

**PROTOCOLE D'INVESTISSEMENT ET AUTRES  
MODALITÉS VISANT  
LA MISE EN PLACE ET  
LA GESTION D'UN COMPLEXE DE GLACES  
SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE  
GATINEAU**

**22 Février 2017**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>1</b>
<b>0.00 INTERPRETATION .....</b>	<b>2</b>
0.01 Terminologie .....	2
0.01.01 Améliorations .....	2
0.01.02 Assurances .....	2
0.01.03 Charges foncières .....	2
0.01.04 Complexe .....	2
0.01.05 Contrat ou Contrat emphytéotique .....	2
0.01.06 Date de mise en opération ou d'exploitation du Complexe .....	3
0.01.07 Dépenses admissibles .....	3
0.01.08 Durée complète .....	3
0.01.09 Durée initiale .....	3
0.01.10 Exercice financier .....	3
0.01.11 Frais d'exploitation .....	3
0.01.12 Immeuble .....	4
0.01.13 Protocole ou Protocole d'investissement .....	4
0.01.14 Représentants légaux .....	4
0.01.15 Revenu brut .....	4
0.01.16 Stationnement de surface .....	4
0.01.17 Stationnement en structure .....	4
0.01.18 Stationnements (les ou des) .....	4
0.02 Préséance .....	4
0.03 Juridiction .....	5
0.03.01 Assujettissement .....	5
0.03.02 Présomption .....	5
0.03.03 Adaptation .....	5
0.03.04 Continuation ou annulation .....	5
0.04 Généralités .....	5
0.04.01 Délais .....	5
0.04.02 Cumul .....	5
0.04.03 Devises canadiennes .....	6
0.04.04 Genre et nombre .....	6
0.04.05 Titres .....	6
<b>1.00 OBJET DE L'ENTENTE .....</b>	<b>6</b>
<b>2.00 AMÉLIORATIONS .....</b>	<b>6</b>
2.01 Engagements .....	6
2.02 Exécution des impenses .....	7
2.03 Échéancier .....	7

## TABLE DES MATIÈRES

2.04 Assurances chantier .....	7
2.05 Destruction partielle .....	8
2.06 Surveillance des travaux.....	8
2.07 Plans et devis tels que construits .....	8
<b>3.00 STRUCTURE ET ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT.....</b>	<b>9</b>
3.01 Engagement de VMSO .....	9
3.02 Engagement de la Ville .....	9
3.03 Modalités de versement des contributions financières .....	9
3.04 Comptabilité .....	10
<b>4.00 PROCESSUS D'OCTROI DES CONTRATS APPLICABLE ET RESPECT DES LOIS..</b>	<b>10</b>
4.01 Modalités d'octroi des contrats .....	10
4.02 Respect des lois dans le domaine de la construction .....	10
4.03 Maître-d'œuvre et maître de l'ouvrage.....	10
4.04 Garantie d'exécution.....	11
<b>5.00 MODIFICATIONS DU PROJET.....</b>	<b>11</b>
<b>6.00 COÛTS DU PROJET ET ASSUMPTION DES RISQUES .....</b>	<b>11</b>
6.01 Dépassement des coûts .....	11
6.01.01 Quant à l'ensemble des Améliorations, excluant le Stationnement en structure	11
6.01.02 Dépassement des coûts concernant le Stationnement en structure.....	12
6.02 Partage des économies de coûts .....	12
<b>7.00 OBLIGATIONS MUTUELLES DES PARTIES.....</b>	<b>12</b>
7.01 Location d'heures de glace par la Ville .....	12
7.02 Mise à la disposition d'une loge.....	12
<b>8.00 RESPECT DES LOIS APPLICABLES .....</b>	<b>13</b>
<b>9.00 ABSENCE DE SUBORDINATION ET DE LIEN D'EMPLOI.....</b>	<b>13</b>
<b>10.00 PERSONNEL DU COMPLEXE .....</b>	<b>13</b>
<b>11.00 ACCÈS À LA VILLE ET DROIT DE VISITE .....</b>	<b>13</b>
<b>12.00 ASSURANCES .....</b>	<b>13</b>
<b>13.00 RESPONSABILITÉ .....</b>	<b>14</b>
<b>14.00 RÉSERVE CYCLE DE VIE.....</b>	<b>14</b>
<b>15.00 PROCESSUS D'ENTRETIEN, DE RÉPARATION ET DE MAINTIEN DES AMÉLIORATIONS .....</b>	<b>14</b>
15.01 Obligations générales.....	14
15.01.01 Chauffage et système de climatisation.....	14
15.01.02 Nettoyage et propreté.....	15
15.01.03 Prévention des incendies.....	15
15.02 Programme d'entretien préventif .....	15
15.03 Examen technique conjoint périodique.....	15
15.03.01 Inspection quinquennale du Complexe .....	15
15.03.02 Inspecteur indépendant.....	16
15.03.03 Objectif de l'examen technique.....	16

## TABLE DES MATIÈRES

15.03.04. Procédure de suivi de l'examen technique .....	16
15.04 Travaux d'entretien, de réparation et de maintien des Améliorations requis.....	16
<b>16.00 GESTION DU COMPLEXE ET PARTAGE DES REVENUS ET DES BÉNÉFICES GÉNÉRÉS .....</b>	<b>16</b>
16.01 Usage de l'Immeuble.....	16
16.02 Exploitation et location des glaces, espaces et services connexes.....	17
16.03 Stationnements.....	17
16.04 Partage des revenus .....	17
16.04.01 Revenus provenant de l'exploitation du Complexe de glaces .....	17
16.04.02 Revenus provenant des Stationnements .....	17
16.05 Réinvestissement des profits générés par VMSO .....	17
16.06 Comptabilité .....	18
<b>17.00 DROIT DE RÉSILIATION .....</b>	<b>18</b>
17.01 Règles de résiliation avant la Date de mise en opération du Complexe.....	18
17.02 Règles de résiliation suivant la Date de mise en opération et l'exploitation par VMSO du Complexe.....	19
<b>18.00 DURÉE.....</b>	<b>21</b>
18.01 Durée initiale .....	21
18.02 Option de renouvellement.....	21
18.03 Occupation prolongée .....	21
<b>19.00 MODALITÉS DE TRANSITION ET DE RÉTROCESSION .....</b>	<b>21</b>
<b>20.00 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET FINALES.....</b>	<b>22</b>
20.01 Annexes.....	22
20.02 Arbitrage .....	22
20.03 Avis .....	22
20.04 Élection .....	22
20.05 Modifications .....	22
20.06 Non renonciation .....	22
<b>21.00 ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>23</b>
<b>22.00 SIGNATURES .....</b>	<b>23</b>

