

Comment aborder intelligemment la négociation des frais d'opération dans un bail commercial

MODÉRATEUR : Elias Retsinas
Fasken Martineau

PANÉLISTES : Denis Paquin
Fasken Martineau

Nicolas Rioux
Ivanhoé Cambridge Inc.

Plan de présentation

- Préparation - vérification diligente
- Les frais d'opération
- Méthodes alternatives de contrôle des frais d'opération
- Conclusion



Préparation - vérification diligente

Préparation - vérification diligente

Le bailleur et la propriété

1. Information sur le bailleur

- Ses attentes
- Sa réputation
- Sa propension au litige



Préparation - vérification diligente

Le bailleur et la propriété

2. Information sur la propriété

- Visite de la propriété / taux d'inoccupation
 - Parler aux locataires
 - Qualité de gestion
 - Échéance du bail
- Demander copie de relevés annuels de frais d'opération
 - Voir les fluctuations annuelles
 - Quantité et qualité de l'information fournie
 - Contrôle des items les plus coûteux



Préparation - vérification diligente

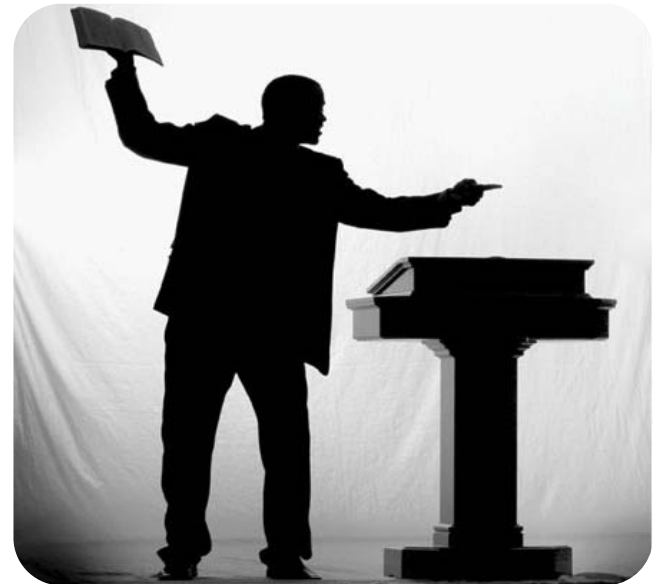
La transaction

1. Comment se sont déroulées les négociations précontractuelles?
2. Durée et superficie louée
3. Niveau de sophistication du locataire
4. Attentes du locataire

Préparation - vérification diligente

Lieux communs ou réalités

1. Les bailleurs sont là pour « profiter » des locataires
2. Le locataire a ce pourquoi il paie
3. 1 \$ de frais d'opération = 1 \$ de loyer de base



Préparation - vérification diligente

On connaît les forces et faiblesses des parties et de la transaction, les priorités du client. On peut négocier intelligemment, choisir ses batailles, sans mettre sa crédibilité en péril aux frais du client.

Les frais d'opération

Les frais d'opération

Définitions

1. Aires communes

- Inclusion d'éléments structuraux

2. Espaces louables

- Par rapport à « espaces loués »
 - Espaces exclus

Les frais d'opération

Définitions

3. Propriété

- Les possibilités d'agrandissements et impact
- Les risques de réductions et impact

4. Part proportionnelle

- Superficie locative
- Méthode et preuve de mesurage

Les frais d'opération

Frais d'opération

1. Dépenses reliées à la structure
2. Dépenses d'entretien, de réparation, de remplacements et d'améliorations
3. Dépenses de nature capitale



Les frais d'opération

Frais d'opération

4. « Sans duplication ni profit »
5. Frais de gestion et d'administration
6. Exclusions et déductions
 - Personnel au-dessus du niveau de gérant de l'immeuble
 - Frais pour lesquels le locataire est responsable pour son local
 - Revenus des aires communes



Méthodes alternatives de contrôle des frais d'opération

Méthodes alternatives de contrôle des frais d'opération

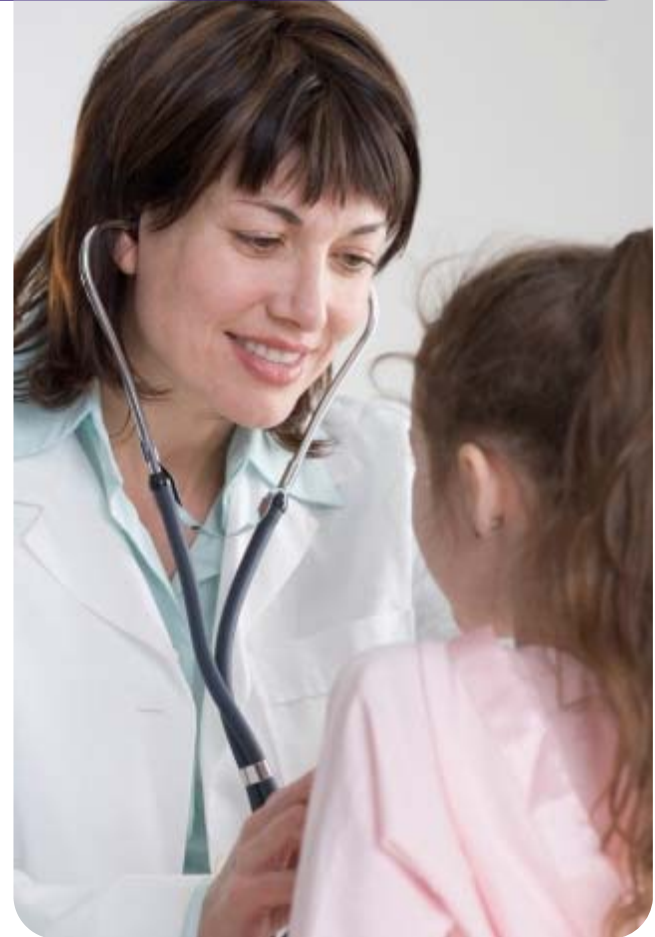
1. Le concept de bail brut ou semi-brut
2. Le concept d'année de base avec facteur d'augmentation annuelle
3. Le plafond (« cap »)
 - Sur la part proportionnelle
 - Sur le montant de l'année de base
 - Sur les augmentations annuelles
 - Cumulatives ou non-cumulatives



Méthodes alternatives de contrôle des frais d'opération

4. Droit de vérification

- Quoi ?
- Quand ?
- Où ?
- Par qui ?
- Qui paie ?
- Rétroactivité
- Confidentialité



Conclusion



Merci !



5^e SYMPOSIUM | 7 MAI 2013
FASKEN MARTINEAU

**FASKEN
MARTINEAU** 