



2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Bail net ou brut à Montréal : comprendre le loyer additionnel

Find a practical home for your work at 2727 Coworking in Montreal. Explore private offices, day workspaces and meeting rooms, plus business-address and virtual-mailbox services for your company.

Publié par 2727 Coworking · 2026-10-29 · bail net ou bail brut · loyer additionnel bail commercial Montréal · bail triple net Québec · bail commercial

Article original : <https://2727coworking.com/articles/fr/bail-net-brut-montreal-comprendre-loyer-additionnel>

Dans cet article

1. Pourquoi les clauses du bail comptent plus que son appellation
2. Brut, net, net net, triple net : ce que ces appellations signifient au Québec
3. Loyer de base et loyer additionnel
4. Ce que prévoit le Code civil lorsque le bail ne précise rien
5. Les baux commerciaux ne sont pas des baux résidentiels
6. Taxes foncières : comment Montréal calcule le compte non résidentiel
7. Réparations, travaux majeurs et améliorations
8. Droits de vérification et régularisation
9. Plafonds, années de base et exclusions
10. Publier le bail pour se protéger en cas de vente
11. Exemple chiffré : le même local avec un bail brut et un bail triple net
12. Liste de vérification avant de signer un bail net
13. Où se situe une entente de cotravail tout compris
14. Questions fréquentes
15. Sources

Pourquoi les clauses du bail comptent plus que son appellation

Deux annonces de bureaux à Montréal affichant le même loyer au pied carré peuvent se traduire par des coûts d'occupation très différents. L'une propose un bail « brut » : vous payez le loyer, et c'est tout. L'autre propose un bail « net » : vous payez le loyer, plus votre part des taxes, de l'entretien, des assurances et de la gestion de l'immeuble, facturée comme « loyer additionnel » (*loyer additionnel*). Pour un petit local, la différence peut représenter une part importante du loyer de base.

Ce guide explique comment ces appellations sont utilisées au Québec, ce que comprend habituellement le loyer additionnel, ce que prévoit le *Code civil du Québec* lorsque le bail ne précise rien, comment les taxes foncières de Montréal sont répercutées sur les locataires et quelles clauses négocier. Il s'agit de renseignements généraux; c'est le libellé de votre propre bail qui vous lie. Pour en savoir plus sur les droits et les obligations prévus au Code civil, consultez notre guide des [baux commerciaux au Québec](#).

Brut, net, net net, triple net : ce que ces appellations signifient au Québec

Éducaloi, l'organisme québécois de vulgarisation juridique, décrit les deux catégories ainsi ([Éducaloi, 5 choses à savoir sur le bail commercial](#)) :

- **Bail brut (*bail brut*)** : tout est inclus. Le locataire paie uniquement le loyer; le propriétaire assume les frais d'exploitation et d'entretien de l'immeuble.
- **Baux nets, nets nets et nets nets nets** : le locataire paie, en plus du loyer, une partie ou la totalité des frais d'exploitation et d'entretien de l'immeuble, par exemple les travaux d'entretien, le nettoyage, les taxes municipales et scolaires ainsi que l'électricité, le chauffage ou la climatisation des aires communes.

Éducaloi ajoute deux mises en garde qui comptent davantage que les définitions : ces termes **ne sont pas officiels**, et leur sens peut varier d'un bail à l'autre. En général, plus le bail est « net », plus le locataire assume de frais.

Sur le marché, ces appellations sont généralement comprises comme suit; seul le texte des clauses fait foi.

Appellation	Ce que le locataire paie habituellement en plus du loyer de base	Ce que le propriétaire assume habituellement
Brut (<i>brut</i>)	Rien, ou seulement l'électricité de son propre local	Taxes, assurances, entretien, gestion
Semi-brut / brut modifié	Une liste définie de frais (souvent les hausses de taxes ou les services publics)	La plupart des frais d'exploitation
Net	Une part des taxes foncières	Assurances, entretien
Net net	Taxes et assurances de l'immeuble	Réparations structurales
Net net net (triple net)	Taxes, assurances, entretien et souvent frais de gestion et certaines réparations	Peu de frais en dehors du financement et, parfois, de la structure

Loyer de base et loyer additionnel

Un bail net divise ce que vous payez en deux parties :

1. **Loyer de base (*loyer de base*)** : un montant fixe, habituellement exprimé au pied carré par année, parfois assorti de hausses prévues.

