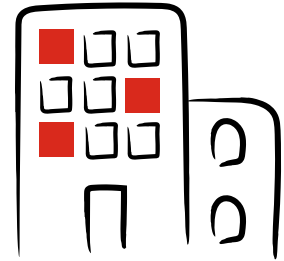


Bulletin Immobilier / Covid-19



Carole Paré
Avocate-entrepreneure
514 316-1355 #715
cpare@delegatus.ca



La pandémie nous a offert une occasion extraordinaire de prendre du recul et de réfléchir sur nos façons de faire, particulièrement dans le domaine des services et du commerce de détail. En privilégiant le télétravail, la vente en ligne, les communications et la formation via des plateformes électroniques, nous avons été plusieurs à questionner la nécessité, l'aménagement et la flexibilité de nos pieds carrés.

Le secteur du commerce de détail a été grandement affecté, et il est plus que probable que la pandémie laissera une empreinte indélébile forçant propriétaires, gestionnaires et commerçants à revoir l'ensemble de leurs pratiques afin d'une part de proposer une « expérience » distinctive et une valeur ajoutée aux clients qui se déplacent pour les rencontrer et d'autre part de privilégier une relation bailleur-locateur se rapprochant d'un partenariat.

Dans le domaine des services, les problèmes de circulation, la rentabilité, et l'impact du télétravail moins perturbateur que prévu, sont des facteurs qui amèneront les dirigeants d'entreprise à questionner leurs besoins en termes d'espace physique.

Dans cette perspective, si vous êtes locataire, il pourrait s'avérer judicieux de revoir vos baux, même si leur expiration n'est pas à brève échéance. Vous pourriez vouloir réduire votre superficie et réaménager vos espaces afin de permettre une distanciation rencontrant les normes actuelles, lesquelles pourraient s'inscrire dans une perspective à plus long terme.

Une analyse plus complète pourrait être effectuée afin de prendre en compte l'ensemble de vos emplacements et analyser l'impact potentiel d'effectuer certains regroupements et retranchements.

L'équipe Immobilier de **Delegatus** peut vous conseiller dans ces réflexions et soutenir votre analyse.

Quelques exemples d'accompagnement :

- Analyse de risque plus pointue qu'une simple analyse des coûts supplémentaires facturés en raison des mesures sanitaires et de sécurité accrues ou du taux d'inoccupation des immeubles ou centres d'achat.
- Analyse de vos baux pour évaluer la flexibilité qu'ils pourraient receler, facilitant d'éventuelles sous-locations, réductions d'espace ou résiliations anticipées.
- Évaluation de l'impact du télétravail sur la superficie occupée.
- Évaluation des possibilités de modifier l'aménagement des bureaux pour respecter la distanciation et offrir plus de flexibilité et de mobilité.
- Suivi juridique sur les interprétations données par des auteurs et tribunaux à des textes similaires à ceux de vos baux, en lien avec cette situation de force majeure, au Québec et ailleurs.

Ces perspectives vous aideront à restructurer les actifs immobiliers que sont vos baux. Notre expertise en immobilier va au-delà de la connaissance du droit immobilier, nous sommes là pour vous conseiller et faire équipe avec vous dans un objectif plus global.

Communiquez avec nous!