

DOCUMENT 1

APERÇU DE LA STRUCTURE ET DU CONTENU – ACCORDS DÉFINITIFS RELATIFS AU PROJET DE PPL^A

| | |
|---|-----------|
| ACCORDS INTÉGRAUX (déposés auprès du greffier municipal et chef du contentieux au 25 septembre 2012) | 6 |
| Accord relatif au projet | 6 |
| Membres de l'OSEG..... | 6 |
| Description du projet..... | 6 |
| Dispositions applicables à certaines composantes | 8 |
| Structure juridique..... | 12 |
| La structure en cascade | 13 |
| L'après-cascade..... | 17 |
| Conditions de clôture | 18 |
| Responsabilité maximale | 20 |
| Cas de défaut..... | 21 |
| Droits de résiliation pour raisons de commodité..... | 22 |
| Restrictions relatives aux cessions | 25 |
| Engagements | 29 |
| Autres dispositions..... | 30 |
| Bail du stade..... | 31 |
| Durée et loyer..... | 31 |
| Certains droits et obligations..... | 32 |
| Indemnisation..... | 33 |
| Construction, réaménagement et rénovation..... | 33 |
| Cas de défaut..... | 34 |
| Assurance et dommages au stade | 35 |
| Autres dispositions..... | 35 |

^A Le présent document est un résumé des modalités principales des ententes juridiques du Plan de partenariat du parc Lansdowne, et ne contient pas toutes les modalités de ces ententes juridiques.

25 septembre 2012

OTT01\5 283 302\10

| | |
|--|-----------|
| Bail pour le commerce au détail..... | 36 |
| Durée et loyer..... | 36 |
| Droits et obligations particuliers | 37 |
| Indemnisation..... | 39 |
| Construction, réaménagement et rénovation..... | 39 |
| Cas de défaut..... | 40 |
| Autres résiliations..... | 41 |
| Limites d'hypothèques..... | 42 |
| Assurance et destruction de la composante de commerce au détail..... | 43 |
| Autres dispositions..... | 44 |
| Entente de gestion du projet..... | 44 |
| Accord de société en commandite principale..... | 45 |
| Apport des parties | 45 |
| Résiliation | 47 |
| Cession et autres questions..... | 48 |
| Convention unanime des actionnaires..... | 49 |
| Formation..... | 50 |
| Gestion de la société..... | 50 |
| Cas de défaut..... | 51 |
| Conflit d'intérêt..... | 51 |
| Transfert des parts | 52 |
| Autres | 52 |
| Ententes de société en commandite responsable de la composante | 52 |
| Formation d'une société en commandite | 52 |
| Recettes, paiements et distributions | 53 |
| Mesures correctrices en cas de défaut..... | 54 |
| Questions de gouvernance..... | 55 |
| Conventions des actionnaires des sociétés en commandite responsables d'une composante | 56 |

25 septembre 2012

OTT015 283 302|v10

| | |
|---|-----------|
| Formation | 56 |
| Gestion de la société..... | 56 |
| Conflit d'intérêt..... | 58 |
| Transfert des parts | 58 |
| Autres | 58 |
| ACCORDS POUR LA CLÔTURE | 59 |
| Accord sur les procédures de la construction | 59 |
| Entente réciproque relative à la structure de stationnement | 59 |
| Les servitudes..... | 59 |
| Les exceptions liées aux servitudes réciproques générales..... | 60 |
| Le stationnement durant la journée pendant des événements et hors événement | 60 |
| Le droit de construction et de modification | 61 |
| Les immobilisations partagées | 61 |
| L'entretien et la réparation des immobilisations partagées..... | 61 |
| Partage des revenus relativement à l'exploitation des stationnements | 62 |
| Partage des coûts pour les installations partagées..... | 62 |
| Partage des coûts relativement aux coûts d'exploitation du stationnement..... | 62 |
| Garantie de la structure de stationnement | 62 |
| Gestion | 63 |
| Comité des propriétaires | 63 |
| Question d'assurance | 64 |
| Cas de défaut..... | 64 |
| Dispositions..... | 64 |
| Autres clauses..... | 65 |
| Permis de construction du stade | 65 |
| Durée | 65 |
| Limites du permis..... | 65 |
| Mises à niveau des infrastructures | 66 |

25 septembre 2012

OTT015 283 302/v10

| | |
|--|-----------|
| Autres clauses..... | 66 |
| Accord directeur du site..... | 66 |
| Contrat de construction détaillé..... | 67 |
| Entente de programmation du parc urbain..... | 67 |
| Principes directeurs | 67 |
| Programmation..... | 67 |
| Événements municipaux | 68 |
| Événements du partenariat du stade..... | 68 |
| Ententes réciproques supplémentaires | 68 |
| Droits de passage..... | 69 |
| Dispositions générales..... | 69 |
| Bail pour la location d’espaces de bureaux (autrefois appelé bail principal pour des bureaux) | 69 |
| Ententes d’affiliation..... | 70 |
| Droit de préemption de l’OSEG..... | 70 |
| Entente entre la LCF et la Ville | 71 |
| ENTENTES POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE | 71 |
| Contrat de gestion immobilière du parc urbain | 71 |
| Contrat de gérance des stationnements..... | 72 |
| Ententes de sous-location du partenariat de la LCF et du partenariat de la LHO | 72 |
| ENTENTES FINALISÉES | 72 |
| Première entente de partage des coûts | 72 |
| Seconde entente de partage des coûts | 73 |
| Option relative au respect de l’attribution des contrats | 73 |

25 septembre 2012

OTT015 283 302/v10

| Accord | Description^B |
|---------------|--------------------------------|
|---------------|--------------------------------|

^B En cas d'incompatibilité entre la description des conditions commerciales importantes et celles incluses dans la version intégrale des ententes juridiques du Pan de partenariat Lansdowne déposés auprès du greffier municipal et chef du contentieux, les conditions des ententes juridiques prévaudront.