2. Loyer additionnel (*loyer additionnel*) : votre part des frais de l'immeuble, habituellement facturée chaque mois selon une estimation, puis régularisée après la fin de l'exercice.

Postes habituels du loyer additionnel (chacun doit être prévu au bail pour être facturable) :

Catégorie	Exemples
Taxes	Taxes foncières municipales, taxes scolaires, taxes d'arrondissement
Entretien des aires communes	Nettoyage, déneigement, aménagement paysager, ascenseurs, sécurité, éclairage et chauffage, ventilation et climatisation des aires communes
Services publics	Électricité et chauffage des aires communes; parfois, chauffage, ventilation et climatisation de base de l'immeuble
Assurances	Primes d'assurance de l'immeuble
Gestion	Frais d'administration ou de gestion, souvent calculés en pourcentage des frais d'exploitation
Réparations	Réparations et parfois remplacement des systèmes de l'immeuble, selon la clause

Votre part correspond normalement à votre **quote-part** : votre superficie locative divisée par la superficie locative de l'immeuble (ou de la partie de l'immeuble qui bénéficie du service). Vérifiez si le dénominateur correspond à la superficie offerte en location ou à la superficie louée : si les locaux vacants sont exclus, les locataires qui occupent l'immeuble absorbent le coût des étages vides.

Gardez en tête deux autres postes qui ne font pas partie du « loyer additionnel », mais qui grèvent tout de même votre budget : l'électricité et Internet dans votre propre local, ainsi que vos améliorations locatives (aménagement). Notre [calculateur de loyer commercial à Montréal](#) explique comment estimer le coût total.

Ce que prévoit le Code civil lorsque le bail ne précise rien

Le Code civil établit des règles qui s'appliquent par défaut, à moins que le bail ne prévoise autre chose. C'est pourquoi un bail net doit préciser chaque frais qu'il transfère au locataire.

Article	Règle applicable par défaut
Art. 1854	Le locateur doit délivrer le bien « in a good state of repair in all respects » et en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.
Art. 1855	Le locataire doit payer le loyer convenu et user du bien avec prudence et diligence.
Art. 1856	Aucune des parties ne peut changer la forme ou la destination du bien loué pendant le bail.
Art. 1864	Le locateur doit effectuer toutes les réparations nécessaires, sauf les menues réparations d'entretien, qui incombent au locataire à moins qu'elles ne résultent de la vétusté ou d'une force majeure.
Art. 1866	Le locataire qui constate une défectuosité ou une détérioration substantielle doit en aviser le locateur dans un délai raisonnable.

Source : [Code civil du Québec, art. 1854 à 1866 \(LégisQuébec\)](#).

Éducaloi résume la même règle par défaut : lorsque le bail ne précise rien, le locataire effectue les menues réparations d'entretien et le propriétaire effectue les autres réparations nécessaires (Éducaloi). Un bail triple net modifie habituellement une grande partie de cette répartition par contrat, ce que les parties à un bail commercial sont libres de faire. Lisez la clause sur les réparations en parallèle avec celle sur les frais d'exploitation : un bail « net » qui vous rend aussi responsable de « toutes les réparations et tous les remplacements » peut vous faire payer le remplacement d'une toiture ou d'un système de chauffage, de ventilation et de climatisation.

Les baux commerciaux ne sont pas des baux résidentiels

Les personnes qui ont loué un logement au Québec présument souvent que les mêmes protections s'appliquent. Ce n'est pas le cas. Éducaloi énumère les principales différences (Éducaloi) :

- Un locataire commercial **ne peut pas s'adresser au Tribunal administratif du logement**; les litiges sont entendus par la Cour du Québec ou la Cour supérieure.
- Le propriétaire **peut demander un dépôt de garantie**.
- Le bail **peut interdire la sous-location ou la cession** (voir [la sous-location d'un bail commercial au Québec](#)).
- Il n'y a **aucun renouvellement automatique** : le locataire doit normalement quitter les lieux à la fin du bail, à moins que celui-ci ne prévoise une option de renouvellement.

