

# MISE À JOUR : NOUVELLES DIRECTIVES DE LA SCHL – PROGRAMME D'AIDE D'URGENCE DU CANADA POUR LE LOYER COMMERCIAL

Visitez notre centre de ressources COVID-19

L

04 mai 2020

Le 29 avril 2020, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« **SCHL** »), l'entité responsable de la gestion du programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« **AUCLC** »), a fourni des détails supplémentaires quant au fonctionnement de ce dernier. Lorsque le gouvernement fédéral avait annoncé la mise en œuvre du programme de l'AUCLC le 24 avril 2020, bon nombre de personnes estimaient qu'il manquait de clarté. Le premier ministre Justin Trudeau a annoncé que ce dernier serait complètement étoffé d'ici la mi-mai.

Dans le cadre du lancement du programme de l'AUCLC, voici un résumé de certains des détails additionnels publiés par la SCHL :

- 1. Propriétaires d'immeuble admissibles** : Pour être admissible à l'AUCLC, le propriétaire de l'immeuble (le « **propriétaire d'immeuble admissible** ») doit :
  - a)** détenir une propriété qui génère des revenus locatifs d'une propriété commerciale hypothéquée située au Canada;
  - b)** détenir une propriété commerciale hypothéquée dont le locataire est une petite entreprise touchée (« **petite entreprise locataire touchée** »);
  - c)** avoir un prêt hypothécaire garanti par un immeuble locatif commercial dont au moins un des locataires est une petite entreprise;
  - d)** avoir conclu ou conclure une entente de réduction de loyer brut pour la période

d'avril, mai et juin 2020 (la « **période d'allègement** »), qui diminuera d'au moins 75 % le loyer de la petite entreprise touchée et qu'une telle réduction comprenne un moratoire d'expulsion pour la période d'allègement; et

e) avoir déclaré un revenu locatif sur sa déclaration d'impôt (de particulier ou de société) pour les années fiscales 2018 ou 2019.

**2. Petites entreprises locataires touchées :** les petites entreprises locataires touchées, y compris des organismes sans but lucratif et de bienfaisance :

a) qui ne versent pas plus de 50 000 \$ de loyer brut mensuel par emplacement (tel que défini dans un contrat de location valide et exécutoire);

b) qui ne génèrent pas plus de 20 M\$ en revenus annuels bruts, calculés au niveau des entités consolidées (au niveau de l'entité mère ultime); et

c) qui ont cessé temporairement leurs activités (c.-à-d. qu'elles ne génèrent plus de revenus) ou dont les revenus ont diminué d'au moins 70 % par rapport aux revenus d'avant la pandémie de la COVID-19.

**3. Calculs des pertes de revenus :** pour déterminer la perte de revenus, les petites entreprises peuvent comparer les revenus d'avril, mai et juin de 2020 aux revenus des mêmes mois de 2019. Elles peuvent aussi utiliser la moyenne des revenus de janvier et février de 2020.

**4. Effet rétroactif :** il est possible d'appliquer l'AUCLC rétroactivement. Les propriétaires d'immeuble admissibles pourront faire une demande après la période de 3 mois, s'ils peuvent prouver leur admissibilité durant ces mois.

**5. Flexibilité et crédit pour le loyer du locataire :** les propriétaires d'immeuble admissibles doivent rembourser les montants payés par les petites entreprises locataires pendant cette période d'allègement. Par exemple, si, au moment de l'approbation de l'AUCLC, un loyer brut a déjà été perçu, un crédit pourra être accordé pour un mois ultérieur de loyer brut à la petite entreprise locataire touchée (p. ex., juillet en remplacement d'avril) si le propriétaire de l'immeuble et la petite entreprise locataire touchée en question sont d'accord. La période de 3 mois peut être flexible.

**6. Structure de prêts-subventions :** la SCHL fournira des prêts-subventions aux propriétaires d'immeuble admissibles :

a) le prêt-subvention couvrira 50 % des loyers mensuels bruts payables par les petites entreprises locataires touchées pour la période d'avril, mai et juin 2020;

- b) le propriétaire d'immeuble admissible sera responsable d'au moins la moitié des 50 % restants des paiements de loyers mensuels bruts (et paiera au moins 25 % du total); et
- c) la petite entreprise locataire sera responsable d'au plus la moitié des 50 % restants des paiements de loyers mensuels bruts (et ne paiera pas plus de 25 % du total).

**7. Pas de récupération :** Les prêts de l'AUCLC destinée aux petites entreprises feront l'objet d'une remise si le propriétaire d'immeuble admissible respecte les modalités en vigueur pour le programme, ce qui inclut ne pas chercher à récupérer les montants des réductions de loyer une fois le programme terminé.

**8. Propriétaires d'immeubles sans prêt hypothécaire :** Comme susmentionné, la SCHL a annoncé que les propriétaires d'immeubles sans prêt hypothécaire pourront se prévaloir d'un autre mécanisme d'aide pour la location commerciale, lequel sera élaboré dans un avenir proche.

**9. Date limite pour faire la demande :** 31 août 2020.

## Résumé

La bonne nouvelle est que quelques questions ont été clarifiées, cependant tous les détails et les réponses n'ont pas été fournis, mais devraient l'être sous peu. Une chose à noter est que **la participation au programme de l'AUCLC est volontaire et non obligatoire**. Par conséquent, tous les propriétaires qui pourraient éventuellement profiter du programme de l'AUCLC ne s'en prévaudront pas nécessairement pour diverses raisons. À moins et jusqu'à ce qu'un propriétaire ait conclu une entente de réduction du loyer avec un locataire conformément aux conditions du programme de l'AUCLC, les conditions des baux existants et/ou des ententes de report de loyer (dans la mesure où les locataires et les propriétaires ont négocié de telles ententes), continueront de lier les parties.

---

CECI NE CONSTITUE PAS UN AVIS JURIDIQUE. L'information qui est présentée dans le site Web sous quelque forme que ce soit est fournie à titre informatif uniquement. Elle ne constitue pas un avis juridique et ne devrait pas être interprétée comme tel. Aucun utilisateur ne devrait prendre ou négliger de prendre des décisions en se fiant uniquement à ces renseignements, ni ignorer les conseils juridiques d'un professionnel ou tarder à consulter un professionnel sur la base de ce qu'il a lu dans ce site Web. Les professionnels de Gowling WLG seront heureux de discuter avec l'utilisateur des différentes options possibles concernant certaines questions juridiques précises.

---

**Sujet(s) similaire(s)** Immobilier, Immobilier, Location Commerciale, COVID-19 : comment la pandémie affectera-t-elle votre entreprise?

# Auteur

**Susan D. Rosen**

Partner - Toronto

 Email

[susan.rosen@gowlingwlg.com](mailto:susan.rosen@gowlingwlg.com)

 Phone

+1 416-862-3519

 vCard

Susan D. Rosen