

PROTÉGER LES PETITES ENTREPRISES (LOI DE 2020 VISANT À) - INTERDICTION TEMPORAIRE D'EXPULSION DES LOCATAIRES COMMERCIAUX EN ONTARIO

Publié le 29 juin, 2020

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

Contexte :

Un bail commercial type est assorti d'une longue liste de défauts de paiement du locataire qui donne au bailleur une gamme complète de recours. Les types de défaillance des locataires peuvent généralement être regroupés en deux grandes catégories : 1) les défauts pécuniaires, c'est-à-dire lorsque le locataire ne paie pas le loyer, les taxes, les services publics, etc. lorsqu'ils sont dus en vertu des conditions du bail ; et 2) les défauts non pécuniaires, c'est-à-dire lorsque le locataire ne s'acquitte pas d'une obligation en vertu du bail qui n'est pas liée au paiement d'une somme d'argent. En règle générale, à la suite d'un défaut auquel il n'est pas remédié dans le délai d'avis et de correction prévu dans le bail, le bailleur a des droits qui comprennent la rentrée et la résiliation du bail, l'introduction d'une action contre le locataire pour les dommages résultant du manquement de ce dernier, ou l'introduction d'une demande de bref de mise en possession. En outre, en cas de défaut d'ordre pécuniaire, lorsque le bailleur n'exerce pas son droit de rentrée et ne résilie pas le bail, il peut être autorisé à exercer son droit de saisir (saisie-gagerie) et de vendre les biens ou effets du locataire laissés sur les lieux et à affecter le produit de la vente à des arriérés de loyer.

Dans le climat actuel de la pandémie de la COVID-19, les entreprises qui ont été contraintes de fermer complètement ou de restreindre leurs activités en raison d'une ordonnance gouvernementale n'ont généré aucun revenu ou ont subi une baisse de revenus intenable. En réponse, les gouvernements de tout le pays dépensent des sommes sans précédent et ont, dans de nombreux cas, promulgué des lois ou mis en œuvre divers programmes afin de contrer temporairement les effets négatifs de la pandémie de la COVID-19 sur les entreprises jusqu'à ce que l'urgence soit passée.

Le programme de l'AUCLC du gouvernement fédéral :

Le 24 avril 2020, le gouvernement du Canada, en partenariat avec les provinces et les territoires, a annoncé la création du Programme d'aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (l'« **AUCLC** ») afin de venir en aide aux petites entreprises qui connaissent des difficultés financières en raison de la COVID-19. Plutôt que de

fournir une aide directe aux petites entreprises locataires ou sous-locataires, l'AUCLC destiné aux petites entreprises fournit des prêts-subventions non garantis aux propriétaires de biens commerciaux admissibles pour couvrir jusqu'à 50 % du loyer brut pour les mois d'avril, mai et juin 2020 qui sont payables par les petites entreprises locataires admissibles. Cela permet aux propriétaires de biens commerciaux de renoncer au loyer ou d'offrir une réduction de loyer d'au moins 75 % pour ces mêmes mois à leurs petites entreprises locataires touchées. (Le 29 juin 2020, le gouvernement fédéral a annoncé que l'AUCLC sera prolongée d'un mois supplémentaire jusqu'à la fin juillet 2020, à condition qu'un accord puisse être conclu avec les provinces et les territoires.)

Administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) et géré par MCAP et First Canadian Title (FCT), le processus de demande de l'AUCLC destinée aux petites entreprises a débuté le 25 mai 2020. Pour être admissible au programme de l'AUCLC, le propriétaire d'une propriété commerciale doit répondre aux critères suivants :

- le demandeur doit être propriétaire d'un bien immobilier commercial, qui est occupé par une ou plusieurs petites entreprises locataires touchées;
- le demandeur a conclu ou conclura une entente de réduction de loyer juridiquement contraignante pour la période d'avril, mai, juin et juillet 2020, qui diminuera le loyer des petites entreprises locataires touchées d'au moins 75 %; et
- le demandeur doit s'assurer que l'entente de réduction de loyer conclue avec chaque locataire touché comprend un moratoire sur les expulsions pour la période pendant laquelle le propriétaire accepte d'appliquer le produit du prêt, et une déclaration de revenus de location incluse dans l'attestation.

Bien que les gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux aient encouragé les propriétaires de biens commerciaux à faire une demande d'aide dans le cadre du programme de l'AUCLC destiné aux petites entreprises, de nombreux propriétaires et bailleurs de biens commerciaux n'ont pas encore présenté de demande d'aide dans le cadre de ce programme. Certaines provinces ont adopté des lois ou mis en œuvre d'autres mesures pour combler les lacunes de l'AUCLC ainsi que pour interdire ou limiter les recours normalement offerts aux bailleurs commerciaux.