Aucun organisme de réglementation n'examine les loyers commerciaux ni la façon dont les frais d'exploitation sont facturés. Votre protection repose sur les clauses que vous négociez.

Taxes foncières : comment Montréal calcule le compte non résidentiel

Les taxes foncières sont facturées au propriétaire de l'immeuble. Dans le cadre d'un bail net, le propriétaire les refacture au moyen du loyer additionnel. Pour les immeubles non résidentiels, la Ville de Montréal applique des taux différenciés ([Ville de Montréal, comment sont calculées les taxes municipales](#)) :

- La **taxe foncière générale** est calculée selon un premier taux non résidentiel sur la valeur allant jusqu'à **900 000 \$** et un second taux sur la valeur qui dépasse 900 000 \$. Dans l'exemple de la Ville, pour un immeuble de 1 000 000 \$, 900 000 \$ sont imposés au taux 1 et 100 000 \$ au taux 2.
- La taxe finançant la **contribution à l'ARTM** (transport collectif) et la taxe relative aux **dettes des anciennes villes** comportent aussi des tranches pour les immeubles non résidentiels.
- Les **taxes d'arrondissement** (une pour les services, une pour les investissements) sont imposées à un taux unique pour toutes les catégories.
- Les immeubles à usage mixte sont eux aussi assujettis à des taux différenciés.

Les taux officiels de 2026, en dollars par tranche de 100 \$ d'évaluation foncière, tirés du document *Taux de taxation 2026* de la Ville ([Ville de Montréal, taux de taxes pour 2026](#)) :

Taxe	Résidentiel	Non résidentiel, valeur jusqu'à 900 000 \$	Non résidentiel, valeur au-delà de 900 000 \$
Taxe foncière générale	0,4631	2,0084	2,5719
Contribution à l'ARTM	0,0070	0,0301	0,0385
Service de la voirie	0,0024	0,0168	0,0168
Service de l'eau (non résidentiel : 0,3433 sans compteur)	0,0831	0,3270	0,3270
Dettes des anciennes villes (Le Sud-Ouest, Ville-Marie et la plupart des arrondissements centraux)	0,0196	0,0644	0,0825

Les taxes d'arrondissement s'ajoutent à un taux unique pour toutes les catégories : dans Le Sud-Ouest (Griffintown), 0,0510 pour les services et 0,0263 pour les investissements; dans Ville-Marie, 0,0391 et 0,0086. Les immeubles non résidentiels paient aussi des frais de consommation d'eau au volume au-delà de 1 000 m³ par année et, dans certains secteurs, une taxe sur les parcs de stationnement. La taxe scolaire est facturée séparément par le CGTSIM : **0,07899 \$ par tranche de 100 \$ pour 2026-2027**, sur la valeur qui dépasse 25 000 \$, sans taux distinct pour le non résidentiel.

Le taux général non résidentiel représente plus de quatre fois le taux résidentiel sur la première tranche de 900 000 \$. Dans un immeuble à usage mixte, demandez comment le propriétaire répartit la portion non résidentielle du compte entre les locataires commerciaux. Demandez aussi le plus récent compte de taxes et l'évaluation foncière : 2026 est la première année du rôle d'évaluation 2026-2028, et les hausses de valeur sont étalées sur les trois années. Le poste des taxes peut donc augmenter en 2027 et en 2028 même si les taux restent les mêmes.

Réparations, travaux majeurs et améliorations

Les litiges les plus coûteux portent sur les grosses dépenses. Avant de signer, répartissez les frais en trois groupes et convenez de qui paie chaque catégorie :

Type de travaux	Exemples	Modalités couramment négociées
Entretien courant	Nettoyage, changements de filtres, réparations mineures	Frais d'exploitation, partagés entre les locataires
Réparations majeures et remplacements d'immobilisations	Toiture, structure, ascenseurs, remplacement du système de chauffage, de ventilation et de climatisation, membrane du stationnement	À la charge du propriétaire, ou amortis sur la durée de vie utile, seule la portion annuelle étant facturée
Améliorations à l'immeuble	Rénovation du hall, nouveaux services et équipements	À la charge du propriétaire (elles augmentent la valeur de l'actif)
Améliorations locatives dans votre local	Murs, câblage, cuisinette	À négocier : allocation du propriétaire, ou paiement par le locataire avec remise en état à la fin du bail

Demandez précisément si les « frais d'exploitation » peuvent comprendre des remplacements d'immobilisations et, le cas échéant, s'ils sont amortis et sur quelle période.

