

# Guide sur les baux commerciaux



Entreprendre  
Sherbrooke

# Entreprendre Sherbrooke

Depuis la création en 2011 de Commerce Sherbrooke, qui est maintenant intégré à Entreprendre Sherbrooke, notre équipe a accompagné plusieurs centaines de commerces sur l'ensemble du territoire sherbrookois. Ce suivi pouvait s'établir au moment de leur phase de démarrage tout comme lors de l'opération courante de leur commerce.

Au fil des années, nous avons été témoins de succès d'affaires retentissants, mais également d'erreurs malheureuses qui souvent, auraient pu être évitées. Nous souhaitons donc mettre à votre disposition l'expérience que nous avons acquise avec le temps sur des sujets reliés aux affaires. C'est dans cet esprit que nous avons conçu ce Guide sur les baux commerciaux.

Sans remplacer les articles de loi entourant le bail commercial, ce guide a l'ambition de vous aider à poser les bonnes questions au moment de la négociation de votre bail.

**Vous y trouverez de l'information précieuse, répartie selon les sujets suivants :**

Trois questions-clés avant de signer un bail commercial	03
Les bases du bail commercial	04
Un loyer pour chaque projet commercial : savez-vous en calculer le montant ?	08
Anatomie d'un bail commercial	10
Questions fréquentes	14

# Trois questions-clés avant de signer un bail commercial

## Au-delà du coup de cœur...

Vous avez déniché le local idéal pour votre projet commercial à Sherbrooke et vous avez hâte de réserver cet emplacement de rêve ? Sachez qu'une signature de bail précipitée pourrait vous compliquer la vie, voire vous coûter très cher !

Avant de vous lancer dans la négociation d'un bail commercial, nous vous proposons de réfléchir aux questions suivantes et d'y apporter les réponses les plus justes.

1 =

### Le zonage permet-il la tenue de votre activité commerciale dans ce local ?

Il est nécessaire de connaître les usages commerciaux permis par la réglementation municipale de la zone où se situe le local convoité. Signer un bail dans une zone où votre type d'activité commerciale est proscrit vous exposerait à des amendes de la Ville, tout en vous obligeant à continuer de défrayer le loyer auprès du locateur.

Nous vous invitons donc à contacter un inspecteur en bâtiment de la Ville de Sherbrooke pour valider la conformité du zonage. Rappelez-vous qu'en dépit des informations fournies par le locateur du bâtiment, il est de votre responsabilité d'obtenir la bonne information auprès des autorités compétentes.

Pour joindre un inspecteur de la Ville de Sherbrooke – 819 821-5905

2 =

### Êtes-vous suffisamment avancé dans votre processus de financement et dans votre plan d'affaires ?

Pour vous éviter une pression financière inutile, nous vous déconseillons fortement de signer un bail commercial si les éléments entourant votre financement ne sont pas complètement officialisés. Il faut penser qu'une fois le bail signé, vous ne pourrez plus faire marche arrière sur les conditions de paiement!

Aurez-vous reçu votre financement à temps pour payer le premier loyer?

3 =

### Avez-vous fait évaluer le local par un inspecteur en bâtiment ?

Spécialement si vous prévoyez investir des sommes d'argent considérables dans des aménagements locatifs, nous vous recommandons de faire appel à un inspecteur en bâtiment. Vous aurez ainsi l'heure juste sur l'état du local que vous convoitez, selon diverses variables (structure, finition intérieure, entretien du bâtiment, conformité des équipements, etc.). Cette simple précaution pourrait vous éviter une spirale de dépenses imprévues.

Si vous avez répondu à toutes ces questions, vous êtes maintenant fin prêt à vous lancer dans la négociation d'un bail commercial !

