

Présentation de L'AIDE D'URGENCE DU CANADA POUR LE LOYER COMMERCIAL

Bulletin mis à jour le 29 mai 2020



M^e Antonietta Melchiorre



M^e Nicholas Backman

Dans notre [récent bulletin traitant de la location commerciale au Québec dans le contexte de la COVID-19](#), nous avons fait référence à certains défis auxquels font face les locataires et les locateurs en raison des conséquences économiques de la pandémie de la COVID-19. Selon la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI), **80 % des petites et moyennes entreprises du pays ont été contraintes de fermer leurs portes partiellement ou complètement** en raison des restrictions en matière de santé publique¹. De nombreuses entreprises ne sont pas en mesure de respecter leurs obligations pour le paiement de leur loyer mensuel et ont demandé des réductions, des reports ou la renégociation des clauses principales de leurs baux. Selon une enquête de la FCEI, **seules 37 % des entreprises seraient en mesure de payer la totalité de leur loyer pendant la pandémie**².

En parallèle, les locateurs commerciaux redoutent devoir faire face à des **défauts de paiement de loyer généralisés**. Bien que les locateurs soient généralement enclins à considérer de faire des concessions raisonnables afin de préserver de bonnes relations avec leurs locataires³, il n'existe pas de solution facile.

Le 24 avril 2020, le gouvernement du Canada a annoncé qu'il avait conclu un accord de principe avec toutes les provinces et tous les territoires afin de mettre en œuvre le programme **d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial** (« AUCLC ») pour les petites entreprises⁴. Cet article fait le point sur ce que nous en savons à ce jour.

Les principes à la base de l'AUCLC

L'objectif de l'AUCLC est de **réduire de 75% le loyer des petites et moyennes entreprises qui ont été touchées négativement par la COVID-19 et qui remplissent les critères énoncés ci-dessous**⁵.



La Société canadienne d'hypothèques et de logement (« SCHL ») administrera l'AUCLC grâce aux efforts concertés des gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux⁶.

Par l'intermédiaire de l'AUCLC, les propriétaires de biens commerciaux admissibles recevront **des prêts-subsidés qui couvriront 50 % des paiements de loyer mensuels** des locataires de petites entreprises admissibles qui ont connu des difficultés financières en **avril, mai et juin 2020**⁷.

Le locataire devra payer 25 % du loyer, le propriétaire/locateur de l'immeuble commercial en absorbera 25 %, tandis que les gouvernements fédéral et provinciaux se partageront les 50 % restants⁸.

Les locataires qui ne sont pas en mesure de payer leur part de 25 % du loyer peuvent envisager d'autres programmes d'aide financière, notamment en présentant une demande de prêt dans le cadre du programme de « **Compte d'urgence pour les entreprises canadiennes** » instauré par le gouvernement fédéral.

Pour les propriétaires de locaux commerciaux

Un propriétaire d'immeuble commercial souhaitant présenter une demande dans le cadre de l'AUCLC doit répondre aux critères suivants⁹ :

- a) être propriétaire de biens immobiliers commerciaux occupés par une ou plusieurs petites entreprises locataires touchées;
- b) conclure ou avoir déjà conclu une entente de réduction de loyer pour la période d'avril, mai et juin 2020, réduisant d'au moins 75 % le loyer des petites entreprises locataires touchées.

L'**entente de réduction du loyer** doit comporter un **moratoire sur l'expulsion** pour la période durant laquelle les produits du prêt sont appliqués et une **déclaration des revenus de location**¹⁰. Un propriétaire d'immeuble commercial **sans hypothèque** est éligible au programme.

Pour les petites entreprises locataires ou sous-locataires

Afin d'être admissible à l'AUCLC, le locataire d'une petite entreprise doit :

- a) payer au maximum 50 000 \$ par mois en loyer brut par emplacement (tel que défini par un contrat de bail valide et exécutoire);
- b) ne pas générer plus de 20 millions de dollars de revenus annuels bruts, calculés sur une base consolidée dans le cas d'un groupe de sociétés;

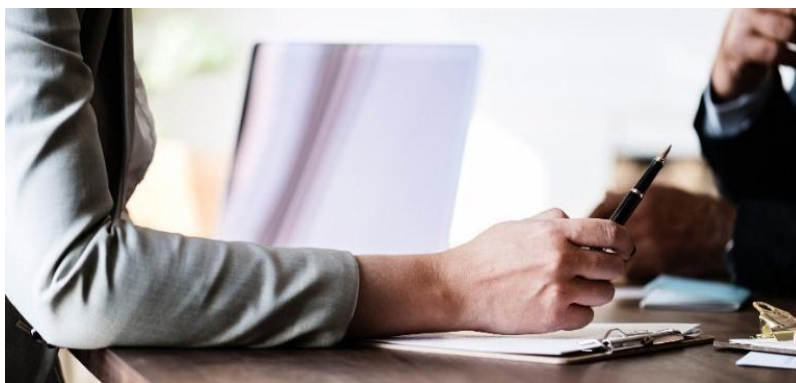
- c) avoir connu une diminution d'au moins 70 % de ses revenus par rapport à ses résultats financiers antérieurs à la pandémie de la COVID-19¹¹.

Pour déterminer leurs pertes de revenus, les petites entreprises peuvent comparer leurs revenus d'avril, mai et juin 2020 à leurs revenus des mêmes mois en 2019. Elles peuvent également utiliser comme référence la moyenne de leurs revenus gagnés en janvier et février 2020.

Ce soutien est **disponible pour les organisations à but non lucratif et les organismes de bienfaisance**¹².

