

# 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* d'un *propriétaire* au *programme de l'AUCLC* sur la base d'une *demande* faite pendant la *période visée par le programme* et sous réserve des présentes *modalités et conditions*, la Société canadienne d'hypothèques et de logement agissant au nom du gouvernement du Canada (la « **SCHL** »), convient de consentir un prêt-subvention à terme non garanti et sans intérêt au *propriétaire* à l'égard d'un *immeuble* (le « **prêt** », qui désigne le total des avances faites à un *propriétaire* à l'égard d'un *immeuble* aux termes du *programme de l'AUCLC*). L'approbation finale d'une *demande* à l'égard d'un *propriétaire* et d'un *immeuble* pertinent est réputée avoir lieu au moment de l'avance initiale du *prêt* au *propriétaire* aux termes du *programme de l'AUCLC*.
- (b) La *SCHL* consentira le *prêt* au moyen d'une ou de plusieurs avances d'un montant global équivalant au *montant du prêt*.
- (c) Le montant du prêt (le « **montant du prêt** ») correspondra à cinquante pour cent (50 %) du *loyer*.

#### 2. Objet du prêt.

Chaque *propriétaire* convient que le *prêt* sera utilisé exclusivement par lui comme suit :

- (a) PREMIÈREMENT, pour rembourser chaque *locataire touché* à l'égard de tout *loyer* payé par eux à l'égard de la *période admissible* dépassant le montant du *loyer* que le *locataire touché* a convenu de payer en vertu de l'*entente de réduction de loyer* applicable, à moins que le *locataire touché* ne choisisse d'affecter cette somme excédentaire au paiement du prochain *loyer* devenant exigible, conformément à la ou aux *ententes de réduction de loyer*, et
- (b) DEUXIÈMEMENT, pour (i) les frais et dépenses se rapportant directement à l'*immeuble* pertinent, 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 (ii) les besoins commerciaux généraux du *propriétaire*, autres que le versement de dividendes aux actionnaires, les prêts aux actionnaires et toute autre forme de rémunération exceptionnelle ou majorée versée aux administrateurs, aux membres de la haute direction ou aux dirigeants, ou autres distributions semblables,

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.

- (a) Chaque *propriétaire* convient de rembourser le *prêt* le 31 décembre 2020, à moins que le *prêt* ne fasse l'objet d'une remise de la part de la *SCHL* à cette date. Le *prêt* fera l'objet d'une remise de la part de la *SCHL* et ne sera ainsi pas remboursable le 31 décembre 2020, à moins qu'un *cas de défaut* ne se soit produit.
- (b) Si un *cas de défaut* se produit, le *prêt* ne fera pas l'objet d'une remise et le remboursement intégral du solde du capital du *prêt* sera exigible et payable immédiatement sur demande de la *SCHL*, majoré des intérêts conformément à l'article 9.

#### 4. Intérêts.

Le prêt est sans intérêt tant et aussi longtemps qu'aucun *cas de défaut* ne s'est produit. Des intérêts postérieurs au défaut sont imputables conformément à l'article 10.

#### 5. Déclarations et garanties.

Chaque *propriétaire* déclare et garantit, en date de l'*entente* et à la date de chaque avance du *prêt*, que tous les renseignements à son sujet fournis à la *SCHL* dans la *demande* (y compris l'*attestation du propriétaire*) et autrement sont véridiques, exacts et complets et qu'il respecte toutes les conditions d'admissibilité au *programme de l'AUCLC*.

#### 6. Attestations des *locataires touchés*.

- (a) Si, avant toute avance aux termes du *prêt*, un *propriétaire* apprend que l'*attestation* d'un *locataire touché* est fausse ou trompeuse à quelque égard important que ce soit, le *propriétaire* doit sans délai le signaler de manière raisonnablement détaillée à l'*administrateur* et fournir à l'*administrateur* une *demande* mise à jour retirant ce *locataire touché* du calcul du *montant du prêt*. Un *propriétaire* doit aviser sans délai chaque *locataire touché* de son exclusion de la *demande*.
- (b) Si, à la suite d'une avance aux termes du *prêt*, un *propriétaire* apprend que l'*attestation* d'un *locataire touché* est fausse ou trompeuse à quelque égard important que ce soit, le *propriétaire* doit sans délai le signaler de manière raisonnablement détaillée à la *SCHL* et déploiera des efforts raisonnables sur le plan commercial pour recouvrer les montants de loyer qui ont précédemment fait l'objet d'une remise en vertu de la ou des *ententes de réduction de loyer* applicables et utilisera ces montants de loyer recouverts pour rembourser à la *SCHL* la partie (qui peut constituer la totalité) de l'avance du *prêt* attribuée ou attribuable à ce *locataire touché*.

