

**NOTE** : Il incombe au propriétaire de s'assurer que l'entente de réduction de loyer requise pour chaque locataire touché inclus dans la demande au programme de l'AUCLC destinée aux petites entreprises du propriétaire répond aux exigences de ce programme et aux exigences prévues par la loi de votre territoire à l'égard d'une entente valide, et que vous avez obtenu les conseils juridiques que vous pourriez juger nécessaires.

**L'entente de réduction de loyer doit couvrir la période de location du 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2020 ou toute 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. En ce qui concerne les demandes reçues avant le 30 juin, l'évaluation de l'admissibilité du locataire est établie en partie en fonction des revenus prévus. Voir la foire aux questions « Calcul de la réduction prévue de 70 % des revenus au lieu des résultats de juin ».**

Le modèle d'entente de réduction de loyer ci-dessous est fourni pour vous aider à titre de modèle de document remplissant les exigences du programme de l'AUCLC destinée aux petites entreprises; l'entente de réduction de loyer que vous conclurez avec chaque locataire touché qui participera au programme de l'AUCLC destinée aux petites entreprises peut être préparée sous cette forme.

Si l'un des locataires touchés participant au programme de l'AUCLC destinée aux petites entreprises sont des sous-locataires, le présent modèle d'entente de réduction de loyer **doit être utilisé sans modification** entre vous et chaque sous-bailleur et entre chaque sous-bailleur et chaque sous-locataire qui est un locataire touché.

## MODÈLE D'ENTENTE DE RÉDUCTION DE LOYER

**ATTENDU QUE** \_\_\_\_\_, en tant que bailleur (le « **bailleur** »), a conclu un bail daté du \_\_\_\_\_ (dans la version de ce bail pouvant avoir été modifiée par la suite, 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 (« **programme de l'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 du *programme de l'AUCLC* faite par le *bailleur* (ou le bailleur principal pertinent) (la « **demande** ») et la présente *entente de réduction de loyer* deviendra alors 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 du *programme de l'AUCLC* aura fait l'objet d'une approbation finale (la « **date de prise d'effet** ») L'approbation finale de la *demande* est considérée survenir au moment de l'avance initiale des fonds du prêt-subvention aux termes du *programme de l'AUCLC*.
2. Le terme « *bail* »<sup>1</sup> 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.
4. La remise de loyer sera calculée conformément aux dispositions suivantes :

**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 touché ou 2) entre un sous-bailleur et un sous-locataire qui est un locataire touché.**

<sup>1</sup> 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.

- (a) Le bailleur accorde par les présentes une remise d'au moins 75 % du loyer brut du locataire par ailleurs payable au bailleur en vertu du bail, avant les taxes de vente applicables, à l'égard des mois (les « mois cibles ») d'avril, de mai et de juin 2020 (sous réserve de la prolongation indiquée ci-après) (le « loyer contractuel pour les mois cibles »), et le locataire paie le loyer brut ainsi réduit pour les mois cibles, plus les taxes de vente applicables.
- (i) Malgré ce qui précède, si, et seulement si, le *locataire* a accordé un sous-bail ou des sous-baux et que le loyer brut total aux termes de ce sous-bail ou de ces sous-baux à l'égard des *mois cibles* (le « **loyer brut du sous-bail pour les mois cibles** ») dépasse le *loyer contractuel pour les mois cibles*, le montant de la remise sera alors égal à la somme de i) 75 % du *loyer contractuel pour les mois cibles* et de ii) 50 % du montant de la différence entre le *loyer brut du sous-bail pour les mois cibles* et le *loyer contractuel pour les mois cibles*.<sup>2</sup>

Le *bailleur* et le *locataire* conviennent et reconnaissent que le *loyer contractuel pour les mois cibles*, le montant de la remise et le *loyer réduit du locataire* (tel qu'il est défini au paragraphe 5) sont indiqués dans le tableau cidessous :

	<b>Loyer contractuel pour les mois cibles mensuel (avant les taxes de vente applicables)</b>	<b>Montant mensuel de la remise (avant les taxes de vente applicables)</b>	<b>Loyer réduit du locataire mensuel (avant les taxes de vente applicables)</b>
<b>Avril 2020</b>	\$	\$	\$
<b>Mai 2020</b>	\$	\$	\$
<b>Juin 2020</b>	\$	\$	\$
<b>Moyenne</b>  <b>(Saisissez ce chiffre dans le champ « Loyer mensuel brut » de la demande en ligne)</b>	\$	\$	

