

Le 30 avril 2020 (mise à jour du bulletin du 24 avril 2020)

## MISE À JOUR : Petites entreprises et propriétaires d'immeubles commerciaux : aide imminente pour les loyers

À la suite de son annonce du déploiement d'un soutien financier à l'intention des petites entreprises et des propriétaires d'immeubles commerciaux hypothéqués, le gouvernement fédéral a fourni des précisions sur son programme d'aide financière aux locataires et aux propriétaires durement touchés par la crise de la COVID-19.

Dans le cadre de l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« **AUCLC** »), des prêts-subventions seront consentis aux propriétaires d'immeubles commerciaux afin de couvrir 50 % des loyers payables par des petites entreprises admissibles. Ces prêts seront radiés si le propriétaire accepte de réduire d'au moins 75 % le loyer des petites entreprises en vertu d'un accord de remise de loyer prévoyant qu'aucun locataire ne pourra être expulsé durant la période visée par l'accord. La petite entreprise serait responsable de la tranche de 25 % restante du loyer.

L'AUCLC a été conçue en collaboration avec les gouvernements provinciaux et territoriaux et sera administrée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« **SCHL** »), qui versera directement les fonds aux prêteurs hypothécaires des propriétaires d'immeubles commerciaux. L'AUCLC devrait être en vigueur d'ici la mi-mai et s'appliquera aux loyers d'avril, mai et juin, et pourra être appliqué rétroactivement, la SCHL acceptant les demandes jusqu'au 31 août 2020. Les propriétaires de biens immobiliers qui présentent une demande d'aide de manière rétroactive doivent rembourser aux locataires les montants de loyer payés pour les mois pertinents ou

leur accorder un crédit pour des mois ultérieurs, avec l'accord du locataire.

Pour être admissibles, les petites entreprises ne doivent pas générer plus de 20 millions de dollars en revenus annuels bruts (au niveau de l'entité mère ultime), ni verser plus de 50 000 \$ de loyer mensuel brut par emplacement (tel que défini dans un contrat de location valide et exécutoire) et elles doivent avoir subi une baisse de revenus d'au moins 70 % par rapport à leurs revenus d'avant la COVID-19, ou avoir temporairement cessé leurs activités. On peut calculer la baisse de 70 % en comparant les revenus d'avril, mai et juin de 2020 aux revenus des mois correspondants de 2019, ou utiliser la moyenne des revenus de janvier et de février 2020. L'AUCLC est également offerte aux organismes sans but lucratif et aux organismes de bienfaisance, mais leurs conditions d'admissibilité n'ont encore pas été annoncées.

À première vue, l'AUCLC semble uniquement offerte aux propriétaires d'immeubles commerciaux qui ont un prêt hypothécaire garanti par leur immeuble commercial, bien que les détails de cette exigence n'aient pas encore été communiqués. Pour le moment, le gouvernement de l'Ontario conseille aux propriétaires d'immeubles commerciaux non hypothéqués de communiquer directement avec la SCHL pour discuter d'autres options, dont l'application des fonds à d'autres formes de dettes ou d'obligations de paiement de coûts fixes (comme les services d'utilité publique). La SCHL a précisé qu'elle travaillait à un autre mécanisme pour les propriétaires d'immeubles qui n'ont pas de prêt hypothécaire et des précisions à cet égard seront publiées dans un avenir rapproché.

Le gouvernement de l'Ontario a également publié des précisions sur la manière dont le programme sera administré dans cette province, lesquelles ressemblent aux directives indiquées par le gouvernement fédéral et la SCHL, à quelques exceptions près. En particulier, le gouvernement de l'Ontario a indiqué que le prêt-subvention et le loyer versé par un locataire seront calculés selon les coûts fixes du propriétaire pour l'immeuble, plutôt que sur le loyer brut. Ce qui veut dire qu'en présentant une demande pour l'AUCLC, les propriétaires doivent accepter de renoncer à leurs profits pour la période de trois mois, ce qui veut dire qu'ils ne pourront recouvrer qu'au plus 75 % de leurs coûts fixes au lieu du loyer brut visé au programme. Jusqu'à présent, aucune précision n'a été donnée sur la manière dont le propriétaire est censé établir les « coûts fixes » ni sur ce que constitue un « profit ».

Le gouvernement de l'Ontario a de plus donné une liste des petites entreprises exclues du Programme d'aide d'urgence de l'Ontario et du Canada pour le loyer commercial (le « Programme »), dont notamment une entité « qui figurait dans les comptes spéciaux de prêteurs ou dans le groupe de restructuration avant le 1<sup>er</sup> mars 2020 ». Aucune précision n'est offerte sur la raison d'une telle exclusion ni sur la manière dont les propriétaires sont censés établir l'admissibilité d'une petite entreprise au Programme en général. Fort heureusement, ces questions trouveront toutes une réponse dans les jours à venir, quand les gouvernements provinciaux et fédéral communiqueront davantage de détails sur l'AUCLC.

Le gouvernement fédéral a également annoncé qu'il travaille sur des mesures d'aide destinées aux grandes entreprises, et devrait donner de plus amples renseignements à ce sujet dans un avenir rapproché.

par Janet Derbawka et David Fanjoy, stagiaire

Pour en savoir plus sur le sujet, veuillez communiquer avec les personnes suivantes :

Vancouver	<a href="#">Janet Derbawka</a>	604.235.3029	<a href="mailto:janet.derbawka@mcmillan.ca">janet.derbawka@mcmillan.ca</a>
Toronto	<a href="#">Mervyn Allen</a>	416.865.7869	<a href="mailto:mervyn.allen@mcmillan.ca">mervyn.allen@mcmillan.ca</a>
Toronto	<a href="#">David Ross</a>	416.865.7015	<a href="mailto:david.ross@mcmillan.ca">david.ross@mcmillan.ca</a>
Toronto	<a href="#">William A. Rowlands</a>	416.307.4065	<a href="mailto:william.rowlands@mcmillan.ca">william.rowlands@mcmillan.ca</a>

#### 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 entièrement 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