

## 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) un maximum de cinquante pour cent (50 %) du *loyer dû au propriétaire* par le ou les *locataires touchés* pendant la *période admissible*;  
*moins*
  - (ii) une partie calculée au prorata de tout produit d'assurance dont il peut se prévaloir à l'égard de toute perte de valeur des revenus de location tirés de l'*immeuble* 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*, reçu ou devant être reçu par le *propriétaire* et/ou un *locataire touché* 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* 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.

- (a) Le *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.

# ÉCHANTILLON

## 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.

Le *propriétaire* déclare et garantit, en date de l'*entente* et à la date de l'avance du *prêt*, que tous les renseignements fournis à la *SCHL* dans la *demande* (y compris dans les *attestations*) 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*, le *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*. Le *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*, le *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* recouvrés 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 audit.

- (a) Le *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 du *propriétaire* en vertu des exigences du *programme de l'AUCLC*.

## 8. Engagements.

Le *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 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* 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*;
- (f) s'abstenir de signifier un avis de défaut ou de prendre des mesures en vue d'évincer un *locataire touché* pendant la période allant de la date de la *demande* jusqu'à la date la plus éloignée entre A) la date tombant trois mois plus tard et B) 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*, 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*;

# ÉCHANTILLON

- (g) s'abstenir d'obliger un *locataire touché* à payer ou à faire payer plus de vingt-cinq pour cent (25 %) de son *loyer* pendant la *période admissible*;
- (h) sous réserve uniquement du paragraphe 6(b), le *propriétaire* s'abstiendra 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 l'*entente de réduction de loyer* pendant ou après la *période visée par le programme*;
- (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*); et
- (j) sans délai i) aviser la *SCHL* de sa réception ou, à sa connaissance, de la réception par un *locataire touché* de tout produit d'assurance dont il peut se prévaloir à l'égard de toute perte de valeur des revenus de location tirés de l'*immeuble* 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*, à l'égard de la *période admissible*, mais qui n'a pas déjà été déduit du calcul du *montant du prêt*,

étant entendu que les obligations énoncées aux paragraphes 8(e), (f), (g), (h) et (j) 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'acquiescement 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) le *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) le *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 au *propriétaire* ou à ses représentants a eu lieu; et
- (d) selon le cas : i) le *propriétaire* se prévaut d'une loi régissant sa faillite, sa restructuration, sa réorganisation, sa dissolution, sa liquidation, son arrangement; ii) un tiers intente des procédures à l'encontre du *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; ou iii) un séquestre, un séquestre intérimaire ou un fiduciaire est nommé à l'égard du *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 premier jour du mois jusqu'à la date, inclusivement, à laquelle le *prêt* est remboursé intégralement.

# ÉCHANTILLON

## 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* à l'égard du montant intégral du *prêt*. Le *programme de l'AUCLC* et le *prêt* consenti au *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* au *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, le *propriétaire* libère et décharge pour toujours le gouvernement du Canada, la *SCHL* et tout partenaire de financement, ainsi que leurs mandataires et représentants et 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, l'*entente* 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.

Le *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 la présente *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 le *propriétaire* sans le consentement préalable écrit de la *SCHL*. Toute modification apportée à l'*entente* doit être fournie et approuvée par écrit par la *SCHL*.

# ÉCHANTILLON

## 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 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) Au *propriétaire*, aux coordonnées en matière d'avis indiquées dans la *demande*.

## 22. Communications et documents électroniques.

Le *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*, le *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 de l'*immeuble*. À l'extérieur du Québec, le *propriétaire* peut être le propriétaire enregistré (y compris un bailleur foncier) ou un preneur à bail foncier. Au Québec, le *propriétaire* désigne le propriétaire enregistré et peut comprendre un emphytéote, un superficiaire ou un usufruitier. Le *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*.

# ÉCHANTILLON

« **entente de réduction de loyer** » s'entend d'une entente de réduction de loyer intervenue entre le *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 du 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 l'*immeuble*, aux termes d'un bail, qui : a) généralement i) paie moins 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; et b) qui, en tenant compte des deux diminutions ayant déjà été enregistrées à date et toute diminution prévue additionnelle au cours de la période du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2020, enregistrera un diminution de revenus mensuels bruts d'au moins soixante-dix pour cent (70 %) par rapport aux revenus d'avant l'*état d'urgence relatif à la COVID-19* (déterminée en comparant les revenus mensuels bruts d'avril, de mai ou de juin 2020 : i) aux revenus du mois correspondant en 2019; ou ii) à la moyenne des revenus de janvier et de février 2020, et à la condition que les revenus soient calculés en utilisant les normes comptables reconnues (et, dans le cas d'un locataire touché qui n'est pas un particulier, calculés au niveau des entités consolidées) et en excluant les éléments extraordinaires), par suite de l'*état d'urgence relatif à la COVID-19*.

« **loyer** » s'entend du total de tous les montants récurrents payables aux termes d'un bail (ou d'un sous-bail) à l'égard de la *période admissible* par le ou les *locataires touchés* au *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.

« **période visée par le programme** » s'entend de la période du 1<sup>er</sup> avril 2020 au 31 août 2020.