Droits de vérification et régularisation

Le loyer additionnel est habituellement payé chaque mois selon une estimation, suivie d'une régularisation annuelle qui donne lieu à un remboursement ou à une facture supplémentaire. Aucune disposition du Code civil n'accorde au locataire commercial un droit particulier de consulter les livres du propriétaire. Demandez donc que le bail prévoie les éléments suivants :

- Un **état annuel** des frais réels, par catégorie, dans un délai fixe après la fin de l'exercice.
- Le droit de **consulter les factures justificatives** sur demande.
- Un **droit de vérification** pendant une période déterminée après chaque état, aux frais du propriétaire si la surfacturation dépasse un seuil convenu.
- Une **date limite** après laquelle le propriétaire ne peut plus facturer de rajustements pour les exercices antérieurs.

Plafonds, années de base et exclusions

Trois outils permettent de limiter la hausse du loyer additionnel :

- **Plafond des frais contrôlables** : une hausse annuelle maximale des frais sur lesquels le propriétaire a un contrôle (nettoyage, gestion, contrats d'entretien). Les taxes, les assurances et les services publics sont souvent exclus du plafond, puisque le propriétaire n'a pas de contrôle sur ces frais.
- **Année de base (année de base)** : dans un bail brut modifié, vous payez seulement les hausses par rapport aux frais d'une année de base. Assurez-vous qu'il s'agit d'une année normale où l'immeuble est entièrement occupé, et non d'une année où les frais sont artificiellement bas.
- **Liste d'exclusions** : les frais qui ne peuvent jamais être facturés. Exemples courants : les frais de financement et les intérêts hypothécaires du propriétaire, l'amortissement, les améliorations aux immobilisations, les commissions de location et les frais de location d'autres locaux, les frais juridiques liés à des litiges avec d'autres locataires, les frais couverts par une assurance ou une garantie, ainsi que les frais généraux du siège social du propriétaire.

Vérifiez aussi les **frais de gestion** : s'ils correspondent à un pourcentage des frais d'exploitation, ils augmentent quand ces frais augmentent, et ils ne devraient pas s'appliquer aux taxes.

Publier le bail pour se protéger en cas de vente

Si l'immeuble est vendu, l'acheteur peut parfois mettre fin au bail. Éducaloi recommande de publier un bail commercial à durée déterminée au registre foncier, ce qui empêche l'acheteur d'y mettre fin (Éducaloi). La procédure et les frais sont expliqués dans notre article sur [la publication d'un bail de bureau à Montréal](#).

Exemple chiffré : le même local avec un bail brut et un bail triple net

Le poste des taxes ci-dessous utilise les **taux officiels de Montréal pour 2026**. La valeur de l'immeuble et ses autres frais d'exploitation sont des **hypothèses à titre d'exemple**, choisies pour illustrer le calcul.

Hypothèses : un local de 1 200 pi² dans un immeuble de bureaux entièrement non résidentiel du Sud-Ouest comptant 60 000 pi² de superficie locative. Votre quote-part est donc de $1\,200 / 60\,000 = 2\%$. L'immeuble est muni d'un compteur d'eau et sa valeur imposable pour 2026 est de 9 000 000 \$.

