

DAVIES

125
QUÉBEC

Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (AUCL/CECRA)

WEBINAIRE BOMA QUÉBEC

9 juin 2020

William Jegher, Associé, Ernst & Young

Anthony Arquin, avocat, Associé, Davies



Sommaire

1

Quelle aide est offerte?

2

Qui peut en bénéficier?

3

Comment présenter une demande?

4

Incertitudes et questions en suspens

5

Période de questions des participants

Quelle aide est offerte?

- Programme de participation volontaire
 - > Pas d'obligation de participer pour le propriétaire avec tous ses locataires admissibles ou certains d'entre eux
- Requiert de signer une entente de réduction de loyer entre le propriétaire et locataire
- Entente avec chaque propriétaire si un locataire a plusieurs locaux et plusieurs bailleurs
- Programme ouvert aux sous-locataires admissibles : le propriétaire signe une entente de réduction de loyer avec le locataire, et le locataire avec son sous-locataire

Quelle aide est offerte?

– Prêt-subvention

- > 50 % du loyer brut payable au propriétaire (avant la réduction du loyer)
 - pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020

MOINS

- > Indemnité d'assurance versée pour une perte de revenus
- > Somme non remboursable versée au titre d'un autre programme gouvernemental visant le loyer commercial créé en réponse à la pandémie de COVID-19 (aucun n'existe à l'heure actuelle selon SCHL)
 - Reçue ou à recevoir le propriétaire ou le locataire pour les mois d'avril, de mai et de juin 2020

Quelle aide est offerte?

- Utilisation des sommes reçues (si les loyers des mois d'avril, de mai ou de juin 2020 ont été perçus) :
 1. Retourner au locataire toute somme payée en sus du montant correspondant à 25 % de son loyer durant la période d'admissibilité ou, au choix du locataire, créditer le locataire contre son loyer futur
 2. Payer les frais directement rattachés à l'immeuble :
 - Service de la dette (capital et intérêts) du propriétaire, le cas échéant
 - Dépenses d'exploitation, d'entretien et de réparation (incluant taxes foncières et assurances)

Quelle aide est offerte?

- Payable dans un compte en banque de l'institution financière choisie par le propriétaire (au Canada)
- **31 décembre 2020**, le prêt-subvention deviendra non-remboursable sauf en cas de défaut du propriétaire de la convention de prêt (incluant s'il tente de collecter plus de 25% du loyer des mois d'avril, mai ou juin 2020)
- En cas de manquement, la SCHL dispose du droit de recouvrer auprès du propriétaire la totalité du montant du prêt-subvention (y compris par l'intermédiaire de l'ARC)

Qui peut bénéficier de l'aide?

– Propriétaire immobilier :

- > Doit avoir déclaré des revenus de location commerciale de l'immeuble dans sa déclaration de revenus pour 2018 et/ou 2019
 - Sauf si l'immeuble a été acheté ou construit en 2020, mais bail en vigueur avant 1^{er} avril 2020

- > Un immeuble :
 - Peut ou non être l'objet d'un prêt hypothécaire
 - À usage mixte est admissible en ce qui a trait aux locataires qui sont des petites entreprises admissibles

Qui peut bénéficier de l'aide?

- Conditions à remplir pour petite entreprise locataire ou sous-locataire :
 - > Loyer mensuel brut par emplacement n'excède pas 50 000 \$ (avant taxes de vente)
 - > Revenus annuels bruts, calculés de manière consolidée (groupe de société), n'excèdent pas 20 millions de dollars
 - Si pas d'états financiers consolidés, revenus du locataire seulement
 - > Baisse de revenus bruts d'au moins 70 % d'avril à juin 2020 par rapport à avril à juin 2019 (ou janvier et février 2020 si locataire est une nouvelle entreprise qui n'était pas en opération en 2019)
 - Revenus de juin 2020 sur la base de prévisions financières (forecasts)

Qui peut bénéficier de l'aide?