| Accord | Description ^B |
|---|--|
| ACCORDS INTÉGRAUX (déposés auprès du greffier municipal et chef du contentieux au 25 septembre 2012) | |
| Accord relatif au projet | <p data-bbox="457 358 1871 521" style="text-align: center;">L'Accord relatif au projet constitue l'entente principale entre la Ville (« Ville ») et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (« OSEG »). Il présente les éléments financiers et d'autres aspects fondamentaux de la relation entre les parties eu égard au projet et il sert de cadre pour bon nombre des ententes décrites ci-après. Il est prévu que cet accord de projet intervienne entre la Ville, l'OSEG et les membres de l'OSEG. Ce qui suit est un résumé des principales dispositions de l'accord.</p> <p data-bbox="1020 591 1304 618" style="text-align: center;">Membres de l'OSEG</p> <p data-bbox="495 691 1829 751" style="text-align: center;">Lansgreen Investments Inc., à l'égard de laquelle les descendants de Irving et de Gilbert Greenberg sont les mandants.</p> <p data-bbox="506 776 1818 803" style="text-align: center;">Shenkman Lansdowne Ltd., à l'égard de laquelle les descendants de Harold Shenkman sont les mandants.</p> <p data-bbox="711 824 1612 852" style="text-align: center;">Trinity Lansdowne Ltd., à l'égard de laquelle John Rudy est le mandant.</p> <p data-bbox="800 873 1524 901" style="text-align: center;">Keljay Ltd., à l'égard de laquelle Jeff Hunt est le mandant.</p> <p data-bbox="707 922 1619 950" style="text-align: center;">Friarmere Holdings Ltd., à l'égard de laquelle John Pugh est le mandant.</p> <p data-bbox="1016 1024 1308 1052" style="text-align: center;">Description du projet</p> <p data-bbox="457 1125 1871 1422" style="text-align: center;">L'accord décrit à un haut niveau les exigences liées à chacun des éléments du projet, à savoir les améliorations apportées au stade y compris le stationnement qui s'y rattache, le parc urbain (y compris le pavillon Aberdeen, l'Édifice d'horticulture, la place Aberdeen et le secteur du « Grand porche »), la composante résidentielle y compris le stationnement qui s'y rattache, la composante pour le commerce au détail y compris le stationnement qui s'y rattache, l'espace à bureaux y compris le stationnement qui s'y rattache, la franchise sportive de la LCF et la franchise sportive de la LHO. Même si la location d'aires précises de stationnement sur le site sera intégrée au bail du stade, bail concernant le commerce au détail et du bail concernant les bureaux, la partie souterraine de ces stationnements et le stationnement souterrain du complexe résidentiel feront partie d'une même infrastructure physique.</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p>Le plan directeur du site, la conception du parc urbain et les plans et devis afférents au stade, à la composante pour le commerce au détail, à l'espace à bureaux, au complexe résidentiel, aux aires de stationnement et aux éléments du parc urbain du projet seront guidés par les principes directeurs de conception du site Lansdowne décrits dans le document, <i>Principes directeurs pour la transformation de Lansdowne</i>, daté de janvier 2010 (approuvé par le Conseil municipal).</p> <p>Le plan directeur pour l'aménagement du site de Lansdowne, outre la partie du parc urbain, a été préparé par l'OSEG, sous réserve de l'approbation de la Ville.</p> <p>Le processus d'approbation du plan du site s'est déroulé en deux phases :</p> <p>La première phase, à savoir le plan général du site, a été approuvée par le Conseil le 22 novembre 2010.</p> <p>La deuxième phase, à savoir l'approbation du plan de site définitif, a été déléguée au directeur général du Service de l'urbanisme et de la gestion de la croissance de la Ville et a été approuvée par le comité de révision de la conception de Lansdowne.</p> <p>Les plans et devis du parc urbain ont été préparés en fonction du concours de design lancé par la Ville.</p> <p>L'exigence selon laquelle l'OSEG ou une ou l'autre des sociétés en commandite des diverses composantes devait déposer une garantie à la faveur de la Ville en vertu de l'entente relative au plan d'implantation a été remplacée de sorte qu'un défaut aux termes de ladite entente devient un défaut croisé en vertu de l'Accord de projet.</p> <p>Une entente relative au plan d'implantation interviendra entre la Ville, la société en commandite de la composante pour le commerce au détail, la société en commandite du stade et l'OSEG, en tant que partie garante.</p> <p>La Ville assumera l'entière responsabilité eu égard aux travaux d'assainissement résultant des caractéristiques environnementales existantes (notamment, au cours du terme initial du bail du stade, les coûts pour la surveillance du confinement des matières dangereuses sur les terrains du stade et pour les améliorations apportées, les coûts d'entretien pour le confinement plutôt que pour l'enlèvement de certains contaminants autour du stade avant d'apporter les améliorations et les coûts futurs attribuables à la décision de confiner les contaminants dangereux au lieu d'assainir le sol), eu égard aux coûts attribuables aux caractéristiques archéologiques du site Lansdowne et eu égard à des coûts définis liés aux retards imputables à ces caractéristiques.</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p>Le projet sera construit par étapes permettant ainsi que certains éléments du projet (y compris le parc urbain) servent d'aire d'attente pour la construction des autres éléments.</p> <p>Dispositions applicables à certaines composantes</p> <p>Le stade et le stationnement</p> <p>Les coûts maximums essentiels et accessoires pour la Ville reliés au stade et à la partie de l'infrastructure du stationnement qui s'y rattache devraient être de 135,8 millions de dollars, sous réserve des inclusions et des exclusions décrites dans l'Accord de projet.</p> <p>Les membres de l'OSEG garantissent l'achèvement du stade et de la partie de la structure du stationnement qui s'y rattache et ils sont responsables de tout dépassement de coût si les coûts essentiels et accessoires pour la Ville liés à ces éléments dépassent 135,8 millions de dollars (excluant les coûts pour la Ville qui ne sont pas compris dans le coût maximum de 135,8 millions de dollars). La garantie est assujettie au paiement par la Ville du montant maximum de 135,8 millions de dollars pour les coûts essentiels et accessoires reliés au stade et à la partie du stationnement qui s'y rattache. Une garantie est annexée à l'Accord de projet.</p> <p>Comme expliqué plus loin, en ce qui concerne le bail du stade et l'entente réciproque relative à la structure de stationnement, un fonds de réserve sera constitué pour les remplacements cycliques et les réparations d'immobilisations majeures à la fois pour le stade et pour la partie de la structure du stationnement qui s'y rattache. L'OSEG financera tout manque à gagner du fonds de réserve non financé à même le modèle des paiements en cascade.</p> <p>Le bail du stade comportera une restriction interdisant la tenue de foires commerciales faisant concurrence au centre d'exposition.</p> <p>Composante commerce au détail</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>La composante pour le commerce au détail envisagée consistera en une zone commerciale avec espaces de vente au détail à l'intérieur du stade et des espaces à bureaux et elle comprendra le stationnement qui s'y rattache.</p> <p>La société en commandite de la composante commerce au détail aura la responsabilité de la construction et de l'entretien d'un espace ouvert passif, comme précisé dans le procès verbal du règlement survenu entre le Holmwood Group et les associations de quartier du Vieux Ottawa Sud et du Glebe.</p> <p style="text-align: center;">Espace à bureaux</p> <p>La Ville a commercialisé des parcelles de lot à propriété aérienne louées pour l'aménagement de bureaux ainsi que le stationnement qui s'y rattache.</p> <p>Le promoteur de l'espace à bureaux remboursera à la Ville des redevances d'aménagement de l'ordre de 3 490 000 dollars, y compris les frais de coordination décrits plus loin sous la rubrique « Entente concernant la gestion de projet ».</p> <p style="text-align: center;">Aires de stationnement</p> <p>Les aires de stationnement sur le site comprendront du stationnement en surface et du stationnement souterrain, celui-ci situé à l'intérieur d'une structure physique.</p> <p style="text-align: center;">Parc urbain</p> <p>La Ville assumera les coûts associés à l'amélioration du parc urbain, notamment les améliorations apportées au pavillon Aberdeen et à l'Édifice d'horticulture, pourvu que l'OSEG verse jusqu'à 2,5 millions de dollars pour des coûts essentiels liés au parc urbain (ce montant servira de mesure compensatoire au lieu d'une désignation de site</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p style="text-align: center;">pour Lansdowne).</p> <p>Le stationnement pourra être autorisé dans le parc urbain pour des activités d'envergure organisées au stade et pour d'autres évènements, du 1^{er} décembre au 31 mars, sous réserve de l'approbation du Conseil municipal et du choix d'un plan d'aménagement de parc urbain qui prévoit des espaces de stationnement et comporte des zones de rassemblement à surface dure, et sous réserve d'activités se déroulant dans le parc urbain.</p> <p style="text-align: center;">La Ville sera tenue de maintenir le parc urbain dans un état conforme à des normes raisonnables.</p> <p style="text-align: center;">La location de l'Édifice d'horticulture par la Ville est assujettie à certaines exigences, notamment :</p> <p>L'espace commercial de l'Édifice d'horticulture ne sera pas offert en location jusqu'à la première des éventualités suivantes : a) des promesses de sous-location sont reçues pour 80 % de l'espace commercial appartenant à la société en commandite de la composante pour le commerce au détail; ou b) un an après la date de début du terme d'exploitation du bail commercial.</p> <p>L'espace commercial maximum dans l'édifice de l'horticulture est de 1 829 mètres carrés sur deux étages.</p> <p>Aucun restaurant ne sera aménagé dans le pavillon de l'édifice (à l'exception d'une cuisine à l'usage de la collectivité ou pour des services de traiteur).</p> <p>Loyer réel d'au minimum 35 \$ le pied carré, non subventionné par la Ville, pourvu que la Ville puisse demander une exemption eu égard à cette disposition au cas par cas, exemption qui ne pourra pas être indûment refusée.</p> <p>Les utilisations devront être conformes à l'image/réputation des commerces situés dans l'espace commercial de la société en commandite de la composante pour le commerce au détail.</p> <p style="text-align: center;">Complexe résidentiel</p> <p style="text-align: center;">La Ville a commercialisé des parcelles de lot résidentielles à propriété aérienne à bail franc.</p> <p>Le promoteur de complexe résidentiel remboursera à la Ville des redevances d'aménagement pouvant atteindre</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p data-bbox="457 267 1879 332">19 135 000 dollars, y compris des frais de coordination tels que décrits plus loin sous l'entête « Entente concernant la gestion de projet ».</p> <p data-bbox="1037 402 1291 430" style="text-align: center;">Franchises sportives</p> <p data-bbox="457 500 1879 695">Comme précisé plus loin dans la section intitulée « Accord de société en commandite principale », l'OSEG cédera ses droits, ses titres et ses intérêts dans le projet à la société en commandite principale, y compris ses intérêts dans les sociétés en commandite qui sont propriétaires des franchises des équipes de la LCF et de la LHO. Les parties ont convenu que la part du prix d'achat pour l'équipe de la LHO sera de 10 millions de dollars, garantie par un crédit de 5 millions de dollars sur le compte de capital de l'OSEG dans la société en commandite principale et par l'émission d'un billet à ordre de 5 millions de dollars.</p> <p data-bbox="506 764 1822 829" style="text-align: center;">Les équipes de la LCF et de la LHO doivent être actives pour un minimum de huit ans suivant le début de l'application du bail du stade, à moins que la LCF ou la LHO respectivement mettent fin à leurs activités.</p> <p data-bbox="457 899 1879 1029">La franchise de soccer professionnel achetée par des sociétés affiliées aux membres de l'OSEG n'est pas comprise dans le modèle de paiements en cascade décrit plus loin et elle paiera le prix de location du marché pour l'utilisation du stade. La Ville bénéficiera d'un droit de première offre (semblable à celui de l'équipe de la LCF et de l'équipe de la LHO décrit ci-après) advenant le déménagement de cette équipe de soccer à l'extérieur d'Ottawa.</p> <p data-bbox="856 1099 1472 1127" style="text-align: center;">Questions liées aux répercussions sur le transport</p> <p data-bbox="457 1196 1879 1294">L'Accord de projet (et le bail du stade, le bail commercial et le bail de l'espace à bureau) traite des questions liées aux répercussions sur le transport comme l'avait exigé le Conseil municipal lors de l'approbation du projet le 28 juin 2010.</p> <p data-bbox="1073 1364 1255 1391" style="text-align: center;">Dénomination</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p>Les droits de dénomination eu égard à la composante pour le commerce au détail, au stade et à l'espace à bureaux sont décrits plus en détail ci-après.</p> <p>L'OSEG n'aura aucun droit en ce qui concerne la dénomination du parc urbain, de la place Aberdeen, du secteur du « Grand porche », du pavillon Aberdeen ou de l'Édifice d'horticulture et des voies de circulation.</p> <p>Le nom de « parc Lansdowne » sera utilisé pour le parc urbain, y compris l'Édifice d'horticulture, le secteur du « Grand porche », la place Aberdeen et le pavillon Aberdeen. L'affiche à l'entrée du site portera également le nom de « parc Lansdowne » (ou un autre nom si la Ville en décide ainsi) en référence au parc urbain.</p> <p>Chaque élément du projet peut porter son propre nom et deux ou plusieurs éléments peuvent porter un même nom, sous réserve des droits de dénomination eu égard à la composante pour le commerce au détail, au stade et à l'espace à bureaux décrits en détail ci-après.</p> <p style="text-align: center;">Structure juridique</p> <p>Une société en commandite principale sera créée dont la Ville et l'OSEG seront les commanditaires et posséderont un nombre égal de parts. Le commandité sera une société dont l'OSEG sera le seul actionnaire.</p> <p>Une société en commandite sera créée pour chacune des composantes du projet, outre celle du complexe résidentiel et celle de l'espace à bureaux. En ce qui a trait à la société en commandite de chacune des composantes du projet :</p> <p style="text-align: center;">Le commanditaire sera la société en commandite principale.</p> <p style="text-align: center;">Le commandité sera une société dont l'OSEG est l'unique actionnaire ou une société dont toutes les actions appartiennent à l'OSEG ou aux membres de l'OSEG.</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>Les structures de la société en commandite principale et des sociétés en commandite des composantes du projet sont décrites plus en détail sous les rubriques « Accord de société en commandite principale », « Convention unanime des actionnaires », « ententes des sociétés en commandite des composantes du projet » et « Conventions des actionnaires des sociétés en commandite des composantes du projet ».</p> <p>La Ville n'a pas de droits ni d'obligations de gestion quotidienne à l'endroit des sociétés en commandite des composantes du projet.</p> <p>L'OSEG est une société en nom collectif créée en vertu de la loi ontarienne. Chacun des membres de l'OSEG (nommés précédemment) sera une entité ad hoc, signifiant qu'elle n'aura pas d'actifs ni de passifs autres que ceux afférents au projet et qu'elle ne sera engagée dans aucune activité autre que celles prévues dans l'Accord relatif au projet ou les ententes connexes; mais elle pourra détenir de l'argent ou l'équivalent, des actifs générant des revenus sur une base non récurrente ou des obligations ou autres investissements passifs similaires dans lesquels une municipalité pourrait investir.</p> <p>La structure en cascade</p> <p>L'OSEG et ses membres vont devoir contribuer au moins 30 millions de dollars avant ou au moment de la clôture sous forme d'apports de capital (en argent ou équivalent) et/ou lettres de crédit et/ou dépenses en ce qui concerne les coûts et les dépenses du projet qui ne sont pas internes à l'OSEG (et excluant spécifiquement le billet à ordre de 5 millions de dollars pour l'achat des 67 d'Ottawa, décrit plus loin) (« capitaux propres »).</p> <p>L'apport en capital minimal de 30 millions de dollars sera réduit selon le principe de l'« amortissement linéaire » sur une période de 27 ans, à partir du troisième anniversaire du début de la période d'exploitation du contrat de location du stade.</p> <p>Si l'apport en capital de l'OSEG dépasse le minimum de 30 millions de dollars (« capitaux propres</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>supplémentaires »), elle aura droit au retour de tels capitaux supplémentaires conformément au principe de la cascade.</p> <p>Avant le retour de ceux-ci, l'OSEG aura droit au rendement sur tous les capitaux propres contribués, au taux de 8 % par année (moins tout rendement réalisé sur une quelconque partie de telles valeurs qui se composent de titres négociables, mais qui excluent toutes valeurs sous forme de lettres de crédit, autres que tous frais découlant de celles-ci).</p> <p>Les membres de l'OSEG fourniront une garantie de réalisation en vertu de laquelle :</p> <p>les membres de l'OSEG garantiront solidairement la contribution des montants associés au coût du stade et la partie du stade comprenant la structure du stationnement si les coûts essentiels et accessoires qui s'y rattachent dépassent 135,8 millions de dollars incluant un montant convenu pour éventualité pour le stade de 6,4 millions de dollars et un montant convenu pour éventualité de 3,6 millions de dollars pour la portion liée à la structure du stationnement;</p> <p>lorsque le coût actuel soit du stade ou du stationnement qui s'y rattache est inférieur au coût réparti convenu plus les fonds pour éventualités, la différence peut être ajoutée au fonds pour éventualité de l'autre partie du stade ou du stationnement qui s'y rattache pour déterminer si une garantie est payable et dans quelle mesure;</p> <p>lorsque le coût actuel du stade et du stationnement qui s'y rattache est inférieur au coût réparti convenu plus les fonds pour éventualités, les fonds inutilisés peuvent être appliqués au coût d'autres parties de la structure du stationnement;</p> <p>toute partie de la garantie d'achèvement payable en lien avec la structure du stationnement sera considérée comme des capitaux propres supplémentaires;</p> <p>toute partie de la garantie d'achèvement payable en lien avec le stade sera considérée comme des capitaux propres, mais ne sera pas incluse dans les exigences minimales en capitaux propres de 30 millions de dollars.</p> <p>La Ville recevra un crédit en « capitaux propres municipaux réputés » de 23 750 000 dollars, soit la juste valeur marchande des terrains de la composante du commerce au détail, à l'exception des améliorations faites en vertu du contrat de location du commerce au détail, calculée aux cinq ans selon la même méthode de calcul que celle utilisée</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p style="text-align: center;">initialement.</p> <p style="text-align: center;">La Ville recevra un crédit pour le « financement en capitaux propres de la Ville », soit :</p> <p>le moindre des coûts suivants : les coûts maximums de la Ville de 135,8 millions de dollars pour la composante du stade et le stationnement qui s’y rattache ou les coûts actuels pour la Ville de la composante du stade et le stationnement qui s’y rattache (dans chacun des cas, exception faite des coûts mentionnés ci-dessus et décrits dans l’accord du projet).</p> <p style="text-align: center;"><u>moins</u></p> <p>le montant maximal de financement par débenture à la disposition de la Ville pour le projet, établi le 31 juillet 2012, fondé sur le montant de la dette qui pourrait être soutenue par soixante-quinze pour cent de la portion municipale des revenus de taxes foncières anticipés qui seront générés par les composantes du projet, autre que ceux du complexe résidentiel et 3,8 millions de dollars annuellement, soit le montant fixé pour les dépenses qui seraient autrement payables par la Ville, concernant le stade pendant l’exploitation du contrat de location du stade, si le stade ne subissait pas d’amélioration et si le contrat de location du stade n’avait été inscrit en tant que prévision de dépenses dans le projet.</p> <p>le montant net découlant de la vente de droits relatifs à la propriété du dessus que la Ville a reçu est de 7 716 879 dollars.</p> <p style="text-align: center;">Le flux net de trésorerie sera réparti de la façon suivante :</p> <p>premièrement, les paiements pour le compte de la réserve de la composante du stade, y compris la portion de la structure du stationnement qui s’y rattache, sur une base cumulative, mais non composée;</p> <p>deuxièmement, à l’OSEG et à la Ville respectivement, un rendement sur les capitaux propres de l’OSEG et sur les capitaux propres de financement de la Ville à 8 % par an, sur une base cumulative, mais non composée; s’il y a suffisamment de flux nets de trésorerie pour ne faire qu’une partie d’un tel paiement, des paiements</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p style="text-align: center;">proportionnels seront faits à chaque partie;</p> <p style="text-align: center;">troisièmement, retour des capitaux propres supplémentaires à l'OSEG;</p> <p style="text-align: center;">quatrièmement, suivant le troisième anniversaire du début de la période d'exploitation du contrat de location du stade, le retour des capitaux propres minimaux de l'OSEG, des montants payés en lien avec la garantie de l'OSEG de l'achèvement du stade (à l'exception de la structure de stationnement) et du financement par capitaux propres de la Ville (s'il y a suffisamment de flux net de trésorerie pour ne faire qu'une partie d'un tel paiement, des paiements proportionnels seront faits à chaque partie);</p> <p style="text-align: center;">concernant les capitaux propres minimaux de l'OSEG et les montants payés en lien avec la garantie d'achèvement, fondés sur un « amortissement linéaire » sur une période de 27 ans;</p> <p style="text-align: center;">concernant le financement par capitaux propres de la Ville, fondé sur un « amortissement constant » pour une période de 27 ans;</p> <p style="text-align: center;">cinquièmement, un montant représentant le rendement des les capitaux propres municipaux réputés à 8 % par an, sur une base cumulative, mais non composée;</p> <p style="text-align: center;">sixièmement, tout solde restant sera partagé de manière égale entre les deux parties.</p> <p style="text-align: center;">Le flux net de trésorerie est défini dans la société en commandite principale comme une recette brute moins les décaissements dans une année financière donnée :</p> <p style="text-align: center;">les recettes brutes sont des rentrées d'argent de la société en commandite principale (ou du commandité au nom de celle-ci) calculées selon la comptabilité de caisse, y compris la distribution des bénéfices et prélevée sur les capitaux propres, le remboursement de prêts, les montants de rendement et d'autres fonds reçus des sociétés en commandite des composantes, les apports de capital, les revenus provenant d'investissements définis, les recettes provenant de l'interruption des affaires ou de la perte de l'assurance revenu, les produits nets provenant de la vente d'actifs et les produits nets provenant de l'expropriation de biens et les produits nets de financement;</p> <p style="text-align: center;">les décaissements sont des montants versés aux sociétés en commandite des composantes pour des montants définis et correctement exigés à l'égard des obligations et des responsabilités des sociétés en commandite des composantes, montants versés en vertu du billet à ordre des 67 d'Ottawa et des montants versés pour des dépenses générales définies.</p> <p style="text-align: center;">Par ailleurs, chaque entente concernant une société en commandite responsable d'une composante comprendra</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p data-bbox="474 267 1852 331">une méthode de calcul du flux net de trésorerie d'une telle société en commandite, qui sera versé à la société en commandite principale.</p> <p data-bbox="449 402 1877 699">Nonobstant les dispositions décrites ci-dessus liées à la cascade, dans l'éventualité où l'équipe de la LCF ou celle de la LHO cesse ses opérations sans le consentement de la Ville pour quelque raison que ce soit (que les sociétés en commandite principales de la LCF ou des 67 d'Ottawa soient propriétaires ou non des équipes de la LCF ou des 67 d'Ottawa respectivement) autre que la cessation des opérations la LCF ou des 67 d'Ottawa, alors selon le choix de la Ville, les capitaux propres réputés de la Ville (ainsi que les intérêts courus et non payés) établis sur une base cumulative, mais non composée, seront réputés être des capitaux propres de financement aux fins de l'établissement des priorités de paiements en cascade concernant le rendement sur les capitaux propres de financement (la deuxième étape de la cascade ci-haut mentionnée) mais non pour le rendement des capitaux propres de financement (la quatrième étape de la cascade ci-haut mentionnée).</p> <p data-bbox="1052 769 1274 800" style="text-align: center;">L'après-cascade</p> <p data-bbox="449 867 1873 930">À moins que l'Accord relatif au projet soit résilié avant la cascade, celle-ci vient automatiquement à échéance le 31 décembre 2044. À cette date :</p> <p data-bbox="810 954 1516 985" style="text-align: center;">aucun autre paiement ne sera fait en vertu de la cascade;</p> <p data-bbox="466 1003 1860 1034">les parts de la Ville dans la société en commandite principale seront transférées à l'OSEG en valeurs nominales;</p> <p data-bbox="453 1052 1873 1148">le loyer de participation de cinquante pour cent du flux net de trésorerie des locaux du commerce au détail sera versé à la Ville en vertu du contrat de location du commerce au détail, en supplément du loyer de base fixé selon la juste valeur du marché;</p> <p data-bbox="453 1166 1873 1300">dans la mesure où la moitié de la juste valeur du marché des équipes de la LCF et de la LHO dépasse la valeur actuelle (utilisant un facteur d'actualisation de cinq pour cent) de l'ensemble du loyer de participation prévu, payable à la Ville en vertu du Contrat de location du commerce au détail, la juste valeur du marché de la composante du commerce au détail selon laquelle le loyer de base sera calculé, sera augmentée de ce dépassement;</p> <p data-bbox="453 1318 1873 1414">le locataire de la composante du commerce au détail, le locataire de la composante des bureaux et la Ville, devront par la suite se partager les revenus nets de fonctionnement du stationnement selon des principes définis d'équité, dont :</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p>la prise en considération des proportions selon lesquelles les parties ont contribué aux coûts essentiels et accessoires des coûts initiaux de la construction du stationnement (excluant les intérêts liés au financement et les frais de financement), sur la présomption que le promoteur des espaces de bureaux a contribué à de tels coûts essentiels et accessoires;</p> <p>les conséquences de l'absence de(s) composante(s) du commerce au détail, du stade et des bureaux, le cas échéant;</p> <p>l'usage de la structure de stationnement par chacune des composantes;</p> <p>si le stade accueille moins de 25 événements par année dont l'assistance minimum est de 5 000 personnes;</p> <p>dans la mesure où les 90 places de stationnement qui sont allouées à la composante des bureaux sont mises à la disposition du public;</p> <p>les autres conditions qui prévalent, y compris les circonstances entourant la location d'un local dans une composante;</p> <p>d'autres cas peuvent se produire, comme :</p> <p>la prolongation éventuelle du contrat de location du stade;</p> <p>la résiliation éventuelle du contrat de location du commerce au détail, telle qu'elle est décrite plus loin dans la définition Contrat de location du commerce au détail;</p> <p>l'application des modalités de financement après la structure en cascade établies dans le contrat de location du commerce au détail, si le contrat de location du commerce au détail n'est pas résilié.</p> <p style="text-align: center;">Conditions de clôture</p> <p>À la clôture, la Ville et l'OSEG doivent respectivement satisfaire à certaines conditions :</p> <p>L'une ou l'autre des parties aura le droit de ne pas procéder à la clôture si certains points ne sont pas remplis, dont :</p> <p>la satisfaction des parties eu égard aux états financiers pro forma définitifs qui reflètent le projet et la cascade;</p> <p>à compter de la date de la signature, les parties auront convenu des modalités du cycle de vie des fonds de réserve</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p>devant être inclus dans le Contrat de location du stade;</p> <p>la signature des accords est établie comme étant essentielle pour les parties et/ou avec des tierces parties;</p> <p>la signature du contrat de location de l'espace de bureaux avec le promoteur des espaces de bureaux sélectionné par la Ville;</p> <p>l'obtention des approbations liées à l'édifice, au patrimoine et à la planification en fonction des exigences pour les composantes du projet, autres que le parc urbain;</p> <p>le stade et le stationnement qui s'y rattache ayant été désignés immobilisations municipales par la Ville;</p> <p>le permis pour les fondations du stade a été obtenu;</p> <p>les autres conditions prévues dans l'accord.</p> <p>De plus, la Ville aura le droit de ne pas clore la transaction si certains points dans son intérêt ne sont pas respectés, dont :</p> <p>les questions environnementales et juridiques de diligence raisonnable;</p> <p>la réception des approbations de tierces parties;</p> <p>la satisfaction eu égard des coûts de l'assainissement environnemental et archéologique;</p> <p>la satisfaction que l'espace dans la composante du commerce au détail a été sous-loué pour « usage distinctif » et les plans et spécifications liés au commerce au détail, complétés conformément à la stratégie de conception sur le commerce au détail et les exigences de conception et du plan;</p> <p>si, avant la clôture, la Ville établit qu'elle ne peut émettre les obligations au taux prévu dans le document pro forma final et en fonction des coûts maximum du stade et du stationnement ;</p> <p>autres conditions, tel que prévu dans l'accord.</p> <p>De plus, l'OSEG aura le droit de ne pas clore la transaction si certains points dans son intérêt ne sont pas respectés, notamment :</p> <p>la satisfaction à l'égard des droits grevant le titre de propriété sur les terrains et la réception d'une indemnité par la Ville pour des revendications faites en vertu des droits des peuples autochtones; si les sous-locations sont insuffisantes (moins de soixante pour cent de la surface hors œuvre) malgré les efforts raisonnables de</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p style="text-align: center;">commercialisation déployés;</p> <p style="text-align: center;">s'il est impossible d'obtenir le financement à des conditions commercialement raisonnables pour la composante du commerce au détail malgré les efforts raisonnables de commercialisation déployés pour y parvenir;</p> <p style="text-align: center;">les autres conditions, tel que prévu dans l'accord.</p> <p style="text-align: center;">Chacune des parties paie ses propres coûts pour le cas où la clôture ne se concrétiserait pas, sauf en vertu du premier accord sur le partage des coûts et du second accord sur le partage des coûts.</p> <p style="text-align: center;">Responsabilité maximale</p> <p>L'éventuelle responsabilité de la Ville en vertu de l'accord et des ententes connexes et des contrats de location qui y sont associés, se limite à un total de 50 millions de dollars (ajusté en fonction de l'inflation), à l'exception de :</p> <p style="text-align: center;">tout paiement à verser concernant la résiliation pour des raisons de commodité;</p> <p>tout paiement à verser concernant la mise en œuvre de l'option de résiliation qu'a la Ville en vertu du Contrat de location du commerce au détail à compter du trentième anniversaire du début des opérations ci-après;</p> <p style="text-align: center;">tout paiement à verser concernant la résiliation inappropriée de l'accord ou d'un accord associé ou contrat de location, ou une violation de l'essence même de ceux-ci ;</p> <p style="text-align: center;">tout montant payé par l'assurance;</p> <p style="text-align: center;">la responsabilité en ce qui concerne les conditions environnementales et archéologiques en place;</p> <p>sous réserve des obligations de l'OSEG, la Ville qui n'honorerait pas le paiement exigé relatif à la construction de la composante du stade, la structure du stationnement (autre que la portion de la structure du stationnement liée à la composante du commerce au détail) et/ou certaines améliorations à l'infrastructure;</p> <p style="text-align: center;">les paiements en vertu du Premier accord de partage des coûts ou du Second accord de partage des coûts.</p> <p style="text-align: center;">Sous réserve des conditions environnementales, des conditions archéologiques en place ou de toute autre</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>déclaration ou garantie expresse de la Ville, l’OSEG s’engage dans l’accord du projet « sur place et dans l’état » et ne compte que sur sa propre diligence raisonnable.</p> <p style="text-align: center;">Cas de défaut</p> <p style="text-align: center;">L’une des parties peut résilier l’Accord en cas de défaut de la part de l’autre partie.</p> <p style="text-align: center;">À titre d’exemple, la Ville peut résilier l’Accord pour l’une des raisons suivantes :</p> <p style="text-align: center;">l’OSEG, un membre de l’OSEG ou une société en commandite responsable d’une composante contrevient sérieusement à ses obligations en vertu de l’Accord ou d’accords et de baux substantiels connexes;</p> <p style="text-align: center;">la perte de permis de construction compromet sérieusement la capacité de l’OSEG de s’acquitter de ses obligations prévues dans l’Accord;</p> <p style="text-align: center;">l’OSEG abandonne les travaux de construction d’une composante du projet, ou l’entrepreneur concerné abandonne la construction du stade ou du stationnement;</p> <p style="text-align: center;">certains cas de faillite ou d’insolvabilité touchent une entreprise de l’OSEG, sous réserve d’un droit d’en contester l’existence ou d’un sursis;</p> <p style="text-align: center;">l’OSEG ou une société en commandite responsable d’une composante manque à ses obligations prévues dans l’accord du plan du site.</p> <p style="text-align: center;">L’OSEG peut résilier l’Accord pour des raisons comme l’incapacité de la Ville à remédier une violation des obligations prévues dans l’Accord dans l’éventualité où l’Accord est résilié entre la clôture et le 31 décembre 2044 en fonction des lois applicables et en lien avec un cas de défaut de la part de la Ville, les paiements et les mesures entreprises par la Ville sont décrits relativement à son droit de résilier l’accord pour les raisons de commodité mentionnées plus loin;</p> <p style="text-align: center;">dans l’éventualité où l’accord est résilié après le 31 décembre 2044 conformément aux lois applicables et en lien avec un cas de défaut de la part de la Ville, l’OSEG pourra percevoir des dommages et intérêts en vertu des lois applicables.</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>Pour résilier l'accord, la Ville doit aviser l'OSEG et lui permettre de remédier au cas de défaut ou (en cas de défaut non monétaire) de présenter un plan pour y remédier.</p> <p>Un cas de défaut croisé existera entre l'accord du projet, le bail concernant le commerce au détail et le bail du stade dans l'éventualité où un cas de défaut en faveur de la Ville relativement à un accord ou à un bail constitue un cas de défaut en faveur de la Ville relativement à tous les accords ou à tous les baux. Un cas de défaut permettra à la Ville de s'interposer et d'exploiter l'équipe de la LCF et, sous réserve de l'approbation de la ligue, l'équipe de la LHO.</p> <p>Les accords de la société en commandite responsable de la composante en ce qui concerne l'équipe de la LCF et l'équipe de la LGO permettent la vente de l'une ou l'autre de ces équipes dans des circonstances précises afin de remédier à certains cas de défaut non monétaire, y compris les cas de défaut de la part de l'associé général de la société en commandite de la LCF ou de la société en commandite de la LHO en vertu de l'accord de la société en commandite responsable de la composante, d'insolvabilité touchant l'associé général de la société en commandite de la LCF ou de la société en commandite de la LHO ou d'une cession non autorisée de la part de l'associé général de la société en commandite de la LCF ou de la LHO.</p> <p>Droits de résiliation pour raisons de commodité</p> <p>Outre les cas de résiliation liés aux défauts décrits plus haut, la Ville jouira de certains droits de résiliation pour raisons de commodité.</p> <p>La Ville peut résilier sans motif l'accord ainsi que les accords et baux connexes à tout moment après le début de la période d'exploitation du bail pour commerce au détail, sur versement des paiements et prise des mesures qui suivent :</p> <p>remboursement ou prise en charge par la Ville du financement de la composante du commerce au détail;</p> <p>prise en charge par la Ville des sous-locations de la composante et, le cas échéant, des sous-contrats;</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>octroi d'un bail à la juste valeur locative sur le marché en ce qui concerne le stade pour ce qui aurait été le reste de la période de location du stade afin que les franchises sportives puissent poursuivre leurs activités;</p> <p>transfert par la Ville de toute participation dans les équipes de la LCF ou de la LHO et des sociétés en commandite responsables des composantes connexes;</p> <p>dans l'éventualité où la résiliation survient avant le vingt-cinquième anniversaire du début de la période d'exploitation du bail pour le commerce au détail :</p> <p>remboursement des capitaux propres de l'OSEG en circulation (à l'exception des lettres de crédit, des comptes bancaires et de leurs équivalents),</p> <p>paiement du rendement des capitaux propres de l'OSEG cumulatifs non payé,</p> <p>paiement de la valeur actuelle des versements que l'OSEG recevrait conformément à la structure en cascade pour la période s'étalant de la résiliation à l'échéance de la trentième année de la période d'exploitation du bail concernant le commerce au détail, en fonction des activités existantes ou des activités alors envisagées pour cette période,</p> <p>valeur actuelle nette du paiement qui serait versé par la Ville en vertu du bail concernant le commerce au détail en lien avec l'exercice par la Ville de son droit de résiliation en vigueur au trentième anniversaire du début de la période d'exploitation du bail, remontant à la date de résiliation, excluant tous les montants dédoublant les paiements susmentionnés;</p> <p>dans l'éventualité où la résiliation survient à la date du trentième anniversaire du début de la période d'exploitation du bail pour commerce au détail ou après, le paiement de la juste valeur sur le marché de la participation de l'OSEG dans chacun des baux pour le commerce au détail et pour le stade (si une période de renouvellement a été accordée pour le bail du stade) et chaque autre accord et bail conclus entre les parties :</p> <p>afin de déterminer sa juste valeur sur le marché, les parties tiendront compte de la portion restante de la période d'exploitation initiale de cinquante ans du bail pour commerce au détail ainsi que des première et deuxième périodes de prolongation du bail pour commerce au détail;</p> <p>afin de déterminer sa juste valeur sur le marché, les parties tiendront compte de la période de renouvellement (le cas échéant) suivant la période d'exploitation initiale de trente années du bail du stade;</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>dans l'éventualité où la résiliation survient à la date du vingt-cinquième anniversaire ou après, mais avant le trentième anniversaire, du début de la période d'exploitation du bail pour commerce au détail si la Ville n'a pas exercé son droit de résilier le bail pour commerce au détail à la trentième année :</p> <p>remboursement des capitaux propres de l'OSEG en circulation (à l'exception des lettres de crédit, des comptes bancaires et de leurs équivalents),</p> <p>paiement du rendement des capitaux propres de l'OSEG cumulatifs non payé,</p> <p>paiement de la valeur actuelle des versements que l'OSEG recevrait conformément à la structure en cascade pour la période s'étalant de la résiliation à l'échéance de la trentième année de la période d'exploitation du bail de détail, en fonction des activités existantes ou des activités alors envisagées pour cette période,</p> <p>valeur actuelle nette du paiement qui serait versé par la Ville en vertu du bail pour commerce au détail en lien avec l'exercice par la Ville de son droit de résiliation en vigueur au trentième anniversaire du début de la période d'exploitation du bail, remontant à la date de résiliation, excluant tous les montants dédoublant les paiements susmentionnés,</p> <p>paiement de la juste valeur sur le marché de la participation de l'OSEG dans le bail pour commerce au détail compte tenu seulement des première et deuxième périodes de prolongation du bail pour commerce au détail,</p> <p>paiement de la juste valeur sur le marché de la participation de l'OSEG dans le bail du stade, si une période de renouvellement a été accordée au bail du stade et compte tenu seulement d'une telle période de renouvellement;</p> <p>dans l'éventualité où la résiliation survient au vingt-cinquième anniversaire ou après, mais avant le trentième anniversaire du début de la période d'exploitation du bail pour commerce au détail que la Ville a exercé son droit de résilier le bail pour commerce au détail à la trentième année :</p> <p>remboursement des capitaux propres de l'OSEG en circulation (à l'exception des lettres de crédit, des comptes bancaires et de leurs équivalents);</p> <p>paiement du rendement des capitaux propres de l'OSEG cumulatifs non payé,;</p> <p>paiement de la valeur actuelle des versements que l'OSEG recevrait conformément à la structure en cascade pour la période s'étalant de la résiliation à l'échéance de la trentième année de la période d'exploitation du bail de détail, en fonction des activités existantes ou des activités alors envisagées pour cette période;</p> <p>valeur actuelle nette du paiement qui serait versé par la Ville en vertu du bail pour commerce au détail en lien avec l'exercice par la Ville de son droit de résiliation en vigueur au trentième anniversaire du début de la période</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>d'exploitation du bail, remontant à la date de résiliation, excluant tous les montants dédoublant les paiements susmentionnés.</p> <p style="text-align: center;">Restrictions relatives aux cessions</p> <p>À l'exception des cas prévus dans l'Accord du projet ou un autre accord important, il n'y aura aucune cession de titres ou d'actifs (autres que certains actifs de véhicules ad hoc permis qui sont décrits plus haut) de l'OSEG, d'un membre de l'OSEG, de la société en commandite principale, d'une société en commandite responsable d'une composante ou de l'associé général de la société en commandite principale ou d'une société en commandite responsable d'une composante.</p> <p>Une cession comprend l'émission de nouveaux titres ou la vente, le transfert, l'attribution ou autre acte de transfert de titres ou d'actifs, ce qui comprend la participation aux baux pour le stade et le commerce au détail.</p> <p>Il existe une distinction entre les cessions de titres qui se soldent par des « gains » ou un « changement de contrôle » pour la partie cédante et les autres cessions. Le calcul d'un gain repose sur les titres cédés et sur la nature de la cession.</p> <p>Quand une cession doit être approuvée par la Ville dans des cas où la Ville doit agir raisonnablement, celle-ci doit tenir compte des lignes directrices suivantes (sous réserve de conditions particulières applicables à la cession des équipes de la CFL ou de la LHO décrites ci-dessous) :</p> <p style="text-align: center;">capacité financière de l'acquéreur/son(s) mandant(s); adresse de l'acquéreur/son(s) mandant(s); antécédents de réussite d'affaires de l'acquéreur/son(s) mandant(s); réputation de l'acquéreur/son(s) mandant(s);</p> <p>expérience et connaissance de l'acquéreur/son(s) mandant(s) en matière de développement et d'immobilier;</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p align="center">antécédents de litiges/conflits intentés par l'acquéreur/son(s) mandant(s) envers la Ville.</p> <p align="center">Tout acquéreur indépendant prendra en charge la participation et la part du rendement des capitaux propres cumulatifs non payé du membre de l'OSEG vendeur à la date de la cession.</p> <p align="center"><u>En ce qui concerne la cession de titres de l'OSEG, d'un membre de l'OSEG ou de la société en commandite principale, autre qu'à un cessionnaire autorisé (cession indépendante), la Ville peut analyser et approuver la cession en fonction des facteurs suivants :</u></p> <p align="center">pendant les dix années suivant la clôture, dans le cas où la cession <u>ne se solde pas</u> par un gain pour le membre, la Ville peut analyser et approuver la cession en fonction des lignes directrices citées plus haut en matière d'approbation, en agissant de manière raisonnable;</p> <p align="center">pendant les dix années suivant la clôture, dans le cas où la cession <u>se solde</u> par un gain pour le membre, la Ville peut analyser et approuver la cession, à sa seule discrétion;</p> <p align="center">malgré les deux points précédents, la Ville peut analyser et approuver toute cession d'une participation dans la société en commandite principale, à sa seule discrétion, sauf dans les cas expressément prévus dans l'accord de la société en commandite principale;</p> <p align="center">à compter de la conclusion, dans le cas où la cession <u>se solde</u> par un changement de contrôle de l'OSEG, ou si un changement de contrôle survient par ailleurs, la Ville peut analyser et approuver la cession, à sa seule discrétion;</p> <p align="center">à compter de la clôture, dans le cas où la cession <u>ne se solde pas</u> par un changement de contrôle de l'OSEG, ou si aucun changement de contrôle ne survient par ailleurs, la Ville peut analyser et approuver la cession sur la base des lignes directrices citées plus haut en matière d'approbation, en agissant de manière raisonnable (à l'exception des cas où la cession se solde par un gain pour le membre au cours des dix années suivant la clôture, de telles analyse et approbation devront être à la seule discrétion de la Ville);</p> <p align="center">peu importe si un gain ou un changement de contrôle résulte de la cession, dans le cas où la cession survient dans les douze mois suivant le décès ou une incapacité de Roger Greenberg ou de tout représentant ultérieur de Lansgreen Investments Inc., de John Ruddy ou de tout représentant ultérieur de Trinity Lansdowne Ltd., de</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>William Shenkman ou de tout représentant ultérieur de Shenkman Lansdowne Ltd., de Jeff Hunt ou de tout représentant ultérieur de Keljay Ltd. ou de John Pugh ou de tout représentant ultérieur de Friarmere Holdings Inc., la Ville devra analyser et approuver la cession sur la base des lignes directrices citées plus haut en matière d’approbation, en agissant de manière raisonnable;</p> <p>peu importe si un gain ou un changement de contrôle résulte de la cession, en ce qui concerne une cession entre membres de l’OSEG ou d’un membre de l’OSEG à un cessionnaire autorisé d’un autre membre de l’OSEG, la Ville devra analyser et approuver la cession sur la base des lignes directrices citées plus haut en matière d’approbation, en agissant de manière raisonnable;</p> <p>exception faite des cessions de titres de l’OSEG ou d’un membre de l’OSEG à un cessionnaire autorisé d’un membre de l’OSEG, d’un autre membre de l’OSEG ou au cessionnaire autorisé d’un autre membre de l’OSEG dans lesquelles le cédant peut conserver tous les produits reçus, le cédant peut conserver le moindre des produits de la cession ou de sa quote-part dans les capitaux propres attribuables aux titres applicables de l’OSEG, d’un membre de l’OSEG ou de la société en commandite principale.</p> <p>Tous les paiements faits à la Ville seront appliqués aux droits de la Ville alors en vigueur en vertu, et dans le même ordre, de la structure en cascade (peu importe les droits de l’OSEG) et, après le paiement du rendement des avoirs réalisés de la Ville, devront par la suite réduire les avoirs réalisés de la Ville.</p> <p><u>En ce qui concerne la cession de titres de l’OSEG ou d’un membre de l’OSEG ou de la société en commandite principale à un cessionnaire autorisé (cession indépendante) pour laquelle aucune approbation n’est requise de la part de la Ville (mais pour laquelle la Ville devra recevoir un préavis) :</u></p> <p>une telle cession devra être faite :</p> <p>au mandant d’un membre de l’OSEG qui est descendant d’Irving et de Gilbert Greenberg pour Lansgreen Investments Inc., de John Ruddy pour Trinity Lansdowne Ltd., de Harold Shenkman pour Shenkman Lansdowne Ltd., de Jeff Hunt pour Keljay Ltd. ou de John Pugh pour Friarmere Holdings Inc.;</p> <p>à un descendant d’un tel mandant;</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p style="text-align: center;">au conjoint d'un tel mandant ou à un descendant d'un tel mandant;</p> <p>à une fiducie établie pour un tel mandant, descendant ou conjoint ou à une société, à une société de personnes, à une société en commandite, à une entente de copropriétaires ou à une entité commerciale décrite ci-dessous;</p> <p>à une société, à une société de personnes, à une société en commandite, à une entente de copropriétaires ou à une autre entité commerciale autre qu'une société, contrôlée par un mandant, descendant, conjoint ou fiducie;</p> <p>dans le cas où une telle cession se solde par une participation détenue par plusieurs personnes, une personne acceptable aux yeux de la Ville, d'un point de vue raisonnable, devra agir en tant représentant du groupe.</p> <p><u>En ce qui concerne la cession de certaines sociétés en commandite responsables de composantes, la société en commandite principale ne doit céder aucun des titres du partenariat du stade ou du partenariat du commerce au détail sans les approbations respectives de la Ville et de l'OSEG, à la discrétion de chacune. Les produits d'une telle cession constitueront une partie des flux de trésorerie nets et seront distribués conformément à la structure en cascade.</u></p> <p><u>En ce qui concerne les titres de l'associé général de la société en commandite principale ou d'une société en commandite responsable d'une composante, ces titres ne peuvent être cédés que dans le cadre d'une transaction visant la cession de la société en commandite principale.</u></p> <p><u>À moins d'une autorisation contraire, la cession des actifs du partenariat du stade ou du partenariat du commerce au détail requiert l'approbation de la Ville et de l'OSEG, à la discrétion de chacune.</u></p> <p>Toute cession de produits provenant de ces ventes d'actifs est assujettie à la structure en cascade, sauf en ce qui concerne la cession du bail pour commerce au détail avant le début de la période d'exploitation prévue dans la location pour commerce au détail.</p> <p>Dans le cas d'une cession du bail pour commerce au détail avant le début de la période d'exploitation du bail, le tiers cessionnaire paiera alors le loyer constituant la juste valeur locative sur le marché correspondant à sa part du bail, la présente valeur d'un tel loyer sera soustraite des avoirs réalisés de la Ville, et les capitaux propres de financement de la Ville seront réduits du montant de la contrepartie (approuvé par la Ville, à sa discrétion) payable par le cessionnaire tiers à la Ville en lien avec la cession.</p> <p><u>En ce qui concerne la cession des titres ou actifs du partenariat de la LCF ou du partenariat de la LHO, la Ville et l'OSEG peuvent, chacune de leur côté, analyser et approuver la cession à leur discrétion sur la base de ce qui suit :</u></p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p style="text-align: center;">pendant les huit années suivant la clôture, aucune cession d'équipe ne doit avoir lieu;</p> <p>après cette période de huit années suivant la clôture, la Ville peut analyser et approuver la cession (y compris les produits en découlant) en se basant sur les lignes directrices suivantes en matière d'approbation, en agissant raisonnablement :</p> <p style="text-align: center;">capacité financière de l'acquéreur/son(s) mandant(s);</p> <p style="text-align: center;">la majorité des mandants de l'acquéreur étant établis dans la région;</p> <p style="text-align: center;">réputation de l'acquéreur/son(s) mandant(s);</p> <p style="text-align: center;">expérience et connaissance en matière d'exploitation et de gestion d'une équipe sportive, ou capacité d'obtenir l'équivalent;</p> <p style="text-align: center;">existence ou antécédents de litiges/conflits intentés par l'acquéreur/son(s) mandant(s) envers la Ville;</p> <p>réception d'un engagement de la part de l'acquéreur et de son(s) mandant(s) de conserver l'équipe en question à Ottawa pour la période se terminant à l'échéance de la période initiale de la location du stade si cette équipe est toujours en activité.</p> <p>L'OSEG affichera une lettre de crédit de deux ans pour tout montant qu'elle recevra en fonction de la structure en cascade à la suite d'une cession, accessible par la société en commandite principale relativement à tout flux de trésorerie négatif lié à la société en commandite principale. La lettre de crédit et ses coûts ne constitueront pas des fonds propres.</p> <p>Pendant les dix années suivant la clôture, à moins d'une incapacité ou d'un décès, seules les personnes suivantes devront agir à titre de représentants des membres respectifs de l'OSEG : Roger Greenberg pour Lansgreen Investments Inc., John Ruddy pour Trinity Lansdowne Ltd., William Shenkman pour Shenkman Lansdowne Ltd., Jeff Hunt pour Keljay Ltd. et John Pugh pour Friarmere Holdings Inc. En cas de décès ou d'incapacité d'un de ces représentants, la Ville peut analyser et approuver la nomination d'un représentant substitut, en agissant raisonnablement.</p> <p style="text-align: center;">Engagements</p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>Les titres et actifs de la société en commandite principale, de l'associé général de la société en commandite globale, de l'OSEG, des membres de l'OSEG ou d'une société en commandite responsable d'une composante ou de leurs associés généraux ne peuvent être engagés, sauf dans les cas suivants :</p> <p>les engagements sur les titres de l'OSEG ou d'un membre de l'OSEG quand le titre est donné à d'autres membres de l'OSEG ou à des cessionnaires autorisés relativement à des prêts accordés pour exigences de capitaux propres autres que les exigences de capitaux propres minimaux;</p> <p>le partenariat de commerce au détail peut grever d'une hypothèque la location pour commerce au détail sur certaines conditions;</p> <p>le partenariat de la LCF peut engager ses actifs conformément aux conditions de sa convention d'affiliation avec la LCF;</p> <p>le partenariat de l'OHL peut engager ses actifs au profit de l'OHL conformément à la constitution de l'OHL;</p> <p>les partenariats de la LCF et de l'OHL peuvent engager leurs actifs respectifs au profit d'un prêteur institutionnel au moyen d'une sûreté en garantie du prix d'acquisition ou pour une ligne de crédit d'exploitation, tant que les capitaux propres de l'OSEG sont maintenus dans le partenariat en question;</p> <p>le partenariat du commerce au détail peut engager ses actifs au profit d'un prêteur institutionnel, sous conditions d'une approbation de la part de la Ville conformément au bail pour commerce au détail, à sa discrétion en agissant de bonne foi;</p> <p>un engagement de la moitié de la participation dans le partenariat détenue par la société en commandite principale en lien avec l'obligation de la société en commandite principale de rembourser la somme de 5 millions de dollars à Keljay Ltd. en lien avec l'acquisition des 67 d'Ottawa;</p> <p>le partenariat de la LHO peut engager ses actifs au profit d'un prêteur institutionnel existant en lien avec un prêt existant d'environ 35 000 dollars.</p> <p style="text-align: center;">Autres dispositions</p> <p>Des dispositions reconnaissant les deux langues officielles du Canada seront incluses dans chacun des baux du stade et du commerce au détail.</p> |