Les propriétaires de biens commerciaux peuvent faire une demande d'aide à l'AUCLC rétroactivement. Une fois la période de trois mois terminée, les propriétaires peuvent toujours présenter une demande si les exigences d'admissibilité sont toujours satisfaites.

La date limite pour le dépôt des demandes est le 31 août 2020, mais cette date peut varier d'une province à l'autre. Les propriétaires doivent rembourser tout montant excédentaire payé par les locataires de petites entreprises au cours de la période (ou, à la discrétion du locataire, appliquer ces montants excédentaires aux futurs paiements de loyer)¹³.



Conclusion

L'AUCLC apportera une **aide au paiement du loyer plus que nécessaire** aux propriétaires de biens commerciaux et aux locataires touchés qui participent au programme.

Cependant, il est peu probable que l'AUCLC soit la panacée pour tous les locateurs et locataires. Certains locataires ont exprimé **des inquiétudes quant aux conditions d'éligibilité à l'AUCLC qu'ils jugent trop restrictives**. Nombre d'entre eux considèrent également qu'ils ne devraient pas payer de loyer pour les mois où ils n'ont pas pu exercer leur activité commerciale¹⁴. Quant aux locateurs, ils ne sont peut-être pas tous disposés à déposer une demande d'aide auprès de l'AUCLC¹⁵.

Il semble que ces préoccupations aient un certain fondement. Selon un sondage de la FCEI, seuls 10 % des propriétaires de petites entreprises sont admissibles à l'AUCLC et pensent que leur locateur participera au programme¹⁶.

L'AUCLC a le potentiel de résoudre les problèmes de trésorerie des locateurs. Toutefois, selon les circonstances, **il pourrait être plus intéressant pour les locateurs de négocier directement avec leurs locataires** afin de maintenir leurs droits au paiement intégral du loyer sur une base différée, plutôt que d'absorber 25 % du coût du loyer par le biais de l'AUCLC. Par ailleurs, dans les cas où le locataire a un **historique de difficultés financières** antérieures à la pandémie de la COVID-19, le locateur pourrait souhaiter faire valoir ses droits prévus au bail en cas de défaut de paiement du loyer.

Si vous souhaitez en savoir plus sur les possibilités d'application de l'AUCLC à votre situation, nous vous recommandons de demander l'avis juridique d'un professionnel expérimenté.

► **Cet article sera mis à jour et révisé à mesure que de nouveaux détails concernant l'AUCLC seront communiqués.**

Le contenu de ce bulletin est de nature informative seulement et ne devrait pas être considéré comme un avis juridique.

Si vous avez des questions concernant l'interprétation de votre bail commercial, veuillez contacter l'un de nos avocats, qui se fera un plaisir de vous conseiller.

Antonietta Melchiorre

☎ 514 925-6355

✉ antonietta.melchiorre@lrmm.com

Nicholas Backman

☎ 514 925-6417

✉ nicholas.backman@lrmm.com

¹ COVID-19 situation 'grave' for small businesses, CFIB warns | CBC News. (11 avril 2020). Extrait de :

<https://www.cbc.ca/news/canada/ottawa/businesses-suffering-shutdowns-cfib-says-1.5529433>

² Bergeron, É. (24 avril 2020). Un coup de pouce pour payer jusqu'à 75% des loyers commerciaux des PME. Extrait de :

<https://www.journaldemontreal.com/2020/04/24/en-direct-justin-trudeau-fait-le-point-sur-la-pandemie-de-coronavirus>

³ Paltiel, B. (24 avril 2020). Tough Conversations: How Landlords Are Negotiating With Their Tenants Over Unpaid Rent. Extrait de :

<https://www.bisnow.com/new-york/news/economy/tough-conversations-how-landlords-are-negotiating-with-their-tenants-over-unpaid-rent-103983>

⁴ Prime Minister announces partnerships with provinces and territories to deliver the Canada Emergency Commercial Rent Assistance for small businesses. (24 avril 2020). Extrait de :

<https://pm.gc.ca/en/news/news-releases/2020/04/24/prime-minister-announces-partnerships-provinces-and-territories>

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*

⁹ AUCLC destinée aux petites entreprises. (n.d.). Extrait de : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/finance-and-investing/covid19-cecra-small-business>

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

¹³ *Supra* note 8.

¹⁴ O'Kane, J., & Younglai, R. (24 avril 2020). Ottawa confirms 75-per-cent rent relief for small businesses hit by pandemic. Extrait de :

<https://www.theglobeandmail.com/business/article-ottawa-confirms-75-per-cent-rent-relief-for-small-businesses-hit-by/>

¹⁵ *Ibid.*; Meyer, C., Sharp, A., & McIntosh, E. (25 avril 2020). Concerns raised over landlord participation in rent-relief program. Extrait de :

<https://www.nationalobserver.com/2020/04/24/news/concerns-raised-over-landlord-participation-rent-relief-program>; Britten, L. (25 avril 2020). Rent relief welcomed by Vancouver businesses but will everyone get it? | CBC News. Extrait de :

<https://www.cbc.ca/news/canada/british-columbia/coronavirus-covid-19-bc-business-1.5544936>

¹⁶ BNN Bloomberg. (30 avril 2020). 'Tenants are powerless': Only 10% of small businesses qualify for rent relief, CFIB survey says - BNN Bloomberg. Extrait de :

<https://www.bnnbloomberg.ca/tenants-are-powerless-only-10-of-small-businesses-qualify-for-rent-relief-cfib-survey-says-1.1429460>