Cette check-list donne des précisions sur les principales conditions que l’on retrouve dans les baux commerciaux. Il sera impératif de les étudier au cas par cas au fur et à mesure des négociations. La liste peut être modifiée en fonction des besoins.

|  |  |
| --- | --- |
| **Identité et description des parties**  | Description claire et légalement précise du ou des propriétaire(s). S’il existe plusieurs propriétaires, par exemple plusieurs personnes nommément désignées, l’un d’eux devra être habilité à agir pour le compte des autres, par exemple par le biais d’une procuration.  |
| **Coût d’obtention du bien pour s’assurer qu’il ne soit plus commercialisé**  | Il peut être nécessaire de verser un acompte pour s’assurer d’obtenir le bien – veiller à ce que le montant soit minimal.  |
| **Garantie bancaire**  | Pas recommandée (voir dépôt de garantie ci-après)  |
| **Descriptif des lieux**  | Définition claire et précise des lieux, en incluant la superficie, les plans de sol (à joindre au bail) et toute affectation de places de parking. Tous les droits d’accès et de sortie, droits d’accès aux parties communes (par exemple réception principale, ascenseurs et toilettes) et tout autre service connexe devront également être spécifiés.  |
| **Durée du bail**  | Durée minimale et maximale  |
| **Commencement du bail**  | Déclaration claire relative à la durée du bail, au commencement du bail et aux dates d’expiration  |
| **Loyer et paiement du loyer**  | Le montant du loyer et la fréquence à laquelle il doit être versé doivent être clairement spécifiées, y compris le coût par mètre carré ; il faut également préciser si cette somme comprend les taxes locales, la TVA et d’éventuels frais de service.  |
| **Dépôt de garantie**  | Les dépôts de garantie ne doivent être acceptés que lorsque le propriétaire les réclame et qu’ils représentent une pratique normale sur le marché. Ils devront être remboursables dans leur intégralité au moment où le bail expirera ou sera résilié prématurément, sauf s’ils sont conservés pour couvrir des dommages.  |
| **Frais de service**  | Déclaration claire des services fournis par le propriétaire et des montants à payer en contrepartie de ceux-ci. Le locataire devra avoir le droit d’examiner ces frais. Si le bâtiment est occupé par de multiples locataires, les frais devront être répartis entre les locataires proportionnellement à la surface occupée. La formule employée pour déterminer les hausses des frais de service devra être claire et raisonnable.  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Droits et autres taxes**  | Déclaration claire du fait que le locataire n’est responsable que des taxes basées sur l’occupation (le cas échéant) et non pas des taxes applicables à la propriété du bien.  |
| **Services**  | Déclaration claire de ces services (eau, gaz, électricité – y compris climatisation, égouts, télécommunications, etc.) et de la manière dont les frais sont calculés. Il faut veiller à clairement identifier la méthode de paiement et la fréquence, par exemple paiement direct au fournisseur du service ou par l’intermédiaire du propriétaire. Si ces coûts doivent être versés au propriétaire, veiller à ce qu’il n’en majore pas le prix.  |
| **Franchise de loyer**  | Obtenir une franchise aussi élevée que possible.  |
| **Autres mesures incitatives financières**  | Obtenir le plus possible. Il pourrait s’agir de capitaux ou d’une contribution destinés à l’aménagement des locaux.  |
| **Révisions / hausses du loyer**  | Déclaration claire de la fréquence des révisions du loyer et des hausses projetées pendant la durée du bail. Demander par quels moyens le loyer sera révisé (par exemple prix du marché, hausse fixe ou selon l’indice général des prix à la consommation d’un indice équivalent). Veiller à ce que des dispositions d’arbitrage soient incluses en cas de litige.  |
| **Clause de résiliation**  | Un droit clair pour le locataire de résilier la location à certains moments du bail ou sous réserve d’un préavis s’il cesse ou réduit ses opérations dans la région en question. Ce droit devra être exercé sans entraîner de pénalités financières. Le propriétaire ne devra pas avoir le droit de résilier le contrat tant que le locataire remplira les obligations matérielles du bail.  |
