

Annnonce des détails du programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial

20 mai 2020

Mis à jour le 28 mai 2020

Le programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCLC) offre un allègement de 75 % du loyer mensuel brut aux entreprises admissibles qui éprouvent des difficultés attribuables à la COVID-19.

Ce qu'il faut savoir

- Le portail de demande est disponible depuis le 25 mai 2020. La date limite pour présenter une demande est le 31 août 2020.
- Aux termes de l'AUCLC :
 - les gouvernements provincial et fédéral fourniront conjointement au propriétaire de l'immeuble un prêt-subvention qui servira à couvrir 50 % du loyer brut que doit payer un locataire admissible (terme défini ci-après) pour avril, mai et juin 2020;
 - le locataire admissible sera responsable d'au plus 25 % du loyer brut payable pour la même période;
 - le propriétaire de l'immeuble renoncera à au moins 25 % du loyer brut payable pour la même période.
- Le locataire admissible à l'AUCLC répond aux critères suivants :
 - il ne verse pas plus de 50 000 \$ de loyer mensuel brut par emplacement;
 - il ne génère pas plus de 20 M\$ de revenus annuels bruts (au niveau de l'entité mère);
 - ses revenus ont diminué d'au moins 70 % par rapport à ceux d'avant la pandémie de COVID-19.
- L'AUCLC exige que le propriétaire de l'immeuble et le locataire admissible concluent une « entente de réduction de loyer », qui prévoit un moratoire sur les évictions découlant de tout défaut attribuable à la COVID-19 jusqu'à la plus tardive des dates suivantes : i) la date tombant trois mois après la date de la demande d'AUCLC et ii) la date d'échéance de l'entente.
- Le prêt versé au propriétaire fera l'objet d'une remise si ce dernier respecte les modalités de l'AUCLC, notamment ne pas chercher à récupérer les montants des réductions de loyer une fois le programme terminé.

Programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial

Le premier ministre a [annoncé l'AUCLC le 24 avril 2020](#), déclarant qu'une entente de principe avait été conclue avec toutes les provinces et tous les territoires pour appuyer les petites entreprises du pays. Les détails du programme, dont la prestation sera assurée par MCAP et FCT, se trouvent sur le [site Web de la SCHL](#).

Locataires admissibles

50 000 \$ de loyer mensuel brut par emplacement : Un locataire admissible à l'AUCLC ne doit pas verser plus de 50 000 \$ de loyer mensuel brut par emplacement (selon un bail valide et applicable) et ses revenus doivent avoir diminué d'au moins 70 % par rapport à ceux d'avant la pandémie de COVID-19 (« locataire admissible »). Pour établir la réduction de ses revenus, le locataire peut comparer ses revenus actuels à ceux d'avril, de mai et de juin 2019, ou s'il n'exerçait pas encore ses activités en 2019, à la moyenne de ses revenus de janvier et de février 2020. Si son entreprise a ouvert ses portes le 1^{er} mars 2020 ou après, le locataire n'est pas admissible.

Le loyer brut comprend le loyer de base, les versements mensuels des coûts d'exploitation, de l'impôt foncier et des montants de loyer additionnels, par exemple pour les services publics, ainsi qu'un pourcentage des ventes s'il y a lieu et si le bail le prévoit. Le loyer sera déterminé sur une base rajustée, soit le loyer brut, déduction faite d'une partie, calculée au prorata, du produit de l'assurance contre les pertes d'exploitation ou d'une assurance similaire touché par le locataire admissible et/ou du produit non remboursable reçu ou à recevoir aux termes d'autres programmes gouvernementaux fédéraux ou provinciaux d'aide en matière de loyer commercial pendant la crise de la COVID-19.

Maximum de 20 M\$ en revenus annuels bruts (au niveau de l'entité mère) : Le locataire (au niveau de l'entité mère) ne génère pas plus de 20 M\$ en revenus annuels bruts sur une base consolidée, selon ses revenus financiers pour 2019, et d'après la période de 12 mois sur laquelle se fonde cette entreprise pour produire ses états financiers. Pour établir l'admissibilité à l'égard du plafond de 20 M\$, il faut déterminer si le locataire (ou son propriétaire ultime) produit des états financiers consolidés pour un groupe d'entreprises. Le cas échéant, le locataire se rapporte aux revenus déclarés dans ces états financiers consolidés pour établir si le plafond de 20 M\$ a été dépassé. Si les revenus du locataire ne sont pas déclarés dans des états financiers consolidés et s'ils sont distincts, il semblerait à l'heure actuelle que seuls les revenus du locataire s'appliquent pour établir l'admissibilité à l'égard du plafond de 20 M\$.