Si le *bailleur* (ou le bailleur principal applicable) fait une demande pour une prolongation du programme de l'AUCLC à l'égard du bail et que celle-ci est approuvée, alors ce *bailleur* devra informer le *locataire* de cette prolongation, et les « *mois cibles* » seront automatiquement réputés inclure la période prolongée applicable et le tableau ci-dessus sera automatiquement réputé inclure une ou plusieurs rangées additionnelles pour la période prolongée applicable. Le « *loyer contractuel pour les mois cibles* » et (le cas échéant) le « *loyer brut du sous-bail pour les mois cibles* » pour chaque mois de la période prolongée applicable seront réputés être la moyenne des montants du loyer brut correspondants pour avril, mai et juin.<sup>3</sup> Dans une telle situation, le montant en dollars mensuel de la remise accordée au *locataire* ne devra pas être recalculée pour cette période prolongée; il sera plutôt égal à la remise de loyer mensuel moyenne accordée pendant la période d'avril, de mai et de juin 2020.<sup>4</sup>

**LES BAILLEURS DOIVENT UTILISER LE PRÉSENT ALINÉA 4b) UNIQUEMENT LORSQUE LEUR LOCATAIRE DIRECT N'EST PAS UN « LOCATAIRE TOUCHÉ » ET N'EST PAS ADMISSIBLE À L'AUCLC. MAIS QU'IL A UN SOUS-LOCATAIRE QUI EST UN « LOCATAIRE TOUCHÉ ». Le paragraphe 4 b) s'applique seulement lorsque la présente entente de réduction de loyer est conclue entre un**

<sup>2</sup> L'exemple numérique qui suit est fourni à titre indicatif. Supposons que le loyer brut du bail principal est de 800 \$ et que le loyer brut du sous-bail est de 1 000 \$. Le montant de la remise du loyer brut du bail principal sera calculé comme suit. Étape 1 : déterminer 75 % du loyer du bail principal = 600 \$. Étape 2 : déterminer le montant de la différence entre le loyer du sous-bail et le loyer du bail principal et calculer 50 % de ce nombre. 200 \$ \* 50 % = 100 \$. Étape 3 : additionner les montants des étapes 1 et 2. 600 \$ + 100 \$ = 700 \$. Pour plus d'explications et d'exemples de calculs, veuillez vous reporter à la FAQ intitulée *Calcul des montants de réduction de loyer dans le cadre de scénarios de sous-location*.

<sup>3</sup> Ou comme il en a été autrement décidé par la SCHL et selon ce qui a été communiqué dans les documents du *programme de l'AUCLC* et sur le portail.

<sup>4</sup> Ou comme il en a été autrement décidé par la SCHL et selon ce qui a été communiqué dans les documents du *programme de l'AUCLC* et sur le portail.

**bailleur et un locataire, lorsque ce locataire n'est pas un locataire touché et a accordé un ou plusieurs sous-baux à un sous-locataire qui est un locataire touché; dans tous les autres cas, le paragraphe 4 b) ne s'applique pas et le tableau ci-dessous devrait être laissé en blanc.**

- (b) Malgré le paragraphe 4 a) ci-dessus, si la présente *entente de réduction de loyer* est conclue entre :
- i) un sous-bailleur (en tant que partie « *locataire* ») qui n'est pas un *locataire touché* et a accordé un ou plusieurs sous-baux à un sous-locataire qui est un *locataire touché*; et ii) 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 une remise d'une partie du loyer brut payable au *bailleur*, avant les taxes de vente applicables, en vertu du *bail* à l'égard des mois (les « **mois cibles** ») d'avril, de mai et de juin 2020 (sous réserve de la prolongation indiquée ci-après) (le « **loyer contractuel pour les mois cibles** »). Le montant de la remise sera égal à au moins 75 % du loyer brut autrement payable au *locataire*, dans l'ensemble, par le(s) sous-locataire(s)<sup>5</sup> à l'égard des *mois cibles* (le « **loyer brut du sous-bail pour les mois cibles** »).
  - (i) Malgré ce qui précède, si, et seulement si, le *loyer brut du sous-bail pour les mois cibles* dépasse le *loyer contractuel pour les mois cibles*, le montant de la remise sera alors égal à la somme de i) 75 % du *loyer contractuel pour les mois cibles* et de ii) 50 % du montant de la différence entre le *loyer brut du sous-bail pour les mois cibles* et le *loyer contractuel pour les mois cibles*.<sup>6</sup>

Le montant de la remise sera réparti à parts égales entre les *mois cibles*. Le *bailleur* et le *locataire* conviennent et reconnaissent que le *loyer contractuel pour les mois cibles*, le montant de la remise et que le *loyer réduit du locataire* (tel qu'il est défini au paragraphe 5) sont indiqués dans le tableau ci-dessous :