| Accord | Description ^B |
|----------------------|---|
| | <p>Des dispositions relatives à la priorité absolue, et au respect, d'une servitude au profit de Patrimoine ontarien sont prévues dans l'accord de projet, ainsi que de chacun des baux pour le commerce au détail et du stade.</p> <p>Les différends concernant l'Accord seront réglés par arbitrage.</p> <p>D'autres conditions habituelles aux accords de cette nature y sont incluses.</p> |
| Bail du stade | <p>Le bail du stade est la location par la Ville de la composante stade du projet, lequel comprend le Stade Frank-Clair, le Centre municipal, le stationnement pour la composante stade et les propriétés immobilières connexes. La Ville sera partie à la location du stade à titre de locateur; la société en commandite responsable de la composante stade le sera à titre de locataire. Le bail entrera en vigueur à l'achèvement substantiel des travaux de rénovation du stade. Avant le début de la période de location du stade, la Ville accordera un permis distinct à l'OSEG ou à l'entrepreneur du stade, ou aux deux, qui leur donnera accès aux installations du stade et aux aires de construction des structures du stationnement pendant les travaux, comme le décrit plus loin la rubrique « Permis de construction du stade ». On demandera au Conseil municipal de déclarer que le stade est une immobilisation municipale, conformément à la <i>Loi de 2001 sur les municipalités</i> de l'Ontario. Voici un résumé des principales clauses du bail du stade.</p> <p><u>Durée et loyer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La période initiale de la location du stade est d'environ trente ans, commençant à l'achèvement substantiel des travaux de rénovation du stade et se terminant le 31 décembre 2044 (échéance de la structure en cascade), à condition que la Ville puisse proposer une prolongation de la période à ou avant la date du vingt-cinquième anniversaire du début de la location du stade. Si la Ville proposait de prolonger la période, les parties disposeraient d'une période d'une année pour négocier les clauses de cette prolongation. • Le loyer de base pendant la période initiale est d'un dollar par année. En cas de prolongation du bail du stade, le loyer de base sera négocié par les parties. Le bail du stade sera un « bail à loyer net » en ce sens que les dépenses, les coûts, les paiements, les déboursés, les obligations ou les passifs contractés en lien avec le stade seront entièrement assumés par le locataire, à l'exception de certains coûts personnels au locateur. |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p data-bbox="447 269 810 297"><u>Certains droits et obligations</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="495 337 1877 500">• Le locataire sera responsable de toute la programmation du stade, toutefois la Ville peut interdire certains événements qui contreviennent aux lois, aux normes établies pour les installations (lesquelles ayant été convenues par la Ville et le locataire) ou aux normes de réputation appropriées à un lieu public à Ottawa ou encore qui entreraient en concurrence avec des salons commerciaux et professionnels qui se tiennent habituellement à l'Espace d'exposition. <li data-bbox="495 540 1877 1073">• Le locataire détiendra les droits de dénomination de la composante stade, sous réserve de conformité aux politiques et règlements de la Ville, à toute entente relative à la dénomination et aux lois applicables. Le nom est soumis à l'approbation de la Ville, agissant raisonnablement. Les produits dérivés du nom sont distribués en fonction de la structure en cascade décrite dans l'accord du projet. La Ville sera propriétaire de tous les droits de propriété intellectuelle associés au nom (autres que ceux de la personne qui donne le nom) et le nom du stade pourra être utilisé à des fins limitées précises. <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="590 776 1738 803">○ Les droits de dénomination détenus par le locataire ne concernent que la composante du stade. <li data-bbox="590 844 1877 938">○ Le locataire n'est pas tenu d'utiliser le nom « Lansdowne » pour la composante du stade, à condition que la signalisation sur le site porte le nom « Parc Lansdowne » ou un autre nom établi par le locateur à titre de référence au parc urbain. <li data-bbox="590 979 1818 1073">○ Les parties du stade appelées stade Frank-Clair ou le Centre municipal (mais pas une partie du stade Frank-Clair ou du Centre municipal) ne porteront pas le nom d'un alcool ou d'un produit d'alcool ou encore le nom d'un fabricant ou d'un distributeur de produits d'alcool. <li data-bbox="495 1114 1791 1141">• Les parties établiront une norme ou un protocole gouvernant tous les événements qui se tiendront au stade. <li data-bbox="495 1182 1833 1312">• La Ville pourra réserver le stade à un prix réduit (non inférieur à 85 % des tarifs du marché) pour la tenue d'événements sportifs spéciaux et d'activités culturelles qui sont d'intérêt communautaire et qui ne pourraient autrement payer la location à la valeur du marché. Ces réservations ne doivent pas être prises plus d'un mois à l'avance. <li data-bbox="495 1352 1776 1414">• La Ville pourra utiliser le stade une fois par année civile pour la tenue d'un événement, et ce, sans frais ni paiement, à l'exception des coûts et dépenses engagés par le locataire en lien avec l'événement. |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Durant la période de location, le locataire aura le droit exclusif de conclure des ententes relatives à la publicité commerciale, aux loges privées, aux contrats d'approvisionnement exclusifs accordés aux fabricants de boissons, aux concessions, aux programmes et souvenirs, aux droits de diffusion et à la billetterie, sous réserve des exigences et restrictions décrites dans le bail du stade, y compris en matière de sous-location, de signalisation, de conformité de la politique applicable en matière de signalisation et des politiques municipales pertinentes (y compris en ce qui concerne la publicité des produits du tabac et le bilinguisme). • Le locataire fournira tout le personnel nécessaire et sera responsable de la sécurité requise à l'exploitation du stade. • Le locataire aura l'obligation générale d'entretenir et de réparer le stade. • Le locataire aura l'obligation d'entretenir et de réparer la portion du stationnement rattachée au stade conformément aux modalités prévues dans l'entente réciproque relative à la structure de stationnement décrite plus loin. • À l'exécution du bail du stade, il y aura un plan de cycle de vie relatif à l'entretien du stade respectant une norme convenue pour la période en question. Le locataire devra mettre à jour un plan de cycle de vie pour le stade tous les cinq ans. Un plan de cycle de vie sera également établi conformément à l'entente réciproque relative à la structure de stationnement pour l'existence permanente du stationnement, tel qu'il est décrit plus loin. Le locataire devra verser mensuellement dans des réserves des montants prévus dans les plans de cycle de vie du moment. • Le locataire doit, et exigera de chaque sous-locataire de mettre en place des mesures relatives aux impacts des transports applicables prévues dans l'entente sur le plan du site et devra s'y conformer. <p><u>Indemnisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le locataire doit indemniser la Ville pour l'exploitation du stade. De plus, le locataire accepte de louer le stade « sur place et dans l'état » (sous réserve des exceptions environnementales et archéologiques introduites dans l'accord du projet). <p><u>Construction, réaménagement et rénovation</u></p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Toute rénovation du stade, excepté les rénovations mineures pour un montant global annuel inférieur à 250 000 dollars (corrigé de l'inflation) qui n'entraînent pas de modification importante du stade et ne sont pas des réparations liées au cycle de vie payables à partir des fonds de réserve, requiert le consentement de la Ville. Tous les réaménagements du stade requièrent le consentement de la Ville, ce consentement étant à la seule discrétion de celle-ci. <ul style="list-style-type: none"> ○ Toute rénovation et tout réaménagement doivent être conformes aux plans et spécifications, aux principes guidant la conception, au plan directeur du site et aux solutions de conception du parc urbain (le cas échéant) approuvés par la Ville. ○ Toute rénovation et tout réaménagement majeurs requièrent une garantie d'assurance appropriée. <p>Toute rénovation et tout réaménagement majeurs requièrent une garantie appropriée ou une garantie d'achèvement.</p> <p><u>Cas de défaut</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La Ville peut résilier le bail du stade pour les raisons suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ défaut de paiement du loyer par le locataire ou violation des obligations de celui-ci en vertu du bail du stade et absence de réparation de la violation; ○ certains événements de faillite ou d'insolvabilité, sous réserve du droit du locataire de contester l'existence de ces événements; ○ cessions non autorisées du bail du stade; ○ si le partenariat avec la LCF ou la LHO : <ul style="list-style-type: none"> ▪ donne lieu à un défaut de paiement du loyer et qu'une telle violation en vertu du sous-bail du stade n'est pas réparée; ▪ en ce qui concerne le partenariat avec LCF, manque à l'une de ses obligations matérielles en vertu de l'accord ou des accords entre la LCF et la Ville et ne répare pas le manquement; ▪ cesse l'exploitation pendant le mandat de huit ans qu'il est tenu de respecter en vertu de l'accord du projet; ▪ cède ses actifs d'une manière non permise par l'accord du projet ou son contrat de société en commandite; ○ omission de souscrire l'assurance requise de la part du locataire. • La résiliation du bail du stade par la Ville est assujettie à la remise d'un préavis et à la possibilité de remédier au cas de défaut (en cas de défaut autre que monétaire) de présenter un plan de redressement du cas de défaut. |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Un défaut croisé existera entre l'accord du projet, le bail pour le commerce au détail et le bail du stade si un cas de défaut au profit de la Ville en vertu d'un accord ou d'un bail constitue un cas de défaut au profit de la Ville en vertu de tous les accords et baux. Le défaut permettra à la Ville d'intervenir et d'exploiter l'équipe de la LCF et, sous réserve d'approbation par la ligue, l'équipe de la LHO. • La résiliation pour raisons de commodité respectera les termes formulés ci-dessus relativement à l'accord du projet. <p><u>Assurance et dommages au stade</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le locataire souscrira une assurance de manière à bénéficier en tout temps d'une couverture conforme aux exigences du bail du stade. Le locataire doit également obtenir et respecter tous les contrats d'assurance qui seraient respectés par une personne raisonnablement prudente, selon les exigences raisonnables de la Ville. La Ville, agissant raisonnablement, peut exiger que les limites des contrats d'assurance soient augmentées pour se conformer aux normes généralement applicables dans l'industrie. • Le locataire réparera rapidement le stade à ses frais pendant la durée du bail. Si le stade subit des dommages conséquents (qui le rendent inutilisable pendant 280 jours) dans les cinq ans suivant la fin du terme, le locataire peut refuser de le réparer et résilier son bail, auquel cas tous les produits d'assurance seront cédés à la Ville, excepté les indemnités pour pertes d'exploitation pendant la période antérieure à la date d'expiration de la structure en cascade (soit le 31 décembre 2044), qui seront réparties en cascade. Nonobstant une résiliation du bail du stade, aucun ajustement ou abattement du loyer ne sera accordé pour la période précédant la résiliation. • En cas de dommages au stade non couverts par une assurance, la Ville déterminera si le stade doit être reconstruit. Si le stade n'est pas reconstruit, la Ville procédera au paiement envisagé (et prendra les mesures qui s'imposent) advenant l'exercice du droit de résiliation pour raisons de commodité suivant le début de la période d'exploitation du bail pour le commerce au détail, excepté qu'aucun bail du stade à juste valeur locative sur le marché ne sera garanti. <p><u>Autres dispositions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Conformément au Règlement municipal n° 2001-170 et à la politique de bilinguisme de la Ville d'Ottawa de 2001, le locataire veillera à ce qui suit relativement au stade : <ul style="list-style-type: none"> ○ toutes les activités (autres que la publicité dans les médias) de promotion des services, programmes et |