## PROTOCOLE D'INVESTISSEMENT

**ENTRE :**

**VILLE DE GATINEAU**, personne morale de droit public dûment constituée en vertu de la *Loi sur les cités et villes* et en vertu de la Charte de la Ville de Gatineau, ayant son domicile au 25, rue Laurier, Gatineau, Québec, J8X 3Y9, représentée par Monsieur le maire, Maxime Pedneaud-Jobin, et par la greffière, Me Suzanne Ouellet, aux termes d'une résolution du conseil municipal en date du 22 février 2017 et portant le numéro CM-2017-158 dont copie demeure annexée à la présente à titre d'Annexe A ;

**CI-APRÈS NOMMÉE :** « la Ville »

**ET:**

**VISION MULTISPORTS OUTAOUAIS INC.**, personne morale sans but lucratif, dûment constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, Partie 3, ayant son domicile au 100-499, boulevard Labrosse, Gatineau, Québec, J8P 4R1, particulièrement représentée aux fins des présentes par monsieur Alain Sanscartier, son président, et monsieur Alain Gagné, son directeur général, aux termes d'une résolution de leur conseil d'administration en date du 17 février 2017 et portant le numéro VMSO-025b-02-CA, dont copie demeure annexée au présent protocole à titre d'Annexe B ;

**CI-APRÈS NOMMÉE :** « VMSO »

**CI-APRÈS COLLECTIVEMENT NOMMÉES :** « les parties »

---

### **PRÉAMBULE**

**ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de la Ville de contribuer au développement des activités de loisirs sportives, récréatives, communautaires et culturelles ayant cours sur son territoire;**

**ATTENDU QUE les parties sont intéressées à ce que VMSO prenne en charge la construction et l'exploitation d'un projet d'un Complexe comprenant une glace de 4000 places et de 3 glaces communautaires (ci-après le Complexe);**

**ATTENDU QUE VMSO déclare posséder l'expérience et la compétence requise pour procéder à la construction, la gestion, l'opération et l'administration du Complexe;**

**ATTENDU QUE, à cette fin, la Ville accepte de céder à VMSO, par contrat emphytéotique, les droits nécessaires sur l'immeuble dont la localisation, de l'avis des deux parties, permet le développement souhaité par celles-ci;**

**ATTENDU QUE par la construction de ce Complexe, la Ville se verrait garantir pour la collectivité, à long terme, l'accessibilité à des heures de glaces et de pratiques d'activités physiques dans une infrastructure moderne et répondant à divers besoins de sa population;**

**ATTENDU QU'il est également essentiel pour la Ville que ce Complexe serve à accueillir et à permettre à un club de hockey de la Ligue junior majeure du Québec de jouer ses parties locales et autres activités connexes qui y sont reliées;**

**ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville est disposé à accorder à VMSO la responsabilité de la construction, de la gestion et de l'exploitation du Complexe, dans la mesure où la documentation finale, les ententes et actes juridiques soient conformes aux lois qui régissent la Ville et conformes aux autorisations nécessaires qui y sont prévues;**

**LES PARTIES, EN CONSÉQUENCE, CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

## **PRÉAMBULE**

Le préambule et les annexes font partie intégrante des présentes et pourront servir aux parties pour fins d'interprétation de leur intention.

### **0.00 INTERPRETATION**

#### **0.01 Terminologie**

Les mots et expressions qui suivent, lorsqu'ils apparaissent dans le présent Protocole ou dans toute documentation subordonnée à celui-ci, s'interprètent, à moins d'une dérogation implicite ou explicite dans le texte, en fonction des définitions qui leur sont attribuées ci-après:

##### **0.01.01 Améliorations**

désignent les constructions, ouvrages ou plantations, énumérés ou décrits à un document annexé aux présentes à titre d'Annexe 0.01.01 soit, de façon générale, les constructions, ouvrages, aménagements extérieurs, plantations et l'ensemble du Complexe à être construit et érigé par **VMSO** sur l'Immeuble aux termes de l'article 2.01 des présentes, y compris les services qui s'y rattachent et les aménagements qui seront érigés sur l'Immeuble en conformité avec le présent Protocole d'investissement et du Contrat emphytéotique signé entre les parties. Les Améliorations comprennent, à l'intérieur de l'Immeuble, la construction souterraine ainsi que le raccordement complet des services d'utilité publique tels que l'électricité, le téléphone, le gaz naturel, la câblodistribution, l'aqueduc, les égouts pluviaux et sanitaires et l'éclairage extérieur. Les Améliorations comprennent également tout élément compris à l'intérieur et à l'extérieur de la bâisse du Complexe, les raccordements de toute bâisse du Complexe ainsi que les éléments de service se trouvant ou devant se trouver à la limite de l'Immeuble ainsi que ceux localisés sur l'Immeuble et comprennent également tous les équipements nécessaires au Complexe et à son exploitation par **VMSO**. Les Améliorations comprennent aussi tout aménagement nécessaire à la construction du Complexe par **VMSO** que ce dernier s'engage à compléter ou à faire compléter sur l'Immeuble, de même que toutes les additions et autres constructions, ouvrages ou plantations qui pourront de temps à autre être érigés sur l'Immeuble. Les Améliorations ne comprennent pas les constructions et ouvrages publics (aqueduc et égout) qui doivent être présents à proximité de l'Immeuble aux fins de permettre le raccordement requis que doit effectuer à ses frais **VMSO**.

