

Bail commercial

Les éléments essentiels
à valider avant de s'engager

CONSEILS



1. Certificat d'occupation

- 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 fins 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.