#### 7. Renseignements additionnels et examen des dossiers du *propriétaire*.

- (a) Chaque *propriétaire* fournira, ou fera en sorte que soient fournis, les renseignements mis à jour et/ou les renseignements justificatifs additionnels que la *SCHL* ou ses représentants, y compris l'*administrateur*, pourraient demander (s'il en est).
- (b) La *SCHL* peut examiner tout document, dossier ou renseignement se rapportant aux déclarations et obligations d'un *propriétaire* en vertu des exigences du *programme de l'AUCLC*.

#### 8. Engagements.

Chaque *propriétaire* convient de faire ce qui suit :

- (a) se conformer aux modalités et conditions de l'*entente* et du *programme de l'AUCLC*;
- (b) s'assurer que toutes les déclarations et garanties du *propriétaire* énoncées dans l'*entente* demeurent véridiques et exactes à tous les égards importants;
- (c) poursuivre, maintenir et exercer son entreprise conformément aux pratiques commerciales adéquates et aux mesures de trésorerie prudentes;
- (d) aviser sans délai l'*administrateur* de tout changement touchant l'un ou l'autre des renseignements qu'il a fournis dans la *demande*, y compris tout changement touchant la liste ou le statut d'admissibilité des *locataires touchés*;
- (e) s'assurer qu'une *entente de réduction de loyer* écrite contraignante respectant les modalités du *programme de l'AUCLC* est conclue avec chaque *locataire touché* (et avec le sous-bailleur de chaque *locataire touché* qui est un sous-locataire) avant le décaissement du *prêt* et à titre de condition préalable au décaissement du *prêt* par la *SCHL* et se conformer aux modalités d'une telle *entente de réduction de loyer* à laquelle il est partie;
- (f) s'abstenir de signifier un avis de défaut ou de prendre des mesures en vue d'évincer son *locataire touché* pendant la période allant de la date de la *demande* jusqu'à la date à laquelle le *locataire touché* ne bénéficie plus d'une réduction ou d'une remise de loyer ou d'un crédit de loyer aux termes de l'*entente de réduction de loyer* applicable, lorsque le motif d'un tel avis de défaut ou d'une telle éviction est un défaut aux termes du bail attribuable à l'état d'urgence relatif à la COVID-19 (autre que l'omission de payer le loyer réduit);

- (g) sous réserve uniquement du paragraphe 6(b), s'abstenir d'obliger un *locataire touché* à payer ou à avoir payé plus de vingt-cinq pour cent (25 %) de son *loyer* pendant la *période admissible*;
- (h) sous réserve uniquement du paragraphe 6(b), s'abstenir de tenter d'utiliser quelque moyen ou mécanisme que ce soit, qu'il soit direct ou indirect, pour recouvrer les montants ayant fait l'objet d'une remise qui avaient été convenus dans la ou les *ententes de réduction de loyer* pendant ou après la *période visée par le programme*; et
- (i) aviser sans délai la *SCHL* de la survenance d'un *cas de défaut* réel ou potentiel (comme il est décrit à l'article 9 de l'*entente*),

étant entendu que les obligations énoncées aux paragraphes 8(e), (f), (g) et (h) survivent et demeurent pleinement en vigueur conformément à leurs modalités, malgré l'exécution ou la résiliation de l'*entente* ou le remboursement, la satisfaction ou l'acquittement de toutes les obligations en vertu de l'*entente* et du *programme de l'AUCLC*.

## 9. Cas de défaut.

Si un ou plusieurs des cas de défaut suivants (chacun, un « **cas de défaut** ») se sont produits ou se produisent :

- (a) un *propriétaire* omet de se conformer aux modalités et conditions du *programme de l'AUCLC* ou commet un manquement à l'*entente* ou à son ou ses *ententes de réduction de loyer*;
- (b) un *propriétaire* fait, ou ses représentants font, une déclaration fautive ou trompeuse à la *SCHL* ou à ses représentants, y compris l'*administrateur*, y compris dans la *demande* et dans toute *attestation* faite par celui-ci;
- (c) la *SCHL* établit à son entière discrétion qu'une fraude ou une inconduite imputable à un *propriétaire* ou à ses représentants a eu lieu; et
- (d) (i) un *propriétaire* se prévaut d'une loi régissant sa faillite, sa restructuration, sa réorganisation, sa dissolution, sa liquidation ou son arrangement; (ii) un tiers intente des procédures à l'encontre d'un *propriétaire* en vertu d'une telle loi, notamment en vue de dissoudre ou de liquider le *propriétaire* ou de suspendre l'une ou l'autre de ses activités; et/ou (iii) un séquestre, un séquestre intérimaire ou un fiduciaire est nommé à l'égard d'un *propriétaire* ou de son immeuble,

la *SCHL* peut alors :