| Accord | Description ^B |
|---|---|
| | <p>événements seront dans les deux langues officielles;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ tous les documents publiés par le locataire et adressés à la population seront dans les deux langues officielles; ○ toutes les enseignes et tous les panneaux d'orientation internes et externes seront bilingues ou présenteront des symboles internationaux. <ul style="list-style-type: none"> ● Les différends en vertu du bail du stade seront réglés par arbitrage, excepté les différends concernant le loyer ou les cas de défaut, qui seront portés devant un tribunal. ● Les autres conditions, qui figurent habituellement dans les accords de cette nature, sont incluses. |
| <p>Bail pour le commerce au détail</p> | <p>Le bail pour le commerce au détail concerne la location par la Ville des biens réels qui constituent la composante de commerce au détail du projet (incluant les espaces de vente au détail de type « salon » et « modules » du stade et la partie de l'immeuble de bureaux consacrée au commerce au détail). Le bail du stade liera la Ville, en tant que locatrice, et la société en commandite de la composante de commerce au détail, la locataire.</p> <p><u>Durée et loyer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Les biens-fonds de commerce au détail sont loués à bail au locataire pendant la période de construction de la composante de commerce au détail et la durée initiale du bail pour le commerce au détail, ainsi que pendant tout renouvellement de ce bail. ● Le terme initial du bail pour le commerce au détail est de 50 ans après la construction. Le locataire peut étendre ce terme de deux périodes additionnelles de 10 ans, pourvu qu'un maximum de deux cas de défaut ayant été corrigés dans les délais respectivement impartis pour remédier au manquement soit survenu pendant toute période de cinq ans incluse dans la durée du bail. ● Le loyer de base pendant la construction jusqu'au 31 décembre 2044 est d'un dollar par an. Après cela, le loyer de base sera établi à la juste valeur prévalant à cette date sur le marché, et ce, tous les cinq ans. ● Le loyer de base pendant la construction jusqu'au 31 décembre 2044 peut augmenter si certains événements surviennent. Ces événements peuvent être : la prise de possession par un créancier hypothécaire ou le transfert de l'intérêt locatif du locataire dans les biens-fonds de commerce au détail (jusqu'à ce que le locataire en reprenne |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>possession) de la manière décrite ci-dessous, la nomination d'un administrateur séquestre de l'intérêt locatif du locataire dans les biens-fonds de commerce au détail (jusqu'à ce que le locataire en reprenne possession) de la manière décrite ci-dessous ou une cession du bail pour le commerce au détail par le locataire ou un changement de contrôle du locataire (autrement que dans le cadre d'une cession permise par l'accord du projet).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cas d'une cession du bail pour commerce au détail par le locataire ou d'un changement de contrôle (autrement que dans le cadre d'une cession permise par l'accord du projet), le loyer de base sera établi à la juste valeur prévalant à ce moment-là sur le marché, et ce, tous les cinq ans. En cas de cession d'un intérêt partiel dans le bail pour le commerce au détail, le loyer de base augmentera au pro rata. • Afin d'établir une valeur de base aux fins d'obtention d'une hypothèque de construction et de l'hypothèque permanente initiale, la juste valeur sur le marché des biens-fonds est établie à 3,25 millions de dollars. Si un événement, autre qu'une cession par le locataire ou un changement de contrôle de celui-ci, fait augmenter le loyer de base, le créancier hypothécaire en possession paiera un loyer de base égal à cinq pour cent de la juste valeur sur le marché établie à 3,25 millions de dollars. Un acquéreur postérieur paierait aussi un loyer de base égal à cinq % de la juste valeur sur le marché établie à 3,25 millions de dollars et les produits de la vente seraient distribués en premier lieu au créancier hypothécaire, qui serait en droit de recevoir le montant de prêt hypothécaire non remboursé et les intérêts sur ce montant, et le reste, au locataire (la Ville, en fait, en tant que seule commanditaire dans la société en commandite principale en conséquence du défaut). La location pour le commerce au détail inclut un mécanisme d'ajustement de la juste valeur sur le marché des biens-fonds de commerce au détail si ces biens-fonds sont refinancés d'une manière qui augmente le solde de capital de la créance hypothécaire. • Le locataire paiera en outre, après le 31 décembre 2044, un loyer de participation basé sur 50 % du flux net de trésorerie annuel sur les locaux de commerce au détail (sous réserve d'une correction en fonction de la valeur respective des équipes de la LCF et la LHO décrite précédemment et incluse dans l'accord de société en commandite principale). • La location pour le commerce au détail reposera sur un « bail à loyer net ». Cela signifie que la totalité des dépenses, coûts, paiements, déboursés, obligations ou responsabilités assumés relativement aux locaux de commerce au détail doivent être supportés par le locataire, sauf certains coûts de propriétaire, tels les taxes et impôts sur le revenu et le capital ou des taxes et impôts similaires du propriétaire. <p><u>Droits et obligations particuliers</u></p> |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ● Le locataire doit, de manière générale, entretenir et réparer les locaux de commerce au détail à ses frais. Le locataire n'est pas tenu de maintenir un fonds de réserve. ● La signalisation extérieure, la signalisation intérieure permanente observable depuis le trottoir adossé à la composante de commerce au détail et la dénomination de la composante ou d'une partie de celle-ci, ainsi que la signalisation associée, sont sujettes à l'approbation du locateur, qui agira raisonnablement quant à l'allure, l'ampleur et l'emplacement des éléments de signalisation. <ul style="list-style-type: none"> ○ Il n'est pas obligatoire d'inscrire « Lansdowne » dans le nom de l'ensemble ou d'une partie de la composante de commerce au détail, pourvu que la signalisation d'entrée sur le site indique partout « Parc Lansdowne » ou un autre nom que le locateur pourrait choisir pour désigner le parc urbain. ○ La signalisation extérieure sera soumise à une politique de signalisation (ou, si une telle politique n'existe pas, aux règlements de la Ville applicables) et aux lois en vigueur (y compris les lois sur les langues) en la matière. ○ La composante de commerce au détail du stade, celle des bureaux, ainsi que chaque bâtiment faisant partie de la composante de commerce au détail peuvent avoir leur nom ou leurs noms propres. ○ La dénomination des voies privées au sein de la composante de commerce au détail doit respecter le règlement de la Ville en la matière. ● Le locataire peut conclure un accord de gestion du développement pour la construction et la location de la composante de commerce au détail, un accord de gestion de la propriété pour la gestion courante et la location de cette composante ou un accord d'organisation du financement susceptible d'être conclu avec un membre ou un cessionnaire autorisé d'un membre de l'OSEG. Les honoraires pour de tels accords peuvent être examinés par la Ville, devraient être en dessous de la valeur du marché et ne visent pas à dégager un profit pour le gestionnaire avant l'expiration. Des preuves satisfaisantes de conformité à ces limitations doivent être fournies à la Ville et confirmées par celle-ci avant la clôture. ● Le locataire peut conclure des accords de sous-location, de licence et de concession pour une partie des locaux de commerce au détail à des conditions appropriées, pourvu que ces accords : <ul style="list-style-type: none"> ○ ne concernent pas plus d'un bâtiment des lieux de commerce au détail, pour chaque accord; ○ soient conformes aux autres conditions du bail pour le commerce au détail; ○ s'ils ont été conclus avant la date la plus éloignée entre le 30^e anniversaire de la prise d'effet de l'exploitation en vertu du bail pour le commerce au détail ou le 31 décembre 2044, ne s'étendent pas au-delà du 50^e anniversaire du début de l'exploitation (ou puissent être résiliés sans pénalités avant cet |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>anniversaire) en vertu du bail pour le commerce au détail;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ soient commercialement raisonnables et représentatifs des conditions du marché prévalant à ce moment-là. <ul style="list-style-type: none"> ● Le locataire doit mettre en œuvre et respecter les dispositions applicables en matière d'impact sur les transports incluses dans la convention de plan d'implantation et exiger de chaque sous-locataire qu'il en fasse autant. <p><u>Indemnisation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le locataire doit indemniser la Ville pour l'exploitation des locaux de commerce au détail. De plus, le locataire accepte de louer les biens-fonds de commerce au détail « sur place et dans l'état » (sous réserve des exceptions environnementales et archéologiques énoncées dans l'accord du projet). <p><u>Construction, réaménagement et rénovation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le locataire sera chargé de l'élaboration des plans et des spécifications des locaux de commerce au détail et est responsable du début de la construction de ces locaux. La construction doit respecter les plans et les spécifications approuvés par la Ville, les principes directeurs d'aménagement, le plan directeur du site du parc Lansdowne, les solutions de conception du parc urbain (le cas échéant), l'exigence d'usages distinctifs pour les locaux de commerce au détail et la stratégie de conception pour le commerce au détail du site de commerce au détail. ● Le locataire est responsable des mises à niveau de l'infrastructure de la totalité des services et services publics nécessaires au projet de commerce au détail, excepté les éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> ○ atténuation des problèmes de capacité en aval du réseau de gestion de l'eau de la Ville résultant de la construction des mises à niveau de l'infrastructure; ○ coût marginal des transformateurs électriques dans la mesure où la capacité additionnelle ne profite pas au projet de commerce au détail; ○ coûts marginaux de conception et de construction liés aux solutions de conception du parc urbain; ○ resserrement des normes environnementales ou d'accessibilité imposées par la Ville. ● La construction initiale, toute rénovation majeure et tout réaménagement majeur requièrent une garantie d'assurance appropriée. ● Toute rénovation ou tout réaménagement des locaux de commerce au détail, excepté les rénovations mineures |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>pour un montant global annuel inférieur à 250 000 dollars (corrigé de l'inflation) et les améliorations apportées par le locataire non structurelles, qui ne modifient pas la surface de plancher hors œuvre brute et qui respectent la stratégie de conception pour le commerce au détail du complexe commercial, requièrent le consentement de la Ville. La Ville a le droit de refuser son consentement à un réaménagement si celui-ci nuit injustement à la participation de la Ville dans la structure de cascade, influe négativement sur la détermination de la valeur des biens-fonds à des fins d'hypothèque ou profite à une partie qui n'est pas le locataire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute rénovation et tout réaménagement doivent respecter les principes directeurs d'aménagement, le plan directeur du site du parc Lansdowne, les solutions de conception du parc urbain (le cas échéant), l'exigence d'usages distinctifs pour les locaux de commerce au détail et la stratégie de conception pour le commerce au détail du site de commerce au détail. • La construction initiale et toute rénovation majeure ou tout réaménagement majeur des locaux de commerce au détail exige, en garantie, que l'OSEG fournisse une preuve satisfaisante que le montant de ses capitaux propres non engagés par ailleurs et tout financement engagé pour cette construction et ces rénovations ou réaménagements sont supérieurs ou égaux au coût d'achèvement de tels travaux. Si le locataire n'est pas la société en commandite de la composante de commerce au détail ou si la preuve susmentionnée n'est pas fournie, le locataire doit assurer la garantie appropriée avant de commencer la construction, les rénovations ou les réaménagements. <p><u>Cas de défaut</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les événements suivants sont des cas de défaut en vertu du bail pour le commerce au détail : <ul style="list-style-type: none"> ○ défaut de paiement du loyer par le locataire ou violation des obligations de celui-ci en vertu du bail pour le commerce au détail, d'un accord sur les procédures de construction ou d'un accord réciproque; ○ violation par le locataire de ses obligations en vertu du bail du stade et absence de réparation de la violation par son auteur; ○ certains événements de faillite ou d'insolvabilité, sous réserve du droit du locataire de contester l'existence de ces événements; ○ cessions non autorisées du bail pour le commerce au détail; ○ omission de la part du locataire de souscrire l'assurance requise ou de reconstruire après destruction; ○ violation de l'accord de financement du stationnement par un créancier hypothécaire. • Si un cas de défaut est constaté, la Ville peut résilier le bail pour le commerce au détail. La résiliation du bail pour |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p>le commerce au détail par la Ville est assujettie à la remise d'un préavis et à la possibilité de remédier au cas de défaut ou (en cas de défaut autre que monétaire) de présenter un plan de redressement du cas de défaut.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un défaut croisé existera entre l'accord du projet, le bail pour le commerce au détail et le bail du stade si un cas de défaut au profit de la Ville en vertu d'un accord ou d'un bail constitue un cas de défaut au profit de la Ville en vertu de tous les accords et baux. Le défaut permettra à la Ville d'intervenir et d'exploiter l'équipe de la LCF et, sous réserve d'approbation de la ligue, l'équipe de la LHO. <p><u>Autres résiliations</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La Ville peut résilier le bail pour le commerce au détail en ce qui concerne les parties de ce bail qui régissent l'espace de commerce au détail du stade en vigueur à partir du 31 décembre 2044 contre un paiement à la juste valeur du marché de l'intérêt locatif du locataire dans l'espace de commerce au détail du stade. • La Ville peut résilier les dispositions du bail pour le commerce au détail qui régissent l'espace de commerce au détail du stade si elle choisit de ne pas reconstruire le stade après des dommages non assurés, à condition que soit effectué un paiement à la juste valeur du marché de l'intérêt locatif du locataire dans la parcelle de commerce au détail du stade. • La Ville peut résilier les éléments du bail pour le commerce au détail qui régissent l'espace de commerce au détail du stade si le locataire choisit de résilier le bail du stade à cause de dommages conséquents au stade. Advenant une telle résiliation, tous les produits d'assurance seraient cédés à la Ville, excepté les indemnités pour pertes d'exploitation pendant la période antérieure à l'expiration de la cascade, qui seraient réparties selon la cascade. • Le bail pour le commerce au détail se terminera à la fin de la période de construction si la condition du mandat d'exploitation (achèvement substantiel de la composante de commerce au détail) n'est pas remplie. • La Ville peut résilier le bail pour le commerce au détail au 30^e anniversaire du début de l'exploitation ou le 31 décembre 2044, la date retenue étant la plus éloignée des deux, sur remise d'un avis de résiliation au 25^e anniversaire de la date de début de l'exploitation ou avant cet anniversaire. Les parties auront ensuite jusqu'au 26^e anniversaire de la date de début de l'exploitation pour déterminer le paiement applicable. Les paiements suivants seront effectués (ainsi que les actions) par la Ville : <ul style="list-style-type: none"> ○ paiement d'un montant basé sur la juste valeur restante sur le marché de l'intérêt locatif du locataire dans le bail pour le commerce au détail (excluant toute extension de ce bail); |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ paiement du rendement des capitaux propres non déposés de l'OSEG et paiement de tout montant cumulatif et impayé en ce qui concerne le rendement des capitaux propres au 31 décembre 2044; ○ prise en charge des sous-baux de la composante. <ul style="list-style-type: none"> ● La résiliation pour raisons de commodité respectera les conditions formulées ci-dessus relativement à l'Accord du projet. <p><u>Limites d'hypothèques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Sous réserve des limitations et qualifications spécifiées dans le bail pour le commerce au détail, le locataire peut conclure une hypothèque en ce qui concerne son intérêt locatif dans les locaux de commerce au détail. La Ville a un droit d'approbation, applicable raisonnablement, sur les hypothèques du locataire. ● Aucune hypothèque ne peut s'étendre au domaine en fief de la Ville dans les biens-fonds de commerce au détail ou amoindrir ce domaine. ● Dans le cas du financement de la construction, le montant maximal de l'hypothèque ne doit pas dépasser 75 % du coût de construction des locaux de commerce au détail et du stationnement associé ou, dans le cas du financement permanent, 75 % de la juste valeur sur le marché de ces locaux et du stationnement associé (pourvu que dans le cas du financement permanent original et de toute prolongation subséquente, d'un financement de renouvellement ou de remplacement avant le 31 décembre 2044 qui n'augmente pas le montant principal impayé au moment du remplacement ou du renouvellement, les biens-fonds de commerce au détail soient réputés avoir une valeur égale à 3,25 millions de dollars à des fins d'hypothèque). ● L'hypothèque comprendra un droit de première offre au profit de la Ville, advenant un transfert ou une cession du bail pour le commerce au détail par le créancier hypothécaire. ● Le locataire peut obtenir du financement d'une institution de prêt ou d'un membre ou d'un associé de l'OSEG. Pour un membre ou un associé de l'OSEG, l'OSEG doit avoir contribué au moins à hauteur de l'exigence de capitaux propres minimaux en vertu de l'accord du projet, un tel financement ne doit pas constituer une partie des capitaux propres de l'OSEG aux fins de l'Accord du projet et un tel financement doit être assujéti à d'autres limitations, notamment qu'il soit libre de commissions de montage, qu'il soit indépendant et qu'il respecte les conditions du marché. |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Il existe des restrictions relativement à la durée, aux conditions et aux montants d'hypothèques de deuxième rang. D'autres restrictions existent si un membre ou un associé de l'OSEG est le créancier hypothécaire de deuxième rang. • Le locataire peut refinancer ou modifier une hypothèque qui augmente le montant principal impayé de cette hypothèque à condition que, toutes hypothèques existantes combinées, le total se limite à 75 % des coûts essentiels et accessoires de construction de la composante de commerce au détail ou 75 % de la juste valeur prévalant à ce moment-là sur le marché de l'intérêt du locataire dans la composante de commerce au détail à un moment déterminé à l'aide de principes convenus. Avant le 31 décembre 2044, les fonds hypothécaires en excès doivent être utilisés pour des améliorations à la prise au bail et des dépenses en immobilisations. • Un créancier hypothécaire doit conclure un accord de financement du stationnement avec la Ville en ce qui concerne le financement mutuel de la Ville, la portion d'affaires et résidentielle du stationnement en élévation et la portion commerciale de ce stationnement. <p><u>Assurance et destruction de la composante de commerce au détail</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le locataire souscrira une assurance de manière à bénéficier en tout temps d'une couverture conforme aux exigences du bail pour le commerce au détail. Le locataire doit également obtenir et respecter tous les contrats d'assurance qui seraient respectés par une personne raisonnablement prudente, selon les exigences raisonnables de la Ville. La Ville approuvera la nature et les montants de tels contrats et tout changement à ceux-ci. La nature et les montants de tels contrats sont assujettis à un examen et à l'approbation de la Ville tous les cinq ans. La Ville, agissant raisonnablement, peut exiger que les limites des contrats d'assurance soient repoussées pour se conformer aux normes généralement applicables dans l'industrie. • Avec l'approbation de la Ville, le locataire peut sous-assurer les locaux de commerce au détail, si aucune assurance n'est disponible à des conditions commerciales raisonnables. • Si les locaux de commerce au détail sont endommagés ou détruits, le locataire doit procéder aux réparations requises, à moins que les dommages ou la destruction ne soient survenus i) entre le 25^e et le 30^e anniversaire (sauf si la Ville renonce à son option de résiliation au 30^e anniversaire) ou ii) après le 55^e anniversaire de la date du début de l'exploitation en vertu du bail pour le commerce au détail. Si la composante de commerce au détail subit des dommages conséquents (25 % au moins de la superficie louable est inutilisable pendant 280 jours) pendant ces périodes, le locataire peut refuser de réparer la composante et résilier le bail de commerce au détail, auquel |