##### **0.01.02 Assurances**

désigne non limitativement le coût d'assurance contre l'incendie, assurance de responsabilité civile, assurance contre le dommage à la propriété, assurance de chantier et toute autre assurance contre les autres accidents contre lesquels **VMSO** peut, de temps à autre, s'assurer, tel que plus amplement détaillé au Contrat emphytéotique.

##### **0.01.03 Charges foncières**

- a) Désigne les charges foncières telles que définies au Contrat emphytéotique.

##### **0.01.04 Complexe**

désigne, en outre de ce qui est prévu au préambule, l'Immeuble, les Améliorations, les bâisses, ouvrages et infrastructures éventuelles, situés sur le boulevard de la Cité, en la ville de Gatineau, province de Québec, représentant essentiellement un aréna de 4000 places et de 3 glaces communautaires;

##### **0.01.05 Contrat ou Contrat emphytéotique**

désigne le contrat emphytéotique conclu entre les parties, incluant le préambule et ses annexes, toute documentation subordonnée à celui-ci,

ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les parties;

**0.01.06 Date de mise en opération ou d'exploitation du Complexe**

désigne, aux fins du présent Protocole, la date de l'acceptation provisoire des travaux permettant l'exploitation des quatre (4) glaces du Complexe, par l'architecte responsable de la surveillance des travaux de construction du Complexe.

**0.01.07 Dépenses admissibles**

désigne toutes les dépenses directement reliées à la construction des Améliorations et du Complexe et qui sont comprises à l'intérieur de l'enveloppe budgétaire mentionnée aux présentes, et plus particulièrement, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, les services professionnels pour la confection des plans et devis d'architecture et d'ingénierie pour fins de soumission ou pour toutes modifications apportées auxdits plans, pour la confection des plans d'architecture et d'ingénierie tels que construits, les frais d'un entrepreneur-général possédant les licences appropriées délivrées par la Régie du bâtiment du Québec, les frais des sous-traitants possédant les licences appropriées délivrées par la Régie du bâtiment du Québec, les frais du gestionnaire de chantier ou d'un gestionnaire de construction, les frais comptables rattachés à la construction des Améliorations et du Complexe, pour l'achat ou l'acquisition des matériaux et fournitures nécessaires à la complétion des Améliorations et du Complexe tels qu'indiqués aux devis, les frais pour tous les frais de permis, les frais pour les demandes d'équivalence auprès de la Régie du bâtiment du Québec, le cas échéant, les frais pour toute demande de certificat d'autorisation, les frais pour toute demande de permis ou de permis spéciaux nécessaires à la complétion des Améliorations et du Complexe, que de tels permis soient requis en vertu d'une disposition réglementaire émanant de la Ville ou de toute autre réglementation ou législation adoptée par le gouvernement du Québec, etc..., mais excluant les frais d'administration, les frais d'intérêts ou toute pénalité qui pourrait être imposée en lien avec des infractions de nature civile ou pénale ou en vertu de la réglementation municipale de la Ville, les entrepreneurs et sous-entrepreneurs ou VMSO, le cas échéant, demeurant les seuls débiteurs de telles dettes envers les autorités compétentes.

**0.01.08 Durée complète**

désigne la durée initiale avec tous les renouvellements ou prolongations accordés conformément aux termes du présent Protocole.

**0.01.09 Durée initiale**

désigne le terme initialement prévu à la section 18.00 du présent Protocole.

**0.01.10 Exercice financier**

désigne, en ce qui concerne le premier exercice financier, la période commençant à la date d'entrée en vigueur du présent Protocole et se terminant le 31 décembre de la même année et pour chaque exercice subséquent, la période commençant le 1er janvier d'une année et se terminant le dernier jour de décembre suivant ou à l'expiration ou résiliation du contrat, selon la première de ces éventualités.

**0.01.11 Frais d'exploitation**

désigne toutes les dépenses normalement engagées en rapport avec l'exploitation, l'administration, les réparations et l'entretien de la propriété et du Complexe, à l'exclusion de toutes dépenses reliées au Stationnement en structure. Ces frais et dépenses incluent, sans limitation, les taxes applicables, les impôts, les charges foncières, les frais d'éclairage et d'énergie, les salaires, le coût du chauffage et les

primes d'assurance relatives aux assurances souscrites par VMSO en vertu du présent Protocole d'investissement et du Contrat emphytéotique.

**0.01.12 Immeuble**

désigne l'Immeuble, décrit à l'annexe 01.01.11 du Protocole, destiné à recevoir les Améliorations.

**0.01.13 Protocole ou Protocole d'investissement**

désigne la présente intervenue entre les parties incluant le préambule et ses annexes, toute documentation subordonnée à celle-ci, ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les parties; les expressions «des présentes», «aux présentes», «en vertu des présentes» et «par les présentes» et toute autre expression semblable, lorsqu'elles sont utilisées dans le Protocole font généralement référence à l'ensemble du Protocole plutôt qu'à une partie de celui-ci, à moins d'indication contraire dans le texte.

**0.01.14 Représentants légaux**

désigne, pour chaque partie au Protocole, eu égard à son état et à son organisation, soit ses liquidateurs de succession, héritiers, légataires ou ayants droit, soit ses mandataires ou ses préposés.

**0.01.15 Revenu brut**

désigne, pour toute période de calcul, la totalité des montants perçus et encaissés, pendant cette période de calcul, des locataires, visiteurs et utilisateurs du Complexe à titre de loyer minimal, de loyer à pourcentage, de loyer additionnel ou supplémentaire, de revenu provenant de la location de kiosques, boutiques, stands, ou autres espaces du Complexe, d'heures de glace ou d'heure de toute surface de jeu, de droits d'entrée ou à titre d'honoraires de location, de terminaison du bail ou de sous-location et de cession, y inclus également, sans restriction aucune, tout autre revenu provenant de l'exploitation du Complexe ou des services qui y sont offerts, excluant les revenus provenant des Stationnements qui feront l'objet, le cas échéant, d'une entente particulière entre les parties, mais dans le cadre de laquelle VMSO devra avoir préalablement approuvé la stratégie de tarification.