- (i) résilier le *prêt* et exiger le remboursement intégral immédiat du solde du capital du *prêt* et le paiement des intérêts payables en vertu des présentes sans autre avis ou mise en demeure; et
- (ii) exercer les droits et les recours mis à sa disposition en vertu de tout document ou que lui accorde la loi, y compris céder le *prêt* à l'Agence du revenu du Canada ou exercer tout recours mis à sa disposition par l'Agence du revenu du Canada ou toute autre forme de recouvrement.

## 10. Intérêts postérieurs au défaut.

Si le *prêt* devient remboursable, le *prêt* portera intérêt au taux de cinq (5) % par année sur le capital impayé de celui-ci à partir de la date de l'avis de défaut jusqu'à la date à laquelle le *prêt* est remboursé intégralement, les intérêts courant chaque mois et non à l'avance, à compter du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel l'avis a été donné. Les paiements d'intérêts seront exigibles et payables à terme échu chaque mois le 1<sup>er</sup> jour du mois jusqu'à la date, inclusivement, à laquelle le *prêt* est remboursé intégralement.

## 11. Mécanismes de réparation.

À la survenance d'un *cas de défaut*, la *SCHL* et l'*administrateur* bénéficieront d'un recours complet contre le *propriétaire* pertinent à l'égard du montant intégral du *prêt*. Le *programme de l'AUCLC* et le *prêt* consenti à un *propriétaire* visent à favoriser l'intérêt public en réalisant certains résultats sociaux et économiques qui ont une importance fondamentale pour le gouvernement du Canada, les provinces et les territoires et leurs organismes respectifs, y compris la *SCHL*. La *SCHL* n'aurait pas fait le *prêt* à un *propriétaire* sans avoir reçu l'engagement du *propriétaire* de respecter les engagements et de faire les déclarations énoncés dans l'*entente*.

## 12. Résiliation.

La *SCHL* peut résilier l'*entente* si le financement n'était plus offert en raison de l'absence ou de l'insuffisance de dotations du gouvernement du Canada ou pour une autre raison.

### **13. Décharge.**

Par les présentes, chaque *propriétaire* libère et décharge pour toujours le gouvernement du Canada, la *SCHL*, tout partenaire de financement, y compris leurs mandataires et représentants ainsi que l'*administrateur*, des actions, causes d'action, allégations, poursuites, dettes, coûts réclamations et demandes de quelque nature que ce soit relativement au *programme de l'AUCLC* ou en découlant, y compris, sans s'y limiter, la ou les *ententes de réduction de loyer*.

### **14. Frais et débours.**

Chaque partie assumera ses propres frais et débours relativement à la participation au *programme de l'AUCLC*, à l'*entente* et au *prêt*.

### **15. Conflit d'intérêts.**

Chaque *propriétaire* évitera tout conflit d'intérêts pendant la durée de l'*entente* et déclarera immédiatement tout conflit d'intérêts existant, potentiel ou apparent et, sur l'instruction de la *SCHL* ou de l'*administrateur*, en sa qualité de mandataire, prendra des mesures pour éliminer tout conflit d'intérêts ou toute perception selon laquelle un conflit d'intérêts existe. Si un conflit d'intérêts, réel ou perçu, ne peut pas être réglé à la satisfaction de la *SCHL*, la *SCHL* aura le droit de résilier immédiatement l'*entente* et les exigences en matière de remboursement en vertu de l'article 9 de l'*entente* s'appliqueront.

### **16. Dispositions diverses.**

- (a) Si une disposition de l'*entente* est jugée invalide, illégale ou inexécutoire pour quelque raison que ce soit par une autorité compétente, les dispositions restantes de l'*entente* demeureront pleinement en vigueur.
- (b) L'omission de la *SCHL* d'insister sur le respect rigoureux d'une ou de plusieurs modalités de l'*entente* ne constituera pas une renonciation au droit de la *SCHL* de faire appliquer ces modalités à une date ultérieure. Aucune disposition de l'*entente* ne sera réputée avoir fait l'objet d'une renonciation, à moins que cette renonciation ne soit faite par écrit et signée par la *SCHL*, et toute renonciation de la part de la *SCHL* à tout manquement ne sera pas considérée comme étant une renonciation à un manquement subséquent.
- (c) De plus, et malgré toute disposition contraire de l'*entente*, les parties reconnaissent et conviennent qu'aucune disposition des présentes ne crée de coentreprise ou de société de personnes entre les parties.