# Les bases du bail commercial

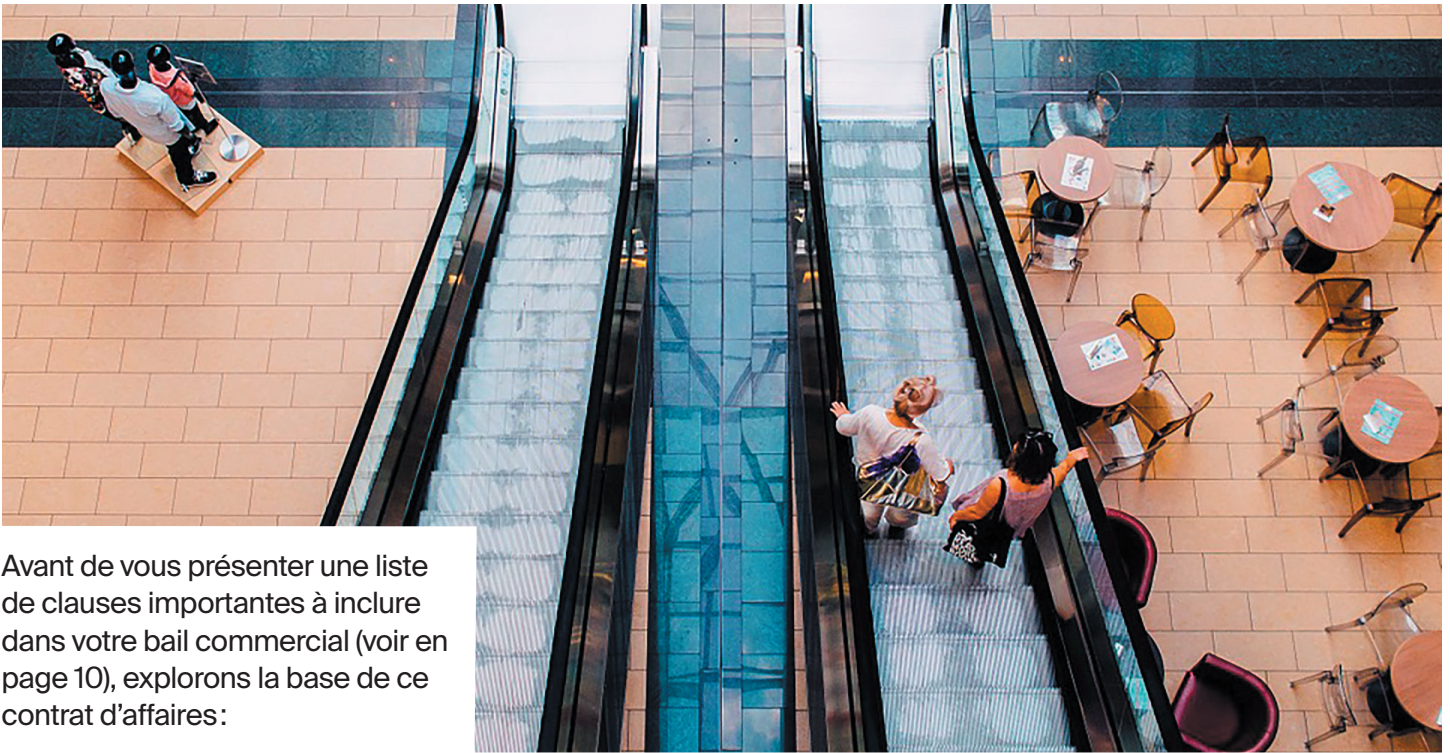
## Vers une relation harmonieuse entre le locateur et vous!

Le bail commercial est un contrat légal conclu entre le locataire (vous) et le locateur commercial, pour une durée fixe ou indéterminée. Dans cette relation, vous avez tous deux des obligations et responsabilités, déterminés en regard du Code civil du Québec (article 1851 et suivants), à savoir:

	LOCATAIRE (VOUS)	LOCATEUR (LE PROPRIÉTAIRE OU SON REPRÉSENTANT)
Obligations	Le locataire a l'obligation de payer le loyer et d'agir avec diligence pour l'espace loué. Ainsi, il doit respecter la destination du bien, ne pas nuire aux autres locataires et ne pas causer de préjudice au bien loué.	Le locateur doit délivrer le bien loué, assurer la jouissance paisible des lieux et agir, lui aussi, de façon diligente.
Responsabilité en cas de bris	Si rien n'est mentionné dans le bail, le locataire est tenu des réparations qui sont dues à <b>ses goûts esthétiques</b> ou à <b>ses manquements</b> quant à l'entretien.	Si rien n'est mentionné dans le bail, le locateur est responsable des travaux à effectuer par <b>cause de force majeure</b> ou <b>désuétude</b> des lieux.

Les deux parties se doivent d'agir de bonne foi, dans le respect de leurs obligations respectives, qui ont été définies dans le bail commercial.