**0.01.16 Stationnement de surface**

désigne le stationnement de surface pouvant se retrouver sur l'Immeuble et dont les coûts de construction, le cas échéant, font partie des dépenses devant être assumées par les deux parties en fonction de leur contribution respective.

**0.01.17 Stationnement en structure**

désigne le stationnement souterrain ou étagé devant desservir en partie les besoins du Complexe, qui doit être construit sur un terrain adjacent à l'Immeuble par VMSO, mais dont les coûts de construction, d'entretien, de réparation, de maintien et de reconstruction ou tous autres coûts qui y sont reliés seront exclusivement à la charge de la Ville.

**0.01.18 Stationnements (les ou des)**

désigne le Stationnement de surface ainsi que le Stationnement en structure.

**0.02 Préséance**

Le présent Protocole d'investissement, le Contrat emphytéotique et toute convention ultérieure nécessaire à leur application constituent la totalité et l'intégralité de l'entente intervenue entre les parties à l'exclusion de tout autre document, promesse ou contrat, verbal, antérieur ou concomitant qui peut être

intervenu dans le cadre des négociations qui ont précédé l'exécution complète du Protocole et du Contrat emphytéotique, les parties déclarant ceux-ci inadmissibles en tant qu'élément de preuve susceptible de modifier ou d'affecter de quelque façon que ce soit l'une ou l'autre des dispositions du Protocole et du Contrat emphytéotique.

Les clauses du présent Protocole d'investissement et du Contrat emphytéotique doivent être interprétées par les parties de façon à assurer leur plein effet l'une par rapport à l'autre, de façon à ce qu'elles puissent s'appliquer raisonnablement et qu'elles représentent l'intention des parties.

## 0.03 Juridiction

### 0.03.01 Assujettissement

Ce Protocole, son interprétation, son exécution, son application, sa validité et ses effets sont assujettis aux lois applicables qui sont en vigueur dans la province de Québec et au Canada, qui régissent en partie ou en totalité l'ensemble des dispositions qu'il contient.

### 0.03.02 Présomption

Toute disposition du Protocole, non conforme aux dispositions d'ordre public des lois applicables, est présumée sans effet dans la mesure où elle est prohibée par l'une d'elles. Il en va de même pour toutes les clauses subordonnées ou liées à une telle disposition dans la mesure où leur applicabilité dépend de ladite disposition.

### 0.03.03 Adaptation

Si une disposition du Protocole contrevient à une loi, elle doit s'interpréter, le cas échéant, de façon à la rendre conforme à la loi ou, à défaut, de la façon la plus susceptible de respecter l'intention des parties sans déroger aux prescriptions de cette loi.

### 0.03.04 Continuation ou annulation

Lorsque le Protocole contient une disposition prohibée par la loi, toutes les autres dispositions de ce dernier demeurent en vigueur et continuent de lier les parties, à moins que la disposition dérogatoire se rapporte à une stipulation essentielle et indivisible du Protocole. Le cas échéant, le Protocole peut être annulé et les parties remises en état, dans la mesure où il est possible de le faire en tenant compte de l'évolution de leur situation, depuis l'entrée en vigueur de celui-ci, pour en arriver à une équivalence de remise en état.

## 0.04 Généralités

### 0.04.01 Délais

Tous les délais indiqués dans le Protocole ou dont il est fait mention dans un avis écrit transmis en vertu du présent Protocole sont de rigueur à moins d'indication contraire dans le texte. Lors de la computation d'un délai, les règles suivantes doivent s'appliquer :

- a) le jour qui marque le point de départ n'est pas compté mais celui de l'échéance l'est;
- b) le terme «mois» lorsqu'il est utilisé dans le Contrat, désigne les mois du calendrier.

### 0.04.02 Cumul

Tous les droits mentionnés dans le Protocole sont cumulatifs et non alternatifs. La renonciation à l'exercice d'un droit consenti par l'une des parties en faveur de l'autre partie au Protocole ne doit jamais s'interpréter comme une renonciation à l'exercice de tout autre droit, ici

consenti, à moins que le texte d'une disposition du Protocole n'indique exceptionnellement la nécessité d'un tel choix.

#### 0.04.03 Devises canadiennes

Toutes les sommes prévues dans le Protocole réfèrent à des devises canadiennes.

#### 0.04.04 Genre et nombre

Dans la mesure où la compréhension du texte le requiert, un mot exprimé avec le genre masculin comprend le féminin et vice versa; il en va de même pour un mot exprimant un nombre en ce que le singulier comprend le pluriel et vice versa.

Toute phrase contenant des mots polyvalents de cette nature doit se lire, lorsque le sens du texte l'exige, de façon à accommoder la version appropriée d'un tel mot avec les changements grammaticaux qui s'imposent pour donner une signification logique à la phrase concernée.

#### 0.04.05 Titres

Les titres utilisés dans le Protocole n'ont aucune valeur interprétative; ils servent uniquement comme élément de classification et d'identification des dispositions constitutives de l'entente entre les parties qui sont consignées dans le Protocole et, en raison de cette fonction, ils ne peuvent se voir attribuer de signification ni influencer l'interprétation d'une disposition.

