

Fiche thématique 01 – Baux commerciaux

I. VOCABULAIRE

Français - Anglais

Références – Légende

ICCA, 0000 – GD	Institut Canadien des Comptables agréés, Année – www.granddictionnaire.com
OLF, 0000 – GD	Office de la langue française, Année - www.granddictionnaire.com
OQLF 0000 – GD	Office québécois de la langue française, Année - www.granddictionnaire.com
0000	[Aucune mention libellée de référence, année seulement] www.granddictionnaire.com
GD	[Aucune mention libellée d'année, référence seulement] www.granddictionnaire.com

Source consultée

Office québécois de la langue française - Grand dictionnaire terminologique

www.granddictionnaire.com

Sources complémentaires d'information pour le traitement – NDLR : ne pas publier SVP

<http://ocag.qc.ca/terminologie>

http://www.blakes.com/pdf/djp/IMMO1_Papadimitriou.pdf

<http://bailcommercial.notaire-direct.com/>

http://www.cdc-st-lambert.com/documents/PDF_01_bail_commercial.pdf

<http://www.morencyavocats.com/publication/LESBAUXCOMMERCIAUXAUQUEBEC1.pdf>

http://www.droitdespme.com/articles/bail_paiement_final.html

http://www.fondationdubarreau.gc.ca/export/sites/fondation_fr/pdf/publication/vosdroitsvosaffaires4.pdf

<http://www.journalhabitation.com/Opinion/Conseils-experts/2010-12-05/article-2023594/Immobilier-commercial-%3A-sachez-negocier-votre-bail/>

Terme français recommandé	Synonyme(s) français	Terme(s) anglais*	Définition	Source
Achalandage	Clientèle	Patronage Customer base	Ensemble des clients qui sont attirés par un magasin. <i>Note</i> : Outre le sens de « clientèle d'un magasin », le terme <i>achalandage</i> a, au Québec, les deux sens suivants : « ensemble des personnes qui fréquentent ou qui visitent un lieu » et « fait pour un lieu d'être très fréquenté ».	OQLF, 2005 -GD
Acheteur-preneur	-	Purchaser lessor	Dans une opération de cession-bail , personne qui achète le bien et le donne immédiatement à bail au vendeur.	ICCA, 2006 – GD
Améliorations locatives	Améliorations aux lieux loués	Leasehold improvements	Réparations, améliorations ou changements apportés par le locataire à un bien loué et dont le coût doit être réparti sur la durée non écoulée du bail, compte tenu, s'il y a lieu, de la possibilité de renouvellement du bail.	OLF, 1990 - GD
Avantage incitatif relatif à un bail	Avantage incitatif	Lease inducement	Avantage qu'un bailleur envisage d'accorder au futur locataire dans la négociation d'un nouveau bail et visant à amener le futur locataire à conclure le contrat, par exemple le versement, à l'avance, d'un montant en espèces au locataire, une période initiale d'occupation gratuite ou la réduction du loyer pour les premières périodes.	OLF, 2002 - GD
Bien immeuble par destination	Immeuble par destination Bien meuble fixé à demeure Objet fixé à demeure.	Fixture Immovable fixture Immovable by destination Immovable by fixture Immoveable by destination	Bien auquel la loi reconnaît un caractère immobilier en raison de sa destination.	OLF, 1995 -GD

* Lorsqu'il existe plus d'un terme anglais équivalent, le terme privilégié dans le **Grand dictionnaire terminologique** est indiqué en caractères gras.

Terme français recommandé	Synonyme(s) français	Terme(s) anglais	Définition	Source
Bail tous frais compris	Bail brut	Gross lease	Bail en vertu duquel le bailleur consent à prendre en charge tous les frais accessoires reliés à l'utilisation du bien loué.	ICCA, 2006 – GD
Bail hors frais accessoire	Bail net	Net lease	Bail en vertu duquel les frais accessoires sont à la charge du preneur plutôt que du bailleur.	ICCA, 2006 – GD
Bail à loyer net		Single-net lease Net N Lease	Bail en vertu duquel, en plus du loyer de base, le locataire acquitte la totalité ou une partie de l'impôt foncier de l'espace loué. Note(s) : Le bail à loyer net est une variante du bail hors frais accessoires.	OQLF, 2007-GD
Bail à loyer supernet	Bail net net Bail supernet	Double-net lease Net-Net Net net NN Lease	Bail en vertu duquel, en plus du loyer de base, le locataire acquitte la totalité ou une partie de l'impôt foncier de l'espace loué et paie les primes d'assurance proportionnelles à l'espace qu'il occupe. Note(s) : Le bail à loyer supernet est une variante du bail hors frais accessoires.	OQLF, 2007-GD
Bail à loyer hypernet	Bail net net net	Triple-net lease Net-net-net lease NNN Lease	Bail en vertu duquel, en plus du loyer de base, le locataire acquitte la totalité ou une partie de l'impôt foncier de l'espace loué, paie les primes d'assurance proportionnelles à l'espace qu'il occupe ainsi que les frais d'entretien et de réparation des lieux communs, selon l'entente conclue lors de la négociation du bail.	OQLF, 2007-GD
Bail à loyer hypernet absolu	Bail net net net absolu Bail net absolu	Bond lease	Bail comprenant les obligations d'un bail à loyer hypernet auxquelles s'ajoutent l'engagement de poursuivre le paiement du loyer s'il y a expropriation, dommages au bâtiment ou destruction de ce dernier, et l'obligation de le reconstruire après un sinistre. Note(s) : Il s'agit d'une forme extrême de bail hors frais accessoires qui peut être assimilable à un emprunt obligataire. Avec un bail à loyer hypernet absolu, le preneur n'aura aucun recours, ou très peu, s'il est dans l'impossibilité de remplir ses obligations.	OQLF, 2007-GD

