



Le 21 mai 2020

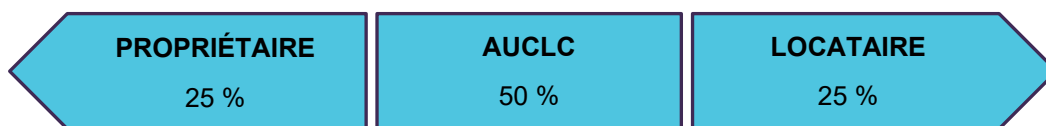
Chères clientes,
Chers clients,

Suite aux annonces du gouvernement fédéral concernant l'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (l'« **AUCLC** »), la Société canadienne d'hypothèques et de logement (la « **SCHL** »), qui est chargée d'administrer le programme, a fourni des précisions quant au fonctionnement de l'AUCLC. Vous trouverez, ci-après, les modalités relatives à ce programme.

EN BREF...

Le programme offre des prêts-subsidies sans intérêt aux propriétaires d'immeubles commerciaux admissibles afin qu'ils réduisent le loyer à payer par leurs locataires qui sont de petites entreprises touchées et payent les dépenses d'exploitation des immeubles commerciaux.

Pour être admissibles, les propriétaires d'immeubles doivent offrir une réduction de loyer d'au moins 75 % aux locataires pour les mois d'avril, mai et juin 2020 (ci-après les « Mois d'allègement »). Le coût du loyer se répartirait donc comme suit :



VOUS ÊTES LOCATAIRE?

Déterminez si vous êtes un locataire admissible en répondant aux questions suivantes :

	OUI	NON
Votre entreprise a ouvert ses portes avant le 1 ^{er} mars 2020 ?		
Votre loyer mensuel est de 50 000 \$ ou moins ?		
Votre entreprise (incluant les sociétés associées) a un revenu annuel brut de 20 M\$ ou moins pour l'exercice terminé en 2019 ?		
Votre revenu brut pour les mois d'avril, mai et juin a diminué de 70 % ou plus (par rapport au mois correspondant de 2019 ou par rapport à la moyenne de janvier et février 2020) ?		

Si vous avez répondu « OUI » a l'ensemble des questions, contactez votre locateur afin de l'inciter à demander l'AUCLC.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE?

A) Critères d'admissibilité

À titre de propriétaire, vous pouvez bénéficier de l'AUCLC si vous rencontrez les différents critères d'admissibilité. Le tableau qui suit vous aidera à vous en assurer :

<p>Êtes-vous un propriétaire admissible?</p>	<p>Individu ou société qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ est propriétaire d'un immeuble commercial (en tout ou partie) qui abrite <u>au moins</u> une petite entreprise locataire touchée; ➤ conclut une entente de réduction de loyer, pour les Mois d'allègement, diminuant d'au moins 75 % le loyer de la petite entreprise locataire touchée (ce montant n'étant jamais recouvrable); ➤ accorde un moratoire d'expulsion pour la période pendant laquelle le propriétaire accepte d'appliquer les produits du prêt; ➤ a indiqué des revenus de location sur sa déclaration de revenus pour l'année d'imposition 2018 ou 2019 (sauf si l'immeuble est neuf et que les autres conditions sont satisfaites); ➤ a conclu un bail avec le locataire admissible au plus tard le 1^{er} avril 2020.
<p>L'immeuble doit-il être hypothéqué?</p>	<p>Non.</p>
<p>Votre locataire est-il une petite entreprise touchée?</p>	<p>Votre locataire est un locataire admissible s'il répond « oui » aux quatre questions de la section précédente.</p>
<p>Quels sont les loyers visés?</p>	<p>Le loyer mensuel brut payable par le locataire <u>conformément à un contrat de location valide et exécutoire</u>. Ce dernier pourrait inclure : le loyer de base, les versements réguliers des coûts d'exploitation, de l'impôt foncier et des loyers additionnels pour l'entretien, les réparations, les services publics, la gestion, etc.</p>
<p>Suis-je admissible si je suis propriétaire de l'immeuble (personnellement ou par une société de gestion)?</p>	<p>Oui, la SCHL précise que les propriétaires et les locataires qui ont un lien de dépendance sont inclus dans le programme de l'AUCLC, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ qu'il y ait un contrat de location en place; ➤ que le loyer exigible est au taux du marché; ➤ que le bail n'a pas été créé ni modifié après le 1^{er} avril 2020.

