

Le 24 avril 2020

Petites entreprises et propriétaires d'immeubles commerciaux : aide imminente pour les loyers

Le gouvernement fédéral a annoncé aujourd'hui un important soutien financier à l'intention des petites entreprises et des propriétaires d'immeubles commerciaux hypothéqués afin d'aider ces locataires et ces 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-subsidés 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, mais s'appliquera rétroactivement aux loyers d'avril et de mai, ainsi qu'aux loyers de juin.

Pour être admissibles, les petites entreprises doivent payer un loyer brut inférieur à 50 000 \$ par mois, et soit avoir subi une baisse de revenus de 70 % par rapport à leurs revenus d'avant la COVID-19, soit avoir temporairement interrompu leurs activités. On peut

calculer la baisse de 70 % en comparant les revenus d'avril, mai et juin aux revenus des mois correspondants de 2019, ou aux revenus de janvier et de février 2020. L'AUCLC est également offerte aux organismes à but non lucratif et aux organismes de bienfaisance, mais leurs conditions d'admissibilité n'ont 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).

Même si l'AUCLC est incontestablement une bonne nouvelle pour de nombreuses petites entreprises en ces temps incertains, de nombreuses questions demeurent concernant l'admissibilité au programme et ses retombées. Plus précisément, le critère d'interruption temporaire des activités en raison de la COVID-19 pourrait poser problème pour bon nombre de petites entreprises, notamment les restaurants qui ont changé de modèle d'affaires et commencé à offrir uniquement des plats à emporter et les détaillants qui ont commencé à s'adonner uniquement à la vente en ligne. Si ces entreprises n'ont pas vu leurs revenus chuter de 70 %, seront-elles admissibles au programme, étant donné la fermeture de leurs locaux?

Ces questions trouveront vraisemblablement leur 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	Janet Derbawka	604.235.3029	janet.derbawka@mcmillan.ca
Toronto	Mervyn Allen	416.865.7869	mervyn.allen@mcmillan.ca
Toronto	David Ross	416.865.7015	david.ross@mcmillan.ca
Toronto	William A. Rowlands	416.307.4065	william.rowlands@mcmillan.ca

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