| Accord | Description ^B |
|--|--|
| | <p>cas la totalité des produits d'assurance sera cédée à la Ville, excepté les indemnités pour pertes d'exploitation, qui seront réparties en cascade. Nonobstant une résiliation du bail pour le commerce au détail, aucun rajustement ou abattement du loyer ne sera accordé pour la période précédant la résiliation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de destruction non couverte par une assurance (ou incomplètement couverte à cause d'une situation de sous-assurance), le locataire doit reconstruire les locaux de commerce au détail, excepté dans les circonstances ci-dessus, qui dégagent le locataire de l'obligation de reconstruire les locaux. Si les locaux de commerce au détail ne sont pas reconstruits, le manquement constitue un cas de défaut. <p><u>Autres dispositions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les différends en vertu du bail pour le commerce au détail seront réglés par arbitrage, excepté les différends concernant le loyer ou les cas de défaut, qui seront portés devant un tribunal. • La Ville reconnaît les deux langues officielles et s'engage à accorder un traitement égal en matière d'accès aux services, programmes et biens municipaux. Le locataire reconnaît qu'il importe d'assurer l'égalité des deux groupes linguistiques et accepte de mettre en œuvre des efforts commercialement raisonnables pour être fidèle à l'esprit de la politique de bilinguisme de la Ville dans sa prestation directe de services à la clientèle. • Les autres conditions, qui figurent habituellement dans les accords de cette nature, sont incluses. |
| <p>Entente de gestion du projet</p> | <p>L'entente de gestion du projet régit la manière dont l'OSEG entreprendra la construction du stade, de la structure de stationnement, de certains éléments du parc urbain et des améliorations de l'infrastructure du site connexes et assurera une supervision quotidienne du contrat général de construction en ce qui concerne le stade, la structure de stationnement et les améliorations à l'infrastructure.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La prise de décisions quotidiennes en vertu du contrat général de construction appartient à l'OSEG, mais la Ville conserve un droit de décision ultime sur des questions fondamentales précises telles que les ordres de modification à son bénéfice ou à ses frais, les modifications du contrat général de construction ou de plans et spécifications spécifiés, les abandons de droits en vertu du contrat général de construction et d'autres décisions ayant des répercussions matérielles sur la Ville. • En ce qui concerne les améliorations du stade, l'OSEG facturera des frais de gestion de projet correspondant i) au remboursement de dépenses incluant le coût du personnel affecté à la construction du stade et d'autres dépenses |