### **1.00 OBJET DE L'ENTENTE**

Le présent Protocole d'investissement a pour objet, dans son essence de :

- Assurer la construction par **VMSO** des Améliorations sur l'Immeuble identifiés aux présentes, soit la construction d'un Complexe de glaces de qualité supérieure suivant les plans conceptuels et le devis descriptif annexés au présentes comme Annexe 0.01.01 à un coût de réalisation estimé à soixante-dix-neuf millions de dollars (79 000 000.00 \$), à la satisfaction de **la Ville** ;
- Assurer la construction par **VMSO** des Stationnements suivant les modalités énoncées au présent Protocole mais ne comprenant pas l'obligation pour **VMSO** d'entretenir, de réparer, de maintenir ou de mettre à niveau le Stationnement en structure;
- Prévoir les contributions et responsabilités financières de chaque partie aux fins de la construction et l'aménagement des bâtiments et infrastructures requis pour l'exploitation du Complexe visé par le présent Protocole d'investissement;
- Prévoir les modalités de gestion, d'exploitation et d'opération du Complexe par **VMSO** dans le cadre des droits d'emphytéose qui lui ont été cédés en vertu du Contrat emphytéotique liant les parties ;
- Prévoir les modalités d'entretien de maintien des Améliorations et du Complexe, à l'exception du Stationnement en structure, par **VMSO** ;
- Prévoir les modalités financières liées à la gestion, l'exploitation et l'opération du Complexe ;
- Prévoir les modalités de transition à l'expiration de l'emphytéose et de rétrocession du Complexe à **la Ville**.

### **2.00 AMÉLIORATIONS**

#### 2.01 Engagements

**VMSO** s'engage à réaliser toutes les Améliorations suivant les plans conceptuels et le devis descriptif dont les détails se retrouvent incorporés au présent Protocole à titre d'Annexe 0.01.01 à un coût de réalisation estimé à soixante-dix-neuf millions de dollars ( 79 000 000.00 \$), à l'entièr satisfaction de **la Ville**, et selon les termes, conditions et l'échéancier prévus au présent Protocole d'investissement.

En plus des Améliorations, **VMSO** s'engage à faire exécuter les travaux pour la construction des Stationnements suivant les modalités énoncées au présent Protocole ou à toute autre entente pouvant être convenue à cet effet ultérieurement, étant entendu que cette obligation ne s'étend pas à l'obligation ultérieure pour **VMSO** d'entretenir, de réparer, de maintenir ou de mettre à niveau le Stationnement en structure.

Les travaux visés par le présent engagement devront être réalisés suivant les meilleures pratiques, standards, normes et règles de l'art régissant ce domaine.

#### **2.02 Exécution des impenses**

**VMSO** doit maintenir en bon état et payer le coût des impenses nécessaires et de l'entretien du Complexe pendant toute la durée du présent Protocole. **VMSO** ne peut faire aucune construction, ouvrage ou plantation qui compromet l'existence du Complexe ou met en danger les droits de **la Ville**.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, **VMSO** s'engage à maintenir et à utiliser de manière diligente la réserve de cycle de vie aux fins de l'entretien et du maintien des impenses, tel que prévu aux sections 14.00 et 15.00 du présent Protocole d'investissement.

#### **2.03 Échéancier**

**VMSO** s'engage à réaliser et à compléter les Améliorations, dans un délai de trente (30) mois suivant la signature et l'approbation par **VMSO** d'une lettre d'approbation du financement d'une institution financière, dont copie devra être transmise sans délai à **la Ville**, et l'obtention de tous les permis et autorisations requis des autorités municipales et provinciales. Il est entendu que **VMSO** et **la Ville** devront agir dans les meilleurs délais et faire preuve de diligence pour que **VMSO** puisse obtenir les permis et autorisations requis pour la construction des Améliorations. Cependant, s'il survient un retard dans l'exécution des Améliorations dû à un événement imprévisible et irrésistible, comme la force majeure, la date de l'achèvement des Améliorations doit être reportée à un délai dont les parties conviennent par écrit, chaque partie agissant raisonnablement.

**VMSO** doit s'assurer auprès des professionnels, entrepreneurs, fournisseurs et sous-traitants qu'elle engagera aux fins de la construction des Améliorations que les clauses pénales suffisantes et nécessaires soient contenues aux documents d'appel d'offres et contrats liés à ces travaux, afin de s'assurer que l'échéancier convenu aux présentes soit respecté.

Dans l'éventualité où des retards dans l'exécution des Améliorations étaient causés pour des motifs autres que ceux mentionnés au premier alinéa, toute indemnité ou pénalité qui serait alors payable devra être partagée entre **VMSO** et **la Ville** au prorata des sommes investies par les parties, excluant cependant toute subvention obtenue aux fins de la construction de ces Améliorations.

#### **2.04 Assurances chantier**

Dans le cadre des travaux de réalisation des Améliorations par **VMSO**, et pendant toute la durée desdits travaux, cette dernière doit contracter une assurance chantier permettant de protéger les risques liés aux dommages pouvant être causés aux constructions qui seront en cours à une valeur suffisante pour couvrir les investissements encourus et ce, suivant une police d'assurance standard reconnue à cet effet et émise par une compagnie d'assurance établie et reconnue dans ce domaine et faisant affaires au Québec.

Une copie de la police d'assurance de cette compagnie devra être remise à **la Ville**.

## **2.05 Destruction partielle**

S'il y a destruction partielle des Améliorations, **VMSO** s'engage à les reconstruire, restaurer et réaménager suivant les termes et conditions prévus à cette fin au Contrat emphytéotique.

## **2.06 Surveillance des travaux**

**VMSO** s'engage spécifiquement à permettre à un représentant spécialement désigné par la Ville à cette fin de procéder à des vérifications d'usage pendant la réalisation des Améliorations. Entre autres, il lui permet l'accès à l'Ensemble de l'Immeuble, pendant la période de réalisation des Améliorations et après un préavis de vingt-quatre (24) heures, sauf en cas d'urgence, afin de lui permettre de contrôler le bon état des lieux et le déroulement de toute cette réalisation.

Aux fins de la surveillance de ces travaux, la Ville se réserve également le droit de retenir à ses frais les services d'un expert externe aux fins, notamment, d'assurer un suivi budgétaire des dépenses et de l'exécution des travaux visés par le présent Protocole d'investissement.

