Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) / COVID-19

Informations additionnelles

Québec et Montréal, 4 mai 2020

La Société canadienne d'hypothèque et de logement (« **SCHL** ») est l'organisme fédéral chargé de la mise en œuvre du programme d'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC). La SCHL a diffusé récemment certaines des modalités qui seront applicables à ce programme.

L'AUCLC est destinée aux petites entreprises (les « **Entreprises admissibles** »), soient celles qui :

- ne versent pas plus de 50 000 $ de loyer mensuel brut par emplacement (tel que défini dans un contrat de location valide et exécutoire); ce qui comprend, selon nous, la combinaison du loyer de base et du loyer additionnel, selon le cas;

- 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

- qui ont cessé temporairement leurs activités et ne génèrent plus de revenus, ou dont les revenus ont diminué d'au moins 70 % par rapport aux revenus générés avant la pandémie de la COVID-19.

Pour déterminer la perte de revenus, les Entreprises admissibles peuvent comparer leurs revenus d'avril, mai et juin 2020 aux revenus des mêmes mois de 2019. Elles peuvent aussi utiliser la moyenne de leurs revenus de janvier et février 2020. L'AUCLC est également offerte aux organismes à but non lucratif et aux organismes de bienfaisance.

Dans le cadre de l'AUCLC, tout propriétaire d'immeuble doit satisfaire aux exigences suivantes :

- être un propriétaire d'immeuble qui génère des revenus de location à partir de biens immobiliers commerciaux situés au Canada;

- être le propriétaire de l'immeuble commercial abritant une ou plusieurs Entreprises admissibles;

- détenir un prêt hypothécaire garanti par un immeuble locatif commercial dont au moins un des locataires est une Entreprise admissible;

- avoir conclu ou avoir l'intention de conclure une entente de réduction de loyer qui diminuera d'au moins 75 % le loyer de l'Entreprise admissible touchée pour la période d'avril (rétroactif), mai et juin 2020 et qui comprend ou comprendra un moratoire d'expulsion pour la période d'avril, mai et juin 2020;

- avoir déclaré des revenus de location dans sa déclaration de revenus (de particulier ou de société) pour l'année d'imposition 2018 ou 2019 ou les deux.

La SCHL travaille présentement à définir les éléments d'un mécanisme pour y inclure les propriétaires d'immeubles qui n'ont pas de prêt hypothécaire et devrait dévoiler les modalités applicables à cette situation sous peu.

Le programme offre du soutien pour les mois d'avril, mai et juin 2020 (la « **Période visée** »). Les propriétaires d'immeubles pourront présenter une demande d'aide après la Période visée, à condition de pouvoir démontrer qu'ils étaient admissibles pendant cette période. Les propriétaires d'immeubles devront rembourser aux Entreprises admissibles les montants payés par ces dernières pendant la Période visée ou accorder un crédit pour un mois ultérieur si le propriétaire de l'immeuble et l'Entreprise admissible sont d'accord. La date limite imposée à un propriétaire d'immeuble pour présenter une demande est le 31 août 2020.

Nous vous rappelons que dans notre Infolettre du 28 avril dernier sur le sujet, nous avions indiqué que la SCHL accorderait des prêts-subventions aux propriétaires d'immeubles qui couvriraient 50 % des loyers mensuels bruts payables par les Entreprises admissibles pour la Période visée, la différence étant assumée en parts égales par les propriétaires d'immeubles et les Entreprises admissibles. Une fois le programme terminé, un propriétaire d'immeuble ne pourra pas récupérer auprès d'une Entreprise admissible le montant des réductions de loyer accordé dans le cadre de l'AUCLC.

Il est important de noter que ce programme **n'oblige pas** les propriétaires d'immeubles à y participer. Nous croyons toutefois que le plus grand nombre de ceux-ci devraient le faire afin d'alléger le fardeau financier de leurs locataires présentement éprouvés et qui seraient des Entreprises admissibles. Ceci contribuerait ultimement à assurer la pérennité des activités commerciales de leurs locataires et le maintien des revenus locatifs pour le propriétaire. Au surplus, dans le contexte de la pandémie, il se peut qu'un propriétaire qui refuserait de participer au programme pour le bénéfice d'une Entreprise admissible puisse se faire opposer le fait qu'il n'ait pas agi conformément aux exigences de la bonne foi. L'obligation de bonne foi constitue une obligation fondamentale du *Code civil du Québec* qui est fréquemment invoquée et appliquée avec succès devant les tribunaux au soutien des prétentions des parties à un contrat dans le cadre de litige les opposant.

La SCHL indique que les détails du programme sont presque finalisés et seront communiqués sous peu. Nous continuons à assurer une veille et vous communiquerons de plus amples informations dès que celles-ci seront disponibles.

Avis juridique

Le contenu de cette Infolettre ne constitue pas un avis juridique de notre cabinet et ne peut en aucun cas engager la responsabilité de Morency. Nous vous invitons à communiquer avec nos avocats et notaires pour adresser toute question relative au contenu de cette Infolettre en lien avec une situation particulière.

Renseignements supplémentaires

Notre cabinet a à cœur les succès de ses clients et est sensible aux impacts négatifs pour ceux-ci qui découlent de la crise actuelle. Morency compte sur une équipe d'avocats et notaires chevronnés pour répondre à vos questions sur les enjeux juridiques découlant de cette crise en matière de droit des affaires, d'emploi, de fiscalité et de litige. Nous sommes là pour vous aider à gérer au mieux les effets de cette pandémie et pour trouver avec vous les solutions qui permettent une sortie de crise de la meilleure façon possible dans les circonstances.

N'hésitez surtout pas à communiquer avec l'un ou l'autre des membres de notre équipe, dont notamment Me Antoine Tremblay (atremblay@morencyavocats.com) ou Me Dominic St-Jean (dstjean@morencyavocats.com).