| Accord | Description ^B |
|--|--|
| | <p>réelles et directes et ii) au remboursement d'autres montants incluant les montants payables à des consultants et payables en vertu du contrat général de construction. Les dépenses et remboursements n'incluront pas de coûts ou de profits internes. Les dépenses atteindront un maximum de 3 % des coûts essentiels et accessoires de construction des améliorations du stade.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OSEG facturera des honoraires de gestion de projet égaux à 3 % des coûts essentiels et accessoires de construction pour chacune des composantes suivantes : i) la structure de stationnement, dont la Ville sera responsable seulement à hauteur de sa proportion d'espaces de stationnement qui se rattachent au complexe résidentiel, à la composante des bureaux et au stade (excluant tout paiement effectué par l'OSEG en vertu de sa garantie d'achèvement), ii) les améliorations de l'infrastructure et iii) certains éléments d'amélioration du parc urbain ayant fait l'objet d'une entente (et dont les coûts accessoires excluent les coûts de conception autres que ceux encourus pendant leur construction) pourvu que les coûts essentiels et accessoires soient estimés, mais non plafonnés, à 13,2 millions de dollars, excluant l'Édifice d'horticulture et certaines constructions gérées par la Ville. L'OSEG sera en outre remboursé pour d'autres montants, y compris des montants payables à des consultants et en vertu du contrat général de construction, relativement à la structure de stationnement, aux améliorations à l'infrastructure et à certains éléments des améliorations du parc urbain ayant fait l'objet d'une entente. L'OSEG ne couvrira pas les dépenses pour la structure de stationnement, les améliorations à l'infrastructure et certains éléments des améliorations du parc urbain ayant fait l'objet d'une entente. Les remboursements n'incluront pas de coûts ou de profits internes. • L'OSEG facturera des frais fixes de coordination de 100 000 dollars pour le complexe résidentiel et des frais fixes de coordination de 50 000 dollars pour la composante des bureaux, tel que décrit ci-dessus. |
| <p>Accord de société en commandite principale</p> | <p>L'accord de société en commandite principale établira une société en commandite au Manitoba, les commanditaires étant la Ville et l'OSEG d'une part et le commandité, une société ontarienne propriété de l'OSEG ou une société affiliée de celui-ci d'autre part. Lansgreen Investments Inc., Shenkman Lansdowne Ltd., Trinity Lansdowne Ltd., Keljay Ltd. et Friarmere Holdings Inc. seront également parties à l'accord de société en commandite principale, en leur qualité de membres de l'OSEG.</p> <p><u>Apport des parties</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le commandité doit verser initialement 100 dollars en espèces à la société en commandite principale, qui émettra alors la part du commandité. La Ville souscrira 100 parts de catégorie B dans la société en commandite principale, à un dollar la part de catégorie B. L'OSEG souscrira 100 parts de catégorie A dans la société en |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p>commandite principale, à un dollar la part de catégorie A. Les parts de catégorie A et B s'accompagnent des mêmes droits, privilèges, restrictions et conditions.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ À la clôture, l'OSEG doit vendre à la société en commandite principale son droit, son titre et son intérêt dans l'ensemble du projet, y compris son intérêt de commanditaire dans les sociétés en commandite qui possèdent les équipes de la LCF et de la LHO, pour lesquelles l'OSEG recevra un crédit à son compte en capital dans la société en commandite principale égal à son apport en capitaux propres (excluant les montants en espèces versés par les membres de l'OSEG à la clôture pour satisfaire l'exigence de capitaux propres minimaux) <u>plus</u> un billet à ordre de cinq millions de dollars. Un montant de 10 millions de dollars est alloué à l'intérêt de l'OSEG dans l'équipe de la LHO, dont cinq millions proviennent du billet à ordre et cinq autres millions, du crédit du compte en capital de l'OSEG dans la société en commandite principale. ○ Les membres de l'OSEG doivent garantir le paiement du billet à ordre des 67 d'Ottawa conjointement et individuellement et tout manquement en lien avec la garantie sera réputé être un cas de défaut de la part de l'OSEG. La Ville sera la destinataire désignée d'une telle garantie. Tous les paiements effectués à partir du billet à ordre des 67 d'Ottawa sont réputés être des contributions de capitaux propres additionnels. <ul style="list-style-type: none"> ● Les recettes brutes doivent être utilisées selon l'ordre de priorité suivant : <ul style="list-style-type: none"> ○ premièrement, paiement des dépenses générales; ○ deuxièmement, paiement des montants qui doivent être versés à titre d'acompte sur le stade et la part de la Ville dans les réserves de la structure de stationnement, de manière cumulative mais non composée (dans la mesure où il y a un manque à cet égard dans la société en commandite du stade), pourvu qu'en cas d'insuffisance des recettes brutes pour ce paiement, l'OSEG comble le manque de fonds; ○ troisièmement, paiement des montants requis aux fins des sociétés en commandite des composantes (autres que pour le stade et la part de la Ville dans les réserves du stationnement en élévation); ○ quatrièmement, billet à ordre des 67 d'Ottawa, s'il est payable à ce moment-là, à condition que les produits nets de financement permanent (après remboursement du financement de la construction), tels qu'ils sont reçus par la société en commandite ou le commandité, soient alloués au paiement du billet à ordre des 67 d'Ottawa; ○ cinquièmement, retenue, sous forme de réserves liquides, d'un montant raisonnable qui devra être déterminé conformément à la convention unanime des actionnaires (avec le commandité de la société en commandite) pour des obligations futures liées aux priorités ci-dessus; ○ sixièmement, paiement d'un rendement cumulé de 5 % au commandité sur la contribution de 100 dollars au capital; ○ septièmement, distribution du solde, en tant que flux net de trésorerie, en cascade. |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Advenant que l'OSEG doive injecter des fonds propres, il le fera dans les cinq jours ouvrables suivant la date à laquelle la contribution est requise ou la date de réception de l'avis de la Ville demandant le versement de la contribution, la date retenue étant la plus éloignée des deux. Si l'OSEG manque à le faire, il paiera des intérêts sur le montant qu'il n'a pas contribué au taux préférentiel de la Banque Royale majoré de 5 % pendant une période de 30 jours après le manquement et au taux préférentiel majoré de 10 % ensuite. • Si, en parallèle de la préparation des états financiers annuels de la société en commandite principale, le vérificateur de cette société fournit un projet d'avis selon lequel les états financiers ne peuvent pas être établis sur une base de continuité de l'exploitation selon les principes comptables généralement reconnus (PCGR), l'OSEG aura 30 jours pour fournir des fonds suffisants à la société en commandite principale afin que le vérificateur puisse éviter d'indiquer dans son avis final que les états financiers ne peuvent pas être présentés sur une base de continuité de l'exploitation selon les PCGR. <ul style="list-style-type: none"> ○ Si le paiement n'est pas effectué dans les 30 jours ou si le vérificateur fournit un avis final indiquant que les états financiers ne peuvent pas être présentés sur une base de continuité de l'exploitation selon les PCGR, le manquement constituera un cas de défaut de l'OSEG. • Si un jugement final est prononcé contre la société en commandite principale ou la société en commandite d'une composante et que les recettes de l'une ou l'autre ne suffisent pas pour couvrir l'indemnité, l'OSEG aura 30 jours pour verser l'indemnité, sans quoi un cas de défaut de l'OSEG sera constaté. <p><u>Résiliation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de défaut de l'OSEG, la Ville peut : <ul style="list-style-type: none"> ○ signifier un avis de défaut à l'OSEG et lui donner la possibilité : <ul style="list-style-type: none"> ▪ de réparer le défaut dans les 30 jours suivant la réception, par l'OSEG, de l'avis de défaut envoyé par la Ville (s'il s'agit d'un cas de défaut non monétaire, la Ville pourra prolonger la période de réparation dans la mesure où elle l'estime judicieux, l'approuve et fait preuve de diligence raisonnable); ▪ en cas de défaut non monétaire, de proposer un programme raisonnable pour rectifier le défaut, lequel devra être approuvé par la Ville. ○ En cas de défaut dans le cadre du bail de location du stade ou du commerce au détail, ce qui constitue un cas de défaut en vertu de l'Accord relatif au projet, l'OSEG y remédiera dans la période prévue à cet effet dans le bail de location du stade ou du commerce au détail, selon le cas. ○ Exercer les droits conférés par le présent accord ou toute autre entente importante. |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Si i) un cas de défaut n'est pas corrigé pendant la période applicable; ii) le programme destiné à réparer un cas de défaut non monétaire ne respecte pas les éléments matériels avant de prendre fin; ou iii) la Ville rejette le programme proposé par l'OSEG et n'approuve aucun autre programme dans les 10 jours suivant ce rejet; la Ville peut envoyer à l'OSEG un avis lui donnant 10 jours pour remédier à la situation, après quoi, si le manquement n'a toujours pas été corrigé, les parts que l'OSEG possède dans la société en commandite principale devront être transférées à la Ville, ou utilisées selon ses directives, pour la somme de 100 dollars, et les parts de l'associé commandité devront être transférées à la Ville, ou utilisées selon ses directives, pour la somme de 100 dollars \$; ce faisant, les parties seront libérées de toute obligation ou responsabilité, l'une à l'égard de l'autre, concernant la société en commandite principale, le présent accord, l'associé commandité de la société en commandite principale ou la convention unanime des actionnaires (à l'exception des droits et/ou obligations liant la Ville et l'associé commandité à titre de partenaires actuels de la société en commandite principale). En outre, les ententes visant la gestion de l'OSEG et l'Accord relatif au projet seront réputées résiliées. • La Ville a également d'autres recours, en cas de défaut, y compris un redressement équitable et une action en justice. • En cas de défaut de la Ville, l'OSEG peut signifier un avis de défaut à la Ville et lui donner la possibilité de i) réparer le défaut dans les 30 jours suivant la réception (s'il s'agit d'un cas de défaut non monétaire, l'OSEG pourra y ajouter la même période dans la mesure où elle l'estime judicieux, l'approuve et fait preuve de diligence raisonnable); ou ii) en cas de défaut non monétaire, de proposer un programme raisonnable pour rectifier le défaut, lequel devra être approuvé par l'OSEG. • Si i) un cas de défaut n'est pas corrigé pendant la période applicable; ii) le programme destiné à réparer un cas de défaut non monétaire ne respecte pas les éléments matériels avant de prendre fin; ou iii) l'OSEG rejette le programme proposé par la Ville et n'approuve aucun autre programme dans les 10 jours suivant ce rejet, l'OSEG peut envoyer à la Ville un avis lui donnant 10 jours pour remédier à la situation, après quoi, si le manquement n'a toujours pas été corrigé, les unités que la Ville possède dans la société en commandite principale devront être transférées à l'OSEG, pour la somme de 100 dollars, et les parties seront libérées de toute obligation ou responsabilité, l'une à l'égard de l'autre, concernant la société en commandite principale, le présent accord, l'associé commandité de la société en commandite principale ou la Convention unanime des actionnaires (à l'exclusion des droits et/ou obligations liant l'OSEG et l'associé commandité à titre de partenaires actuels de la société en commandite principale). <p><u>Cession et autres questions</u></p> |

| Accord | Description ^B |
|-------------------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Le présent accord énonce les restrictions imposées à la cession des parts des membres de l’OSEG, de l’OSEG, de la société en commandite principale, de l’associé commandité, des sociétés en commandite responsables d’une composante et des associés commandités des partenariats des composantes tels que décrits ci-dessus aux fins de l’Accord relatif au projet. • La Ville peut transférer l’Accord et les intérêts qu’elle a dans la société en commandite principale à une société de services municipaux, à un ayant droit ou à un autre gouvernement. • Le présent accord énonce les prescriptions visant les états financiers, les réunions et les procédures de vote de la société en commandite principale ainsi que les autres conditions habituellement prévues dans les ententes de société en commandite. • Roger Greenberg, Bill Shenkman, John Ruddy, Jeff Hunt, John Pugh ou tout autre associé commanditaire ou représentant d’un des membres ne peuvent posséder, exploiter ou gérer, directement ou indirectement, une équipe membre de la Ligue canadienne de football ou une équipe membre de la Ligue de hockey de l’Ontario, autre que l’équipe de la Ligue canadienne de football et des 67 d’Ottawa, sur le territoire de la Ville d’Ottawa ou à moins de 100 kilomètres de ses limites, et ce, de la date d’entrée en vigueur du présent accord jusqu’au 31 décembre 2044. • En cas de liquidation de la société en commandite principale, le syndic doit distribuer le produit net en respectant l’ordre suivant : <ul style="list-style-type: none"> ○ régler les frais de liquidation et les dettes dues aux créanciers (y compris aux créanciers garantis et non garantis); ○ prévoir des réserves pour les éléments de passif éventuels et autres obligations imprévues; ○ payer à l’associé commandité le montant de tout coût et débours qu’il est en droit de recevoir de la part de la société en commandite de la composante de commerce au détail; ○ verser à l’associé commandité un taux de rendement cumulatif, mais non composé, de 5 % sur la somme de 100 dollars versée par l’associé commandité, moins tout montant lui ayant été payé au préalable; répartir le solde entre les associés commanditaires conformément au modèle en cascade |
| Convention unanime des | L’associé commandité de la société en commandite principale et l’OSEG, actionnaire unique de l’associé commandité de la société en commandite principale, concluront une Convention unanime des actionnaires avec la Ville, qui est partie à cette dernière, afin de donner effet à l’Accord. |

| Accord | Description ^B |
|---------------------|--|
| actionnaires | <p>La Convention unanime des actionnaires est une entente qui restreint le pouvoir des administrateurs de gérer les activités commerciales et les affaires internes de l'associé commandité de la société en commandite principale visée, ou d'en surveiller la gestion, conformément à ses modalités.</p> <p><u>Formation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OSEG détient toutes les parts de l'associé commandité. <p><u>Gestion de la société</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le conseil d'administration comprendra au minimum deux membres, nommés par OSEG, qui ne seront pas rémunérés. • Conformément à la Convention unanime des actionnaires, les décisions majeures de la société devront être approuvées par la Ville et l'OSEG, y compris celles qui visent : <ul style="list-style-type: none"> ○ la modification des actes constitutifs de la société; ○ l'émission de parts, la conclusion d'accords ou l'octroi de droits liés aux parts émises; ○ les mesures destinées à modifier matériellement la nature des activités commerciales de l'entreprise; ○ le calcul du montant nécessaire pour constituer la réserve de la société en commandite principale du complexe, à condition que la Ville puisse refuser de l'approuver uniquement si ce montant est trop élevé et que cette dernière et l'OSEG agissent raisonnablement en la matière; ○ l'approbation de transactions ayant un lien de dépendance, à condition que la Ville et OSEG agissent raisonnablement en la matière; ○ l'emprunt ou l'offre de garanties par le membre de la société en commandite responsable de la composante; ○ la liquidation de la société; ○ la déclaration de dividendes, le rachat des parts ou la réduction du capital social déclaré, à condition que la Ville et OSEG agissent raisonnablement en la matière; ○ le grèvement des biens de la société; ○ la conclusion d'un partenariat, d'une association d'intérêt avec partage des bénéfices ou d'une entente de coentreprise; ○ le consentement de prêts n'ayant aucun rapport avec les objectifs définis; ○ la modification de toute entente de la société en commandite responsable de la composante; ○ l'adoption ou l'approbation des états financiers annuels, à condition que la Ville et l'OSEG agissent |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p>raisonnablement en la matière;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ le versement d'indemnités, de frais de gestion ou de frais de consultation à tout cessionnaire ou à toute personne ayant des liens de dépendance avec l'OSEG, l'un de ses membres ou tout cessionnaire autorisé, à condition que la Ville et l'OSEG agissent raisonnablement en la matière; ○ la fusion, l'unification ou le regroupement de la société; ○ la disposition de transactions, à moins d'y être spécifiquement autorisé selon les termes de la Convention unanime des actionnaires, de l'entente relative à la société en commandite principale ou de tout autre accord important; ○ une action en justice en dehors du cours normal des activités de la société; ○ la conclusion de contrats en dehors du cours normal des activités de la société; ○ la remise de dette; ○ la délégation, par le conseil d'administration, de l'un de ses pouvoirs, exception faite de la délégation à des représentants dans le cours normal des activités; ○ la nomination ou le remplacement du vérificateur, à condition que la Ville et l'OSEG agissent raisonnablement en la matière; ○ la résiliation de la Convention unanime des actionnaires; ○ la distribution du flux net de trésorerie de la société en commandite principale à l'associé commanditaire sous son régime, exception faite des distributions mensuelles, à condition que la Ville et l'OSEG agissent raisonnablement en la matière. <p><u>Cas de défaut</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de défaut de la Ville ou de l'OSEG, la partie défaillante n'aura plus le droit d'approuver les questions faisant l'objet de « décisions majeures » en vertu de la Convention unanime des actionnaires, mais elle continuera à recevoir les informations auxquelles elle a normalement droit. La partie défaillante sera censée approuver toutes les décisions majeures que l'autre partie prendra pendant cette période. • Les cas de défaut comprennent les défauts non réparés dans l'exécution des obligations monétaires ou non monétaires des parties au titre du présent accord, les cas de défaut non réparés en vertu de l'accord visant la société en commandite principale, de l'Accord relatif au projet et d'autres ententes importantes ainsi que les mesures non conformes aux dispositions de la Convention unanime des actionnaires. <p><u>Conflit d'intérêts</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La Ville a le droit d'approuver toute décision majeure, quelle que soit la matière visée, à condition qu'elle se |

| Accord | Description ^B |
|--|--|
| | <p>conforme à la Convention unanime des actionnaires et que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ les parties avec lesquelles la société fait affaire n'aient aucun lien de dépendance avec l'OSEG, OSEG Inc., l'un de ses membres ou un cessionnaire autorisé; ○ il y ait un cas de défaut tel que défini à l'égard de l'associé commandité, <p><u>Transfert des parts</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OSEG ne saurait aliéner ou grever les parts, à moins qu'elle ne se conforme aux dispositions de la Convention unanime des actionnaires, ne transfère la même proportion d'unités de la société en commandite principale au même cessionnaire et permette à ce dernier de devenir partie à la Convention unanime sur les actionnaires. <p><u>Autres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les différends visant la Convention unanime des actionnaires sont soumis à un arbitrage (à l'exception des décisions majeures requérant l'approbation de la Ville et de l'OSEG, à leur discrétion). • D'autres dispositions habituelles des conventions unanimes des actionnaires sont également incluses. |
| <p>Ententes de société en commandite responsable de la composante</p> | <p>Toutes les sociétés en commandite du projet de complexe concluront une entente de société en commandite. La seule société commanditaire des sociétés en commandite responsables d'une composante sera la société en commandite principale, de sorte que les fonds de toutes les composantes viendront l'alimenter. L'entente relative à la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail, résumée ci-dessous, servira de base à l'élaboration d'autres ententes relatives à la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail.</p> <p><u>Formation d'une société en commandite</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'associé commandité de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail (une société appartenant à l'OSEG, à l'une de ses sociétés ou à l'un de ses membres) et la société en commandite principale (à titre d'associé commanditaire de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail) forment une société en commandite conformément à la <i>Partnership Act (Loi sur les sociétés en commandite - Manitoba)</i> appelée société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail. • La société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail vise avant tout à conclure le |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p>bail pour le commerce au détail, à aménager les bâtiments du complexe commercial, à exploiter le complexe commercial et à aménager, à exploiter, à louer et à gérer les biens à usage commercial et de commerce au détail.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'associé commandité peut conclure, au nom de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail, l'Accord sur la gestion du développement, l'entente sur la gestion immobilière, et/ou l'entente sur la gestion financière à condition que les frais inhérents à ces ententes (les « frais liés au commerce au détail ») soient inférieures aux taux du marché et que leur montant ne vise pas à permettre au gestionnaire compétent d'en tirer des bénéfices. • L'associé commandité conclura l'entente relative à la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail, l'entente des actionnaires du complexe commercial, le bail pour le commerce au détail et d'autres accords importants. • L'associé commandité devra alimenter la réserve de trésorerie du complexe commercial, comme l'impose la Convention unanime des actionnaires de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail à tout associé commandité du complexe commercial. • L'associé commanditaire souscrira cent parts, chacune donnant droit à une voix. L'associé commandité recevra une unité d'associé commandité, qui ne confère aucun droit de vote aux réunions de la société en commandite. L'associé commanditaire transfèrera à la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail ses droits, ses titres et ses intérêts liés au complexe commercial, qu'il créditera à ce dernier sous forme d'apport en capital. • Les intérêts des associés seront répartis comme suit : 99,99 % à l'associé commanditaire et 0,01 % à l'associé commandité. • L'associé commandité ne pourra pas démissionner volontairement. <p><u>Recettes, paiements et distributions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les recettes brutes seront allouées selon l'ordre de priorités suivant : <ul style="list-style-type: none"> ○ payer tous les montants exigibles du compte des frais généraux; ○ payer les montants exigibles des comptes de service de la dette visant les hypothèques autorisées des locataires; |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ payer les montants exigibles de la ligne de crédit autorisée; ○ payer les montants dus liés à l'aménagement, à la construction, à la location et à la modification du complexe commercial (y compris les commissions des commerces de détail); ○ payer toutes les autres sommes exigibles liées aux obligations et aux responsabilités de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail; ○ retenir la Réserve du complexe commercial en tant que réserve de caisse; ○ verser un taux de rendement cumulé de 5 % à l'associé commandité sur les 100 dollars du capital versé; ○ remettre le solde du flux net de la trésorerie à l'associé commanditaire, à titre de distribution. <ul style="list-style-type: none"> ● Le flux de trésorerie net de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail comprend les recettes brutes moins les décaissements déterminés une fois par mois ou calculés par la Ville et l'OSEG : <ul style="list-style-type: none"> ○ les recettes brutes s'entendent de tous les encaissements bruts, tel qu'énoncé dans l'Accord relatif à la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail; ○ les décaissements s'entendent de toutes les dépenses en espèces engagées à juste titre pour couvrir les obligations et les responsabilités de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail. ● Nonobstant ce qui précède, toute somme excédentaire, le cas échéant, d'un montant maximal de 5 000 000 de dollars, provenant du produit net du financement permanent du complexe commercial disponible une fois que les montants exigés pour se libérer de toute hypothèque destinée à financer la construction du complexe commercial ont été remboursés devra servir à rembourser le billet à ordre pour les 67 d'Ottawa, et ce, jusqu'à concurrence de 5 000 000 de dollars. ● Les transactions entre sociétés ayant un lien de dépendance sont soumises à des restrictions. ● Advenant que le flux de trésorerie net soit négatif, l'associé commanditaire peut verser une contribution à la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail destinée à couvrir ce montant, en tout ou en partie, conformément aux conditions établies dans le cadre de l'Accord relatif à la société en commandite principale. <p><u>Mesures correctrices en cas de défaut</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● En cas de défaut de l'associé commandité, l'associé commanditaire peut nommer un nouvel associé commandité |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>ou exiger le transfert des parts de ce dernier à une personne que l'associé commanditaire aura nommée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les cas de défaut comprennent les défauts non réparés dans l'exécution des obligations monétaires ou non monétaires des parties au titre du présent accord, les cas de défaut non réparés en vertu de l'Accord relatif au projet, du bail pour le commerce au détail et d'autres ententes importantes, ainsi que les cas de faillite ou d'insolvabilité ou les mesures non conformes aux dispositions de l'Accord relatif à la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail et autres accords pertinents. • L'OSEG se trouvant ici en situation de conflit, la Ville peut prendre une décision à propos de l'existence d'un tel défaut ou de l'exercice des droits de l'associé commanditaire. • La Ville a également d'autres recours, en cas de défaut, y compris un redressement équitable et une action en justice. • En cas de liquidation de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail, le syndic doit distribuer le produit net dans l'ordre suivant : <ul style="list-style-type: none"> ○ régler les frais de liquidation et les dettes dues aux créanciers (y compris aux créanciers garantis et non garantis); ○ prévoir des réserves pour les éléments de passif éventuels et les obligations imprévues; ○ payer à l'associé commandité le montant de tout coût et débours qu'il est en droit de recevoir de la part de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail; ○ verser à l'associé commandité un taux de rendement cumulatif, mais non composé, de 5 % sur la somme de 100 dollars versée par l'associé commandité, moins tout montant lui ayant été payé au préalable; ○ verser le solde à l'associé commanditaire. <p><u>Questions de gouvernance</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entente relative à la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail énonce les restrictions imposées à la cession des parts de l'associé commandité et de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail. Les parties à l'entente ne sauront céder aucune unité de la société en commandite et aucune part importante des biens du complexe commercial, sauf si elles se conforment aux dispositions de la Convention unanime des actionnaires de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail, de l'Accord relatif au projet et d'autres accords importants. |

