

ÉCHANTILLON

ENTENTE DE RÉDUCTION DE LOYER

NOTE : Ce modèle d'entente de réduction de loyer est fourni pour aider à remplir les exigences du programme de l'AUCLC. Il vous incombe de vous assurer que ce document convient à votre situation et répond aux exigences prévues par la loi de votre territoire, et que vous avez obtenu les conseils juridiques nécessaires.

Fait le ____ jour de _____ 2020.

ATTENDU QUE _____, en tant que bailleur (le « **bailleur** »), a conclu un bail daté du _____ (le « **bail** ») avec _____, en tant que preneur à bail (le « **locataire** »).

ET ATTENDU QUE le *bailleur* (ou le bailleur principal pertinent) entend présenter ou a présenté une demande dans le cadre du programme d'Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial (« **AUCLC** »).

ET ATTENDU QUE le *bailleur* et le *locataire* souhaitent conclure la présente *entente de réduction de loyer* afin de modifier le *bail* conformément aux exigences du programme de l'AUCLC.

PAR CONSÉQUENT, moyennant une contrepartie valable dont la réception et le caractère suffisant sont par les présentes reconnus, le *bailleur* et le *locataire* conviennent de ce qui suit :

1. La présente *entente de réduction de loyer* est conditionnelle à l'approbation finale de la demande dans le cadre de l'AUCLC faite par le *bailleur* (ou le bailleur principal pertinent) (la « **demande** »). Au moment de l'approbation finale de la *demande*, la présente *entente de réduction de loyer* deviendra automatiquement exécutoire et en vigueur. Pour plus de certitude, la présente *entente de réduction de loyer* n'aura d'effet qu'à compter de la date à laquelle la *demande* dans le cadre de l'AUCLC aura fait l'objet d'une approbation finale (la « **date de prise d'effet** »).
2. Le terme « *bail* »¹ tel qu'il est défini ci-dessus et utilisé dans les présentes signifie cette convention, sans égard à la manière dont les parties pourraient l'avoir décrite (et peut comprendre un sous-bail), et toute mention du terme « loyer », lorsqu'il est utilisé dans tout contexte dans la présente *entente de réduction de loyer*, signifie les paiements correspondants versés par le *locataire* au *bailleur* pour l'utilisation et l'occupation des locaux en vertu de cette convention.
3. La présente *entente de réduction de loyer* s'applique au profit des parties aux présentes et de leurs héritiers, exécuteurs, administrateurs, successeurs et ayants droit autorisés respectifs et les lie.

Le paragraphe 4 a) s'applique lorsque la présente entente de réduction de loyer est conclue 1) entre un bailleur et un locataire qui est un locataire touché² et 2) entre un sous-bailleur et un sous-locataire qui est un locataire touché

4. a) Le *bailleur* accorde par les présentes une remise de ____ % **[au moins 75 %]** du loyer brut global total du *locataire*, y compris tout loyer brut reporté, par ailleurs payable au *bailleur* par le *locataire* en vertu du *bail* à l'égard des mois (les « **mois cibles** ») d'avril, de mai et de juin 2020 (le « **loyer contractuel pour les mois cibles** »), et le *loyer contractuel pour les mois cibles* est par les présentes réduit en conséquence. Le *bailleur* et le *locataire* conviennent et reconnaissent que le *loyer contractuel pour les mois cibles* établi mensuellement et que le *loyer réduit du locataire* sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

¹ Il est à noter que dans ce document, le concept de bail et tous les concepts connexes sont utilisés de façon générale de manière à inclure le concept de licence et tous les concepts connexes. Ainsi, le mot « bail » comprend « licence »; « sous-bail » comprend « sous-licence »; « locataire » comprend « titulaire de licence »; « sous-locataire » comprend « sous-titulaire de licence »; « bailleur » comprend « concédant de licence »; « sous-bailleur » comprend « sous-concédant de licence », et ainsi de suite.

² Au sens donné à ce terme en vertu de l'AUCLC.