La nouvelle loi de l'Ontario :

La *Loi de 2020 visant à protéger les petites entreprises* (la « **Loi de l'Ontario** »), qui a reçu la sanction royale le 18 juin 2020, a été introduite par le gouvernement de l'Ontario dans le but déclaré de protéger les locataires commerciaux contre le lock-out ou la saisie de leurs biens par leurs bailleurs en raison des effets négatifs de la COVID-19. La Loi de l'Ontario interdit essentiellement les expulsions par les bailleurs commerciaux qui ne demandent pas à bénéficier du programme de l'AUCLC alors que leurs locataires sont admissibles au

programme. Plutôt que d'être un moratoire général sur toutes les expulsions de locataires commerciaux ayant des arriérés de loyer en raison des effets de la COVID-19, la Loi de l'Ontario ne s'applique qu'à une location à l'égard de laquelle : (i) le bailleur est admissible à une aide au titre de l'AUCLC, ou (ii) le bailleur serait admissible à une aide au titre de l'AUCLC si le bailleur concluait avec le locataire une entente de réduction de loyer contenant un moratoire sur l'expulsion. Il peut y avoir toute une série de raisons pour lesquelles les bailleurs ne demandent pas d'aide au titre de l'AUCLC. Toutefois, si les bailleurs ne procèdent pas à une demande, cela signifie que leurs locataires ne pourront pas recevoir l'aide au loyer. Concrètement, le moratoire sur les expulsions incite davantage les bailleurs à demander une aide au loyer dans le cadre du programme de l'AUCLC au nom de leurs locataires en difficulté. Ce moratoire est en vigueur jusqu'au 31 août 2020 et s'applique rétroactivement à la période allant du 1er mai 2020 au 17 juin 2020.

La Loi de l'Ontario, qui modifie la *Loi sur la location commerciale*, contient les principales dispositions suivantes, la période de non-exécution allant du 18 juin 2020 au 1er septembre 2020, ou à une date antérieure qui sera fixée par proclamation du lieutenant-gouverneur :

1. Un juge ne peut pas ordonner un bref de mise en possession qui est en vigueur pendant la période de non-exécution concernant une location (comme décrit ci-dessus) si le fondement de cette ordonnance est un arriéré de loyer. Cela s'applique à une action qui a été engagée le 18 juin 2020 ou avant ou après cette date.
2. Un bailleur ne peut pas exercer un droit de rentrée pendant la période de non-exécution. Si un bailleur a exercé un droit de rentrée entre le 1er mai 2020 et le 18 juin 2020, il doit, dès que cela est raisonnablement possible : (i) restituer la possession des locaux au locataire à moins que celui-ci ne refuse d'en prendre possession ; ou (ii) si le bailleur est incapable de restituer la possession des locaux au locataire pour une raison autre que le refus du locataire d'en prendre possession, payer au locataire tous les dommages subis par celui-ci en raison de l'incapacité à restituer la possession. Si un bailleur restitue la possession d'un local à un locataire conformément à ce qui précède, la location est réputée rétablie aux mêmes conditions, sauf si le bailleur et le locataire en conviennent autrement.
3. Un bailleur ne peut pas, pendant la période de non-exécution, saisir des biens ou des effets à titre de saisie-gagerie pour des arriérés de loyer.
4. Si un bailleur a saisi des biens ou des meubles à titre de saisie-gagerie pour arriérés de loyer entre le 1er mai 2020 et le 18 juin 2020, le bailleur doit, dès que cela est raisonnablement possible, restituer au locataire tous les biens et meubles saisis qui sont invendus au 18 juin 2020.
5. Un bailleur qui ne respecte pas ces dispositions est responsable envers la personne lésée de tout dommage subi par celle-ci en raison de la contravention ou de la non-conformité. Cette disposition s'applique en plus de tout autre recours dont dispose la personne lésée en vertu de la loi.

La Loi de l'Ontario vise à combler certaines des lacunes qui ont été identifiées par les locataires dans le cadre du programme de l'AUCLC et, en particulier, à inciter davantage les bailleurs à déposer une demande d'aide au loyer dans le cadre du programme au nom de leurs locataires. Toutefois, il convient de noter qu'après qu'un bailleur a fait une demande et a été approuvé pour recevoir une aide dans le cadre du programme de l'AUCLC, les restrictions prévues par la Loi de l'Ontario ne s'appliquent plus à la convention de location (y compris le moratoire sur les expulsions prévu par la Loi de l'Ontario jusqu'au 31 août 2020), et le moratoire sur les expulsions dans le cadre du programme de l'AUCLC n'est applicable que pour la période pendant laquelle le propriétaire accepte d'utiliser le produit du prêt, ce qui pourrait être la fin du mois de juillet 2020, sauf prolongation supplémentaire.