### **17. Prolongation**

La *SCHL* peut à son entière discrétion prolonger le *programme de l'AUCLC* selon les modalités et conditions que la *SCHL* peut alors préciser.

### **18. Modifications et interdiction de cession.**

L'*entente* ne peut être cédée par un *propriétaire* sans le consentement préalable écrit de la *SCHL*. Toute modification à l'*entente* doit être fournie et approuvée par la *SCHL* par écrit.

### **19. Droit applicable.**

L'*entente* sera régie par les lois de la province ou du territoire dans laquelle ou lequel l'*immeuble* est situé et les lois du Canada applicables dans cette province ou dans ce territoire.

### **20. Langue anglaise.**

[version anglaise seulement]

### **21. Avis.**

La remise d'un avis en vertu de l'*entente* prendra effet trois (3) jours ouvrables après sa mise à la poste par courrier ordinaire, ou le jour suivant sa transmission par un moyen de communication électronique ou par télécopieur, aux *parties* aux adresses suivantes :

- (a) À la *SCHL*, aux coordonnées en matière d'avis pour le *programme de l'AUCLC* indiquées sur son site Web.
- (b) À l'*administrateur*, aux coordonnées en matière d'avis pour le *programme de l'AUCLC* indiquées sur son site Web.

- (c) À un *propriétaire*, aux coordonnées en matière d'avis indiquées dans la *demande*.

## 22. Communications et documents électroniques.

Chaque *propriétaire* reconnaît et convient que la *SCHL* peut fournir tous les documents relatifs à la *demande*, aux avances et à l'*entente* par tout moyen de communication autorisé par la *SCHL* (y compris par un moyen de communication électronique ou par télécopieur). Tout document envoyé par un moyen de communication électronique ou par télécopieur sera considéré comme étant fait « par écrit » et comme ayant été signé et remis par toute partie et lui étant opposable, comme s'il s'agissait d'un document original. Dans ses communications électroniques ou par télécopieur avec la *SCHL* ou son *administrateur*, chaque *propriétaire* accepte de se conformer aux protocoles de sécurité et de prendre toutes les mesures raisonnables pour prévenir l'accès non autorisé à tout document ainsi échangé.

## 23. Terminologie.

Dans l'*entente* et aux fins du *programme de l'AUCLC*, (a) un « bail » comprend une « licence »; un « sous-bail » comprend une « sous-licence »; un « locataire » comprend un « titulaire de licence »; un « sous-locataire » comprend un « sous-titulaire de licence »; un « bailleur » comprend un « concédant de licence »; un « sous-bailleur » comprend un « sous-concédant de licence »; (b) un « sous-bailleur » comprend un sous-sous-bailleur et les parties bailleuses en vertu d'autres baux inférieurs, le cas échéant; (c) un « sous-bail » comprend un sous-sous-bail et d'autres baux inférieurs, le cas échéant; (d) un « sous-locataire » comprend un sous-sous-locataire et les parties preneuses à bail en vertu d'autres baux inférieurs, le cas échéant; (e) un « *propriétaire* » désigne le propriétaire enregistré ou le bailleur principal d'un *immeuble*. À l'extérieur du Québec, un *propriétaire* peut être le propriétaire enregistré (y compris un bailleur foncier) ou un preneur à bail foncier. Au Québec, un *propriétaire* désigne le propriétaire enregistré et peut comprendre un emphytéote, un superficiaire ou un usufruitier. Un *propriétaire* ne peut être un sous-bailleur ni un propriétaire bénéficiaire détenant des droits non enregistrés. Lorsqu'il y a au moins deux copropriétaires ou codétenteurs de droits immobiliers, le terme « *propriétaire* » comprend tous les copropriétaires ou codétenteurs; et (f) un titre de propriété « enregistré » signifie qu'il est publié (enregistré) dans le registre foncier applicable dans le territoire pertinent, y compris les registres tenus par le gouvernement fédéral à l'égard des terres de la Couronne, des terres situées dans une réserve régie par la *Loi sur les Indiens* (Canada) ou la *Loi sur la gestion des terres des premières nations* (Canada), ainsi que les registres tenus dans un registre foncier des peuples autochtones établi conformément aux lois ou aux traités applicables. Le terme « enregistré » à l'égard d'un bail s'entend également d'un intérêt à bail à l'égard de terres situées dans une réserve régie par la *Loi sur les Indiens* (Canada) qui ne sont pas enregistrées dans un registre donné, pourvu que cet intérêt soit autorisé et accordé expressément en conformité avec les modalités et conditions de la *Loi sur les Indiens* (Canada).