ÉCHANTILLON

	Loyer contractuel pour les mois cibles mensuel	Loyer réduit du locataire mensuel
Avril 2020	\$	\$
Mai 2020	\$	\$
Juin 2020	\$	\$

Le paragraphe 4 b) s'applique lorsque la présente entente de réduction de loyer est conclue entre un bailleur et un locataire, lorsque ce locataire n'est pas un locataire touché et a accordé un sous-bail à un sous-locataire qui est un locataire touché

b) Malgré le paragraphe a) ci-dessus, si la présente *entente de réduction de loyer* est conclue entre un sous-bailleur (en tant que partie « *locataire* ») qui n'est pas un *locataire touché* et son bailleur (en tant que partie « *bailleur* »), le paragraphe 4 a) ne s'appliquera pas, et le présent paragraphe 4 b) s'appliquera plutôt. Le *bailleur* accorde par les présentes la remise d'une partie du loyer payable au *bailleur* par le *locataire* en vertu du *bail* à l'égard des mois (les « *mois cibles* ») d'avril, de mai et de juin 2020 (le « **loyer contractuel pour les mois cibles** ») selon un montant équivalant à ____% **[au moins 75 %]** du loyer brut global total, y compris tout loyer brut reporté, par ailleurs payable au *locataire* par les sous-locataires³ du *locataire* à l'égard des *mois cibles*, et le *loyer contractuel pour les mois cibles* est par les présentes réduit en conséquence. Le *bailleur* et le *locataire* conviennent et reconnaissent que le *loyer contractuel pour les mois cibles* établi mensuellement et que le *loyer réduit du locataire* sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

	Loyer contractuel pour les mois cibles mensuel	Loyer réduit du locataire mensuel
Avril 2020	\$	\$
Mai 2020	\$	\$
Juin 2020	\$	\$

5. Le *locataire* demeure responsable de payer et, sous réserve de l'article 6 de la présente *entente de réduction de loyer*, doit payer tout le loyer qui n'a pas été réduit et qui n'a pas fait l'objet d'une remise (le « **loyer réduit du locataire** ») conformément aux exigences du *bail*.
6. Si le *locataire* a déjà payé un loyer au-delà du montant du *loyer réduit du locataire* pour les *mois cibles*, le *bailleur* et le *locataire* conviennent alors de ce qui suit, au choix du *locataire* (étant entendu que l'option A ci-dessous ne sera pas disponible si le *bail* est un sous-bail) :
 - A. le bailleur accordera au locataire un remboursement du montant excédentaire tiré du produit du prêt-subvention aux termes de l'AUCLC;
 - OU**
 - B. le bailleur accordera au locataire un crédit correspondant au montant excédentaire devant être appliqué sur le prochain loyer devenant exigible.
7. Si le *locataire* n'a pas payé la totalité ou une partie du *loyer réduit du locataire* pour les *mois cibles* devenant dû avant la *date de prise d'effet*, le *locataire* paiera ce montant impayé au *bailleur* dans les trente (30) jours suivant la *date de prise d'effet* ou à la date ultérieure dont le *bailleur* et le *locataire* peuvent convenir.
8. Si le *bailleur* et le *locataire* ont conclu une entente exécutoire antérieure à l'égard de la réduction de tout montant du *loyer contractuel pour les mois cibles*, cette entente antérieure est par les présentes confirmée et mise à jour ou modifiée, selon le cas, de sorte que la réduction envisagée dans cette entente antérieure est

³ Pourvu que ces sous-locataires soient des *locataires touchés* et aient conclu des ententes de réduction de loyer conformes aux exigences de l'AUCLC.

ÉCHANTILLON

accordée selon les modalités de la présente *entente de réduction de loyer* et sous réserve de celles-ci, toute réduction de ce type étant comprise dans le montant de la réduction et de la remise prévu à l'article 4 de la présente *entente de réduction de loyer*. En cas de conflit entre les modalités de toute entente antérieure de ce type et celles de la présente *entente de réduction de loyer*, cette dernière prévaut.