Terme français recommandé	Synonyme(s) français	Terme(s) anglais	Définition	Source
Bail adossé		Leveraged lease	Pour un bailleur, type particulier de contrat de location-financement portant sur un bien financé par emprunt. Dans cette opération de crédit-bail adossé , une personne (le bailleur) acquiert un bien qu'elle loue à un tiers (le preneur), et en acquitte le prix principalement grâce à l'argent emprunté à un prêteur auquel elle donne en garantie non seulement le bien loué mais aussi les loyers futurs qu'elle en retirera.	ICCA, 2006 – GD
Bail, durée		Lease term	Temps pendant lequel le locataire a la jouissance du bien loué en vertu du contrat de location.	ICCA, 2006 – GD
Bail, résiliation de	-	Lease termination Cancellation	Action de mettre fin à un contrat pour une raison donnée (ex. : l'inexécution des obligations de l'une des parties), sans porter atteinte aux effets que le contrat a produits jusqu'à la résiliation.	OLF, 2002-GD
Bail, reconduction de	-	Lease extension	Continuation d'un bail au-delà de sa durée initialement convenue et aux conditions originaires, pour une nouvelle durée déterminée.	ICCA, 2006 – GD
Bail, renouvellement de	-	Lease renewal	Avènement, par accord exprès ou tacite, d'un nouveau bail pour une nouvelle période et, en général, aux mêmes conditions que le contrat antérieur, sous réserve des variations de prix.	ICCA, 2006 – GD
Charges locatives	Frais d'utilisation Charges de location Frais d'occupation	Building occupancy expenses occupancy expenses	Charges incombant au locataire d'une propriété immobilière en plus du loyer dont elles constituent l'accessoire. Frais se rapportant à l'occupation ou à l'entretien d'un immeuble ou de locaux dont on est propriétaire ou locataire, notamment les frais d'électricité et de chauffage, les assurances, les impôts fonciers, l'amortissement ou le loyer et le coût des réparations ou de l'entretien des lieux.	ICCA, 2006 – GD
Dépôt de garantie	-	Security deposit Cleaning deposit Pet deposit Key deposit Deposit	Somme que le locataire verse à titre de dépôt au bailleur afin de garantir l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu du bail.	OLF, 2001 - GD
Entretien	-	Maintenance	Action de tenir en bon état de fonctionnement du matériel, des installations, des locaux, etc. On entend par entretien courant l'ensemble des réparations de faible importance effectuées sur du matériel ou des installations, à la demande des utilisateurs, afin que ceux-ci puissent les utiliser jusqu'à la fin de la période prévue.	ICCA, 2006 – GD

Terme français recommandé	Synonyme(s) français	Terme(s) anglais	Définition	Source
Impôt foncier	Contribution immobilière Impôt immobilier	Property tax Real estate tax	<p>Impôt que les municipalités et les commissions scolaires perçoivent des propriétaires d'immeubles et de terrains qui sont situés sur leur territoire, en fonction de l'évaluation attribuée à ces biens.</p> <p>Note(s) : Strictement parlant, la désignation <i>impôt foncier</i> s'applique seulement aux terrains (en anglais, <i>land tax</i>).</p> <p>L'emploi de <i>taxe foncière</i> est déconseillé étant donné qu'il s'agit d'un impôt et non d'une taxe. Une taxe est une prestation pécuniaire perçue par voie d'autorité et à titre définitif par les pouvoirs publics. Ces caractéristiques sont identiques à celles de l'impôt. À la différence de l'impôt, une taxe vise à couvrir les charges liées à un service public particulier, une taxe de ramassage des ordures ménagères par exemple. Une taxe est donc une recette affectée, ce qui n'est pas le cas de l'impôt. En pratique, la distinction entre <i>taxe</i> et <i>impôt</i> n'est pas toujours faite. Au Québec, le terme <i>taxe foncière</i> est utilisé dans les textes des lois municipales, et le terme <i>impôt foncier</i>, dans les textes du ministère du Revenu.</p>	OQLF, 2003- GC
Loyer au chiffre d'affaires		Percentage lease	Loyer correspondant à un certain pourcentage du chiffre d'affaires brut du locataire.	1982
Loyer conditionnel	-	Contingent rental Contingent rental payment	Loyer dont le montant dépend au moins en partie d'un facteur autre que l'écoulement du temps, par exemple un pourcentage du chiffre d'affaires, la fréquence d'utilisation ou le volume de production.	ICCA, 2006 – GD
Loyer selon le marché	Loyer économique	Market rent Economic rent	C'est le revenu locatif qu'un immeuble produirait tout probablement sur le marché libre à la lumière des loyers courants versés pour des espaces comparables (à la date réelle de l'expertise).	GD
Opération de surfinancement du bail	-	Money-over-money lease transaction Nonrecourse financing	Opération par laquelle une entité fabrique ou acquiert un bien, loue ce dernier à un locataire et obtient un prêt d'un montant excédant le coût du bien, sans autre garantie donnée que le bien loué et les loyers futurs (<i>nonrecourse financing</i>).	ICCA, 2006 – GD
Revenus locatifs	Revenus de location Produits de location Loyers	Rental income	Pour le bailleur, produits tirés de la location de biens qu'il possède, notamment les loyers.	ICCA, 2006 – GD