Autres provinces :

Colombie-Britannique

Le 29 mai 2020, l'arrêté ministériel M179, connu sous le nom de Commercial Tenancy (COVID-19) Order (l'« **Arrêté de la C.-B.** ») a été pris dans le cadre de la *Emergency Program Act*, afin d'empêcher l'expulsion des petites entreprises locataires dont les bailleurs seraient admissibles au programme de l'AUCLC mais qui n'ont pas conclu d'entente de réduction de loyer assortie d'un moratoire sur l'expulsion.

Si la durée du bail n'a pas expiré avant la date de l'Arrêté de la C.-B., et que le locataire n'a pas abandonné ou déserté la propriété louée, il est interdit au bailleur de saisir les biens du locataire pour le loyer dû, et à moins que le locataire n'y ait consenti, il est également interdit au bailleur d'exercer son droit de rentrée dans la propriété louée par le locataire, de résilier le bail du locataire, ou de prendre des mesures pour louer la propriété louée par le locataire en son nom.

L'Arrêté de la C.-B. restera en vigueur jusqu'à la date à laquelle la déclaration de l'état d'urgence en C.-B. expire ou est annulée, ou jusqu'à la date suivant la dernière date du programme de l'AUCLC, selon la première éventualité.

Alberta

Les locataires commerciaux de l'Alberta pourraient bientôt disposer de leur propre protection législative contre les expulsions par les bailleurs en raison du non-paiement du loyer. Le projet de loi 23, promulguant la *Commercial Tenancies Protection Act* (la « **Loi de l'Alberta** »), a été présenté à l'Assemblée législative de l'Alberta le 16 juin 2020 et a fait l'objet d'une deuxième lecture le 23 juin 2020. Il a pour objectif déclaré d'aider à combler les lacunes du programme de l'AUCLC du gouvernement fédéral en protégeant les locataires commerciaux admissibles contre la résiliation de leur bail s'ils sont incapables de payer leur loyer en raison de la pandémie de la COVID-19, et en empêchant les bailleurs d'augmenter le loyer et de facturer des frais de

retard et des pénalités pour les loyers non payés. Dès qu'elle aura reçu la sanction royale, la Loi de l'Alberta devrait prendre effet rétroactivement à partir du 17 mars 2020 et s'appliquerait aux baux commerciaux en vigueur à partir de cette date jusqu'au 31 août 2020, sous réserve de toute prolongation de l'urgence sanitaire de la province. La Loi de l'Alberta ne s'appliquerait pas aux expulsions ou aux résiliations de baux qui ont eu lieu avant le dépôt de la législation le 16 juin 2020.

Il est prévu que la Loi de l'Alberta s'applique aux locataires commerciaux dont les baux sont admissibles au programme de l'AUCLC, mais dont les bailleurs ont choisi de ne pas participer à ce programme, et dans les cas où les locataires commerciaux ont dû fermer leur entreprise en raison d'ordonnances de santé publique ou lorsque les locataires ont subi une baisse de revenus d'entreprise de 25 % ou plus en raison de la pandémie de la COVID-19.

Plutôt que d'obliger les propriétaires à renoncer à leur loyer ou à en réduire le montant, la Loi de l'Alberta obligera les bailleurs et les locataires auxquels elle s'applique à travailler ensemble pour élaborer un plan de paiement des loyers en ce qui concerne les paiements qui n'ont pas été effectués comme l'exige la convention de bail applicable. Le plan de paiement du loyer, qui peut s'étendre au-delà du 31 août 2020 et qui a pour effet de modifier la convention de location dans la mesure nécessaire pour donner effet au plan de paiement, doit tenir compte du loyer, des frais et des pénalités que le bailleur n'avait pas le droit de demander en vertu de la Loi de l'Alberta. Toute violation de ce plan de paiement par le locataire donnerait au bailleur le droit d'exercer ses recours dans le cadre de la convention de bail applicable, y compris l'expulsion du locataire ou la résiliation d'une convention de bail. Un locataire qui n'est pas en mesure de conclure un plan de remboursement avec son bailleur risque d'être expulsé à la fin du mois d'août ou d'une période prolongée, à moins que le locataire ne cherche à obtenir un redressement devant un tribunal.