B) Fonctionnement du programme

Quelle forme prend l'AUCLC?	<ul style="list-style-type: none">➤ La SCHL accorde des prêts-subventions sans intérêt.➤ Le prêt-subvention représente 50 % des loyers mensuels bruts pour les Mois d'allègement.➤ Les fonds seront transférés à l'institution financière du propriétaire d'immeuble dans le cas où la propriété fait l'objet d'un emprunt hypothécaire. Dans le cas contraire, les fonds seront versés au propriétaire.
Comment dois-je utiliser les fonds reçus?	<p>Les fonds reçus devront être utilisés, par ordre de priorité pour :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ rembourser les locataires touchés pour tout loyer payé au-delà de 25 % pendant la période admissible, à moins que le locataire ne décide d'appliquer le loyer payé précédemment au loyer futur;➤ payer les coûts et dépenses directement liés à la propriété, y compris tout financement détenu par le propriétaire pour l'exploitation, l'entretien et les réparations (comme les coûts d'entretien des aires communes, les impôts fonciers, les assurances et les services publics).
Quand et à quelles conditions le prêt devient-il non-remboursable?	<p>Le prêt sans intérêt fera l'objet d'une remise le 31 décembre 2020 si le propriétaire :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ se conforme à l'entente de réduction du prêt;➤ veille à ce que l'attestation et la demande soient exactes et véridiques (y compris les documents justificatifs).

C) Quand présenter une demande

Le portail de demande entrera en service le **25 mai 2020**. Le programme sera appliqué de manière rétroactive. Pour accéder au portail et à plus d'informations rendez-vous à l'adresse suivante :

https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/finance-and-investing/covid19-cecra-small-business?utm_medium=email&utm_source=cecra-documents-eblast&utm_campaign=cecra&utm_content=french

Les propriétaires pourront présenter une demande d'aide après la période des Mois d'allègement, à condition de démontrer qu'ils étaient admissibles pour ces mois. Toutefois, la date limite pour présenter une demande est le **31 août 2020**.

D) Présentation d'une demande D'AUCLC

Les propriétaires auront des renseignements à fournir à l'appui de leur demande et devront signer une attestation et accepter les termes et les conditions de l'entente de prêt afin d'être admissibles au programme.

Les attestations et ententes suivantes devront accompagner la demande d'AUCLC (des modèles PDF sont proposés sur le site de la SCHL) :

- Attestation du locataire – les propriétaires doivent faire signer à chacun de leurs locataires ou sous-locataires, une attestation démontrant leur conformité aux exigences et leur admissibilité au programme.
- Attestation du propriétaire – les propriétaires doivent signer une attestation confirmant que les renseignements qu'ils ont fournis sont exacts et démontrent leur conformité aux exigences et leur admissibilité au programme.
- Entente de réduction de loyer – les propriétaires doivent conclure une entente de réduction du loyer juridiquement contraignante avec chaque locataire touché pour confirmer la réduction du loyer, conformément aux modalités et aux conditions du programme.
- Entente de prêt-subvention – les propriétaires doivent accepter les modalités et les conditions énoncées dans l'entente de prêt-subvention.

La SCHL a précisé que le propriétaire pourra présenter une seule demande pour toutes ses petites entreprises locataires touchées. Toutefois, le propriétaire devra obtenir une attestation pour chaque petite entreprise locataire touchée qui sollicite de l'aide.

La SCHL a également précisé que dans le cas où une petite entreprise locataire touchée a plusieurs emplacements dans des immeubles appartenant à plusieurs propriétaires distincts, chaque propriétaire d'immeuble doit présenter une demande aux termes du programme. Cela signifie que la petite entreprise locataire touchée devra travailler avec chacun de ses propriétaires respectifs qui souhaitent présenter une demande aux termes de l'AUCLC destinée aux petites entreprises touchées.

Une fois le processus de demande ouvert, la SCHL demande aux propriétaires de s'inscrire selon des journées spécifiques. Pour les propriétaires d'immeubles **situés au Québec**, les journées spécifiées sont les suivantes:

- Lundi : propriétaires ayant jusqu'à 10 locataires admissibles au programme;
- Jeudi : tous les propriétaires d'immeubles;
- Vendredi : tous les propriétaires d'immeubles et ce, peu importe la province.

Une fois inscrits, les demandeurs auront accès au portail 24 heures par jour, 7 jours par semaine pour y entrer des données et y téléverser des documents.

VOUS AVEZ DES QUESTIONS

N'hésitez pas à communiquer avec votre contact habituel chez Escient si vous avez des questions au sujet de cette mesure.