- S'applique aussi aux organismes sans but lucratif ou de bienfaisance
- Le programme ne s'applique pas aux immeubles appartenant, en totalité ou en partie, à une autorité fédérale, provinciale ou municipale, sous réserve de certaines exceptions, dont les fonds de pension, les Sociétés d'État désignées comme étant admissibles
 - > Détention partielle minoritaire par une autorité gouvernementale
- Les locataires ayant commencé leurs activités le 1^{er} mars 2020 ou après cette date ne sont pas admissibles
- Le bail ou sous-bail doit expirer plus tard que le 31 août 2020

Comment présenter une demande?

- Par le propriétaire
- En ligne sur le site dédié de la SCHL
- La SCHL fournit des modèles de documents
- Demande doit être faite au plus tard le **31 août 2020**

- Une seule demande par propriété, pour tous les locataires admissibles (une attestation pour chaque locataire admissible) qui ont conclu une entente de réduction de loyer. Propriétaire n'a pas l'obligation de conclure une entente de réduction de loyer avec tous ses locataires admissibles

Comment présenter une demande?

- Le propriétaire demandeur doit transmettre :
 - > Entente de réduction de loyer avec chaque locataire et sous-locataire participant, prévoyant notamment pour avril, mai et juin 2020 :
 - Réduction du loyer brut (y compris dans le cas d'un loyer à pourcentage) d'au moins 75 %, incluant réajustement annuel des dépenses d'exploitation
 - Engagement du propriétaire de ne pas chercher à recouvrer par quelque moyen ou mécanisme que ce soit, direct ou indirect, la réduction de loyer
 - Moratoire sur éviction/défaut durant période de réduction de loyer (mais PL 61)
 - Peut être conditionnelle à l'approbation finale de la demande d'aide et la réception du prêt-subvention
 - Propriétaire peut utiliser son propre modèle d'entente

Comment présenter une demande?

- > Entente de prêt-subvention entre le propriétaire et la SCHL

- > Attestation signée par le propriétaire confirmant notamment que
 - les renseignements fournis sont exacts
 - il satisfait aux exigences du programme
 - il a cherché à obtenir des fonds de son assurance loyer et d'autres programmes gouvernementaux d'assistance visant le loyer commercial
 - il n'a pas connaissance de renseignements faux ou trompeurs dans les attestations des locataires et sous-locataires

- > Attestation signée par le locataire et le sous-locataire confirmant notamment qu'il satisfait aux exigences du programme, incluant seuils de 70 %, 50 000 \$ et 20 M\$

- > Renseignements sur l'immeuble, incluant "rent roll" des locataires participants

Comment présenter une demande?

- Confidentialité de l'information communiquée à la SCHL
 - > Mention « EXCLUSIF » ou « CONFIDENTIEL »
 - > À côté de chaque élément ou au haut de chaque page
 - Pas de garantie - Possible demande d'accès à l'information
- Examiner les conséquences fiscales potentielles
- Analyser ses documents de financement (accord du prêteur à obtenir si requis)

Le processus d'application - Inscription

1. Critères d'admissibilité

- Propriétaire d'un immeuble commercial
- Petites entreprises locataires qui respectent les conditions d'admissibilité
- Attestation du propriétaire

Critères d'admissibilité

Inscription à l'AUCLC - Partie 1 de 3

Propriétaire qui génère des revenus de location à partir d'un immeuble commercial situé au Canada ⓘ

Le propriétaire a de petites entreprises locataires qui sont : ⓘ

- Connaît une réduction de 70 % des revenus en raison de la COVID-19 ⓘ
- Ne pas payer plus de 50 000 \$ de loyer mensuel brut
- Ne pas générer plus de 20 M \$ en revenus annuels bruts sur une base consolidée

Veillez confirmer que vous n'êtes pas une personne ou une entité qui:

