



Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC)

Foire aux questions

Comment puis-je présenter une demande?

Remplissez une demande sur le [site Web de la Société canadienne d'hypothèques et de logement \(SCHL\)](#).

Comment l'AUCLC sera-t-elle administrée et distribuée?

La SCHL administrera et versera l'AUCLC. Les fonds seront transférés à l'institution financière du bailleur.

Quand les fonds seront-ils disponibles?

Le versement des fonds commencera à la fin mai.

Qui peut présenter une demande?

Toute personne, société ou autre entité commerciale qui, en tant que bailleur (propriétaire d'immeuble), génère des revenus locatifs à partir d'un immeuble commercial au Canada. Le propriétaire d'immeuble doit être le propriétaire et le bailleur enregistré de la propriété.

Quels sont les critères d'admissibilité pour les bailleurs?

Le propriétaire d'immeuble :

- possède un immeuble commercial qui génère des revenus au Canada;
- a un ou plusieurs locataires qui ont été touchés par la COVID-19;
- a conclu ou conclura un accord de réduction de loyer exécutoire pour les mois d'avril, mai et juin 2020, ayant pour effet de réduire d'au moins 75 % le loyer du locataire touché;
- a mis ou mettra en place un moratoire sur les évictions pour les mois d'avril, mai et juin 2020;
- a déclaré des revenus de location dans sa déclaration de revenus personnelle ou de société pour 2018 ou 2019 (incluse dans l'attestation).

Les bailleurs sont-ils admissibles s'ils n'ont pas déclaré de revenus de location lors des années précédentes parce qu'il s'agit d'une nouvelle propriété?

Dans le cas d'une propriété nouvellement achetée ou construite, le bailleur peut quand même être admissible à l'AUCLC s'il respecte tous les autres critères d'admissibilité, notamment la conclusion d'un contrat de location avec le locataire admissible le ou avant le 1^{er} avril 2020.

Qu'est-ce qu'un locataire touché?

Un locataire touché est une entreprise :



- dont les revenus ont diminué d'au moins 70 % par rapport aux revenus d'avant la pandémie de COVID-19;
- qui ne génère pas plus de 20 M\$ en revenus annuels bruts, calculés au niveau des entités consolidées (c.-à-d. au niveau de la société mère); et
- qui ne verse pas plus de 50 000 \$ de loyer mensuel brut par emplacement.

Qu'entend-on par les revenus d'avant la pandémie de COVID-19?

Pour déterminer la perte de revenus, on compare les revenus d'avril, mai ou juin aux revenus de la même période de 2019, ou encore à la moyenne des revenus gagnés en janvier et février 2020.

Qu'entend-on par « au niveau de la société mère »? Comment le critère relatif aux revenus bruts de 20 millions \$ s'appliquera-t-il aux franchisés?

Si le locataire ou son propriétaire ultime produit des états consolidés, le locataire utilisera alors les revenus déclarés pour le groupe d'entreprises. Par ailleurs, si le locataire ne produit pas d'états consolidés, le critère des 20 millions \$ porte sur le revenu du locataire, soit les revenus commerciaux du franchisé, auxquels on applique les mêmes principes que ceux décrits plus haut (consolidés ou seuls).

Quels sont les documents à fournir avec la demande?

Le propriétaire d'immeuble doit fournir la documentation suivante :

- Attestation du locataire ou du sous-locataire
- Attestation du propriétaire
- Entente de réduction de loyer
- Entente de prêt-subvention

Vous devrez également fournir les renseignements suivants :

Renseignements sur le propriétaire

Adresse, type d'immeuble, relevé d'impôt foncier, registre des loyers le plus récent pour chaque immeuble et nombre d'espaces commerciaux

Renseignements bancaires (y compris les relevés bancaires), coordonnées du propriétaire, renseignements sur la copropriété et coordonnées des copropriétaires.

