



**Luc Audet**  
Avocat  
Associé principal

## Bail brut, net, net-net, net-net-net, absolument net, comment s'y retrouver ?

Les baux à loyer brut, les plus courants autrefois pour des locaux commerciaux, obligent tout simplement le locataire à payer un montant mensuel fixe; le locateur est responsable de toutes les dépenses d'exploitation de l'immeuble, dont les taxes, l'assurance et les réparations. (En raison de l'augmentation des coûts de l'énergie, de nombreux locateurs font payer séparément aux locataires le chauffage et l'électricité, qui faisaient auparavant partie du loyer fixe.)

Les baux à loyer net obligent le locataire à payer une partie ou la totalité de l'impôt foncier en plus du loyer de base.

Les baux à loyer supernet (net, net) vont plus loin. En plus du loyer de base et des taxes, le locataire paie l'assurance sur l'espace qu'il occupe.

Les baux à loyer hypernet (net, net, net), qui habituellement ne s'appliquent qu'aux propriétés industrielles, transfèrent au locataire la totalité des coûts d'exploitation de l'immeuble, dont l'entretien et les réparations.

Les baux à loyer proportionnel constituent un type spécial d'accord de location qui s'applique aux détaillants, en particulier dans des centres commerciaux ou immeubles à locataires multiples. Un bail à loyer proportionnel oblige le locataire à payer un taux fixe plus un pourcentage sur son revenu brut.