- un particulier exerçant des fonctions politiques fédérales ou provinciales ou une entité contrôlée par une telle personne;
- encourage la violence, incite à la haine ou pratique des discriminations fondées sur la race, l'origine nationale ou ethnique, la couleur, la religion, le sexe, l'âge ou la déficience intellectuelle ou physique
- sous le coup de poursuites criminelles;
- a un problème de continuité d'exploitation ou de solvabilité au 1er mars 2020 et a déposé une demande de redressement ou de protection en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (Canada) ou de toute autre loi sur la faillite ou l'insolvabilité d'une province ou d'un territoire.
- un gouvernement ou une division d'un gouvernement (fédéral, provincial ou municipal), sauf : i) une Première Nation ou une organisation ou un gouvernement autochtone qui est un preneur à bail en vertu d'un bail foncier ou d'un bail similaire à long terme consenti par un tel gouvernement pour administrer l'immeuble; ii) un preneur à bail en vertu d'un bail foncier ou d'un bail similaire à long terme consenti par un tel gouvernement pour exploiter l'immeuble; iii) une société d'État dont les crédits sont limités et qui est désignée comme étant admissible au programme de l'AUCLC par la SCHL; ou iv) un établissement d'enseignement post-secondaire, un hôpital ou un fonds de pension.

Confirmer

Un compte peut être créé par le propriétaire ou un mandataire du propriétaire, comme un gestionnaire d'immeuble. Notez que pour être admissible au programme, chaque propriétaire doit remplir les critères ci-dessus. Pour de plus amples renseignements sur les autres programmes de soutien, consultez le <https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/plan-intervention-economique.html>.

Annuler

Le processus d'application - Inscription

2. Modalités et conditions de la demande

- Collecte et utilisation des renseignements
- Confidentialité
- Contrôles de l'intégrité
- Protection des renseignements personnels

Modalités et conditions de la demande

Inscription à l'AUCLC - Partie 2 de 3



En créant ou en tentant de créer une demande (la « **demande** ») de financement à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, agissant au nom du gouvernement du Canada (« **SCHL** »), dans le cadre de l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (le « **programme de l'AUCLC** »), chaque *propriétaire* et chaque *personne-ressource désignée du demandeur* (en son nom propre et au nom de chaque *propriétaire* qu'elle représente) reconnaît et accepte par les présentes les modalités et conditions suivantes :

1. Collecte de renseignements concernant une entreprise et de renseignements personnels (collectivement appelés les « renseignements »). La SCHL (et les parties qui travaillent en son nom ou qui collaborent avec la SCHL pour administrer le programme de l'AUCLC, le cas échéant) peuvent recueillir des renseignements concernant chaque *propriétaire* et chaque *personne-ressource désignée du demandeur* (à l'égard de celle-ci et de chaque *propriétaire* qu'elle représente), ses représentants autorisés et/ou ses mandataires et/ou son ou ses locataires, selon le cas, y compris des renseignements concernant toute entité juridique commerciale (les « **renseignements sur l'entreprise** ») et des « **renseignements personnels** » (c'est-à-dire tout renseignement concernant une personne identifiable, ce qui peut également comprendre les renseignements personnels relatifs aux locataires ou aux sous-locataires du *propriétaire*, qui est enregistré sous quelque forme que ce soit, à partir ou au moyen : i) du formulaire de *demande* en ligne et ses pièces jointes (soit au moment de la sauvegarde de renseignements saisis dans le formulaire avant la présentation de la *demande* ou lors de la présentation de la *demande*) et des renseignements supplémentaires fournis par chaque *propriétaire* et chaque *personne-ressource désignée du demandeur* (en son nom propre et au nom de chaque *propriétaire* qu'elle représente); ou ii) d'autres sources, comme les références, des bureaux de crédit, des provinces, des territoires ou des municipalités, comme il sera précisé dans le programme de l'AUCLC. De plus, la SCHL peut recueillir des renseignements sur l'entreprise que la SCHL a déjà en sa possession en raison ou dans le cadre d'une relation antérieure ou actuelle de chaque *propriétaire* et de chaque *personne-ressource désignée du demandeur* avec la SCHL relativement à des programmes ou des produits de la SCHL. Remplir la *demande* de financement dans le cadre du programme de l'AUCLC et remettre à la SCHL des consentements signés sont des actes volontaires; toutefois, le défaut de tout *propriétaire* et de toute *personne-ressource désignée du demandeur* (en son nom propre et au nom de chaque *propriétaire* qu'elle représente) de fournir ces consentements signés et tout renseignement exigé relativement à une *demande* (y compris dans les délais prévus pouvant être précisés par écrit par la SCHL ou pour son compte) peut entraîner le rejet de la demande. Si les renseignements recueillis changent ou deviennent inexacts, chaque *propriétaire* et chaque *personne-ressource désignée du demandeur* (en son nom propre et au nom de chaque *propriétaire* qu'elle représente), selon le cas, doit aviser rapidement la SCHL par écrit de ce changement.