Avant de vous présenter une liste de clauses importantes à inclure dans votre bail commercial (voir en page 10), explorons la base de ce contrat d'affaires :

Le locataire et le locateur peuvent conclure deux types d'entente. À savoir :

## Type de bail

**DE GRÉ À GRÉ**  
(rédigé suite à une négociation entre les deux parties)

**D'ADHÉSION**  
(sans négociation possible, puisque le locateur fonctionne de la même façon pour tous ses locataires).

## Durée du bail

Généralement, la durée d'un bail commercial varie de 2 à 10 ans. Sachez que plus la durée du bail sera étendue, plus le locateur pourra être enclin à faire des compromis sur certains points, au cours de la négociation de gré à gré!

## Renouvellement

Le bail comprend habituellement une clause qui détaille les conditions de renouvellement : on y inscrit notamment d'avance la hausse du loyer à prévoir, les délais d'avis de renouvellement, etc.

## Résiliation, cession ou sous-location

La plupart du temps, il est très difficile voire impossible de mettre fin à un bail commercial avant son terme. Vos deux options seront de sous-louer ou de faire une cession de bail : dans ces deux situations, vous demeurez responsable du local jusqu'à échéance du bail. [on en parle en page 10!]

**Il faut savoir qu'en l'absence de clauses qui détaillent noir sur blanc les conditions de votre bail commercial, vous devrez vous référer au Code civil du Québec en cas de litige.**

La Ville de  
Sherbrooke fixe  
la durée  
minimale d'un  
bail commercial  
à 6 mois sur son  
territoire.

# Saviez-vous que...

## Vous pouvez presque tout négocier!

Plusieurs éléments d'un bail commercial de gré à gré peuvent être négociés. Il s'agit après tout d'un contrat entre deux parties désirant en arriver à une entente. Vous pouvez négocier, par exemple, certains frais faisant partie du montant du loyer, tels que les taxes, les frais communs pour l'entretien ou l'électricité, ou encore les modalités de paiement du loyer. Vous pouvez aussi négocier certaines améliorations locatives, des cases de stationnement supplémentaires, etc.

## Vous pourriez demander d'inclure une clause d'exclusivité à votre bail.

Par exemple, un restaurateur pourrait demander à être le seul à offrir des mets italiens dans l'immeuble du locateur. Intéressant! Sachez toutefois que dans ce genre de situation, le locateur pourrait exiger un loyer plus élevé puisqu'il se prive de locataires potentiels.

Ce type de clause ne demande pas de forme particulière, mis à part l'inscription au bail.

## Le locateur peut exiger que vous cautionniez personnellement un bail.

Un cautionnement personnel est un contrat qui oblige une personne (vous) à exécuter l'obligation (payer votre loyer) du débiteur (votre commerce), si celui-ci ne s'en acquitte pas. C'est une façon pour le locateur de se protéger, dans l'éventualité où les revenus issus de votre commerce ne vous permettraient plus de payer votre loyer.

La clause de cautionnement doit être inscrite au bail et elle n'est valide que pour la durée de ce bail. Ainsi, si vous renouvelez votre bail, le cautionnement devra également être renouvelé.

# Le calcul du loyer

## Un loyer pour chaque projet commercial



### Savez-vous en calculer le montant ?

Comment savoir combien vous coûtera votre loyer chaque mois ? Il n'est pas toujours évident de répondre à cette question, puisque les petites annonces affichent souvent un prix de loyer au pied carré et que des frais additionnels peuvent s'ajouter au loyer de base.

Voyez-y plus clair en vous familiarisant avec ces deux principes de base.

### Le calcul du loyer

La base du loyer est généralement calculée en fonction de la superficie locative (mètres<sup>2</sup> ou pieds<sup>2</sup>).

Ainsi, un local à louer de 5 000 pieds<sup>2</sup> au coût brut de 15 \$ du pieds<sup>2</sup> vous reviendra à 75 000 \$ par année ou à 6 250 \$ par mois.

### Exemple du calcul

$5\,000 \text{ pieds}^2 \times 15 \$ \text{ du pied}^2 = 75\,000 \$ \text{ par année}$   
 $75\,000 \$ / 12 \text{ mois} = 6\,250 \$ \text{ par mois}$





# Les types de loyer

Il existe plusieurs types de loyer. Selon le type de loyer, des frais additionnels peuvent s'ajouter au loyer de base.

Il faut donc être vigilant afin de comprendre le coût réel de votre loyer. Par exemple, un locataire peut vous proposer un coût de 15 \$ du pied<sup>2</sup> + 4 \$ du pied<sup>2</sup> pour des frais de fonctionnement de l'immeuble. Votre loyer réel sera donc de 19 \$ du pied<sup>2</sup>.