| **Options de renouvellement**  | Droit à renouveler un bail pour la même durée ou pour une durée différente. Il faudra clairement identifier le préavis à donner pour exercer ce droit. Il est préférable de devoir donner un préavis actif plutôt que de compter sur un renouvellement automatique, afin d’éviter le risque de renouvellement par défaut.  |
| **Options d’extension**  | Option ou droit de préemption relatifs à un espace supplémentaire défini en fonction des besoins potentiels d’extension et option d’appliquer cette extension au bien.  |
| **Délabrement / état**  | État des lieux joint au bail enregistrant l’état dans lequel le bien est loué. Usure normale pendant la première période du bail, plus rien au renouvellement.  |
| **Réparations et maintenance**  | Obligation du propriétaire d’assurer la maintenance des parties communes, de l’extérieur et de la structure, et des constructions et machines liées au bâtiment. Les défauts inhérents doivent également être de la responsabilité du propriétaire. Limiter les obligations du locataire à l’intérieur du bien loué.  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Dégâts causés au bien**  | Clause donnant au locataire le droit de prétendre à une réduction du loyer et des frais de service si le bien est endommagé ou détruit, et pendant les réparations. Clause supplémentaire donnant au locataire le droit de résilier le bail si le bien reste impropre à l’usage pendant une longue période puis de recouvrer ses éventuels paiements anticipés.  |
| **Assurance**  | Le propriétaire se doit d’assurer le bien et de présenter un certificat d’assurance.  |
| **Utilisateur et droits**  | Clause s’appliquant à l’utilisateur qui autorise le locataire à mener des activités pertinentes. Y préciser tous les droits supplémentaires requis par le locataire, par exemple installation d’une antenne parabolique ou d’équipement de télécommunication, accès à un espace de stockage à distance, etc. Inclure les modifications requises, par exemple installation d’un système de climatisation, amélioration des serrures des portes d’accès, etc., et préciser dans quel état le bâtiment devra être laissé. Indique également si une modification de l’aspect extérieur (par exemple hauteur des murs d’enceinte) est permise.  |
| **Sous-location / Affectation**  | Droit à affecter ou partager un bien avec une filiale ou une entité connexe, sans avoir besoin de l’accord du propriétaire. Droit à sous-louer une partie ou la totalité du bien à des tierces parties (avec l’accord du propriétaire qui ne peut pas être refusé ou retardé sans motif valable). En cas d’espace sous- loué, la location ne pourra faire l’objet d’aucune restriction déraisonnable de la part du propriétaire.  |
| **Accès et sécurité**  | Droits clairs relatifs à l’accès au bien 24 heures/24 et 7 jours/7. Il peut également être nécessaire de préciser le droit connexe à maintenir le bien sécurisé selon les mêmes modalités.  |
| **État du bien lors de la remise**  | Déclaration claire de la manière dont le propriétaire remettra le bien ; par exemple, espace décloisonné ou entièrement aménagé.  |
| **Aménagement initial**  | Dispositions claires quant à l’aménagement initial du bien. Celles-ci devront identifier l’entité chargée des travaux d’aménagement (locataire, propriétaire ou tiers), indiquer qui paie ces travaux, qui détient le droit de supervision et de contrôle et quel est l’échéancier. Des plans et détails appropriés devront être joints au bail. Le propriétaire devra clairement donner son accord pour ces travaux à la signature du bail.  |
| **Modifications permanentes**  | Pendant la durée du bail, droit du locataire à apporter des modifications non structurelles sans l’accord du propriétaire et des modifications structurelles sous réserve de l’accord du propriétaire qui ne peut pas être refusé ou retardé sans motif valable.  |
| **Signalisation**  | Droits clairs relatifs à la signalisation.  |