2. Utilisation et divulgation de renseignements.

a) Chaque *propriétaire* et chaque *personne-ressource désignée du demandeur* (en son nom propre et au nom de chaque *propriétaire* qu'elle représente) convient que les renseignements recueillis relativement à une *demande* peuvent être utilisés ou divulgués aux fins suivantes :

Précédent

Le processus d'application - Inscription

3. Profil du compte

- Propriétaire, administrateur du propriétaire ou un mandataire dument autorité à soumettre une demande au nom du propriétaire
- Le nom de l'utilisateur est envoyé par courriel
- Le mot de passe est envoyé au numéro de téléphone inscrit au profil du compte. On demande de changer le mot de passe suite au premier login

Profil du compte


Inscription à l'AUCLC - Partie 3 de 3

● — ● — ●

Veillez remplir les champs obligatoires avant de terminer votre inscription. Note: Votre nom d'utilisateur unique vous sera transmis par courriel à l'adresse courriel et votre mot de passe par message texte au numéro de téléphone cellulaire indiqué ci-dessous.

Nom du demandeur (c-à-d. le propriétaire) ⓘ

Prénom	Nom de famille	Quelle est la nature de votre relation avec le propriétaire demandeur? ▼	
Date de naissance	Numéro de téléphone XXX-XXX-XXXX	Poste	Numéro de téléphone mobile XXX-XXX-XXXX
Confirmer le numéro de téléphone mobile XXX-XXX-XXXX	Courriel	Confirmer votre courriel	
Adresse postale			
Numéro d'unité	Numéro municipal	Nom de la rue	Ville
Sélectionner la province ▼	Code postal	Langue <input type="radio"/> Anglais <input checked="" type="radio"/> Français	

Je ne suis pas un robot 
reCAPTCHA
Confidentialité - Modalités

[Précédent](#) [Annuler](#)

Le processus d'application – La demande

1. Renseignements relatifs au propriétaire

- Nom du propriétaire
- Numéro d'enregistrement aux fins de l'impôt des sociétés du propriétaire
- Renseignements relatifs au compte bancaire du propriétaire

Propriétaire ⓘ

Propriétaire enregistré
XXXX

Est-ce que le propriétaire est une société?

Non

Numéro d'enregistrement du demandeur aux fins de l'impôt des sociétés

Est-ce que cet immeuble appartient à un particulier ou à une organisation autochtone?

Veillez choisir

Y a-t-il des copropriétaires sur le titre?

Veillez choisir

Est-ce que ce propriétaire est une entité du secteur public? ⓘ

Veillez choisir

Renseignements relatifs au compte bancaire du propriétaire

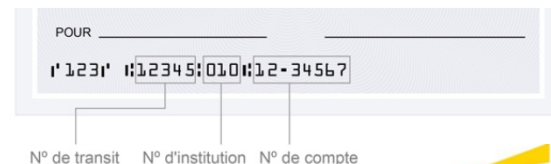
Numéro de transit

Numéro d'institution

Numéro de compte

Nom de l'institution financière

À NOTER : Vos numéros d'institution, de transit et de compte se trouvent au bas de vos chèques (voir l'image). Veuillez inclure tous les chiffres de votre numéro de compte, car le nombre de chiffres varie selon l'institution financière.



