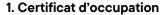
Bail commercial

Les éléments essentiels à valider avant de s'engager

CONSEILS



- → Obligatoire pour toute personne désirant exploiter un commerce ou une entreprise
- → Permet d'exploiter légalement un local dans un secteur donné

2. Types de baux commerciaux

- → Bail brut
- → Bail net
- → Bail net net
- → Bail net net net
- → Bail à loyer proportionnel (à pourcentage)

3. Clauses importantes

- → Superficie du local
- → Prix du loyer
- → Terme (durée)
- → Sous-location ou cessation (permise ou non)
- → Fin du bail (conditions de résiliation)
- → Clauses de renouvellement
- → Clause de non-concurrence
- → Taux d'augmentation des loyers aux fils des années
- → Inflation
- → Clauses de reconnaissance ou perturbation non désirée
- → Services inclus
- → Droits et obligations des parties

4. Frais d'exploitation

- → Exemple: frais relatifs aux travaux d'entretien, de réparation et de remplacement de parties du bâtiment, des systèmes du bâtiment et des aires communes
- → Le type de bail commercial va définir l'étendue des dépenses incluses dans les frais d'exploitation
- → Valider les inclusions et exclusions



5. Cautionnement

- → Peut être exigé par le locateur comme protection additionnelle
- → Peut être octroyé par une entreprise ou par une ou plusieurs personnes solvables

6. Dépôt de garantie

→ Somme d'argent que le locataire remet au locateur pour garantir l'exécution de ses obligations

7. Assurance responsabilité

- → Locataire doit prendre ses propres assurances en cas de dommages causés par sa faute personnelle à ses biens ou au local loué
- → Locateur doit détenir une police d'assurance complète pour protéger son immeuble
- → Les deux doivent détenir une assurance responsabilité civile et pertes d'exploitation
- → Protection de perte de revenus

8. Obligation des locataires

- → Payer le loyer et utiliser le bien avec prudence et diligence
- → Ne pas troubler la jouissance des autres locataires (résiliation possible)
- → Réparer les dommages découlant de sa propre faute

9. Publication du bail

- → Où : au Registre foncier (responsabilité du locataire)
- → Comment : via le Bureau de la publicité des droits du Québec par un avis
- → Avantage: le bail devient opposable aux tiers
- → Nous vous recommandons de consulter votre conseiller juridique avant de signer votre bail commercial.