Dans le cadre de son droit de procéder à la surveillance des travaux, la Ville pourra, notamment mais non limitativement, procéder aux démarches de surveillance des travaux ci-après énoncées, à sa seule discrétion mais de façon raisonnable et sans retarder l'exécution des travaux sans motif sérieux, étant entendu que **VMSO** devra cependant donner un délai raisonnable à la Ville à cette fin :

- Faire valider et vérifier les estimations de coûts présentées par **VMSO** par un spécialiste externe.
- Analyser et réviser les esquisses et plans architecturaux que devra obligatoirement lui soumettre **VMSO** ;
- Procéder à deux (2) sessions d'analyse de la valeur du projet durant l'élaboration des plans et devis, soit à 25% et 70% d'avancement pour vérifier et valider l'efficience des systèmes, le rapport qualité-prix et pour recommander des ajustements pour se conformer aux engagements pris en vertu du présent Protocole et du Contrat emphytéotique par **VMSO**.
- Assister aux réunions de coordination pour suivre le déroulement du projet, la conformité des procédures et la conformité des travaux.
- Effectuer des interventions à toute étape du projet pour valider sa qualité, son rapport qualité-prix et sa conformité aux engagements pris en vertu du présent Protocole et du Contrat emphytéotique.

## **2.07 Plans et devis tels que construits**

Dans un délai de trois (3) mois suivant l'acceptation finale des travaux, **VMSO** devra remettre à la Ville tous les documents relatifs aux plans et devis des Améliorations tels que construits. De tels plans doivent être authentifiés par les professionnels compétents dans ce domaine (ingénieurs ou architectes) et devront être transmis à la Ville en format papier et sous format électronique qui devra convenir à la Ville afin qu'ils soient compatibles avec ses bases de données.

Il est de la responsabilité de **VMSO** de s'assurer que tous les droits de propriété intellectuelle rattachés à ces documents permettent à la Ville, sans restriction, d'utiliser et de reproduire l'ensemble de ces documents à sa guise et pour quelque fin que ce soit. **VMSO** devra prendre les mesures contractuelles nécessaires afin que tous les droits de propriété intellectuelle soient cédés à la Ville à cet égard.

### **3.00 STRUCTURE ET ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT**

Aux fins de réaliser le projet visé par le présent Protocole d'investissement et assurer la construction des Améliorations de l'Immeuble, les parties conviennent que celles-ci devront participer au financement de ce projet suivant les proportions et engagements financiers ci-après énoncés.

#### **3.01 Engagement de VMSO**

Les parties reconnaissent que l'une des principales conditions reliées à la signature du présent Protocole d'investissement consiste en la représentation initiale de **VMSO** quant à sa capacité de pouvoir obtenir, de sources non gouvernementales, une partie du financement requis pour la réalisation de la construction des Améliorations et de la mise en place et de la gestion du Complexe. Aussi, **VMSO** s'engage donc à :

- a) obtenir un financement pour les fins de la réalisation de ce projet à un montant minimum de seize millions (16 000 000.00\$) et, en conséquence, à participer au financement du projet, à utiliser et affecter à cette fin une somme à une hauteur d'au moins seize millions (16 000 000.00\$), sous réserve de l'application de l'article 6.02 concernant la réalisation d'économie de coûts possible. Cette somme devra servir exclusivement au paiement des dépenses admissibles directement liées à la construction des Améliorations du projet visé par le présent Protocole;

Le financement requis par **VMSO** en vertu des présentes devra être obtenu et confirmé à **la Ville** dans les cent vingt (120) jours suivant l'entrée en vigueur du présent Protocole d'investissement, par la remise à **la Ville** d'une copie d'une lettre d'approbation du financement de l'institution financière approuvée et signée par **VMSO**, que celle-ci accepte d'accorder le financement requis à **VMSO** suivant le présent engagement financier.

- b) prendre en charge la totalité du remboursement en capital, intérêt et frais de ce financement. Cette partie du financement par **VMSO** devra se faire à l'exclusion de toute forme de garantie financière pouvant être exigée de **la Ville**, dont notamment mais non limitativement, de tout cautionnement de prêt pouvant être requis à cette fin ;
- c) en plus de la somme minimale de seize millions (16 000 000.00\$) susmentionnée que devra financer **VMSO**, celle-ci devra également assumer le financement de tout dépassement de coût du projet, tel que stipulé à la clause 6.00 du présent Protocole d'investissement, à l'exclusion de toute participation de **la Ville** à cet effet.
- d) assumer tous les Frais d'exploitation du Complexe.

#### **3.02 Engagement de la Ville**

**La Ville** assumera le financement du coût de construction des Améliorations jusqu'à un maximum de soixante-trois millions de dollars (63 000 000.00\$), cette somme étant financée, notamment, à même l'obtention d'une subvention de l'ordre de vingt-six millions cinq cent mille dollars (26 500 000.00\$) du gouvernement du Québec.

Sauf pour ce qui est prévu aux clauses 5.00 et 6.00 du présent Protocole d'investissement, il est entendu que **la Ville** n'assumera aucune somme supplémentaire liée au Complexe, plus particulièrement à la construction des Améliorations, et que, en conséquence, tout dépassement des coûts au-delà de cette somme devra être obligatoirement assumé entièrement par **VMSO**.

#### **3.03 Modalités de versement des contributions financières**

Les parties conviennent que pour le paiement des dépenses admissibles à la construction des Améliorations, celles-ci seront assumées, à moins qu'il n'en soit prévu autrement dans d'autres dispositions du présent Protocole d'investissement, au prorata de leurs contributions financières respectives.

Aux fins de permettre le paiement des dépenses admissibles pour la part du financement de **la Ville**, **VMSO** devra remettre à celle-ci toutes les factures, pièces justificatives, informations et documents lui permettant d'établir l'admissibilité d'un tel paiement aux dépenses admissibles. A cette fin, **la Ville** et **VMSO** établiront, préalablement au premier déboursé, une méthode d'approbation efficace afin de s'assurer que les paiements progressifs soient faits rapidement et de manière diligente, en conformité avec les procédures internes de **la Ville**.