	<b>Loyer contractuel pour les mois cibles mensuel (avant les taxes de vente applicables)</b>	<b>Montant mensuel de la remise (avant les taxes de vente applicables)</b>	<b>Loyer réduit du locataire mensuel (avant les taxes de vente applicables)</b>
<b>Avril 2020</b>	\$	\$	\$
<b>Mai 2020</b>	\$	\$	\$
<b>Juin 2020</b>	\$	\$	\$
<b>Moyenne</b> <b>(Saisissez ce chiffre dans le champ « Loyer mensuel brut » de la demande en ligne)</b>	\$	\$	

Si le *bailleur* fait une demande pour une prolongation du programme de l'AUCLC à l'égard du bail et que celle-ci est approuvée, alors ce *bailleur* devra informer le *locataire* de cette prolongation, et les « *mois cibles* » seront automatiquement réputés inclure la période prolongée applicable et le tableau ci-dessus sera automatiquement réputé inclure une ou plusieurs rangées additionnelles pour la période prolongée applicable. Le « *loyer contractuel pour les mois cibles* » et le « *loyer brut du sous-bail pour les mois cibles* » pour chaque mois de la période prolongée applicable seront réputés être la moyenne des montants du loyer brut correspondants pour avril, mai et juin.<sup>7</sup> Dans une telle situation,

<sup>5</sup> Étant entendu que ces sous-locataires sont des locataires touchés et qu'ils ont conclu des ententes de réduction de loyer conformes aux exigences du programme de l'AUCLC.

<sup>6</sup> L'exemple numérique qui suit est fourni à titre indicatif. Supposons que le loyer brut du bail principal est de 800 \$ et que le loyer brut du sous-bail est de 1 000 \$. Le montant de la remise du loyer brut du bail principal sera calculé comme suit. Étape 1 : déterminer 75 % du loyer du bail principal = 600 \$. Étape 2 : déterminer le montant de la différence entre le loyer du sous-bail et le loyer du bail principal et calculer 50 % de ce nombre. 200 \$ \* 50 % = 100 \$. Étape 3 : additionner les montants des étapes 1 et 2. 600 \$ + 100 \$ = 700 \$. Pour plus d'explication et d'exemples de calculs, veuillez vous reporter à la FAQ intitulée *Calcul des montants de réduction de loyer dans le cadre de scénarios de sous-location*.

<sup>7</sup> Ou comme il en a été autrement décidé par la SCHL et selon ce qui a été communiqué dans les documents du programme de l'AUCLC et sur le portail.

le montant en dollars mensuel de la remise accordée au *locataire* ne devra pas être recalculée pour cette période prolongée; il sera plutôt égal à la remise de loyer mensuel moyenne accordée pendant la période d'avril, de mai et de juin 2020.<sup>8</sup>

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** »), plus les taxes de vente applicables, 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* :
  - A.  le *bailleur* accordera au *locataire* un remboursement, plus les taxes de vente applicables, du montant excédentaire tiré du produit du prêt-subvention aux termes du *programme de l'AUCLC*;

**OU**

  - B.  le *bailleur* accordera au *locataire* un crédit correspondant au montant excédentaire (plus les taxes de vente applicables) 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 brut 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 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.
10. Durant la période qui court à compter du commencement des *mois cibles* jusqu'à 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 COVID19 (autre que l'omission de payer le *loyer réduit du locataire*). 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 le *programme de 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 du *programme de l'AUCLC* pourrait en conclure que le *locataire* n'est pas admissible à recevoir des avantages financiers ou autres à l'aide du *programme de l'AUCLC*. Dans une telle situation, malgré toute disposition contraire figurant dans la présente *entente de réduction de loyer*, le loyer brut intégral 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 le *programme de l'AUCLC* sont faux ou trompeurs, le *locataire* déploiera alors des efforts raisonnables sur le plan commercial pour recouvrer les montants de

<sup>8</sup> Ou comme il en a été autrement décidé par la SCHL et selon ce qui a été communiqué dans les documents du *programme de l'AUCLC* et sur le portail.

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](http://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.]*

EN FOI DE QUOI les soussignés ont signé la présente *entente de réduction de loyer*.

Fait le \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ 2020.

Utiliser ce bloc-signature si le <i>bailleur</i> est un particulier.	<b>[NOM DU BAILLEUR]</b> Par : _____
Utiliser ce bloc-signature si le <i>bailleur</i> est une entité autre qu'un particulier.	<b>[NOM DU BAILLEUR]</b>
	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 : _____

Fait le \_\_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ 2020.

Utiliser ce bloc-signature si le <i>locataire</i> est un particulier.	<b>[NOM DU LOCATAIRE]</b> Par : _____
Utiliser ce bloc-signature si le <i>locataire</i> est une entité autre qu'un particulier.	<b>[NOM DU LOCATAIRE]</b>
	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 : _____