Renseignements sur le locataire

Coordonnées du locataire, nom commercial enregistré, nombre d'employés, superficie louée et loyer mensuel brut pour la période d'avril, de mai et de juin 2020

Comment dois-je approcher mon bailleur?

Chaque situation est différente, mais nous avons un [modèle de lettre](#) qui pourrait vous aider. Vous pouvez ajouter des informations sur les autres aides gouvernementales que vous recevez pour souligner votre besoin de soutien financier. Même si le bailleur ne consent pas à l'AUCLC, il pourrait être ouvert à d'autres arrangements. Approchez votre bailleur de la même façon que vous souhaiteriez que l'un de vos clients vous approche s'il était incapable de payer une facture en souffrance.

L'AUCLC couvre-t-elle seulement le loyer de base ou comprend-elle les montants de loyer additionnels, les taxes, les frais d'entretien et assurances, et les charges d'entretien des parties communes?

L'AUCLC couvrira le loyer brut payable par le locataire, tel qu'établi dans son contrat de location. Le loyer brut peut inclure le loyer de base, les taxes, les coûts d'exploitation et d'entretien, un pourcentage des ventes et les frais d'assurance.

Qu'arrive-t-il si ma province ou ma municipalité a offert un allégement de la taxe foncière?

Vous ne pouvez pas profiter des deux programmes. L'allégement total du loyer ne peut être supérieur à 75 %. Si des allégements ont été accordés par le biais d'autres mécanismes, ils seront pris en compte dans la réduction de 75 %.

Que dois-je faire si j'ai déjà payé mon loyer d'avril et de mai?

Le programme est rétroactif au 1^{er} avril. Si vous avez déjà payé votre loyer au moment de l'approbation, le bailleur vous accordera un crédit pour le loyer d'un mois futur (p. ex., juillet pour avril) ou vous remboursera tout loyer payé au-delà de 25 %.

Qu'arrive-t-il si mon bailleur n'a pas d'hypothèque?

Les propriétaires d'immeuble qui n'ont pas d'hypothèque sont quand même admissibles à l'AUCLC.

Les prêts de l'AUCLC feront-ils l'objet d'une remise?

Les prêts de l'AUCLC feront l'objet d'une remise à 100 % si le propriétaire respecte les modalités en vigueur pour le programme, ce qui inclut ne pas chercher à récupérer les montants des réductions de loyer une fois le programme terminé. Le prêt fera l'objet d'une remise le 31 décembre 2020.

Comment le programme est-il financé?

Le gouvernement fédéral partagera les coûts associés au financement du programme avec les provinces et territoires (75/25). Le coût total du financement est estimé à 2,3 milliards \$.

Quelle est la responsabilité financière de chaque partie?

Le gouvernement financera 50 %, le locataire sera responsable de 25 % et le bailleur sera responsable de 25 %.

Les bailleurs sont-ils tenus d'exiger 25 % du loyer aux locataires?

Un propriétaire peut évidemment consentir à ses locataires un allégement additionnel au-delà de la réduction de 75 % prévue par le programme.

J'ai plusieurs emplacements; l'AUCLC s'applique-t-elle à chacun d'eux ou à un seul?

Les locataires admissibles peuvent présenter une demande pour chaque emplacement dont le loyer mensuel brut ne dépasse pas 50 000 \$.

Mon bailleur m'a dit qu'il ne présenterait pas de demande. Que dois-je faire?

Ce programme n'est pas obligatoire. Les petites entreprises locataires qui ont besoin d'une aide au loyer ne peuvent bénéficier de l'AUCLC que si leur propriétaire accepte de participer au programme et

d'absorber une baisse de 25 % de ses revenus locatifs. Pour cette raison, l'ACC a lancé une campagne de rédaction de lettres afin de rendre l'AUCLC moins tributaire du bon vouloir des propriétaires et mieux adaptée à vos besoins. **Pour faire entendre votre voix, agissez maintenant et [envoyez la lettre](#) à vos représentants fédéraux et provinciaux.**

Vous devriez également envisager de contacter d'autres locataires de votre complexe (le cas échéant) afin d'agir de manière concertée. En outre, certaines provinces (Saskatchewan, Manitoba, N.-É.) offrent des subventions uniques qui pourraient aider à payer le loyer.