Présentation de demandes à d'autres programmes et produits d'assurance : Le locataire admissible doit avoir pris connaissance de tous les produits non remboursables offerts par les autres programmes gouvernementaux d'aide en matière de loyer commercial mis en place pour répondre à la COVID-19 et, lorsque cela était possible, avoir présenté une demande. Il doit également avoir cherché à obtenir les produits d'assurance disponibles à l'égard de toute atteinte aux revenus. Tous les fonds reçus doivent être déclarés à la SCHL.

Sous-locataires et sous-location : D'après les formulaires accessibles sur le site Web de la SCHL, les propriétaires ayant des sous-locataires admissibles peuvent aussi demander l'AUCLC, le sous-bailleur intermédiaire dépendant de la demande du propriétaire de l'immeuble. Si un ou plusieurs sous-baux sont en vigueur, chaque locataire, sous-locataire et autre locataire inférieur qui est un locataire admissible potentiel doit présenter une attestation. L'attestation du locataire ou du sous-locataire comporte diverses déclarations que doivent faire les locataires principaux/sous-bailleurs et les sous-locataires. Une entente de réduction de loyer doit être conclue à l'égard de chaque bail et sous-bail pour que les avantages aux termes de l'AUCLC soient accordés à la partie concernée. Le sous-bail doit expirer après le 31 août 2020.

Critères applicables au propriétaire

Propriétaire : Le propriétaire doit posséder l'immeuble commercial occupé par un ou plusieurs locataires admissibles ou en être le bailleur. Un propriétaire admissible est le propriétaire enregistré (dans le registre foncier applicable), le locataire foncier, l'emphytéote, le superficiaire ou l'usufruitier de l'immeuble (le bail foncier applicable ou l'avis y afférent étant enregistré sur le titre de l'immeuble). Le propriétaire admissible tire un revenu de location de l'immeuble relativement à des baux commerciaux.

Propriétaires bénéficiaires : Si le propriétaire détient l'immeuble en fiducie ou à titre de prête-nom, d'agent ou de mandataire pour un ou plusieurs propriétaires bénéficiaires autres que le propriétaire, ce dernier doit être autorisé aux termes de cette fiducie, de cette convention de prête-nom ou de ce mandat à soumettre une demande au programme d'AUCLC et à conclure l'entente.

Propriétaires non admissibles : L'AUCLC ne s'applique pas aux immeubles détenus par les gouvernements fédéral ou provinciaux ou les administrations municipales, sauf si un bail commercial à long terme a été consenti à un tiers pour administrer l'immeuble.

Lien de dépendance avec les « locataires touchés » : Si un propriétaire a un lien de dépendance avec un locataire qui serait par ailleurs admissible, pour qu'il ait droit à l'AUCLC : a) le bail doit être établi selon les modalités courantes prévalant sur le marché; b) le loyer brut total payable aux termes de ce bail ne doit pas être supérieur au loyer courant prévalant sur le marché; et c) ce bail ne doit pas avoir été créé ni modifié après le 1^{er} avril 2020.

Revenus de location, déclarations de revenus et registre des loyers : Le propriétaire doit avoir déclaré des revenus de location dans les déclarations de revenus de 2018 et/ou 2019, ou l'immeuble a commencé à générer un revenu en 2020 (pour que les propriétaires d'immeuble nouvellement développé ou acheté soient admissibles). Le propriétaire doit aussi fournir à la SCHL dans le cadre de sa demande une copie du registre des loyers visant l'immeuble en date du 1^{er} juin 2020 (ou s'il n'est pas encore disponible, une copie du registre des loyers courant visant l'immeuble).