Le processus d'application – La demande

2. Informations sur l'immeuble

- Informations de base pour identifier l'immeuble

Informations sur l'immeuble ⓘ

Est-ce que l'immeuble est situé sur des terres autochtones? ⓘ
Non

Type d'immeuble
À usage mixte

Adresse municipale de la propriété

Numéro d'unité
[Champ vide]

Numéro municipal
4810

Nom de la rue
RUE JEAN TALON O

Ville
MONTREAL

Province/Territoire
Québec

Code postal
H4P2N5

Nombre total d'unités commerciales
[Champ vide]

Êtes-vous le preneur à bail foncier? ⓘ
Veuillez choisir ▼

Le processus d'application – La demande

3. Renseignements relatifs aux locataires touchés

- Nom de l'entreprise et numéro d'entreprise
- Nombre d'employés
- Code SCIAN
- Superficie louée
- Loyer mensuel brut
- Total des produits du locataire provenant de l'assurance et d'autres programmes de soutien au loyer non remboursables

Locataire 1 Renseignements Supprimer le locataire

Nom de l'entreprise inscrite XXXX	Numéro d'entreprise XXXX	Nombre d'employés	
Type de locataire Veillez choisir	Code SCIAN Veillez choisir		
Superficie louée (pied carré)	Loyer mensuel brut ⓘ		
Y a-t-il un lien entre le propriétaire et le locataire touché? ⓘ Veillez choisir			
Total des produits du locataire provenant de l'assurance et d'autres programmes de soutien au loyer non remboursables (s'il y a lieu) ⓘ			
Loyer total du 1er avril au 30 juin 2020 0,00\$	Loyer moyen par (pied carré) 0,00\$	Admissible à l'AUCLC Non	Montant admissible par mois 0,00\$

Le processus d'application – La demande

4. Documents à soumettre avec le formulaire de demande

- Entente de prêt
- Attestation du locataire
- Attestation du bailleur
- Entente de remise de loyer
- Registre des loyers
- Relevé bancaire mensuel du propriétaire de l'immeuble (copie la plus récente)

Liste de contrôle des documents

Liste de contrôle des documents à soumettre avec le présent formulaire de demande, selon le cas :

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Entente de prêt - petite entreprise | <input type="checkbox"/> Entente de remise de loyer |
| <input type="checkbox"/> Attestation du locataire | <input type="checkbox"/> Registre des loyers |
| <input type="checkbox"/> Attestation du bailleur | <input type="checkbox"/> Relevé bancaire mensuel du propriétaire de l'immeuble (copie la plus récente) |

D'autres documents peuvent être exigés par l'administrateur pour confirmer l'admissibilité au programme ou la conformité au programme.

Tous les locataires touchés et sous-locataires touchés devront signer une attestation. Des ententes de réduction de loyer devront être conclues entre, selon le cas :

- (1) le propriétaire et chacun de ses locataires touchés;
- (2) chaque locataire touché et chacun de ses sous-locataires touchés;
- (3) le propriétaire et tout locataire non touché ayant un sous-locataire touché; et
- (4) chaque locataire non touché pertinent et chacun de ses sous-locataires touchés.

Échange de documents de demande

 Glisser les documents vers cette section ou cliquer ici.

Seuls les formats pdf, xlsx, ppt, docx, jpg, tiff et png sont pris en charge

Le processus d'application – La demande

5. Reconnaissance et signature

- Montant et objet du prêt
- Remise du prêt
- Déclarations et garanties
- Attestations des locataires touchées
- Renseignements additionnels
- Cas de défaut

Reconnaissance et signature

AIDE D'URGENCE DU CANADA POUR LE LOYER COMMERCIAL DESTINÉE
AUX PETITES ENTREPRISES
ENTENTE DE PRÊT-SUBVENTION AU PROPRIÉTAIRE