Étape 1 : le compte de taxes de l'immeuble pour 2026

Taxe de 2026	Base	Taux par tranche de 100 \$	Montant
Taxe foncière générale, première tranche	900 000 \$	2,0084	18 075,60 \$
Taxe foncière générale, deuxième tranche	8 100 000 \$	2,5719	208 323,90 \$
Contribution à l'ARTM, première tranche	900 000 \$	0,0301	270,90 \$
Contribution à l'ARTM, deuxième tranche	8 100 000 \$	0,0385	3 118,50 \$
Service de la voirie	9 000 000 \$	0,0168	1 512,00 \$
Service de l'eau (avec compteur)	9 000 000 \$	0,3270	29 430,00 \$
Dettes des anciennes villes, première tranche	900 000 \$	0,0644	579,60 \$
Dettes des anciennes villes, deuxième tranche	8 100 000 \$	0,0825	6 682,50 \$
Services de l'arrondissement du Sud-Ouest	9 000 000 \$	0,0510	4 590,00 \$
Investissements de l'arrondissement du Sud-Ouest	9 000 000 \$	0,0263	2 367,00 \$
Taxes municipales			274 950,00 \$
Taxe scolaire 2026-2027	8 975 000 \$	0,07899	7 089,35 \$
Total des taxes			282 039,35 \$

Les taxes municipales représentent environ 3,05 % de la valeur de l'immeuble, et 76 % de ces taxes correspondent à la taxe générale sur la valeur qui dépasse 900 000 \$.

Étape 2 : votre loyer additionnel

Poste	Total pour l'immeuble	Votre quote-part de 2 %
Taxes municipales et scolaires (étape 1)	282 039,35 \$	5 640,79 \$
Entretien et nettoyage des aires communes (hypothèse)	180 000 \$	3 600,00 \$
Services publics des aires communes (hypothèse)	90 000 \$	1 800,00 \$

Poste	Total pour l'immeuble	Votre quote-part de 2 %
Assurance de l'immeuble (hypothèse)	45 000 \$	900,00 \$
Frais de gestion (15 % de l'entretien, des services publics et des assurances)	47 250 \$	945,00 \$
Total du loyer additionnel		12 885,79 \$ (environ 10,74 \$/pi²)

Option A, bail brut : 32 \$/pi², tout compris = 38 400 \$ par année.

Option B, bail triple net : loyer de base de 20 \$/pi² = 24 000 \$, plus 12 885,79 \$ de loyer additionnel = **36 885,79 \$** à l'année 1.

	Année 1	Année 3 si le loyer additionnel augmente de 6 % par année et que le loyer de base est fixe
Brut (32 \$)	38 400 \$	38 400 \$ (à moins que le bail ne prévoi des hausses)
Triple net	36 885,79 \$	24 000 \$ + 12 885,79 \$ × 1,06² = 24 000 \$ + 14 478,47 \$ = 38 478,47 \$

Interprétez bien le résultat. L'offre triple net semble coûter 12 \$/pi² de moins dans l'annonce, coûte environ 1 514 \$ de moins à l'année 1 et devient légèrement plus chère à l'année 3 selon ces hypothèses. Une seule dépense majeure d'immobilisation facturée comme frais d'exploitation, un dénominateur réduit par l'exclusion des locaux vacants ou une évaluation plus élevée étalée sur 2027 et 2028 creuserait l'écart. Le loyer est aussi assujéti à la TPS et à la TVQ; comparez les deux offres sur la même base.

Liste de vérification avant de signer un bail net

1. Obtenez les états réels des frais d'exploitation et des taxes du propriétaire pour les deux ou trois dernières années.
2. Demandez par écrit l'estimation du loyer additionnel au pi² pour l'année en cours.
3. Vérifiez la définition des frais d'exploitation ligne par ligne, ainsi que la liste d'exclusions.
4. Confirmez le calcul de votre quote-part (superficie offerte en location ou louée; majoration pour tenir compte des locaux vacants).
5. Négociez un plafond des frais contrôlables et une limite aux frais de gestion.
6. Faites en sorte que les remplacements d'immobilisations soient à la charge du propriétaire ou amortis.
7. Faites inscrire au bail la remise d'états annuels, l'accès aux factures et un droit de vérification assorti d'un délai.
8. Lisez la clause sur les réparations en parallèle avec la règle applicable par défaut du Code civil (art. 1864).
9. Vérifiez les clauses de cession, de sous-location et de renouvellement, puisque rien de tout cela n'est automatique.
10. Envisagez de publier le bail au registre foncier.
11. Comparez le coût total d'occupation au pi² par année, plutôt que le loyer de base.

