

Avant de signer un bail commercial, que vous soyez un locataire ou un propriétaire commercial, évitez les litiges en vous posant les douze questions suivantes :

1- Quelle est la superficie locative du local loué ?

Assurez-vous de connaître la superficie locative nette de votre espace et de l'inscrire dans le bail. Au besoin faire mesurer par un inspecteur en bâtiment, un technicien en architecture ou un arpenteur géomètre. Nous pouvons vous référer un professionnel immobilier à ce sujet.

2- Quelle est la superficie locative totale de l'immeuble ?

Très important de la connaître et de l'inscrire dans le bail afin de calculer la quote-part d'occupation de votre local dans l'immeuble si vous avez des frais d'exploitation et les taxes foncières à considérer dans le loyer additionnel.

3- La quote-part basée sur l'occupation est-elle la seule méthode valable afin d'estimer le pourcentage des taxes foncières à rembourser au propriétaire ?

Non, dans certains cas comme un local sans ascenseur situé aux étages supérieurs, il est plus juste de s'entendre sur une quote-part qui tient compte de la valeur foncière hypothétique du local par rapport aux autres dans l'immeuble. Nous pouvons vous aider à ce sujet.

4- Le loyer de base est-il représentatif du loyer marchand du secteur ?

Dans le doute, consultez un expert de la valeur locative, un évaluateur agréé ou un courtier commercial qui va vous aider à estimer le juste loyer marchand de votre local. Nous pouvons vous référer un professionnel immobilier à ce sujet.

5- Comment considérer les taxes foncières en loyer additionnel dans un bail ?

Lisez d'abord ma chronique à ce propos sur pierre-rene.com « Comment considérer les taxes foncières non-résidentielles en loyer additionnel dans un bail commercial. »

Pour éviter tout litige, rédigez clairement le libellé comme « le locataire n'a aucun loyer additionnel à payer (bail brut) » ou « le locataire paie seulement une portion de la taxe foncière non-résidentielle excluant la taxe résiduelle (bail semi-brut) » ou « le locataire paie toutes les taxes foncières non-résidentielles, résiduelles et scolaires (bail net net) » Soyez clairs dans le libellé de votre bail.

6- Dans le cas d'un bail semi-brut, comment calculer le montant des taxes foncières en loyer

additionnel ?

Vous devez exclure de la taxe non-résiduelle : la taxe résiduelle. Consultez sur le site internet de votre municipalité la rubrique « Tableaux des taux de taxation ». Sur le territoire de la Ville de Montréal, depuis 2016 le Service des finances ne met plus à la disposition des contribuables fonciers son outil électronique : le calculateur. Nous pouvons vous aider à calculer la juste part de votre loyer additionnel selon votre quote-part.

7- Quel est le terme le plus avantageux, à court ou à long terme ?

Ça dépend de vos objectifs et besoins en affaires. Si vous signez pour un long terme, 5 ans avec une ou deux autres options de 5 ans, le propriétaire sera plus favorable à réaliser des améliorations locatives durables.

8- Qui doit payer les améliorations locatives ?

Le propriétaire pour les travaux de structure, plomberie, chauffage et climatisation. Le locataire pour la finition, décoration et aménagement des équipements liés à votre usage.

9- Un locataire peut-il contester l'évaluation municipale de l'immeuble ?

Oui, la Loi sur la fiscalité municipale le permet car il a un intérêt dans l'immeuble. Si une clause de son bail l'empêche de le faire, il s'agit d'une clause abusive qu'il faut biffer.

10 – Doit-on enregistrer le bail au Registre foncier québécois ?

Oui, cela facilite une entente en cas de litige et protège le locataire lors d'une vente de l'immeuble.

11- Ultiment, avant de signer un bail commercial, doit on le faire valider par un conseiller juridique ?

Oui, le conseiller juridique (avocat ou notaire) peut vous aider à clarifier toutes les aspects du bail relevant du code civil et à repérer les clauses abusives à biffer. Nous pouvons vous référer de très bons conseillers juridiques spécialisés en la matière.

12 - À Montréal, le locataire commercial doit-il encore payer une taxe d'affaire ?

Non, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008 sur le territoire de l'ancienne Ville de Montréal avant les fusions, le locataire commercial n'a plus à payer la taxe d'affaire, d'eau et de services. Les commerçants sur une artère ayant une Société de développement commercial (SDC) doivent toutefois payer une cotisation de membre.

Me Daniel Atudorei suggère de bannir dans le libellé d'un bail commercial le terme « taxe d'affaire » et de le remplacer par « taxe non résidentielle » qui doit être récupérée par le locateur en partie ou totalité selon l'entente entre les parties.

Bonne négociation et surtout n'hésitez-pas à nous joindre, en collaboration avec le centre Légal Fleury nous pouvons rédiger pour vous un protocole d'entente en vue d'un bail commercial