Voici des exemples de types de loyer :

## Loyer brut

Le locataire paie uniquement un loyer de base fixe. Le locataire paie les autres coûts liés au fonctionnement de l'immeuble (taxes, assurances, déneigement).

## Loyer net

Dans un loyer net, le locataire paie un loyer de base ainsi qu'une portion des charges relatives à l'immeuble (par exemple : taxes foncières et scolaires).

## Loyer double net (net, net)

En plus des charges du loyer net, le locataire d'un loyer double net paie une portion des assurances de l'immeuble.

## Loyer triple net (ou net, net, net)

Dans un loyer triple net (souvent en contexte industriel), le locataire paie un loyer de base, ainsi que la totalité des taxes, des frais d'exploitation et paie jusqu'à l'entretien et les réparations de l'immeuble, selon ce qui a été négocié au bail.

## Loyer proportionnel

Ce type d'accord de location s'applique généralement aux locataires de centres commerciaux ou d'immeubles à locataires multiples. En plus d'un loyer de base, le locataire paie un pourcentage sur le revenu brut de l'entreprise (aussi appelée une « quote-part »).

## Exemple du calcul

Dans l'exemple d'un loyer net, un locataire peut vous proposer un coût de 15 \$ du pied<sup>2</sup> + 2 \$ du pied<sup>2</sup> pour charges relatives à l'immeuble. Votre loyer réel sera donc de 17 \$ du pied<sup>2</sup>.

**ASTUCE :** Vous êtes-vous assurés que les frais de location correspondent à votre capacité de payer, dans l'éventualité où votre entreprise démarrerait plus lentement que prévu?

# Anatomie d'un bail commercial

## LES INDISPENSABLES

Contrairement au bail résidentiel, chaque bail commercial est complètement différent : il peut prendre plusieurs formes et son contenu peut varier d'une entente à l'autre. Voici néanmoins des éléments que vous devriez retrouver dans pratiquement tous les baux. Nous vous invitons donc fortement à les intégrer au vôtre :

### Récapitulatif

Comme nous l'avons vu dans les pages précédentes, les éléments suivants devraient être précisés au bail, selon l'entente convenue avec votre locateur :

- 01 Prix du loyer ;

---
- 02 Frais additionnels : taxes, coût de l'assurance et frais d'exploitation (si applicable) ;

---
- 03 Option de renouvellement ;

---
- 04 Conditions de résiliation, cession ou sous-location ;

---
- 05 Clause d'exclusivité (si applicable) ;

---
- 06 Conditions de cautionnement et garanties (si applicable)

# Voici quelques points additionnels que vous devriez retrouver au bail :

## Définitions

Afin d'alléger le texte et d'éviter les répétitions, cette section répertorie et définit les mots inscrits à de multiples reprises dans le bail.

---

## Dispositions fondamentales du bail

En tête du document, cette section contient normalement les informations générales du bail :

- Coordonnées complètes du locateur et du locataire (personnes morales et physiques);
  - Adresse du local loué;
  - Emplacement et aire totale du local;
  - Date de début et de fin du bail;
  - Utilisation d'éléments communs entre les parties (si applicable).
- 

## Prise de possession et parachèvement des lieux loués

Il est suggéré de prévoir les modalités et la date de prise de possession des lieux. Par cette clause, on peut également prévoir l'obligation pour le locateur d'achever des travaux entamés avant la location si ceux-ci ne sont pas terminés.

---

## Entretien, réparations et améliorations locatives

Les parties peuvent prévoir des clauses afin de régler à l'avance des problèmes pouvant survenir lors de la location. Il peut s'agir d'améliorations locatives, de réparations en cas de faute du locataire, de l'extermination d'insectes ou d'animaux nuisibles, etc.

---





---

## Dommages, destruction et expropriation

Le locateur peut décider de prévoir des causes d'expropriation dans le bail afin que le locataire soit au courant de ce qu'il peut et ne peut pas faire. On peut y prévoir qui devra payer les dommages causés aux locaux, ou au centre commercial, durant le bail.

---

## Défaut du locateur et recours du locataire

Il est prudent de s'assurer que le bail commercial contienne un article concernant la méthode de règlement de conflit dans le cas d'un défaut du locateur d'effectuer ses obligations. La réparation exigée pour un défaut doit être proportionnelle au défaut.