Je loue un espace au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation, suis-je un locataire admissible?

Oui, les locataires commerciaux des immeubles à usage mixte sont admissibles.

Moins de 30 % de l'espace que je loue dans un immeuble à usage mixte est à vocation commerciale. Suis-je toujours admissible?

Cette exigence initiale a été abolie.

Certains bailleurs, croyant qu'un ou plusieurs de leurs locataires commerciaux ne survivront pas, pourraient estimer qu'il ne vaut pas la peine de présenter une demande. Que devrais-je dire à un tel bailleur?

Ce programme pourrait, en fait, permettre à ces locataires de survivre. Les bailleurs doivent réfléchir s'il est dans leur intérêt de conserver leurs locataires actuels ou d'essayer d'en trouver d'autres, dans une économie où le nombre de locataires potentiels va diminuer. Il est dans leur intérêt de garder leurs bons clients.

Il est indiqué que le programme s'adresse aux loyers inférieurs à 50 000 \$, mais je suis dans un centre commercial. Suis-je admissible ou le gouvernement va-t-il tenir compte du loyer de l'ensemble du centre commercial au moment de décider?

L'admissibilité est basée sur le loyer que paie votre entreprise. Dans ce cas, vous devriez être admissible.

Y a-t-il des différences entre les provinces à l'égard des principaux critères d'admissibilité?

Non.

Mon bailleur n'habite pas au Canada, suis-je quand même admissible?

Oui.

Mon bailleur peut-il exiger que je signe une prolongation du bail avant de s'inscrire au programme?

Non. Le programme ne peut pas servir à exiger une prolongation du bail ou à augmenter le montant du loyer.

Qu'arrive-t-il si mon entreprise a démarré en mars et que je ne suis pas en mesure de faire de comparaison avec les mois de janvier et février?

Malheureusement, le programme d'AUCLC ne s'appliquera pas aux entreprises qui ont ouvert leurs portes le ou après le 1^{er} mars 2020.

Le maximum de 50 000 \$/mois s'applique-t-il à chaque bail? Ou cela correspond-il au loyer total maximum payé pour tous les baux d'une même société? Par exemple, si j'ai cinq baux qui, ensemble, dépassent le total de 50 000 \$/mois?

Les locataires ayant plusieurs emplacements sont admissibles à l'AUCLC si chacun de ces emplacements a un loyer brut d'au maximum 50 000 \$, un contrat de location valide et un revenu annuel brut d'au maximum 20 millions de dollars.

Le loyer maximum de 50 000 \$ dépend de l'emplacement, mais la baisse de revenu dépend-elle également de l'emplacement?

Les deux critères dépendent de l'emplacement. Toutefois, un locataire qui génère plus de 20 millions de dollars en revenus consolidés (au niveau de la société mère) ne serait pas admissible.

Je suis propriétaire d'une entreprise et je possède l'immeuble qu'elle occupe. Suis-je admissible?

Selon les critères d'admissibilité actuels, vous ne seriez pas admissible. Il doit exister un contrat de location entre un bailleur et un locataire.

Qu'arrive-t-il si un membre de ma famille est mon bailleur?

Vous êtes toujours considéré comme un locataire admissible si vous avez un contrat de location valide.

Sommes-nous admissibles si nous louons au mois et n'avons pas de bail? Notre bailleur peut-il nous faire signer un bail?

L'admissibilité exige une entente formelle, mais elle peut être mensuelle.

Si je suis admissible au programme, quand dois-je retourner aux locataires les loyers payés préalablement?