#### **3.04 Comptabilité**

Aux fins des dépenses liées à l'exécution de ce projet et à la construction des Améliorations, **VMSO** s'engage à tenir une comptabilité distincte et détaillée permettant d'établir avec précisions à quelles fins ont servi les sommes versées par chacune des parties.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, **VMSO** devra également maintenir une comptabilité distincte relative au coût de construction du Stationnement en structure, de façon à pouvoir informer **la Ville** du coût exact des dépenses admissibles liées exclusivement à cet ouvrage.

**VMSO** s'engage à remettre à **la Ville**, sur demande et au besoin, tous les états des revenus et des dépenses, états financiers et pièces justificatives permettant d'établir, périodiquement, l'affectation des sommes financées par les parties au paiement des dépenses admissibles pour la construction des Améliorations et des infrastructures de ce projet.

Au plus tard quatre (4) mois après la fin des travaux, **VMSO** devra remettre un rapport final d'utilisation des sommes versées par les parties en vertu du présent Protocole d'investissement, vérifié par un vérificateur externe, comprenant le bilan des activités réalisées, la description des résultats du projet et leur évaluation en regard des objectifs poursuivis et le détail des sommes affectées au projet.

### **4.00 PROCESSUS D'OCTROI DES CONTRATS APPLICABLE ET RESPECT DES LOIS**

#### **4.01 Modalités d'octroi des contrats**

Il est clairement convenu que **VMSO** agira au mieux des intérêts de toutes les parties en tentant de diminuer le plus possible les coûts de construction des Améliorations, sans négliger la qualité et la fonctionnalité de celles-ci. En conséquence de ce qui précède, **VMSO** convient d'accorder les contrats aux différents intervenants conformément au présent Protocole d'investissement. Ainsi, tout contrat dont les coûts seront assumés en tout ou en partie à même des fonds publics devra être octroyé conformément à *la Loi sur les cités et villes* ou à toute autre loi pouvant trouver application relative aux règles d'adjudication des contrats d'une ville étant entendu que les coûts assumés exclusivement par la contribution financière de **VMSO** ne seront pas assujettis à ces règles.

#### **4.02 Respect des lois dans le domaine de la construction**

Pendant toute la durée des travaux **VMSO** devra s'assurer que tous les entrepreneurs et sous-traitants à qui elle accordera des contrats respectent tous les lois et règlements régissant le domaine de la construction et applicables sur un chantier de construction, dont notamment, les dispositions de la *Loi sur le bâtiment* et tous les règlements adoptés en vertu de celle-ci, de la *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction* et tous les règlements adoptés en vertu de celle-ci ainsi que de la *Loi sur la santé et sécurité au travail* et tous les règlements adoptés en vertu de celle-ci.

#### **4.03 Maître-d'œuvre et maître de l'ouvrage**

**VMSO** agira à titre de maître de l'ouvrage et de maître d'œuvre dans le cadre du chantier de construction des Améliorations et à ces titres, **VMSO** s'engage à tenir **la Ville** indemne de toute réclamation de nature pénale qui pourrait lui être transmise par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ), la Commission de la

construction du Québec (CCQ), la Commission des normes, de l'équité salariale et de la santé et sécurité au travail (CNEST) ou tout organisme agissant pour eux à ces fins.

#### **4.04 Garantie d'exécution**

Aux fins d'assurer la bonne et valable exécution des travaux des Améliorations dont **VMSO** est responsable, celle-ci devra s'assurer d'inclure dans tous les documents d'appel d'offres et contractuels l'obligation pour le ou les entrepreneurs ou sous-traitants dont on aura retenu les services de fournir des garanties d'exécution et des garanties de paiement de la main-d'œuvre, sous-traitants, matériaux et créanciers d'une valeur minimale de 50% de la valeur de la soumission ou du contrat incluant les taxes, provenant d'une compagnie spécialisée et reconnue dans ce domaine et faisant affaires au Québec.

### **5.00 MODIFICATIONS DU PROJET**

Toute modification au projet de Complexe tel que convenu en vertu du Protocole d'investissement devra être autorisée préalablement par **VMSO** et par **la Ville**.

Toute modification au projet de Complexe autorisée par les parties ne doit pas avoir pour effet d'en faire augmenter le coût pour **la Ville** par rapport à l'estimé des coûts produits à l'Annexe 0.01.01, étant entendu que tous les frais de modification dudit projet approuvés par les parties, le cas échéant, ou toute augmentation de coût liée à ces modifications seront assumés entièrement par **VMSO**.

Nonobstant ce qui précède, toute modification au projet concernant la construction du Stationnement en structure, qui doit être autorisée au préalable par **la Ville** et qui aurait pour effet d'en augmenter les coûts de construction par rapport à l'estimé des coûts produits à l'Annexe 0.01.01, sera assumée par **la Ville**.

En cas de désaccord entre les parties quant à la modification possible du projet, il est entendu que celui-ci ne sera pas alors modifié et devra respecter les conditions et modalités des plans conceptuels et du devis descriptif de l'Annexe 0.01.01 du présent Protocole.

Nonobstant toute disposition des présentes, dans le cas où **la Ville** ne serait pas en mesure de livrer l'Immeuble conformément aux dispositions du Contrat emphytéotique et ce, le ou avant le 31 octobre 2017, les parties conviennent qu'elles devront revoir, au besoin, les conditions de réalisation du Complexe prévues au présent Protocole d'investissement.

### **6.00 COÛTS DU PROJET ET ASSUMPTION DES RISQUES**

La contribution financière de **la Ville** est déterminée en fonction d'un budget total estimé à soixante-dix-neuf millions de dollars (79 000 000.00 \$), suivant l'engagement financier maximal stipulé à la clause 3.02 du présent protocole, pour la complète réalisation du Complexe par **VMSO**, tel que plus amplement détaillé à l'Annexe 0.01.01 jointe aux présentes.

Il est entendu cependant que **la Ville** assumera l'entièreté des coûts de construction du Stationnement en structure.

Aussi, les parties conviennent que les modalités suivantes s'appliqueront dans le cas d'un dépassement ou d'une économie de coûts par rapport à ce coût estimé du projet.