| Accord | Description ^B |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Les différends seront résolus au moyen de la procédure d'arbitrage énoncée dans l'Accord (à l'exception des dispositions prévues dans l'entente visée). • L'entente relative à la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail énonce les prescriptions visant les états financiers et les procédures de vote de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail ainsi que les autres conditions habituellement prévues dans les ententes de société en commandite. |
| Conventions des actionnaires des sociétés en commandite responsables d'une composante | <p>L'associé commandité de chaque société en commandite responsable d'une composante conclura une convention des actionnaires de la société en commandite de la composante avec l'OSEG, à titre d'actionnaire unique de l'associé commandité de la société en commandite responsable de la composante, et avec la Ville qui est partie à cette dernière, afin de donner effet à l'Accord.</p> <p>Chaque société en commandite responsable d'une composante conclura une convention des actionnaires de la société en commandite de la composante. La convention des actionnaires de la société en commandite de la composante est une convention unanime des actionnaires, à savoir qu'elle restreint le pouvoir des administrateurs de gérer les activités commerciales et les affaires internes de l'associé commandité de la société en commandite responsable de la composante visée, ou d'en surveiller la gestion, conformément à ses modalités.</p> <p><u>Formation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OSEG détient toutes les parts de l'associé commandité. <p><u>Gestion de la société</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le conseil d'administration comprendra au minimum deux membres, nommés par l'OSEG, qui ne seront pas rémunérés. • Conformément à la convention des actionnaires de la société en commandite de la composante, les décisions majeures de la Société devront être approuvées par la Ville et l'OSEG, y compris celles qui visent : <ul style="list-style-type: none"> ○ la modification des actes constitutifs de la société; ○ l'émission de parts, la conclusion d'accords ou l'octroi de droits liés aux parts émises; ○ les mesures destinées à modifier matériellement la nature des activités commerciales de la société; |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ○ le calcul du montant nécessaire pour constituer la réserve de la société en commandite responsable de la composante, à condition que la Ville puisse refuser de l'approuver uniquement si ce montant est trop élevé et que cette dernière et l'OSEG agissent raisonnablement en la matière; ○ l'approbation de transactions ayant un lien de dépendance, à condition que la Ville et OSEG agissent raisonnablement en la matière; ○ l'emprunt ou l'offre de garanties par le membre de la société en commandite responsable de la composante, à l'exception des emprunts définis autorisés; ○ la liquidation de la société; ○ la déclaration de dividendes, le rachat des parts ou la réduction du capital social déclaré, à condition que la Ville et l'OSEG agissent chacune raisonnablement en la matière; ○ le grèvement des biens du membre ou de la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail, à condition que l'emprunt soit autorisé en vertu du bail pour le commerce au détail approuvé par la Ville à sa discrétion, mais agissant de bonne foi; ○ la conclusion d'un partenariat, d'une association d'intérêt avec partage des bénéfices ou d'une entente de coentreprise; ○ le consentement de prêts n'ayant aucun lien avec les objectifs définis; ○ la modification de toute entente de la société en commandite responsable de la composante; ○ l'adoption ou l'approbation des états financiers annuels, à condition que la Ville et l'OSEG agissent raisonnablement en la matière; ○ le versement d'indemnités, de frais de gestion, de frais de consultation ou autres frais ou paiements à tout cessionnaire autorisé ou à toute personne ayant des liens de dépendance avec l'OSEG, l'un de ses membres ou tout cessionnaire autorisé, à condition que la Ville et l'OSEG agissent raisonnablement en la matière; ○ la fusion, l'unification ou le regroupement de la société; ○ la disposition de transactions, à moins d'y avoir été spécifiquement autorisé selon les termes de la convention des actionnaires de la société en commandite de la composante, de la Convention unanime des actionnaires, de l'Accord relatif à la société en commandite principale, de l'Accord relatif à la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail ou de tout autre accord important; ○ une action en justice en dehors du cours normal des activités de la société; ○ la conclusion de contrats en dehors du cours normal des activités de la société; ○ la remise de dette; ○ la délégation, par le conseil d'administration, de l'un de ses pouvoirs, exception faite de la délégation à des représentants dans le cours normal des activités; ○ la nomination ou le remplacement du vérificateur, à condition que la Ville et l'OSEG agissent |

| Accord | Description ^B |
|--------|--|
| | <p>raisonnablement en la matière;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la distribution du flux net de trésorerie de la société en commandite responsable de la composante à l'associé commanditaire sous son régime, exception faite des distributions mensuelles, à condition que la Ville et l'OSEG l'approuvent en faisant preuve de diligence raisonnable; ○ l'allocation des coûts internes, à condition que la Ville et l'OSEG l'approuvent en faisant preuve de diligence raisonnable. <p><u>Conflit d'intérêts</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La Ville d'Ottawa a le droit d'approuver toute décision majeure, quelle que soit la matière visée, à condition qu'elle se conforme à la Convention unanime des actionnaires et que : <ul style="list-style-type: none"> ○ les parties avec lesquelles la société fait affaire n'aient aucun lien de dépendance avec l'OSEG, l'OSEG Inc., l'un de ses membres ou un cessionnaire autorisé; ○ il y ait un cas de défaut tel que défini à l'égard de l'associé commandité. <p><u>Transfert des parts</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OSEG ne saurait aliéner ou grever les parts, à moins qu'elle ne se conforme aux dispositions de la convention des actionnaires de la société en commandite de la composante, ne transfère la même proportion d'unités de la société en commandite principale au même cessionnaire et permette à ce dernier de devenir partie à la convention des actionnaires de la société en commandite de la composante. <p><u>Autres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • OSEG exercera les pouvoirs qui lui sont conférés ci-après, conformément aux activités de l'associé commandité sur une base équitable et raisonnable et exercera ses pouvoirs et remboursera ses dettes honnêtement, de bonne foi et dans le meilleur intérêt de l'associé commandité et de l'actionnaire. • Les différends visant la convention des actionnaires de la société en commandite de la composante sont soumis à un arbitrage, à l'exception des décisions majeures requérant l'approbation de la Ville et de l'OSEG, à leur discrétion. • D'autres dispositions habituelles des conventions unanimes des actionnaires sont également incluses. |

| Accord | Description ^B |
|--|--|
| ACCORDS POUR LA CLÔTURE | |
| Accord sur les procédures de la construction | <p>Un accord concernant les questions liées à la construction entre la Ville, l'OSEG, la société en commandite de la composante du commerce au détail, la société en commandite de la composante du stade, le promoteur résidentiel, le promoteur des espaces de bureaux et Trinity Development Group Inc. (à titre de gestionnaire du développement et de la construction pour la société en commandite du commerce au détail), telles que l'octroi de servitudes temporaires et/ou de permis et les règles et règlements relatifs à l'autorisation d'activités de construction qui doivent se produire à certains endroits du site et au sujet de certaines zones du site visé par le projet, et une méthode de coordination des différents entrepreneurs. Chacune des parties et Trinity Development Group Inc. exigeront de leurs entrepreneurs généraux respectifs l'exécution de l'accord à des fins précises.</p> <p>La Partie qui causera le retard du début ou de l'achèvement des activités de construction d'une autre Partie devra indemniser ladite autre Partie pour les coûts reliés à ce retard, sachant que la Ville ne pourra être tenue responsable d'aucun retard de construction d'une autre Partie qui serait causé par le déplacement de l'édifice d'horticulture résultant de conditions géotechniques/d'eau souterraine, sous réserve qu'elle agisse de façon diligente et raisonnable commercialement dans l'exécution du déplacement de l'édifice d'horticulture.</p> |
| Entente réciproque relative à la structure de stationnement | <p>En vertu de la structure de stationnement du projet, la Ville, l'OSEG, la société en commandite de la composante stade, la société en commandite de la composante du commerce au détail, le promoteur des espaces de bureaux et le promoteur résidentiel doivent s'engager dans l'entente réciproque relative à la structure de stationnement.</p> <p><u>Les servitudes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Chacune des parties octroie à l'autre des servitudes réciproques portant sur le fonctionnement, l'usage et l'entretien des services publics desservant la structure du stationnement et ses immobilisations partagées. • Les différentes servitudes qui font partie de l'entente sont les suivantes : une servitude d'appui, une servitude d'utilisation, d'entretien et de réparation de tous les tuyaux, les canalisations, les conduits, le câblage, etc. situés à l'intérieur d'une composante qui en dessert une autre, une servitude de stationnement, une servitude de passage des personnes et des véhicules, une servitude pour les ascenseurs et les escaliers et les évacuations d'urgence. • Il existe aussi une servitude particulière en faveur de la composante du commerce au détail pour l'équipement électrique dans les quelques premiers pouces du haut de la structure de stationnement. |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Toutes les servitudes consenties par l'accord de réciprocité portant sur la structure de stationnement sont assujetties à la servitude antérieure de la LHO et aux droits d'accès que détient la Ville sur l'entrée du stationnement du stade dans la structure de stationnement qui se trouve sur les terres de la zone C, afin de satisfaire aux obligations de la Ville en matière de certificat de l'utilisation de la propriété. <p><u>Les exceptions liées aux servitudes réciproques générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La composante résidentielle devra posséder sa propre entrée sécurisée pour accéder à la structure du stationnement et ne fait l'objet d'aucune servitude envers les autres parties en ce qui concerne le stationnement. • La composante des bureaux peut réserver l'usage exclusif de ses places stationnement à ses sous-locataires et leurs visiteurs, à ses clients ou à ses invités. • La composante du commerce au détail réserve l'usage de ses 230 places de stationnement exclusivement à ses locataires, invités et clients, et ces 230 places de stationnement ne sont pas assujetties à la servitude générale du stationnement. • La composante résidentielle octroie une servitude d'évacuation de la structure du stationnement qui passe par la rampe de sortie en direction de l'avenue Holmwood, pendant des événements auxquelles assistent 15 000 personnes ou plus. <p><u>Le stationnement durant la journée pendant des événements et hors événement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • En ce qui concerne les événements de 10 000 personnes ou plus, des permis de stationnement prépayés peuvent être vendus pour les 640 places de stationnement du stade jusqu'au jour de l'événement. • En ce qui concerne les événements de 5 000 à 9 999 personnes, des permis de stationnement prépayés peuvent être vendus pour le nombre de places de stationnement dont la Ville et l'OSEG ont convenu, selon chacun des événements, et la vente de places de stationnement doit cesser 24 heures avant la journée de l'événement. • Des permis de stationnement prépayés pourront être vendus pour les 90 places de stationnement du promoteur des espaces de bureaux. • Le promoteur des espaces de bureaux peut fixer le nombre de places de stationnement qui seront alloués au parc |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>de stationnement public lors de certains événements.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes les autres places de stationnement sont disponibles selon l'ordre d'arrivée. <p><u>Le droit de construction et de modification</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Chacune des parties possède le droit de modifier, construire, démolir ou remplacer toute partie de la composante du fonds servant à condition d'avoir obtenu au préalable une approbation de la part du fonds dominant, s'il est question de relocaliser la servitude, que les avantages liés à la servitude ne sont pas réduits, que la modification n'entrave pas l'usage ni la jouissance de la servitude et si la modification est majeure, alors la Partie qui effectue la modification doit obtenir les permis de construction adéquats et présenter les plans et spécifications à la partie qui en subira les effets. <p><u>Les immobilisations partagées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Il y aura des immobilisations partagées au sein même de la structure de stationnement telles que les rampes, les voies d'accès pour automobiles, les systèmes de sécurité de garage, les appareils de paiement automatisé, les zones de déchets et de recyclage qui devront être partagées entre deux propriétaires ou plus. • Il existera aussi des services qui seront dirigés par le gérant des immobilisations partagées tels que l'entretien et les réparations des immobilisations partagées, la préparation de budgets annuels, l'obtention d'autres services professionnels, les frais de gestion, les salaires et avantages sociaux de tout le personnel employé par le gérant des immobilisations partagées, la couverture des assurances et la consommation des services publics. <p><u>L'entretien et la réparation des immobilisations partagées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le gérant du stationnement des immobilisations partagées devra, au nom des propriétaires, être responsable de l'entretien, du fonctionnement, de la réparation et restauration, de la reconstruction, du remplacement et de l'inspection des immobilisations partagées. • Un plan de cycle de vie devra être mis sur pied pour assurer l'entretien et les réparations perpétuels de la structure du stationnement. Le financement du plan de cycle de vie sera assuré par le stade grâce à l'établissement d'une réserve. Une vérification effectuée aux cinq ans déterminera les obligations d'entretien et de réparations. Avant la |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>date d'expiration de la cascade, une vérification aura lieu et toute obligation finale de réparation devra être entreprise.</p> <p><u>Partage des revenus relativement à l'exploitation des stationnements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Partage des revenus</u> : La composante du stade recevra une répartition des revenus pour la vente de 640 permis de stationnement, quelle que soit la quantité réelle de permis de stationnement vendus pour un événement. La composante bureau recevra une répartition des revenus en fonction des permis de stationnement vendus, relativement à l'entente relative au stationnement. La composante pour le commerce au détail se verra attribuer les revenus restants. • <u>Répartition des revenus par suite de l'expiration de la structure en cascade</u> : le partage des revenus sera établi dans l'Accord relatif au projet et il sera fondé sur les principes d'équité définis dans l'Accord relatif au projet. • En cas de changement important dans les circonstances, il existe un mécanisme qu'un tiers peut utiliser pour demander une modification de la répartition du revenu net d'exploitation découlant du stationnement. <p><u>Partage des coûts pour les installations partagées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire de chaque composante est responsable des coûts partagés attribuables aux installations partagées et aux services partagés, conformément à la part respective qui lui a été allouée et en se fondant sur les principes du partage des coûts, définis dans l'entente réciproque relative à la structure de stationnement. <p><u>Partage des coûts relativement aux coûts d'exploitation du stationnement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le propriétaire de chaque composante, sauf la composante résidentielle, est responsable des coûts partagés attribuables à l'exploitation du stationnement dans le garage de stationnement, conformément à sa part respective qui lui a été allouée (fondée sur le nombre d'espaces de stationnement que chacun a contribué au pool de stationnement par rapport au nombre total d'espaces de stationnement dans le pool de stationnement, le cas échéant). <p><u>Garantie de la structure de stationnement</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La Ville est responsable envers le promoteur du projet résidentiel pour tous défauts dans la structure de |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <p>stationnement qui auraient autrement été garantis en vertu de la <i>Loi sur le régime de garanties des logements neufs de l'Ontario</i>.</p> <p><u>Gestion</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OSEG sera le gestionnaire des installations partagées et il pourra confier ses tâches en sous-traitance. • Le gestionnaire des installations partagées devra préparer un budget pour les installations partagées et un budget pour les frais associés à l'exploitation du stationnement, les faire approuver par les propriétaires et demander aux propriétaires le paiement de leur quote-part des coûts partagés. • Les propriétaires rembourseront les dépenses engagées par le gestionnaire des installations partagées, mais ce dernier ne peut exiger de frais de gestion. • L'OSEG peut être remplacé à titre de gestionnaire des installations partagées à la suite d'une décision importante des propriétaires ou à la résiliation anticipée du contrat de location au détail ou du contrat de location du stade. • Les propriétaires peuvent résilier le contrat du gestionnaire des installations partagées pour un motif valable, y compris : <ul style="list-style-type: none"> ○ un manquement à ses obligations ou un défaut de paiement des montants dus; ○ la cessation de l'exploitation de l'entreprise; ○ certains cas de faillite ou d'insolvabilité. • La Ville peut résilier le contrat du gestionnaire des installations partagées i) à la suite de l'assignation du contrat de location au détail par la société en commandite de la composante pour le commerce au détail ii) à la suite de l'expiration du contrat de location au détail ou du contrat de location du stade. <p><u>Comité des propriétaires</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La Ville, la composante pour le commerce au détail, la composante du stade, la composante des bureaux et la composante résidentielle nommeront chacun un représentant qui siègera au comité des propriétaires, et chaque représentant aura un droit de vote pour chaque espace de stationnement qui lui est alloué. Une fois les condominiums résidentiels formés, chaque condominium aura droit à un représentant au comité. |

| Accord | Description ^B |
|--------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Le comité des propriétaires discutera, entre autres, de questions matérielles, y compris des décisions importantes, les servitudes et les budgets, et réglera tout litige qui pourrait survenir. • Les décisions importantes nécessiteront une majorité supérieure à 50 %, et les décisions très importantes nécessiteront un vote unanime. <p><u>Question d'assurance</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le gestionnaire des installations partagées doit souscrire une assurance, tel que stipulé dans l'entente réciproque relative à la structure de stationnement. • L'entente réciproque relative à la structure de stationnement comprendra des dispositions visant la destruction du parc de stationnement et les dommages causés. <p><u>Cas de défaut</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Si une partie est en défaut, la partie non défaillante peut exercer des recours, y compris : <ul style="list-style-type: none"> ○ tenter une procédure sous forme d'une exécution en nature, d'une injonction ou d'autre recours équitable; ○ remédier au défaut; ○ engager une action en justice. • Les intérêts s'accroissent sur les montants associés aux défauts de paiement et ils sont sujets à des droits de compensation. • La partie en défaut perdra son droit de vote au comité des propriétaires pendant qu'elle est en défaut. • Le gestionnaire des installations partagées ou une partie non défaillante peut remédier au défaut et en imputer les frais à la partie en défaut. <p><u>Dispositions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parties peuvent céder leur participation dans la structure de stationnement, pourvu que tous les cessionnaires ultérieurs consentent à être liés par les modalités de l'entente réciproque relative à la structure de stationnement et |

| Accord | Description ^B |
|---|--|
| | <p>à s'y conformer et acceptent une disposition permettant à la partie originale d'être libérée; à la condition, toutefois, que les propriétaires de chaque unité condominiale ne soient pas tenus de conclure une convention de prise en charge relativement à l'entente réciproque relative à la structure de stationnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avant d'hypothéquer leur part, les parties doivent s'assurer que tous les créanciers hypothécaires consentent à être liés par les modalités de l'entente réciproque relative à la structure de stationnement et à s'y conformer. • Le promoteur du projet résidentiel doit s'assurer que la déclaration exige que les associations copropriétaires soient liées par les modalités de l'accord directeur de site et s'y conforment. • Le promoteur du projet résidentiel original (Minto Communities Inc.) demeurera responsable conjointement et individuellement avec les entités ad hoc qui deviennent propriétaires des parcelles résidentielles à propriété aérienne. Le promoteur original et ses cessionnaires ou bénéficiaires du transfert seront dégagés de toute responsabilité une fois que les associations copropriétaires auront été formées. <p><u>Autres clauses</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les litiges en vertu de l'entente réciproque relative à la structure de stationnement seront réglés par arbitrage. • D'autres modalités et conditions qui sont habituelles aux accords de cette nature sont incluses. • La Ville peut assigner l'entente réciproque relative à la structure de stationnement à une société municipale de services |
| <p>Permis de construction du stade</p> | <p>Le permis de construction du stade délivré par la Ville à l'OSEG accorde à cette dernière et à ses entrepreneurs le droit exclusif d'entrer sur le terrain du stade aux fins de construction du parc de stationnement et pour apporter des améliorations au stade. L'OSEG devra payer des droits de permis de 1 dollar.</p> <p><u>Durée</u></p> <p>La durée du permis commence à la date de clôture et se termine à la date d'achèvement substantiel des améliorations apportées au stade. L'OSEG n'a pas le droit de renouveler ou de prolonger la durée du permis.</p> <p><u>Limites du permis</u></p> |