---

## Hypothèque et subordination

Il est essentiel de prévoir ce qui arrivera dans le cas de la vente de l'immeuble loué dans cet article. En principe, le nouveau locateur aura les mêmes droits et obligations envers le locataire que l'ancien locateur, au même titre que lorsque l'immeuble est saisi en raison d'une hypothèque impayée. Vous pouvez aussi publier votre bail (voir en page 14).

SI VOTRE LOCAL SE SITUE DANS UN CENTRE COMMERCIAL :

---

## Promotion et publicité

Si le local loué est situé dans un centre commercial, le locateur peut demander au locataire d'adhérer et de contribuer à une association de marchands ou de contribuer à un fonds de promotion ainsi qu'à une ou plusieurs promotions obligatoires.

---

## Exploitation du centre commercial par le locataire

Dans le cas où le local loué fait partie d'un centre commercial, il se peut que le locateur précise certains frais additionnels (par exemple, des frais de stationnement).

---

**Nous vous rappelons que le bail commercial peut contenir tout autre élément que les parties jugent important de prévoir.**

# Questions fréquentes

---

## Pourquoi intégrer une clause de résiliation de bail ?

Une clause de résiliation de bail permet aux parties de s'entendre sur des situations qui les autoriseraient à mettre fin au bail. Il est important de vérifier si une cession de bail est autorisée par le locateur puisque certains interdisent cette pratique. Vous pourrez ainsi éviter un débat judiciaire. Discutez de la clause au début des négociations et assurez-vous d'y préciser les conditions et les circonstances pouvant mener à la fin d'un bail.

En l'absence d'une telle clause, le locataire peut faire face à une réclamation du loyer qu'il sera tenu de payer, et ce, jusqu'au terme du bail. Il est à noter que le bail peut tout de même être résilié de façon judiciaire. Pour justifier une résiliation de bail commercial, on doit prouver qu'il y a un trouble qui est « excessif, continu, anormal et qui constitue une entrave sérieuse à la jouissance paisible des lieux »... Il s'agit de démarches malheureusement coûteuses.

---

## Ai-je le droit de sous-louer mon bail ?

Votre bail empêche une cession de bail, mais vous pensez sous-louer votre local ? Encore une fois, il est important de vérifier, avant la signature du bail commercial, si une sous-location du bail est autorisée par le locateur. Il se peut que celui-ci l'interdise ou qu'il exige l'obtention de son consentement avant de procéder à la sous-location.

N'oubliez pas qu'en situation de sous-location, vous demeurez responsable du local commercial : des bris éventuels et la caution (si applicable) sont en vigueur, sous votre responsabilité.

---

---

## En cas de faillite de mon entreprise, qu'advient-il de mon bail ?

Le bail commercial ne prend pas fin du seul fait de la faillite du locataire. En effet, la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (LFI) prévoit, au contraire, que les biens du failli, y compris le bail, sont dévolus au syndic. Ce sont les termes du bail qui permettront au locateur de le résilier advenant la faillite de son locataire.

---

## Quels sont les avantages liés à la publication d'un bail ?

La publication d'un bail permet, notamment, de protéger le locataire en cas de vente de l'immeuble. Le nouveau propriétaire de l'immeuble devra ainsi respecter les engagements du bail en vigueur jusqu'à son échéance. Un bail commercial peut être publié de deux façons : avec l'attestation d'un notaire ou d'un avocat, ou avec l'attestation de deux témoins, dont l'un est sous serment.

N'oubliez pas qu'il n'existe pas de modèle type pour rédiger un bail commercial et que toutes les clauses peuvent être négociées! Avant de signer un bail commercial, nous vous conseillons fortement de vous adresser à un notaire ou à un avocat pour vous assurer de conditions optimales.

## En cas de litige avec le locateur, quels sont mes recours ?

Dans une telle situation, nous vous conseillons de faire appel à un conseiller juridique qui saura vous guider dans la résolution du conflit.

Découvrez l'ensemble de nos services au  
[entreprenresherbrooke.com](http://entreprenresherbrooke.com)

Entreprendre Sherbrooke tient à remercier le Réseau national d'étudiant(e)s pro bono pour son soutien dans ce projet.

Ce document a été préparé avec l'assistance d'étudiant(e)s PBSC de l'Université de Sherbrooke. Les étudiant(e)s PBSC ne sont pas des avocat(e)s et ne sont pas autorisé(e)s à fournir d'avis juridiques. Ce document contient une discussion générale sur une question juridique. Si vous avez besoin d'avis juridique, veuillez consulter un(e) avocat(e).