

LA COVID-19 ET LA LOCATION COMMERCIALE - LA COMMERCIAL TENANCIES PROTECTION ACT DE L'ALBERTA

Publié le 26 juin, 2020

Catégories: [Centre de ressources liées à la COVID-19](#), [Publications sur la COVID-19](#), [Perspectives](#), [Publications](#)

Contexte

Le projet de loi 23, ou la *Commercial Tenancies Protection Act* (la « **CTPA** » ou la « **Loi** »), qui a été présenté à l'Assemblée législative le 16 juin 2020, vise à protéger les locataires commerciaux qui ont de la difficulté à respecter les obligations qui leur incombent en vertu d'un bail en raison de la pandémie de la COVID-19. La Loi a pour but d'assurer que les locataires admissibles ne subissent pas des conséquences excessives (c.-à-d. pénalités pour paiement de loyer en retard, augmentations de loyer, éviction ou résiliation du bail) en raison de circonstances indépendantes de leur volonté. La CTPA comble les lacunes du programme fédéral d'[Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial](#) (l'« **AUCLC** ») qui prévoit l'octroi de prêts-subsidés aux propriétaires d'immeubles commerciaux couvrant les loyers des petites entreprises locataires admissibles. Le projet de loi 23 a été présenté à l'Assemblée législative de l'Alberta pour tenter de régler le problème du défaut de paiement du loyer pendant la période d'urgence.

Qui est protégé?

La CPTA protégera les locataires de locaux commerciaux admissibles qui ne sont pas en mesure de respecter leurs obligations au titre du bail en raison des incidences de la COVID-19. Toute renonciation par un locataire admissible aux droits, aux avantages et aux protections qui lui sont conférés par la Loi ou quittance accordée par celui-ci à cet égard est nulle. La Loi ne protège pas les locataires contre la résiliation de leur bail en cas de manquement important de leur part au bail. Un manquement important s'entend, notamment, de ce qui suit : le fait pour le locataire de porter atteinte de manière importante aux droits du propriétaire ou des autres locataires des locaux ou des aires communes, de mettre des personnes ou des biens en danger dans les locaux ou les aires communes, de répudier le bail en abandonnant les locaux, ou de recevoir un avis de créanciers garantis en vertu la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada).

Si elle est adoptée, la CTPA entrera en vigueur rétroactivement au 17 mars 2020. La CTPA s'appliquera aux baux commerciaux qui étaient en vigueur pendant la période d'urgence de santé publique, qui a débuté le 17 mars 2020, jusqu'au 31 août 2020 (la « **Date de fin de l'urgence sanitaire** »), et qui ont été conclus avant le 17 mars

2020. La Loi prévoit également que le ministre du Développement économique, du Commerce et du Tourisme (le « **Ministre** ») peut prendre des règlements prévoyant une autre Date de fin de l'urgence sanitaire, ouvrant ainsi la possibilité que la Loi puisse être prolongée en réponse à la pandémie de la COVID-19. La Loi ne s'appliquera pas aux évictions ni aux résiliations de baux commerciaux qui ont pris effet avant la première lecture du projet de loi, qui a eu lieu le 16 juin 2020.

La Loi ne donne pas d'indications claires sur les catégories de locataires ou de propriétaires « admissibles » auxquels la Loi s'applique, mais elle mentionne que le Ministre peut prendre des règlements qui fournissent plus de précisions sur ces catégories. Le gouvernement de l'Alberta a fourni certains éclaircissements au moyen d'une publication en ligne, dans laquelle il mentionne que ces protections s'adressent : 1) aux locataires commerciaux dont le bail est admissible à l'AUCLC, mais dont le propriétaire a décidé de ne pas participer au programme, et 2) aux locataires commerciaux qui ont décidé de fermer leur entreprise en raison de la COVID-19 ou qui ont subi des baisses de revenus de 25 % ou plus en raison de la COVID-19.

Conséquences pour les propriétaires d'immeubles commerciaux

La CPTA s'applique aux propriétaires d'immeubles commerciaux et à leurs représentants ou cessionnaires. Malgré tout bail commercial, la Loi interdit aux propriétaires de remettre des avis de défaut, de saisir des biens en paiement du loyer, d'expulser un locataire, ou par ailleurs d'exercer des recours contre des locataires commerciaux protégés par la Loi ou de résilier leur bail. Pourvu que le manquement ou le défaut ait été causé par la pandémie de la COVID-19, la Loi offre une protection contre les recours dans les cas suivants : 1) le non-paiement du loyer, des arriérés de loyer, ou les deux; 2) l'application d'une clause de force majeure ou d'une clause relative aux contrats inexécutables; ou 3) une violation de la clause concernant l'occupation continue par le locataire.

La CPTA interdit également aux propriétaires admissibles d'augmenter le loyer prévu par le bail ou d'appliquer toute disposition du bail prévoyant l'imposition de frais ou d'une pénalité pour le paiement du loyer en retard ou le non-paiement du loyer par un locataire pour la période allant du 17 mars 2020 jusqu'à la Date de fin de l'urgence sanitaire. De plus, les propriétaires qui ont imposé des frais pour le paiement du loyer en retard ou qui ont augmenté le loyer pendant la période d'urgence sont tenus de rembourser les sommes qui ont été versées ou de porter ces sommes au crédit du locataire.

Le non-respect de la Loi par les propriétaires admissibles est considéré comme un manquement important au bail par ceux-ci. Les locataires pourront exercer tous les droits du locataire liés à un manquement important au bail, ainsi que tous les autres droits qui leur sont conférés par les règlements.

Remboursement des loyers impayés

La CPTA prévoit l'utilisation de plans de paiement pour le remboursement des loyers impayés. Les plans de paiement auront pour effet de modifier le bail dans la mesure nécessaire pour répondre à la pandémie de la COVID-19. La CPTA n'oblige pas les propriétaires admissibles à s'engager à ne pas recouvrer les loyers ou à accorder des réductions de loyer. Bien que la Loi n'interdise pas aux propriétaires d'exercer certains recours pendant la période où la Loi est en vigueur, le défaut d'un locataire de se conformer au plan de paiement après la Date de fin de l'urgence sanitaire confèrera au propriétaire le droit d'exercer tous les recours qui lui sont ouverts en vertu du bail.

Prochaines étapes

La CPTA a franchi l'étape de la première lecture le 16 juin 2020 et celle de la deuxième lecture le 23 juin 2020 devant l'Assemblée législative de l'Alberta. Le projet de loi doit faire l'objet d'une lecture supplémentaire avant de recevoir la sanction royale et de devenir une loi avec effet rétroactif au 17 mars 2020.

par Craig Harkness, Mitch Allison, Nick Barton et Danica Jorgenson (étudiante d'été)

Mise en garde

Le contenu du présent document ne fournit qu'un aperçu du sujet et ne saurait en aucun cas être interprété comme des conseils juridiques. Le lecteur ne doit pas se fonder uniquement sur ce document pour prendre une décision, mais devrait plutôt consulter ses propres conseillers juridiques.

© McMillan S.E.N.C.R.L., s.r.l. 2020