| Accord | Description ^B |
|--|---|
| | <p>Le permis ne permet pas de céder, de transférer ou d'accorder à l'OSEG :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un intérêt, quel qu'il soit, dans des biens immobiliers ou dans les terrains du stade; • tout droit, titre ou intérêt, quel qu'il soit, relatif aux terrains du stade qui est supérieur au droit, titre ou intérêt de la Ville; • tout droit, titre ou intérêt, quel qu'il soit, qui n'est pas expressément prévu dans le contrat du permis même. <p><u>Mises à niveau des infrastructures</u></p> <p>Les obligations en matière de financement des mises à niveau des infrastructures, sauf en ce qui a trait au parc urbain, sont stipulées dans le permis de construction du stade.</p> <p><u>Autres clauses</u></p> <p>Le permis de construction du stade traite de plusieurs questions, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les exigences en matière de sécurité; • les heures de construction; • les bruits et les activités de construction; • l'assurance; • les cas de défaut; • d'autres modalités et conditions qui sont habituelles aux accords de cette nature sont incluses. |
| <p>Accord directeur du site</p> | <p>La Ville, l'OSEG, la société en commandite responsable de la composante du stade, la société en commandite responsable de la composante pour le commerce au détail, le promoteur du projet de bureaux et le promoteur du projet résidentiel concluront l'Accord directeur du site, qui traite de plusieurs questions, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'octroi de servitudes réciproques; • les installations partagées et le partage des coûts associés; • un comité des propriétaires traitera des décisions importantes, des servitudes, du budget et de tout litige qui pourrait survenir; • les questions d'assurance; • d'autres modalités et conditions qui sont habituelles aux accords de cette nature sont incluses. |

| Accord | Description ^B |
|---|--|
| <p>Contrat de construction détaillé</p> | <p>Les travaux de construction visant les améliorations apportées au stade, la structure de stationnement et la mise à niveau de l'infrastructure du site feront l'objet d'un contrat de construction détaillé comportant un prix de départ maximal ou une autre forme d'entente satisfaisante pour la Ville, à son gré, qui assure à la Ville un plafond des coûts en vertu du contrat. L'OSEG conclura le contrat de construction détaillé directement avec l'entrepreneur et représentera le « propriétaire » aux fins des lois applicables. L'OSEG sera chargé de la négociation du Contrat de construction détaillé, mais toutes les modalités et conditions du contrat nécessiteront l'approbation de la Ville, à son gré.</p> <p>Le contrat de construction détaillé est cessible à la Ville, permettant à celle-ci d'exercer ses droits qui y sont rattachés contre l'entrepreneur.</p> |
| <p>Entente de programmation du parc urbain</p> | <p>Cette entente est conclue entre la Ville et le partenariat du stade. Elle définit les rôles respectifs de chaque partie à l'égard du calendrier des événements présentés sur le site. L'objectif de l'entente consiste à assurer une complémentarité entre les événements tenus au stade et ceux tenus au parc urbain ainsi qu'une utilisation optimale du site.</p> <p><u>Principes directeurs</u></p> <p>L'entente comprend les principes directeurs suivants qui définissent le contexte des relations entre la Ville et la société du stade à l'égard de la planification des événements. Les parties sont tenues de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • coordonner l'utilisation et la planification des événements du parc urbain et du stade afin de promouvoir l'intérêt public de ces sites, l'objectif principal des parties consistant à s'assurer que les événements tenus au stade seront complémentaires à ceux du parc urbain afin d'assurer une utilisation publique optimale • collaborer pour la soumission pour des événements de grande envergure qui se tiendront au parc Lansdowne; • travailler en collaboration afin de coordonner des événements au stade et au parc urbain; • décaler les heures du début et de la fin des événements qui se chevauchent lorsque cela est possible; • s'assurer du respect des limites de capacité lors de la programmation d'événements; • veiller à ce que des droits de première option ou d'exclusivité soient établis et respectés; • travailler en collaboration afin de respecter les différents accords relatifs aux droits à verser dans leurs domaines respectifs de programmation et déployer tous les efforts conformes aux usages du commerce pour éviter la compétition entre les marques et la publicité sur la nourriture et les boissons offertes et proposer des initiatives conjointes lorsque c'est possible afin de maximiser les recettes; • collaborer à la programmation afin de minimiser ou d'éviter les problèmes d'embouteillage, de stationnement et de sécurité. <p><u>Programmation</u></p> |

| Accord | Description ^B |
|--|---|
| | <p>La programmation sera conçue afin d'offrir des activités éducatives, sportives, divertissantes, récréatives et culturelles pour les résidents d'Ottawa et les visiteurs. La programmation respectera la politique de bilinguisme de la Ville, afin de souligner l'égalité des deux groupes des langues officielles.</p> <p><u>Événements municipaux</u></p> <p>La Ville se chargera de la planification, de la gestion et de l'exploitation de la programmation et des événements tenus dans le parc urbain (incluant le Pavillon Aberdeen, le carré Aberdeen et l'Édifice d'horticulture). La Ville a le droit exclusif d'établir, de recueillir et de conserver tous les droits d'utilisation générés par les événements tenus dans les endroits où la programmation est régie par la Ville. Le partenariat du stade paiera toutes les taxes et redevances qui s'appliquent au taux du marché pour tous les événements qu'il planifie, organise ou dont il assure l'exploitation dans la zone du parc urbain gérée par la Ville.</p> <p><u>Événements du partenariat du stade</u></p> <p>Le partenariat du stade se chargera de la planification, de la gestion et de l'exploitation de toute la programmation et des événements tenus à l'intérieur du stade. Le partenariat du stade aura le droit exclusif d'établir, de recueillir et de conserver tous les droits d'utilisation générés par la programmation et les événements tenus dans les zones exploitées par le partenariat du stade. La Ville paiera toutes les taxes et redevances qui s'appliquent au taux du marché pour tous les événements dont elle assure la planification, l'organisation ou l'exploitation à l'intérieur du stade et de l'aréna gérés par le partenariat du stade.</p> <p><u>Autres dispositions</u></p> <p>La Ville possède le droit d'utiliser le stade (le stade Frank-Clair, le Centre municipal ou les deux) une fois par année civile pour tenir un événement sans taxes ni redevances pour la Ville, mais la Société en commandite des composants du stade peut alors réclamer à la Ville les frais et les dépenses encourus liés à l'événement, y compris les coûts de nettoyage et des services de sécurité. Cette disposition se retrouve également dans le bail du stade.</p> |
| <p>Ententes réciproques supplémentaires</p> | <p>En plus de l'entente réciproque relative à la structure de stationnement en élévation et de l'entente relative au site principal décrit ci-dessus, les ententes supplémentaires de réciprocité devraient comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une entente entre le stade et les commerçants sur la vente au détail à l'intérieur du stade; |

| Accord | Description ^B |
|---------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • une entente entre la Ville, le promoteur de bureau et les commerçants puisque le bureau est construit au-dessus d'une partie du complexe commercial; • une entente entre la Ville, le promoteur résidentiel et les commerçants relativement aux éléments qui font partie du commerce au détail et qui sont utilisés par la partie résidentielle; <p>Les ententes de réciprocité incluront les éléments suivants :</p> <p><u>Droits de passage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les droits de passage sur les autres propriétés pour faciliter l'accès réciproque aux zones de fonctionnement, d'entretien ou de réparation de toute infrastructure sur sa propriété et tous les travaux connexes, l'entreposage temporaire et la conservation d'équipement ou de matériaux de construction qui pourraient être nécessaires. • Les droits de passages sur les autres propriétés pour faciliter l'accès réciproque aux zones pour la réparation, la rénovation, la reconstruction ou le remplacement de la structure endommagée d'un élément et tous les travaux connexes ou l'entreposage temporaire et la conservation d'équipement ou de matériaux de construction qui pourraient être nécessaires. • Tout dommage résultant de l'exercice dudit droit de passage devra être réparé par la partie responsable du dommage à ses propres frais. <p><u>Dispositions générales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Chaque entente de réciprocité comprendra des dispositions à l'égard : <ul style="list-style-type: none"> ○ de la destruction des biens concernés et des dommages qui s'appliquent; ○ de la coordination esthétique; ○ des cas de défaut; ○ des arrangements; ○ du règlement des différends; ○ des autres modalités habituellement comprises dans les ententes de cette nature. |
| Bail pour la | Les modalités du bail pour la location d'espaces de bureau ont été établies conformément à l'approbation préalable du |

25 septembre 2012

OTT015 283 302/v10

| Accord | Description ^B |
|---|--|
| location d'espaces de bureaux (autrefois appelé bail principal pour des bureaux) | Conseil relativement à la demande d'offres de frais aériens des résidences et des bureaux, mais sont décrites ici par souci d'exhaustivité. |
| Ententes d'affiliation | <p>L'entente entre la société en commandite de la LCF et la LCF qui veut que la société en commandite de la LCF devienne membre de la LCF dans le but d'implanter une équipe de football dans la ville d'Ottawa et qui comprend l'approbation du stade Frank-Clair en tant que « domicile » de l'équipe. L'OSEG doit également fournir une lettre du commissaire de la LCF qui confirme tout ce qui précède, à condition que certaines dispositions aient été prises aux dates précisées ou avant, y compris l'émission d'un bail pour le stade selon des modalités satisfaisantes pour la LCF et l'entrée en vigueur des contrats de licence et de sécurité par la société en commandite de la LCF et la LCF.</p> <p>La certification d'affiliation accordée par la LHO à la société en commandite de la LHO pour l'exploitation d'une équipe de hockey sur glace dans la ville d'Ottawa et une autre lettre d'approbation de la désignation du Centre municipal comme « domicile » de l'équipe, sous réserve du respect des lois, règlements et règlements administratifs de la LHO qui s'appliquent.</p> <p>Un engagement de chacune des sociétés en commandite de la LCF et de la LHO en faveur de la Ville afin de garder le Stade Frank-Clair et le Centre municipal, comme « domiciles » respectifs de l'équipe de la LCF et des 67 d'Ottawa pendant toute la durée du bail du stade, si les équipes existent toujours.</p> |
| Droit de préemption de l'OSEG | <p>Les composantes des sociétés en commandite de chacune des équipes de la LCF et de la LHO concluront une entente avec la Ville afin de lui accorder un droit de préemption pour l'achat des concessions de la LCF et de la LHO des sociétés en commandite précitées (assujetti au droit de premier refus en faveur de, et à l'approbation de, la LHO à l'égard de l'équipe de la LHO).</p> <p>Advenant la vente d'une équipe sans que la Ville exerce ou complète son droit de préemption, les conditions de vente à une tierce partie incluront son accord pour : i) continuer à utiliser le stade comme « domicile » de l'équipe pendant le reste de la durée initiale du bail du stade, sous réserve de la survie et de l'exploitation de l'équipe et dans le cas des 67 d'Ottawa, sous réserve de l'approbation par la LHO, et ii) accorder un droit de préemption à la Ville pour l'acquisition de l'équipe si l'acheteur souhaite vendre l'équipe ultérieurement ou accepter une offre pour vendre l'équipe à une tierce partie durant la durée initiale du bail du stade, selon des modalités essentiellement semblables aux conditions de ce droit</p> |

| Accord | Description ^B |
|--|--|
| | de préemption de l'OSEG pour l'équipe. |
| Entente entre la LCF et la Ville | <p>Sous réserve d'une sous-location satisfaisante (voir ci-dessous), la Ville et la LCF concluront une entente qui décrira la relation entre la LCF et la Ville, tout d'abord dans l'éventualité où la municipalité deviendrait propriétaire de l'équipe de la LCF, puis dans l'éventualité où l'équipe de la LCF deviendrait la propriété de la LCF. La LCF, la société en commandite Capital Gridiron, société en commandite formée pour l'équipe de la LCF, et la Ville ont rédigé, le 17 juin 2011, une lettre d'intention qui contient les points suivants.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sous réserve de certaines modalités, y compris le paiement de la cotisation des membres de la LCF, l'Accord relatif au projet d'expansion et un bail du stade satisfaisant, Capital Gridiron deviendra membre à part entière de la LCF. • La LCF conclura avec la Ville une entente qui consent à l'achat de l'équipe en vertu d'un droit de préemption accordé à la Ville par Capital Gridiron, ce qui garantit un droit de préemption à la Ville dans l'éventualité où l'adhésion de la société en commandite de Capital Gridiron à la LCF serait résiliée ou répudiée pour la seule raison d'une présomption de dettes et d'obligations et l'octroi à la Ville d'un droit de préemption dans l'éventualité où la Ville mettrait fin à l'accord relatif au projet après la clôture (sous réserve de l'achèvement du stade). Ladite entente sera soumise à certaines conditions, y compris la création d'une société distincte (comme une société de services municipaux) pour exploiter l'équipe et le fait qu'aucune décision d'exploitation concernant le club de football ne sera prise par le Conseil municipal. • Si la LCF ou son délégué prend en charge l'équipe de la LCF, le bail du stade doit se poursuivre pendant une période d'au moins cinq ans (mais pas au-delà de sa date d'expiration) selon des modalités sur le plan commercial acceptées par la LCF avant la signature de celui-ci. La négociation concernant la forme dudit bail représente une condition de l'entente d'affiliation de la LCF. |
| ENTENTES POSTÉRIEURES À LA CLÔTURE | |
| Contrat de gestion immobilière du parc urbain | <p>L'OSEG assurera la gestion du parc urbain, du pavillon Aberdeen ou de l'Édifice d'horticulture à la discrétion de la Ville, cette option étant exerçable à tout moment au cours des six (6) mois qui précèdent l'achèvement substantiel du parc urbain. Le contrat de gestion immobilière du parc urbain devrait être établi entre la Ville, en tant que propriétaire, et l'OSEG, en tant que gestionnaire. L'OSEG exigera les droits suivants en vertu du contrat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • exploitation durant le mandat : 5 % des coûts du budget annuel <u>ainsi que</u> le remboursement pour le personnel affecté au parc urbain; toutefois, ces frais doivent être inclus dans la cascade; |

| Accord | Description ^B |
|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • rénovation/réaménagement : dix pour cent du coût des travaux. <p>Le contrat de gestion immobilière du parc urbain prévoit que les recettes perçues et les dépenses engagées en lien avec le pavillon Aberdeen et l'Édifice d'horticulture doivent être respectivement au profit et à la charge de la Ville.</p> |
| Contrat de gérance des stationnements | <p>La structure de stationnement sera gérée conformément à l'entente réciproque relative à la structure de stationnement et l'OSEG sera le gestionnaire des installations partagées, sauf s'il est remplacé conformément aux dispositions de l'entente réciproque relative à la structure de stationnement. L'OSEG peut, à l'occasion, employer en sous-traitance un exploitant compétent, tel qu'approuvé par la Ville, pour exploiter et entretenir certains ou tous les espaces de stationnement de la structure de stationnement et les sociétés en commandite concernées peuvent établir des ententes avec l'exploitant du stationnement dans le but d'exploiter ou d'entretenir le stationnement en surface, pourvu que le Contrat de gérance des stationnements contienne des modalités semblables à celles qui proviennent de négociations dans des conditions normales de concurrence et qui font l'objet d'un accord entre l'exploitant du stationnement, l'OSEG, les sociétés en commandite concernées (pour le stationnement en surface) et la Ville, chacun agissant de façon raisonnable. Le contrat de gérance des stationnements doit, entre autres, appuyer l'atteinte des objectifs généraux du Plan directeur des transports.</p> |
| Ententes de sous-location du partenariat de la LCF et du partenariat de la LHO | <p>Les ententes qui définissent les modalités de sous-location de certains locaux du stade au partenariat de la LCF et au partenariat de la LHO, dont les dispositions font l'objet de l'approbation de la Ville.</p> |
| ENTENTES FINALISÉES | |
| Première entente de partage des coûts | <p>La première entente de partage des coûts établit la manière dont les frais de mise en application du Plan de partenariat Lansdowne (présenté lors de la réunion du Conseil du 2 septembre 2009, sous réserve de certaines motions) engagés par la Ville et l'Ottawa Sports and Entertainment Group Inc. entre le 17 novembre 2009 et le 28 juin 2010 seront payés ou partagés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entente est signée par les parties. • L'entente prévoit que l'une des parties est responsable de la gestion des aspects pour lesquels des frais seront engagés. La partie qui n'est pas responsable de la gestion de ces aspects doit assumer une partie des coûts, jusqu'à |

| Accord | Description ^B |
|--|--|
| | <p>un montant maximum prédéterminé, alors que l'autre partie sera responsable du reste de ces coûts.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le partage de certains frais est égal entre les parties, mais les coûts de certains aspects sont répartis inégalement ou ne sont pas répartis du tout. • L'entente comprend la marche à suivre pour demander le remboursement des frais, notamment la fourniture d'une preuve de ces coûts et la démonstration qu'ils sont raisonnables et engagés conformément aux normes qui s'appliquent dans l'industrie. • Les frais engagés par une partie entre le 17 novembre 2009 et le 28 juin 2010 peuvent faire l'objet d'un remboursement, si la demande de remboursement est effectuée avant le 2 décembre 2010. |
| <p>Seconde entente de partage des coûts</p> | <p>La seconde entente de partage des coûts, datée du 3 septembre 2010 et modifiée le 20 septembre 2011, établit la manière dont les frais pour la mise en application du Plan de partenariat Lansdowne (présenté lors de la réunion du Conseil du 2 septembre 2009, sous réserve de certaines motions) engagés par la Ville et l'Ottawa Sports and Entertainment Group Inc. et l'OSEG entre le 29 juin 2010 et la date la plus proche entre le 1^{er} novembre 2010 (date reportée ensuite au 30 avril 2012) et la date de signature de l'Accord du projet seront payés ou partagés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'entente prévoit que l'une des parties est responsable de la gestion des aspects pour lesquels des frais seront engagés. La partie qui n'est pas responsable de la gestion de ces aspects doit assumer une partie des coûts, jusqu'à un montant maximum prédéterminé, alors que l'autre partie sera responsable du reste de ces coûts. • Le partage de certains frais est égal entre les parties, mais les coûts de certains aspects sont répartis inégalement ou ne sont pas répartis du tout. • L'entente comprend la marche à suivre pour demander le remboursement des frais, notamment la fourniture d'une preuve de ces coûts et la démonstration qu'ils sont raisonnables et engagés conformément aux normes qui s'appliquent dans l'industrie. • Une partie n'a que jusqu'au 31 mars 2011 (délai modifié par la suite à 150 jours après la date finale) pour demander le remboursement des frais engagés entre le 29 juin 2010 et la date la plus rapprochée entre le 1^{er} novembre 2010 (date reportée par la suite au 30 avril 2012) et la date de signature de l'Accord du projet. |
| <p>Option relative au respect de l'attribution des contrats</p> | <p>L'option relative au respect de l'attribution des contrats datée du 26 juillet 2011, entre la Ville et l'OSEG, permet à la Ville de réviser et d'approuver le contrat de construction au complet, le contrat d'architecture du stade et les autres contrats de service d'ingénierie mécanique, électrique et structurale et d'exiger leur attribution à la Ville.</p> |