De nombreux propriétaires et agents locaux de ces marchés connaissent relativement mal les attentes d’un occupant international. Il est conseillé de définir clairement toutes les exigences, et ce, dès le début. Nous recommandons donc de rédiger une lettre d’intention non contraignante et exhaustive reprenant les conditions du bail que vous estimez importantes. Cela réduira tout risque de malentendu.

Vous trouverez ci-après des exemples de conditions. Elles devront être adaptées aux particularités de chaque lieu et en fonction des lois et réglementations du pays.

|  |  |
| --- | --- |
| **Principales conditions du bail** | **Agence et lieu** |
| **Unité de mesure** | Mètres carrés |
| **Loyer** | Indiqué en US$ ou en devise locale/m2/an |
| **Durée typique du bail** | 3–5 ans |
| **Fréquence des loyers (anticipés)** | 3 ans d’avance, deuxième paiement 2 ans en avance, ou totalité versée d’avance. Il faudra négocier les clauses du bail relatives au remboursement ou à une location inutilisée en cas de résiliation anticipée. |
| **Caution typique (exprimée en nombre de mois de loyer)** | Néant |
| **Le locataire a-t-il des droits statutaires pour renouveler le bail** | Non – sauf si cela est négocié dans le bail d’origine |
| **Base des hausses du loyer ou réexamen du loyer** | Les loyers sont généralement fixes en cas de paiement initial |
| **Fréquence des hausses de loyer ou des réexamens du loyer** | Après la fin du paiement initial |
| **Responsabilité à l’égard des frais de service / frais de gestion** | Le locataire est responsable de sa part au pro rata en sus du loyer – payable chaque année et rapproché, mais peut faire l’objet de contrôles pour s’assurer du caractère  « raisonnable ». |
| **Responsabilité à l’égard des services** | Soit le propriétaire est responsable de tous les services, mais les coûts seront facturés au locataire dans les frais de service, soit les coûts sont comptabilisés séparément et payables par chaque locataire. |
| **Responsabilité à l’égard des réparations internes** | Tenant responsible within the private leased area |
| **Responsabilité à l’égard des réparations à effectuer dans les parties communes (réception, ascenseur, escalier, etc.)** | Le locataire est responsable de ces frais dans la zone privée visée par le bail. |
| **Responsabilité à l’égard des réparations externes / structurelles** | Le propriétaire en est responsable mais les coûts sont refacturés au locataire par le biais des frais de service. |
| **Responsabilité à l’égard de l’assurance habitation** | Le propriétaire en est responsable. |
| **Responsabilité à l’égard du droit de timbre** | Le propriétaire en est responsable, les coûts ne sont refacturés au locataire que si les primes ont augmenté du fait d’une activité particulière du locataire. |
| **Responsabilité à l’égard des taxes immobilières locales** | Responsabilité du locataire. |
| **Responsabilité à l’égard de la TVA / TPS redevable sur le loyer les frais de service** | Responsabilité du propriétaire. |
| **Droits d’affectation et de sous-location du locataire** | Responsabilité du locataire (5 % à la fois sur le loyer et les frais de service). N.B. : La légitimité de la TVA sur les loyers est incertaine et sous réserve de décision finale. Par conséquent, à l’heure actuelle, certains propriétaires facturent la TVA en sus du loyer, tandis que d’autres ne le font pas. |
| **Droits du locataire en cas de résiliation anticipée** | La sous-location et l’affectation à des compagnies du groupe sont possibles sous réserve de l’accord du propriétaire. La sous-location et l’affectation à des tiers devront faire l’objet de négociations, mais d’une manière générale, elles ne sont autorisées que lorsqu’une preuve de bonne réputation peut être fournie. |
| **Responsabilités du locataire à l’égard de la remise en service du bâtiment à la fin du bail** | En vertu d’une clause de résiliation ou à l’issue de négociations avec le propriétaire (peut faire l’objet d’une indemnisation financière ou être fonction de la capacité  à trouver un locataire de remplacement). Les résiliations ne sont pas fréquentes : le renouvellement du bail est une méthode acceptée. |