à votre situation particulière, nous vous recommandons de consulter un conseiller juridique.

Termes définis

13^e facture

Lorsque le paiement de loyer additionnel est prévu dans un bail commercial, il est parfois exigé que le locataire paie une 13^e facture à la fin d'une année de location afin d'acquitter les sommes dues pour l'année écoulée sous forme de loyer additionnel.

Voir « loyer additionnel ».

Améliorations locatives

Une amélioration locative peut être constituée de tous travaux d'aménagement effectués par un locataire ou à la demande du locataire afin d'améliorer les lieux loués, et ce, avant ou après le début de l'occupation.

Des travaux de peinture, de plomberie et d'éclairage sont des exemples typiques d'améliorations locatives.

Bail à loyer progressif (en anglais, « Step-up lease »)

Un bail à loyer progressif (en anglais, un « step-up lease ») est un bail prévoyant une augmentation progressive du loyer selon un échéancier déterminé par le contrat.

Ce type d'arrangement permet au bailleur de pallier en tout ou en partie les effets de l'inflation ou d'un marché en hausse.

Pour le locataire, ceci peut aussi constituer un avantage lorsque cela lui permet de payer un loyer moindre en début de bail, lui laissant plus de ressources financières pour démarrer son entreprise.



Bail commercial

Un bail commercial est un contrat par lequel le bailleur loue un espace, un immeuble ou un local à une personne opérant une entreprise pendant un certain temps.

Bail commercial « brut »

Dans le cadre d'un bail commercial brut, le locataire paie un montant fixe à titre de loyer à son locateur.

Ce montant couvre généralement tous les frais payables par le locataire à l'égard de l'immeuble, y incluant la part du locataire dans les coûts d'exploitation et les taxes sur l'immeuble.

Bail commercial « net, net, net » ou « triple net »

Le bail commercial triple net, à l'opposé du bail commercial brut, requiert que le locataire paie tous les types de frais d'exploitation associés à l'espace locatif. Ces frais d'exploitation sont souvent payés au bailleur sous forme de loyer additionnel, qui s'ajoute au loyer de base.

Le simple fait de nommer un bail « net » ou « brut » n'est pas toujours suffisant afin d'attribuer la responsabilité des frais d'exploitation au bailleur ou au locataire, puisqu'il peut y avoir plusieurs cas particuliers selon lesquels des frais sont assumés par une ou l'autre des parties. Pour cette raison, il est de bonne pratique de préciser quelle partie est responsable de chaque type de frais (p. ex. taxes, entretien, chauffage, ventilation, climatisation).

Bailleur

Le bailleur est le propriétaire d'un bien, par exemple un espace locatif, qui met celui-ci à la disposition d'un locataire contre le paiement d'un loyer.

Le bailleur peut être une personne morale (p. ex. une société par actions) ou une personne physique.

Caution

Dans le contexte de baux commerciaux, une caution est une personne désignée comme étant responsable des dettes et obligations d'un locataire dans le cas où elles ne seraient pas acquittées par le locataire selon les modalités prévues au bail. Par exemple, la caution est responsable du paiement du loyer en cas de défaut de payer du locataire.

Cession de bail

La cession d'un bail permet à un locataire de transférer l'ensemble de ses droits et obligations en vertu d'un bail à une autre personne.



Il est possible dans un bail commercial de prévoir que l'ancien locataire (le « cédant ») demeure responsable envers le bailleur en cas de défaut du nouveau locataire (le « cessionnaire ») d'acquitter ses obligations (p. ex. le paiement du loyer), ou alternativement de prévoir des modalités permettant de libérer le cédant l'ancien locataire de ses responsabilités.

Chauffage, ventilation et climatisation (en anglais, « Heating, Ventilation, and Air Conditioning », ou « HVAC »)

Chaque immeuble est généralement muni d'installations visant à assurer le chauffage, la ventilation et la climatisation de celui-ci, qu'on désigne souvent par l'acronyme anglais HVAC (pour « heating, ventilation and air-conditioning »). Le bail commercial prévoit généralement qui en assume les frais.

Clause d'exclusivité

Dans un immeuble commercial accueillant plusieurs locataires, il y a des risques de concurrence entre locataires.

Afin d'éviter ce type de situation, un locataire peut demander qu'une clause d'exclusivité soit ajoutée au bail commercial. Celle-ci vise à empêcher le bailleur de louer un espace commercial, dans le même immeuble, à une entreprise concurrente.

Date de prise de possession

La date de prise de possession correspond à la date à laquelle le locataire peut commencer à occuper l'espace locatif.

Le bailleur doit généralement avoir libéré les lieux à cette date et remis des clés ou codes d'accès au locataire.

Il est commun pour le locataire d'être responsable d'assurer les lieux loués à partir de la date de prise de possession, selon les termes du bail.

Dépôt

Il est possible pour un bailleur, dans le cadre d'un bail commercial, d'exiger qu'un locataire lui verse une somme d'argent à titre de dépôt de garantie au début du bail.

Cette somme peut être utilisée par le bailleur pour pallier le défaut du locataire de respecter ses engagements, par exemple si celui-ci ne paie pas le loyer dans son entièreté ou bien cause un dommage à l'espace locatif.

Le bailleur doit généralement rendre tout montant restant au locataire à la fin du bail.



Droit de premier refus

Un droit de premier refus en cas de vente peut être accordé à un locataire dans le cadre d'un bail commercial. Celui-ci permet à un locataire d'acheter de façon prioritaire l'immeuble abritant l'espace loué.

Aussi, il existe dans certains baux un droit de premier refus pour un locataire de louer des espaces voisins si ceux-ci se libèrent.