Où se situe une entente de cotravail tout compris

Une entente de cotravail ou de bureau avec services s'apparente à un bail brut poussé jusqu'au bout : un prix mensuel unique qui couvre habituellement le mobilier, Internet, le nettoyage et les aires communes, sans régularisation des frais d'exploitation ni refacturation des taxes foncières. Les compromis (contrôle, aménagement, durée, prix au pi²) sont comparés dans notre article [bureau privé ou bail commercial](#). Lisez cette entente aussi attentivement qu'un bail : vérifiez la durée, le préavis et ce qui est inclus.

Questions fréquentes

Un bail net coûte-t-il moins cher qu'un bail brut?

Pas nécessairement. Le loyer de base est plus bas, mais vous payez aussi un loyer additionnel qui varie chaque année. Comparez le coût total d'occupation sur toute la durée du bail, en tenant compte des hausses probables.

Le propriétaire peut-il me facturer le remplacement de la toiture?

Seulement si le bail le permet. Par défaut, le Code civil rend le locateur responsable des réparations nécessaires autres que les menues réparations d'entretien (art. 1864). De nombreux baux nets transfèrent davantage de frais aux locataires : négociez donc l'exclusion des dépenses d'immobilisations ou leur amortissement.

Ai-je le droit de vérifier les frais d'exploitation?

Pas automatiquement. Demandez que le bail lui-même prévoie des états annuels, l'accès aux factures et un droit de vérification.

Sources

1. 5 choses à savoir sur le bail commercial (Éducaloi)
2. Code civil du Québec, art. 1851 à 1866, Du louage (LégisQuébec)
3. Comment sont calculées les taxes municipales (Ville de Montréal)
4. Taux de taxes pour 2026, avec le PDF Taux de taxation 2026 (Ville de Montréal)
5. Comprendre la taxe scolaire, taux de 2026-2027 (CGTSIM)

Liens vers les sources

Liens cités dans cet article, dans leur ordre de première apparition. Les adresses complètes sont fournies pour les lecteurs qui utilisent le texte extrait.

1. <https://educaloi.qc.ca/capsules/5-choses-a-savoir-bail-commercial>
2. <https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/en/document/cs/CCQ-1991>
3. <https://montreal.ca/articles/comment-sont-calculées-les-taxes-municipales-8962>
4. <https://montreal.ca/articles/taux-de-taxes-pour-2026-106147>

5. <https://www.cgtsim.qc.ca/comprendre-la-taxe-scolaire>

L'ÉDITEUR

À propos de 2727 Coworking

2727 Coworking is a Montreal workspace and business-address provider. We serve people who need a place to focus, meet, run a small business or establish a professional mailing presence. Our website offers English and French information about workspace options and services, alongside educational resources for operating a business in Canada.

A workspace that fits the day

Our workspace options include private offices, day passes and desks, and a conference room. These formats help individuals and teams compare a dedicated office with more flexible ways to work or hold a meeting. Prospective members can explore the virtual tour, review current pricing and book a visit before choosing a workspace.

Business addresses and mail

2727 Coworking provides business-address and virtual-mailbox services. Our resources explain the documents and practical questions involved, including guidance for people outside Canada. Service eligibility, included features, availability and access arrangements should be confirmed on the applicable service page or with our team.

Resources for Canadian small businesses

We publish guides, research and planning tools about workspace decisions, business addresses and starting a business in Canada. Our incorporation research includes information for people inside Canada and abroad, with jurisdiction-specific material to help readers identify the next questions to investigate. These educational resources complement our workspace and address services; they are not individualized legal, tax or immigration advice.

Visit or contact 2727 Coworking

Explore [private offices](#), [day passes and desks](#), [the conference room](#), [business addresses](#) and [virtual mailboxes](#). [Book a visit](#) or [contact the team](#) to discuss your needs.

A business address alone does not establish tax residence, immigration status, banking approval or eligibility for a government program.

Site Web : <https://2727coworking.com>

Cet article est de nature informative. Validez toute décision médicale, juridique, financière, réglementaire ou technique importante auprès de professionnels compétents et des sources primaires citées. Les services de l'entreprise sont décrits séparément des constats de recherche de l'article.