MODALITÉS ET CONDITIONS DE L'ENTENTE :

1. Prêt.

(a) À la suite de l'approbation de la demande du propriétaire au programme de l'AUCLC sur la base de la demande et sous réserve des présentes modalités et conditions, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « SCHL ») convient de consentir un prêt-subvention à terme non garanti et sans intérêt au propriétaire (le « prêt »). (b) La SCHL consentira le prêt au moyen d'une ou de plusieurs avances pendant la période visée par le programme d'un montant global équivalant au montant du prêt. (c) Le montant du prêt (le « montant du prêt ») correspondra à : (i) cinquante pour cent (50 %) du loyer ajusté; moins: (ii) une partie calculée au prorata des produits d'assurance dont il peut se prévaloir à l'égard de toute perte de valeur des revenus de location tirés de l'immeuble et/ou de tout produit non remboursable aux termes de programmes gouvernementaux fédéraux ou provinciaux (autres que le programme de l'AUCLC) ciblant l'aide en matière de loyer commercial instaurés en réponse à l'état d'urgence relatif à la COVID-19, s'il en est, reçus ou devant être reçus par le propriétaire à l'égard de la période admissible.

2. Objet du prêt.

Le propriétaire convient que le prêt sera utilisé exclusivement par le propriétaire comme suit : (a) PREMIÈREMENT, pour rembourser les locataires touchés à l'égard de tout loyer payé par eux pendant la période admissible au-delà de vingt-cinq pour cent (25 %) du loyer ajusté exigible et payable pendant la période admissible, comme il est énoncé dans la ou les ententes de réduction de loyer, à moins que le locataire touché ne choisisse d'affecter le loyer précédemment payé au paiement du prochain loyer devenant exigible; et (b) DEUXIÈMEMENT, pour les frais et dépenses se rapportant directement à l'immeuble, y compris les paiements au titre du service de la dette (capital et intérêts) relativement à tout financement détenu par le propriétaire et les 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), et le propriétaire tiendra des registres et des relevés de compte appropriés et détaillés, comprenant des reçus, des factures et d'autres documents se rapportant à ces utilisations.

3. Remise.

Le processus d'application – résumé des informations et documents à soumettre

Propriétaire

Informations à soumettre dans le formulaire d'inscription

1. Numéro d'enregistrement aux fins de l'impôt des sociétés du propriétaire
2. Renseignements relatifs au compte bancaire du propriétaire

Documents à soumettre avec le formulaire d'inscription

1. Attestation du propriétaire (signé par le propriétaire)
2. Attestation du locataire (signé par le propriétaire et le locataire)
3. Entente de réduction du loyer (signé par le propriétaire et le locataire)
4. Déclaration de taxe foncière (2020)
5. Masse des loyers facturés (rent roll)
6. Informations bancaires du propriétaire

Locataire

Documents à soumettre au propriétaire

1. Attestation du propriétaire (signé par le propriétaire)
2. Entente de réduction du loyer (signé par le propriétaire et le locataire)

Informations à soumettre dans le formulaire d'inscription

1. Nom de l'entreprise enregistré
2. Numéro d'entreprise
3. Nombre d'employés
4. Code NAICS
5. Les recettes brutes consolidées de la fin du dernier exercice financier
6. Superficie loué
7. Loyer brut mensuel

Incertitudes et questions clés

1. Entente de réduction de loyer, notamment clauses obligatoires
2. Confidentialité / accès à l'information
3. Projet de loi 61 et Bonification du Gouvernement du Québec
4. Expiration du bail à court terme
5. Non-paiement par le locataire du 25% du loyer brut
6. Calcul de la diminution des revenus mensuels bruts du locataire, et impact d'une erreur dans les prévisions financières de juin 2020

DAVIES

125
QUÉBEC

Questions

MONTREAL

Me Anthony Arquin, Associé, Davies
aarquin@dwpv.com
514-841-6426

William Jegher, Associé, Ernst & Young
william.jegher@ca.ey.com
514-879-8143