Présentation de demandes à d'autres programmes et produits d'assurance : Le propriétaire doit avoir pris connaissance de tous les produits non remboursables offerts par les autres programmes gouvernementaux d'aide en matière de loyer commercial et, lorsque cela était possible, avoir présenté une demande. Il doit également avoir cherché à obtenir les produits d'assurance disponibles à l'égard de toute atteinte aux revenus de location. Tous les montants non remboursables reçus par le propriétaire doivent être

déclarés à la SCHL. Le propriétaire doit également aviser la SCHL s'il reçoit des montants supplémentaires provenant d'autres sources de financement, et lui verser une partie ou la totalité de ces montants conformément aux modalités et conditions de l'entente de prêt.

Vérification diligente et connaissances à l'égard du locataire : L'attestation du propriétaire précise que ce dernier ne doit pas avoir connaissance, agissant raisonnablement et sans mener d'enquête, de renseignements faux ou trompeurs figurant dans l'attestation remise par le locataire dans le cadre de sa demande pour l'AUCLC, et qu'à la connaissance du propriétaire, le locataire doit être admissible à recevoir des avantages aux termes du programme d'AUCLC, sous réserve de ses exigences.

Détails du prêt

Le prêt et son objet : L'AUCLC fournit au propriétaire un prêt-subvention qui servira à couvrir 50 % du loyer mensuel brut que doit payer un locataire admissible pour avril, mai et juin 2020. La demande peut être rétroactive. Le prêt fera l'objet d'une remise si :

- le propriétaire diminue le loyer du locataire admissible d'au moins 75 % pour les mois correspondants;
- le propriétaire ne cherche pas à récupérer les montants des réductions de loyer une fois le programme terminé.

Le locataire admissible demeure responsable de 25 % de ses obligations en matière de loyer, et le propriétaire renonce aux 25 % restants, qui lui seraient autrement dus. Si le propriétaire a déjà perçu les loyers pour avril, mai ou juin 2020, il rembourse les montants versés directement au locataire, ou il lui offre un crédit sur le loyer futur si les deux parties sont d'accord. Un propriétaire peut présenter une demande même si le locataire admissible est incapable d'assumer sa contribution de 25 %.

Par ordre de priorité, le propriétaire utilise le prêt aux fins suivantes :

1. pour rembourser au locataire admissible tout loyer brut versé au-delà des 25 % initiaux durant la période admissible, à moins que le locataire ne choisisse d'affecter les montants excédentaires au loyer futur;
2. pour assumer les frais et les dépenses se rapportant directement à l'immeuble, y compris ceux liés à tout financement détenu par le propriétaire et à ses obligations en matière d'exploitation, d'entretien et de réparation (comme les coûts de l'entretien des aires communes, les impôts fonciers, l'assurance et les services publics).

Le propriétaire ne peut demander l'AUCLC qu'une fois par propriété. Ainsi, avant de présenter une demande, il doit veiller à inclure l'ensemble des locataires admissibles.

Formulaires requis : Depuis le 25 mai 2020, il est possible de présenter une demande par l'intermédiaire d'un portail sur le site Web de la SCHL. Dans le cadre de leur demande, les propriétaires devront présenter les quatre documents suivants pour chacun de leurs locataires admissibles :

- **Attestation du locataire ou du sous-locataire et déclaration d'intégrité.** Ce formulaire obligatoire s'adresse directement à la SCHL. Il atteste l'admissibilité du locataire ou du sous-locataire.
- **Attestation du propriétaire et déclaration d'intégrité.** Ce formulaire obligatoire s'adresse directement à la SCHL. Le propriétaire y confirme son admissibilité à l'AUCLC.
- **Entente de réduction de loyer.** Le formulaire sur le site Web de la SCHL est un modèle « fourni pour aider à remplir les exigences du programme de l'AUCLC ». Il incombe aux parties de s'assurer que le document convient à leur situation et répond aux exigences des lois applicables. Ce document sera présenté plus en détail ci-dessous.
- **Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial destinée aux petites entreprises : Entente de prêt-subvention au propriétaire.** Ce formulaire précise les modalités et conditions de l'entente entre la SCHL et le propriétaire pour le prêt. Pour céder cette entente, il convient d'obtenir le consentement de la SCHL par écrit.