Le bailleur et le locataire doivent parvenir à un accord mutuel à ce sujet. Des rabais peuvent être accordés, ou encore des remises sur les loyers futurs.

L'AUCLC s'applique-t-elle aux sous-locataires?

Oui, à condition que leur formule de location réponde aux critères du programme.

Qu'arrive-t-il si un locataire affirme que ses revenus ont chuté de 70 %, mais que le bailleur découvre qu'il a exagéré ses pertes? Qui est tenu de rembourser le prêt?

Si le locataire a fait de fausses déclarations à propos de ses pertes, le programme considérera qu'il s'agit d'une violation des modalités du prêt. Des mesures de recouvrement seront alors prises auprès du locataire.

Les bailleurs fédéraux participeront-ils?

L'AUCLC ne s'applique pas aux immeubles détenus par le gouvernement fédéral ou par les gouvernements provinciaux ou municipaux. Cependant, il y a certaines exceptions, notamment les aéroports, les établissements postsecondaires, les hôpitaux, les caisses de retraite, les organismes et gouvernements des Premières nations et des autochtones, et les sociétés d'État jugées admissibles par la SCHL.

Comment puis-je savoir si mon bailleur a fait la demande et connaître son statut?

Vous devrez en discuter avec votre bailleur.

Un locataire est-il admissible même s'il n'a pas payé son loyer en avril ou mai?

Oui, à condition de respecter les critères d'admissibilité du programme.

Si mon propriétaire ne veut pas participer, puis-je quand même recevoir les 50 % du gouvernement pour m'aider à payer le loyer?

Le programme est conçu de telle sorte que le locataire et le bailleur doivent contribuer chacun à hauteur de 25 %. Le gouvernement verse les 50 % qui restent directement au propriétaire.

Si le prêt fait l'objet d'une remise, comme le prévoit le programme, devient-il un revenu imposable?

Nous pensons qu'il sera considéré comme un revenu imposable, mais nous attendons la confirmation de la SCHL.

Dois-je avoir subi une baisse de 70 % de mes revenus lors de chacun des trois mois pour être admissible, ou s'agit-il d'un critère global?

Le critère relatif à la diminution des revenus est souple : la cible de 70 % peut être atteinte sur l'ensemble des trois mois, en calculant la baisse mensuelle moyenne des revenus, en pourcentage. Il n'est pas nécessaire d'atteindre la cible de diminution lors de chacun des mois.

Si le bailleur est une société et le locataire est une autre société, mais que les deux ont les mêmes propriétaires, ces sociétés sont-elles admissibles au programme?

Oui — dans la mesure où il existe un contrat de location entre les deux entités, que le bail est comparable à la valeur du marché et que tous les autres critères d'admissibilité sont respectés.

Et si une société de portefeuille dont le bailleur est l'administrateur possède un immeuble qui est loué à une autre société dont il est également le président, serions-nous admissibles?

Oui — dans la mesure où il existe un contrat de location entre les deux entités, que le bail est comparable à la valeur du marché et que tous les autres critères d'admissibilité sont respectés.

Si un bailleur ne veut pas s'inscrire à l'AUCLC, mais qu'un locataire n'a pas les moyens de payer le loyer, le bailleur peut-il évincer ce locataire?

Dans la plupart des cas, le bailleur peut vous évincer. L'ACC et plusieurs autres organisations demandent aux provinces de mettre en place des mesures de protection contre les évictions de loyers commerciaux pendant la période actuelle. La Nouvelle-Écosse, le Nouveau-Brunswick et l'Île-du-Prince-Édouard ont déjà mis en place des mesures de protection des loyers commerciaux.

Un privilège quelconque est-il enregistré sur l'immeuble si les modalités du prêt ne sont pas respectées?

Non — le prêt-subvention n'est pas garanti. Il n'y aura ni hypothèque ni privilège enregistré sur le titre de la propriété.