

***\*\*Avez-vous l'impression que vos coûts immobiliers sont supérieurs à ce qu'ils devraient être en réalité... ils le sont probablement !\*\****

## POURQUOI LA VÉRIFICATION DE BAUX ?

### Scénario 1

Votre entreprise achète pour 100 000 dollars de fournitures de bureau. Le bon de commande est approuvé, les fournitures sont commandées et livrées. Un employé effectue la vérification :

- Chaque produit (ex. stylos) correspond à la description du bon de commande
- Chaque produit a la quantité indiquée sur le bon de commande

S'il n'y a pas d'exceptions, le bon de commande est approuvé et la facture est payée.

### Scénario 2

Votre entreprise signe un contrat de bail pour un espace de bureau et reçoit les factures suivantes :

- Notice d'avis de location indiquant les montants à verser mensuellement au propriétaire ;
- Factures pour l'hydro, le téléphone et autres services publics, les assurances, les réparations, les services d'entretien, etc., pour les locaux loués ;
- Facture pour les frais d'exploitation, y compris l'entretien, l'assurance, les réparations, etc., pour l'année précédente à payer au propriétaire ;
- Facture relative aux augmentations des paiements mensuels courants actuels en raison de la facture des frais d'exploitation.

Comment et qu'est-ce que l'employée responsable de l'approbation des paiements vérifie-t-il pour assurer que vous ne payez pas plus que nécessaire ?

Si vous êtes comme la plupart des entreprises, vous n'avez pas le temps ni les ressources pour effectuer une analyse approfondie de la facture et l'approuver grâce à une vérification des mentions juridiques dans votre bail. La facture se retrouve ainsi sur votre bureau pendant plusieurs semaines (ou mois) jusqu'à ce que le propriétaire vous envoie une lettre de demande indiquant que vous n'êtes pas à jour concernant les paiements de location, et vous vous exposez à un risque de défaut de paiement.

Vous payez simplement la facture comme indiqué par le propriétaire, résultant probablement des paiements récurrents en trop de chaque année.

### Vérification des baux – pourquoi ?

Les baux sont des documents juridiques complexes conçus pour répartir le risque et le coût pour chaque partie. Le propriétaire engage un avocat et un professionnel de l'immobilier pour s'assurer que le bail protège ses intérêts et lui permet de circuler autant que possible les frais d'exploitation.

Le propriétaire possède un système de comptabilité à lui, des baux différents pour chaque locataire et des calculs complexes pour estimer le loyer additionnel – le risque d’erreur est important. Mais pensez-vous que le propriétaire examine chaque location une à une afin d’estimer ce qu’il peut ou non facturer ? La réponse est **NON** – le propriétaire prépare un document unique modifiable, qui est distribué à tous ses locataires et **c’est à vous de veiller à ce que le montant soit exact et justifié conformément à votre contrat de bail.**

## Vérification des baux – Les avantages

- Récupérer les montants qui ont été payés en trop les années précédentes ;
- Réduire les coûts d’occupation à l’avenir ;
- Identifier les clauses du bail défavorables pour appliquer des mesures correctrices lors de la négociation de renouvellement ;
- Augmenter la sensibilisation à la fraude et décourager les activités frauduleuses ;
- Identifier, développer et mettre en œuvre des améliorations de processus.

## Êtes-vous un candidat idéal pour la vérification de baux ?

Posez-vous les questions suivantes et si vous ne pouvez pas y répondre avec facilité, il est probablement temps d’envisager la vérification de vos baux :

1. Les employés qui examinent les factures consultent-ils les contrats de bail ?
2. Que payez-vous chaque année comme loyer additionnel (charges et taxes d’exploitation) ?
3. De combien ce montant a-t-il augmenté l’année dernière ? Depuis la première occupation ?
4. Combien de vos coûts immobiliers annuels sont vérifiés selon le contrat de bail ?
5. Avez-vous déjà interrogé votre propriétaire sur les montants qu’il estime ?
6. Quels crédits disponibles dans votre contrat de bail ont effectivement été récoltés ?
7. Bénéficiez-vous activement des clauses qui ont été négociées dans votre contrat de bail ?

**Landmark a littéralement mis des millions de dollars dans les poches de nos clients tout en réduisant simultanément les coûts d’occupation futurs. Cliquez ici pour en savoir plus sur nos services de vérification de baux et sur la façon de commencer à contrôler vos coûts immobiliers correctement.**