9. Sous réserve uniquement de l'article 11, le *bailleur* reconnaît que le loyer qui fait l'objet d'une remise et d'une réduction en vertu de la présente *entente de réduction de loyer* ne pourra jamais être recouvré par le *bailleur* et, conséquemment, le *bailleur* ne tentera pas de recourir à quelque moyen ni à quelque mécanisme que ce soit, direct ou indirect, pour recouvrer ces montants ayant été réduits et ayant fait l'objet d'une remise. Par exemple, mais sans limiter la portée générale de ce qui précède, si le *bailleur* a le droit ou l'obligation, en vertu du *bail*, de procéder à un ajustement des loyers à l'égard de l'année 2020 et que cet ajustement donne lieu à un crédit au profit du *bailleur*, la tranche de ce crédit attribuable aux *mois cibles* doit aussi être réduite proportionnellement à la réduction et à la remise applicables prévues à l'article 4 de la présente *entente de réduction de loyer*.
10. Durant la période qui court à compter du commencement des *mois cibles* jusqu'à la date la plus éloignée entre : i) la date tombant trois (3) mois après la date de la *demande* et ii) la date à laquelle le *locataire* ne bénéficie plus de remise ou de réduction de loyer ou de crédit de loyer aux termes de la présente *entente de réduction de loyer* (la « **période de suspension** »), le *bailleur* ne signifiera pas au *locataire* d'avis de défaut ni ne cherchera 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*. Toute procédure de ce type intentée par le *bailleur* après le commencement des *mois cibles* et avant la *date de prise d'effet* est par les présentes suspendue pendant la durée de la *période de suspension*.
11.
 - a) Le *locataire* confirme qu'à sa connaissance, l'ensemble des renseignements et déclarations fournis dans toute *attestation* du *locataire* requise par l'AUCLC sont véridiques et exacts et reconnaît que si un renseignement faux ou trompeur est fourni dans l'*attestation* du *locataire* (y compris la *déclaration d'intégrité*), l'administrateur de l'AUCLC pourrait en conclure que le *locataire* n'est pas admissible à recevoir des avantages financiers ou autres à l'aide de l'AUCLC. Dans une telle situation, malgré toute disposition contraire figurant dans la présente *entente de réduction de loyer*, le *loyer contractuel pour les mois cibles*, déduction faite de tout montant déjà payé par le *locataire*, deviendra alors exigible et dû au *bailleur* au plus tard trente (30) jours après la date de l'avis du *bailleur* concernant l'inadmissibilité du *locataire*. Le non-paiement de ces montants constituera des arriérés de loyer en vertu du *bail*.
 - b) Dans les cas où le *locataire* a accordé un sous-bail à un *locataire touché*, alors le présent paragraphe 11 b) s'appliquera. Si le *bailleur* avise le *locataire* que des renseignements ou des déclarations fournis dans l'*attestation* d'un sous-locataire exigée par l'AUCLC sont faux ou trompeurs, le *locataire* déploiera alors 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 applicable du sous-locataire et les remettra au *bailleur*.
12. La présente *entente de réduction de loyer* est régie par les lois de la province ou du territoire où les locaux visés par le *bail* sont situés et par les lois fédérales du Canada qui s'y appliquent. Dans l'éventualité d'un différend, les parties conviennent que les tribunaux de cette province ou de ce territoire ont la compétence exclusive pour trancher tout différend lié à la validité, à l'interprétation ou à l'exécution de la présente *entente de réduction de loyer* et elles conviennent d'être liées par un jugement rendu par ces tribunaux.
13. La présente *entente de réduction de loyer* peut être signée en plusieurs exemplaires, chaque exemplaire étant réputé être un original et tous ces exemplaires respectifs constituant ensemble un seul et même instrument. La livraison d'un exemplaire signé de la présente *entente de réduction de loyer* par télécopieur ou courrier électronique ou portail (y compris une signature électronique visée par la législation provinciale ou territoriale applicable, par exemple www.docuSign.com) ou autre moyen de transmission électronique est tout aussi valide que la livraison d'un exemplaire original signé de la présente *entente de réduction de loyer*.
14. [version anglaise seulement]

[Le reste de la présente page a été laissé intentionnellement en blanc. La page des signatures suit.]

ÉCHANTILLON

EN FOI DE QUOI les soussignés ont signé la présente *entente de réduction de loyer* à la date indiquée au début des présentes.

Utiliser ce bloc-signature si le <i>bailleur</i> est un particulier.	[NOM DU BAILLEUR] Par : _____
Utiliser ce bloc-signature si le <i>bailleur</i> est une entité autre qu'un particulier.	[NOM DU BAILLEUR] Par : _____ Titre : signataire autorisé Nom : _____ Par : _____ Titre : signataire autorisé Nom : _____ <i>J'ai / Nous avons le pouvoir de lier le bailleur.</i>
La signature d'un témoin est requise si le <i>bailleur</i> est un particulier. Facultatif dans les autres cas.	TÉMOIN : Par : _____ Nom : _____

Utiliser ce bloc-signature si le <i>locataire</i> est un particulier.	[NOM DU LOCATAIRE] Par : _____
Utiliser ce bloc-signature si le <i>locataire</i> est une entité autre qu'un particulier.	[NOM DU LOCATAIRE] Par : _____ Titre : signataire autorisé Nom : _____ Par : _____ Titre : signataire autorisé Nom : _____ <i>J'ai / Nous avons le pouvoir de lier le locataire.</i>
La signature d'un témoin est requise si le <i>locataire</i> est un particulier. Facultatif dans les autres cas.	TÉMOIN : Par : _____ Nom : _____