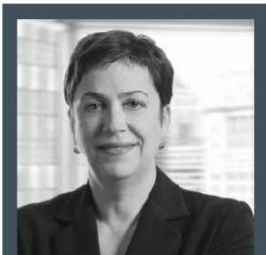


VÉRIFICATION DILIGENTE ET BAUX COMMERCIAUX



M^{me} Chantal Joubert
Associée
514 878-3653
cjoubert@lavery.ca

C'est avec un très grand plaisir et la volonté de compter parmi vos partenaires d'affaires que le cabinet d'avocats Lavery s'adresse à vous, entrepreneurs. Différents spécialistes du droit, que ce soit en matière de construction, de droit immobilier ou de gestion de la main-d'œuvre, jetteront un éclairage nouveau sur des sujets qui sont au cœur de vos activités, éclairage dont vous pourrez bénéficier au moment de vos prises de décision.

L'acquisition d'immeubles locatifs implique, en règle générale, une vérification diligente qui s'oriente traditionnellement vers l'état des bâtisses et du terrain, les titres de propriété et l'analyse des baux qui touchent l'immeuble. Lors de cette analyse, l'acquéreur se préoccupera bien évidemment d'un éventuel droit de premier refus pour l'acquisition de l'immeuble qui aurait été consenti à un locataire, ou d'un droit de résiliation permettant à un locataire de mettre fin au bail en certaines circonstances ou encore des obligations de réparation qui incombent au locataire et au bailleur : quelles sont les obligations que le locataire doit prendre à sa charge et celles que le bailleur peut inclure dans les frais d'exploitation? Cette question sera plus ou moins pertinente selon l'état des bâtisses et des projets de l'acquéreur.

Il s'agit de quelques-unes des clauses auxquelles on s'attarde normalement dans une vérification diligente. Mais qu'en est-il des dispositions que l'on ne trouve pas dans le bail et dont l'absence peut avoir un effet plus ou moins significatif sur l'investissement envisagé? Notre objectif ici n'est pas d'examiner toutes les dispositions dont l'absence peut avoir une telle incidence, mais plutôt de démontrer que la vérification diligente de baux commerciaux devrait s'appliquer non seulement aux dispositions que l'on trouve dans le bail, mais aussi à celles qui n'y sont pas.

Voici quelques exemples :

L'absence d'un droit de relocalisation permettant au bailleur de déplacer les locataires ou d'une disposition obligeant les locataires à supporter les travaux majeurs sans que cela constitue un défaut du bailleur de procurer la jouissance paisible des lieux peut freiner les projets de redéveloppement que l'acquéreur envisageait pour un complexe commercial.

L'absence d'une clause permettant au bailleur de mettre fin *ipso facto* au bail en cas de défaut de son locataire obligera le bailleur à procéder par voie judiciaire chaque fois qu'il entend résilier un bail en raison du défaut d'un locataire.

L'absence d'une renonciation de la part du locataire à son droit à la compensation ou à certaines dispositions du *Code civil* permettant au locataire de demander une diminution de loyer et même de mettre

fin au bail en certaines circonstances donnera aux locataires un pouvoir que l'acquéreur n'avait peut-être pas envisagé.

L'acquisition d'un immeuble peut, en certaines circonstances, donner lieu éventuellement à une augmentation appréciable de l'évaluation foncière et, par conséquent, à une augmentation appréciable des taxes foncières; en règle générale, le bailleur pourra inclure une telle augmentation dans les frais d'exploitation; cependant, si le locataire paie un loyer brut qui inclut déjà une part des taxes foncières, le bailleur devra assumer seul cette augmentation, à moins que le bail prévoie une exception selon laquelle toute augmentation des taxes foncières à la suite de l'acquisition pourra malgré tout être assumée par le locataire.

À l'égard du locataire dont les activités sont susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions environnementales, l'acquéreur a-t-il obtenu un « portrait » de l'état environnemental de la bâtisse au jour où ce locataire a commencé ses activités? Sinon, l'acquéreur pourra plus difficilement démontrer que le locataire est responsable d'un problème environnemental au moment où son bail prendra fin.

Dans un autre ordre d'idée, mais toujours dans le but de souligner l'importance de s'attarder également à ce qui ne se trouve pas dans le bail, une attention particulière doit être portée aux baux de très longue durée jouissant de droits inhabituels qui ont été octroyés en tenant compte de la situation telle qu'elle existait au moment où ces droits ont été consentis; quelle sera la portée de ces mêmes droits lorsque, au fil des ans, le complexe commercial aura évolué? À titre d'exemple, le locataire qui bénéficie d'un certain droit de regard sur tout nouveau locataire d'un espace de plus de X pieds carrés, alors que le complexe commercial ne compte qu'un autre local de ce type, verra son pouvoir accru au fil des ans au moment où le complexe commercial se développera et que les espaces de plus de X pieds carrés se multiplieront.

L'évaluation des dispositions d'un bail permet à l'acquéreur de se faire une idée des revenus et des dépenses qu'il devra encourir à court ou moyen terme. Toutefois, cette image pourra s'avérer plus ou moins précise en fonction des absences ou des non-dits d'un bail qui n'auront pas été pris en considération au moment de la vérification diligente.