Entente de réduction de loyer

- L'entente de réduction de loyer est conditionnelle à l'approbation finale de la demande d'AUCLC faite par le propriétaire. Cette approbation finale doit viser le financement et la remise du prêt applicable au propriétaire.
- Le modèle d'entente proposé par la SCHL exige la réalisation d'une comparaison entre le « loyer contractuel » pour les « mois cibles » (avril, mai et juin) et le loyer réduit.
- L'entente de réduction de loyer empêchera le bailleur, pendant la période de suspension (définie ci-dessous), de signifier au locataire un avis de défaut ou de chercher à procéder à une éviction, lorsque le fondement de cet avis de défaut ou de cette éviction est un défaut du locataire de s'acquitter d'une ou de plusieurs obligations aux termes du bail attribuable à l'état d'urgence relatif à la COVID-19. La période de suspension commence au début des « mois cibles » et se termine à la date à laquelle le locataire ne bénéficie plus de remise ou de réduction de loyer ou de crédit de loyer aux termes de l'entente de réduction de loyer. Toute procédure intentée par le bailleur après le 1^{er} avril 2020 et avant la date de prise d'effet (définie comme la date à laquelle la demande dans le cadre de l'AUCLC aura fait l'objet d'une approbation finale) est suspendue pendant la durée de la période de suspension.
- Si une déclaration ou un renseignement faux ou trompeur est fourni par le locataire dans son attestation (y compris dans la déclaration d'intégrité) et si l'administration de l'AUCLC en conclut que le locataire n'est pas admissible aux avantages financiers de l'AUCLC, le loyer contractuel (soit le loyer initialement prévu par le bail) doit être versé au bailleur dans les 30 jours suivant la date à laquelle le bailleur a avisé le locataire de son inadmissibilité. Le non-paiement de ces montants constitue des arriérés de loyer en vertu du bail.
- Si le bailleur avise le locataire que des déclarations ou des renseignements fournis dans l'attestation d'un sous-locataire sont faux ou trompeurs, le locataire (sous-bailleur) doit déployer des efforts raisonnables sur le plan commercial pour recouvrer les montants de loyer qui avaient auparavant fait l'objet d'une remise en vertu de l'entente de réduction de loyer du sous-locataire et les remet au bailleur.

- Si le locataire n'a pas payé la totalité ou une partie du loyer réduit pour avril, mai ou juin 2020 (et s'il est alors dû), le locataire doit verser ces montants dans les 30 jours suivant la date de prise d'effet de l'entente.
- Si les parties ont conclu une entente antérieure exécutoire visant la réduction de tout montant du loyer, cette entente est considérée comme modifiée par les modalités de l'entente de réduction de loyer figurant sur le site Web de la SCHL.
- Le loyer qui a fait l'objet d'une remise et d'une réduction en vertu de l'entente ne pourra jamais être recouvré, et le bailleur ne pourra recourir à quelque moyen ni quelque mécanisme que ce soit (direct ou indirect) pour recouvrer ces montants.

Renseignements exigés sur les formulaires : Voici certains des nombreux renseignements devant être fournis sur les quatre formulaires.

- Pour les propriétaires :
 - adresse et type de propriété,
 - relevé d'impôt foncier,
 - registre des loyers le plus récent pour chaque propriété,
 - nombre d'espaces commerciaux,
 - renseignements bancaires (y compris les relevés bancaires),
 - coordonnées du propriétaire,
 - renseignements sur la copropriété,
 - coordonnées des copropriétaires.
- Pour les locataires :
 - coordonnées du locataire,
 - nom commercial enregistré,
 - superficie louée,
 - loyer mensuel brut pour la période d'avril, de mai et de juin 2020.
- D'autres déclarations et dispositions de l'attestation et de la déclaration d'intégrité portent sur l'admissibilité du propriétaire (c'est-à-dire des dispositions relatives au consentement des prêteurs, à la violation des lois ou des ententes auxquelles son entreprise est assujettie, à la relation avec des entités gouvernementales, aux violations des droits de la personne, aux activités criminelles, à l'insolvabilité et à la faillite).

Période de présentation d'une demande

La participation au programme est volontaire autant pour le propriétaire que pour le locataire admissible. Les propriétaires ont jusqu'au 31 août 2020 pour présenter une demande, pourvu qu'ils puissent prouver leur admissibilité pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020.

La SCHL propose un portail pour les demandes d'AUCLC depuis le 25 mai 2020.