## 24. Termes définis.

Dans l'*entente*, les termes en italiques sont ceux utilisés dans la *demande*. Les autres termes en italiques dans l'*entente* ont le sens suivant :

« *administrateur* » s'entend de MCAP Service Limited Partnership ou de tout administrateur remplaçant, dont les services ont été retenus par la *SCHL* afin d'administrer le *programme de l'AUCLC* pour le compte de la *SCHL*.

« *entente de réduction de loyer* » s'entend d'une entente de réduction de loyer intervenue entre un *propriétaire* et chacun de ses *locataires touchés* (ou, si un *locataire touché* est un sous-locataire, entre le sous-bailleur et ce sous-locataire, et entre le *propriétaire* et ce sous-bailleur), renfermant essentiellement les modalités exigées par le *programme de l'AUCLC*.

« *immeuble* » s'entend d'un bien immobilier ou de l'immeuble commercial visé de vente au détail, à usage industriel, de bureaux, ou à usage mixte comprenant au moins un des usages susmentionnés, comme il est indiqué dans la *demande*.

« *locataire touché* » s'entend d'un organisme à but lucratif, sans but lucratif, de bienfaisance ou d'un particulier exerçant des activités à un *immeuble* aux termes d'un bail et inclus dans la *demande*, qui :

- (a) généralement
  - (i) ne paie pas plus de 50 000 \$ par mois en *loyer* à l'égard de l'*immeuble* visé; et
  - (ii) ne génère pas plus de 20 000 000 \$ en revenus annuels bruts (lequel calcul, dans le cas où le *locataire touché* n'est pas un particulier et fait partie d'un groupe de sociétés, est fait au niveau de l'entité consolidée, au plus haut échelon organisationnel d'entreprise); et
- (b) en tenant compte des deux diminutions ayant déjà été enregistrées jusqu'à présent et de toute diminution prévue additionnelle au cours de la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2020, enregistrera une diminution (par suite de l'état d'urgence relatif à la COVID-19) des revenus mensuels bruts du *locataire touché* (au

niveau de l'entité) d'au moins soixante-dix pour cent (70 %) (ou tout autre seuil de pourcentage pouvant être désigné à l'occasion par la SCHL à son entière discrétion) par rapport aux revenus d'avant l'état d'urgence relatif à la COVID-19, déterminée en comparant ses revenus mensuels bruts moyens d'avril, de mai et de juin 2020 à :

- (i) ses revenus mensuels bruts moyens des mois correspondants en 2019; ou
- (ii) lorsque le *locataire touché* est une nouvelle entreprise qui a commencé ses activités après le 30 juin 2019, ses revenus mensuels bruts moyens de janvier et de février 2020,

étant entendu que, dans le cas d'un *locataire touché* qui est un organisme de bienfaisance enregistré ou un organisme sans but lucratif, le calcul doit exclure les revenus provenant de personnes qui ont un lien de dépendance avec le *locataire touché*, et que l'organisme de bienfaisance enregistré ou l'organisme sans but lucratif puisse choisir d'inclure ou non les revenus provenant de sources gouvernementales dans le calcul, et étant aussi entendu que les revenus sont calculés en utilisant les normes comptables reconnues (en excluant les éléments extraordinaires).

« **loyer** » s'entend du total de tous les montants récurrents payables, avant les taxes de vente applicables, aux termes d'un bail (ou d'un sous-bail) à l'égard de la *période admissible* par le ou les *locataires touchés* à un *propriétaire*, en sa qualité de bailleur (ou, dans le cas d'un sous-bail, au sous-bailleur partie à ce sous-bail), comme il est énoncé dans un bail ou une entente de sous-bail valide et exécutoire, compte non tenu de toute entente de report ou de réduction de loyer.

« **période admissible** » s'entend de la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 30 juin 2020 ou de toute autre période plus longue pouvant être désignée à l'occasion par la SCHL à son entière discrétion et pour laquelle un *propriétaire* a opté aux termes du *programme de l'AUCLC*.

« **période visée par le programme** » s'entend de la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 31 août 2020 ou de toute autre période plus longue pouvant être désignée à l'occasion par la SCHL à son entière discrétion.