Espace divisible

Dans le cadre d'un bail commercial, un espace divisible est un local qui peut être séparé en plusieurs parties, chacune pouvant être assujettie à un bail distinct.

Frais d'entretien commun (en anglais, « Common area maintenance », ou « CAM »)

Les frais d'entretien commun sont des frais qui s'ajoutent au loyer de base et qui servent à couvrir des dépenses liées aux espaces communs. Ils font partie du loyer additionnel.

Le déneigement, les services de conciergerie et l'aménagement paysager sont des exemples typiques de dépenses partagées entre les locataires d'un immeuble à titre de frais d'entretien commun.

Voir « loyer additionnel ».

« Holdover clause »

Une clause « Holdover » dans un bail immobilier commercial stipule généralement que si le locataire continue d'occuper l'espace locatif après l'expiration du bail, il doit payer un loyer plus élevé que le taux de location au moment de l'expiration du bail (p. ex. 150 % du loyer de base).

Locataire

Un locataire est une partie à un bail commercial qui loue un espace locatif et, en contrepartie, verse un loyer au bailleur.

Loyer à l'IPC

Un loyer à l'IPC prévoit en règle générale que l'augmentation annuelle du loyer sera calculée en prenant en compte l'évolution de l'Indice des prix à la consommation (IPC).

Loyer additionnel

Dans le contexte d'un bail commercial qui peut être qualifié de « net », le loyer additionnel est payable, en sus du loyer de base, par le locataire et couvre généralement les frais d'exploitation et les taxes imposées sur un immeuble, souvent en proportion de la superficie locative que le locataire occupe dans l'immeuble.



Voir « bail commercial net net net ».

Loyer au marché

Un loyer dit au marché, pour un espace locatif donné, est établi en prenant en compte le loyer payé pour des espaces comparables sur le marché.

L'échantillon étudié est sélectionné en considérant plusieurs facteurs tels que l'emplacement, la superficie, la qualité et l'état des offres locatives.

Loyer de base

Le loyer de base est le loyer payé pour l'espace locatif lui-même, à l'exclusion de tout loyer additionnel.

Voir « loyer additionnel ».

Loyer gratuit

Le loyer gratuit est un avantage offert par un bailleur afin d'encourager un locataire potentiel à conclure un bail, permettant ainsi à ce dernier de louer un espace locatif sans avoir à payer de loyer durant une certaine période.

Parfois, le loyer gratuit est conditionnel au respect des conditions du bail. Par exemple, le bailleur peut s'engager à renoncer au loyer du dernier mois du bail, à condition que le locataire ne soit pas en défaut en vertu du bail.

Option d'agrandissement

Une option d'agrandissement est une clause d'un contrat de bail commercial permettant au locataire d'accroître l'espace loué en cas de besoin, selon des modalités fixées à l'avance.

Ce type de clause peut être avantageux pour une nouvelle entreprise dont les besoins risquent de croître avec le temps.

Option de renouvellement

Une option de renouvellement est une clause contenue dans un bail commercial qui permet au locataire de renouveler son bail lorsque celui-ci arrive à sa fin. Parfois, certaines conditions du bail doivent être renégociées lors du renouvellement.



Période d'aménagement

La période d'aménagement est la période nécessaire pour effectuer les travaux d'amélioration requis avant l'occupation de l'espace locatif par le locataire. Selon le bail, il est possible que le locataire soit exempté en tout ou en partie du paiement de loyer pendant cette période.

Pieds carrés louables (en anglais, « Rentable square feet »)

Les pieds carrés louables correspondent aux pieds carrés utilisables, auxquels s'ajoute une partie des espaces communs du bâtiment (comme les couloirs, les halls d'entrée, les toilettes communes, etc.)

Voir « pieds carrés utilisables ».

Pieds carrés utilisables (en anglais, « Usable square feet »)

Les pieds carrés utilisables correspondent à l'espace spécifiquement réservé à l'usage du locataire. Cet espace n'inclut pas les aires communes du bâtiment.

Voir « pieds carrés louables ».

Publication de bail

La publication d'un bail au registre foncier permet à un locataire de faire respecter ses droits en vertu d'un bail commercial en cas de vente de l'immeuble.

Ainsi, le locataire s'assure qu'un nouvel acquéreur de l'immeuble ne pourra l'évincer avant la fin de son bail.

Renouvellement tacite (la reconduction)

Le renouvellement tacite d'un bail à durée fixe a lieu lorsque le locataire continue d'occuper les lieux loués plus de 10 jours après l'expiration du bail, sans que le bailleur ne s'y oppose.

Dans ces circonstances, le bail est renouvelé pour une période d'un an, ou bien pour la durée initiale du bail si celle-ci est inférieure à un an.

Il est commun pour un bail commercial de prévoir une augmentation du loyer en cas de renouvellement tacite et aussi de prévoir des modalités différentes quant à sa résiliation.

Représentation (courtage)

Une partie qui cherche à conclure un bail commercial peut être représentée par un professionnel nommé courtier immobilier qui le conseillera dans ses choix et dans la négociation du bail.



Sous-locataire

Un sous-locataire est une personne qui conclut un contrat de sous-location avec un locataire d'un espace locatif, afin d'en utiliser une partie ou son entièreté.

Contrairement à la cession d'un bail commercial, le locataire principal demeure pleinement responsable envers le bailleur pour ses obligations en vertu du bail initial.

Terme

Le terme d'un bail commercial représente sa durée. Celle-ci est presque toujours expressément prévue dans le contrat.

L'expiration du terme d'un bail commercial peut mener à son renouvellement.

Voir « option de renouvellement » et « renouvellement tacite ».