La SCHL a prévu une approche échelonnée de présentation des demandes. Elle invite les propriétaires à s'inscrire selon le calendrier suivant :

- Jour 1 - Propriétaires d'immeubles situés en Atlantique, en Colombie-Britannique, en Alberta et au Québec ayant jusqu'à 10 locataires admissibles
- Jour 2 - Propriétaires d'immeubles situés au Manitoba, en Saskatchewan, en Ontario et dans les Territoires ayant jusqu'à 10 locataires admissibles

- Jour 3 - Tous les propriétaires d'immeubles au Manitoba, en Saskatchewan, en Ontario et dans les Territoires
- Jour 4 - Tous les propriétaires d'immeubles en Atlantique, en Colombie-Britannique, en Alberta et au Québec
- Jour 5 - Tous les propriétaires

Une fois inscrits, les demandeurs auront accès au portail en tout temps pour y entrer des données et y téléverser des documents.

Prochaines étapes pour les propriétaires

Les propriétaires devraient communiquer avec leurs locataires pour déterminer s'ils sont admissibles à l'AUCLC. Des ententes de réduction de loyer et des attestations devraient ensuite être rédigées pour tous les locataires admissibles une fois la forme de ces documents arrêtée sur le portail de la SCHL.

BLG se fera un plaisir de vous conseiller et de vous aider pour la rédaction et l'application de ces ententes, et de répondre à toutes vos questions sur l'AUCLC, votre immeuble ou vos divers baux.

Par

[Serge Lakatos, Paul S. Taylor, Adam Perzow, Catherine Guertin, Nicole St-Louis](#)

Services

[Immobilier commercial, Location](#)

BLG | Vos avocats au Canada

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. (BLG) est le plus grand cabinet d'avocats canadien véritablement multiservices. À ce titre, il offre des conseils juridiques pratiques à des clients d'ici et d'ailleurs dans plus de domaines et de secteurs que tout autre cabinet canadien. Comptant plus de 725 avocats, agents de propriété intellectuelle et autres professionnels, BLG répond aux besoins juridiques d'entreprises et d'institutions au pays comme à l'étranger pour ce qui touche les fusions et acquisitions, les marchés financiers, les différends et le financement ou encore l'enregistrement de brevets et de marques de commerce.

blg.com

Bureaux BLG

Calgary

Centennial Place, East Tower
520 3rd Avenue S.W.
Calgary, AB, Canada
T2P 0R3

T 403.232.9500
F 403.266.1395

Ottawa

World Exchange Plaza
100 Queen Street
Ottawa, ON, Canada
K1P 1J9

T 613.237.5160
F 613.230.8842

Vancouver

1200 Waterfront Centre
200 Burrard Street
Vancouver, BC, Canada
V7X 1T2

T 604.687.5744
F 604.687.1415

Montréal

1000, rue De La Gauchetière Ouest
Suite 900
Montréal, QC, Canada
H3B 5H4

T 514.954.2555
F 514.879.9015

Toronto

Bay Adelaide Centre, East Tower
22 Adelaide Street West
Toronto, ON, Canada
M5H 4E3

T 416.367.6000
F 416.367.6749

Les présents renseignements sont de nature générale et ne sauraient constituer un avis juridique, ni un énoncé complet de la législation pertinente, ni un avis sur un quelconque sujet. Personne ne devrait agir ou s'abstenir d'agir sur la foi de ceux-ci sans procéder à un examen approfondi du droit après avoir soupesé les faits d'une situation précise. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller juridique si vous avez des questions ou des préoccupations particulières. BLG ne garantit aucunement que la teneur de cette publication est exacte, à jour ou complète. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite sans l'autorisation écrite de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Si BLG vous a envoyé cette publication et que vous ne souhaitez plus la recevoir, vous pouvez demander à faire supprimer vos coordonnées de nos listes d'envoi en communiquant avec nous par courriel à desabonnement@blg.com ou en modifiant vos préférences d'abonnement dans blg.com/fr/about-us/subscribe. Si vous pensez avoir reçu le présent message par erreur, veuillez nous écrire à communications@blg.com. Pour consulter la politique de confidentialité de BLG relativement aux publications, rendez-vous sur blg.com/fr/ProtectionDesRenseignementsPersonnels.

© 2025 Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Borden Ladner Gervais est une société à responsabilité limitée de l'Ontario.