Saskatchewan

Le 4 juin 2020, le gouvernement de la Saskatchewan a émis un arrêté ministériel en vertu de la loi intitulée *The Emergency Planning Act* (l'« **Arrêté de la Saskatchewan** ») afin de fournir une protection contre l'expulsion de certaines petites entreprises locataires pendant la pandémie de la COVID-19.

En Saskatchewan, il est interdit aux bailleurs commerciaux qui sont admissibles mais qui ont choisi de ne pas conclure d'entente de réduction de loyer avec le locataire qui comprend un moratoire sur l'expulsion (qui est une condition d'admissibilité au programme de l'AUCLC), d'utiliser le défaut de paiement du loyer du locataire comme motif pour saisir les biens du locataire pour le loyer dû, et, à moins que le locataire n'y consente autrement, interdit aux bailleurs commerciaux d'exercer des droits de rentrée dans la propriété louée par le locataire, de donner un avis de résiliation du bail du locataire ou de prendre des mesures pour louer la propriété louée par le locataire en son nom. L'interdiction ne s'applique pas à un bail si le locataire a

abandonné ou déserté la propriété louée, ni à un bail dont la durée a expiré avant le 4 juin 2020. Si le bail expire à un moment où le programme de protection contre les expulsions commerciales est toujours en vigueur, les restrictions cessent alors de s'appliquer au moment de l'expiration.

L'Arrêté de la Saskatchewan restera en vigueur jusqu'à la date d'expiration ou d'annulation de la déclaration de l'état d'urgence en Saskatchewan, ou jusqu'à la date suivant la dernière date du programme de l'AUCLC, selon la première éventualité.

Québec

Le 3 juin 2020, le gouvernement du Québec a déposé le projet de loi 61 - *Loi visant la relance de l'économie du Québec et l'atténuation des conséquences de l'urgence sanitaire déclarée le 13 mars 2020 en raison de la pandémie de la COVID-19* (le « **Projet de loi** »). Le Projet de loi a été conçu comme une réponse générale à la pandémie et contient des mesures de relance d'urgence pour accélérer les projets dans certains secteurs de l'économie. Un certain nombre d'amendements proposés au Projet de loi qui ont été déposés le 4 juin 2020 visaient à interdire la résiliation des baux commerciaux, à interdire la saisie des biens sur les lieux, et à interdire l'inscription de préavis d'exercice d'un droit hypothécaire pour les loyers impayés du 13 mars 2020 au 1er août 2020.

Bien que le gouvernement du Québec ait eu l'intention d'adopter le Projet de loi au plus tard le 12 juin 2020, le Projet de loi n'a pas été adopté avant la pause estivale de l'Assemblée nationale, qui sera en vigueur jusqu'en septembre 2020. Par conséquent, il reste à voir si le Projet de loi 61 sera de nouveau examiné à une date ultérieure et, ce faisant, si d'autres amendements y seront apportés.

Nouvelle-Écosse

Depuis le 31 mars 2020, sur ordre du ministre des Affaires municipales et du Logement (l'« **Ordre de la N-É** »), en vertu de la *Emergency Management Act*, il est interdit à tous les bailleurs d'immobilier commercial et de commerces de détail d'exercer les recours d'avis de congé ou de saisie disponibles dans le cadre d'un bail commercial, d'une convention commerciale, de la *Tenancy and Distress for Rent Act*, ou autrement. Cela s'applique au loyer dû le 22 mars 2020 ou après cette date par un locataire commercial ou de détail qui a été obligé de fermer son commerce ou dont l'activité a été « substantiellement et directement restreinte » en vertu des exigences de la *Health Protection Act*. Le non-respect de l'Ordre de la N-É peut entraîner une condamnation sommaire avec des amendes allant de 500 à 10 000 dollars pour les particuliers et jusqu'à 100 000 dollars pour une société par incident. L'Ordre de la N-É sera en vigueur aussi longtemps que l'état d'urgence de la province se poursuivra.

Autres provinces et territoires

Bien que plusieurs provinces et/ou territoires canadiens aient pris, ou soient en voie de prendre, des mesures pour aider les petites entreprises et les locataires commerciaux pendant la pandémie de la COVID-19, des moratoires sur les expulsions en vertu de baux commerciaux, en particulier, n'ont pas (encore) été mis en œuvre au Nouveau-Brunswick, au Manitoba, à l'Île-du-Prince-Édouard, à Terre-Neuve-et-Labrador, au Yukon, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut.

par William Rowlands, David Ross, Kari Kim-Gallately

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