#### **6.01 Dépassement des coûts**

6.01.01 Quant à l'ensemble des Améliorations, excluant le Stationnement en structure

Tout dépassement des coûts pour la construction du Complexe (et des Améliorations), sauf en ce qui concerne le Stationnement en structure, en rapport avec la participation financière prévue par les parties, plus particulièrement par **la Ville**, tel que stipulé à la

section 3.00 du présent Protocole d'investissement, devra être assumé entièrement par **VMSO**.

#### 6.01.02 Dépassement des coûts concernant le Stationnement en structure

Tout dépassement des coûts déterminés préalablement pour la construction du Stationnement en structure, en rapport avec la participation financière prévue à cette fin par les parties, plus particulièrement par **la Ville**, sera assumé par cette dernière, dans la mesure où ceux-ci ont été préalablement approuvés par écrit par celle-ci.

Dans tous les cas, **VMSO** devra aviser le plus rapidement possible **la Ville** qu'un dépassement des coûts du projet sera occasionné et devra fournir à **la Ville** toutes les explications et justifications liées à ce dépassement de coûts, au besoin.

#### 6.02 Partage des économies de coûts

Toute économie de coûts du projet de construction des Améliorations, en rapport avec le budget estimé fixé par les parties, sera répartie entre celles-ci en proportion du pourcentage des investissements financiers faits par celles-ci, en incluant par ailleurs toute subvention gouvernementale obtenue pour les Améliorations dans la proportion d'investissement de **la Ville**.

Par ailleurs, toute somme versée aux professionnels, entrepreneurs, sous-traitants, chargés ou gestionnaire de projet, liée à une économie du coût du projet, sera assumée exclusivement par **VMSO**, à même sa part d'économie de coût.

### **7.00 OBLIGATIONS MUTUELLES DES PARTIES**

En sus des obligations spécifiques prévues à la présente clause, les parties s'engagent l'une envers l'autre à respecter toutes et chacune des obligations prévues au présent Protocole d'investissement et au Contrat emphytéotique intervenu entre celles-ci.

#### 7.01 Location d'heures de glace par **la Ville**

**VMSO** offre prioritairement à **la Ville** des heures de location de l'ensemble des glaces du Complexe, incluant la chambre des joueurs, selon un protocole d'entente conclu à cette fin joint aux présentes à titre d'Annexe 7.01, au tarif horaire de deux cent soixante dollars (260,00 \$ / h) pour chacune des glaces, suivant les modalités et conditions prévues à cette annexe.

Les parties conviennent que **la Ville** pourra requérir, en cours d'exécution du contrat et en conformité de ses besoins et des besoins de sa population, une flexibilité et une modification à l'horaire de location suivant la procédure et les modalités prévues au protocole d'entente de l'Annexe 7.01.

Nonobstant ce qui précède, en tout temps pendant la durée du présent Protocole, **la Ville** ne doit pas payer un prix de location supérieur à la valeur marchande d'un taux de location d'heures de glace similaire applicable sur le territoire de la ville de Gatineau ou dans un marché similaire à celui du territoire de la ville de Gatineau ou à un taux supérieur au taux régulier affiché par **VMSO** pour la même plage horaire.

Le tarif horaire sera sujet à une indexation annuelle de 1,9% sous réserve de tout ajustement possible, selon les termes et conditions prévus à l'article 18.01 du présent Protocole.

#### 7.02 Mise à la disposition d'une loge

Pendant toute la durée de l'exploitation du Complexe par **VMSO**, celle-ci devra mettre à la disposition de **la Ville**, gratuitement, une loge centrale à l'intérieur de l'aréna de quatre mille (4 000) places. L'endroit et la dimension précise de la loge devront être convenus mutuellement entre les parties.

## **8.00 RESPECT DES LOIS APPLICABLES**

VMSO s'engage à se conformer, à ses frais, à toutes les lois et tous les règlements qui lui sont applicables relativement à la construction, à la gestion, à l'exploitation, à l'opération et à l'administration du Complexe.

## **9.00 ABSENCE DE SUBORDINATION ET DE LIEN D'EMPLOI**

Aucune disposition du présent Protocole ni aucun geste susceptible d'être posé par les parties dans le futur en application des dispositions du présent Protocole ne doit être interprété comme établissant un lien de subordination.

De même, rien dans le présent Protocole ne peut être interprété comme établissant une relation employeur-employé entre la Ville, d'une part, et VMSO ou l'un ou l'autre de ses représentants, d'autre part. La relation entre les parties demeurera donc une relation d'affaires.

Par conséquent et sous réserve des termes et conditions du présent Protocole, VMSO assume, pour elle et ses employés, toutes les obligations légales qui lui sont imposées par toute loi applicable, dont notamment celles relatives à la santé et à la sécurité au travail, aux normes et au code du travail.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, VMSO remboursera aussi à tout organisme gouvernemental compétent les diverses taxes perçues dans le cadre de l'exécution de ses obligations en conformité des présentes.

## **10.00 PERSONNEL DU COMPLEXE**

VMSO convient de mettre à la disposition et aux fins de l'exploitation du Complexe tous les employés qui sont nécessaires ou souhaitables pour lui permettre de s'acquitter de ses obligations en vertu du présent Protocole d'investissement et de veiller au bon fonctionnement du Complexe.

VMSO convient que lesdits employés seront les siens et, par conséquent, VMSO verra seule à leur embauche, à établir leurs conditions de travail et leur rémunération, à leur mise à pieds, à leur licenciement ou à leur renvoi.

VMSO sera également responsable de l'application de toute loi applicable à l'égard de ses employés, dont notamment celles relatives à la santé et à la sécurité au travail, aux normes et au code du travail.

Les salaires, les avantages sociaux et toutes les dépenses relatives à toutes les personnes employées par VMSO, incluant leur transport, leur hébergement, leur habillement, leur nourriture, le cas échéant, sont à l'entièvre charge de VMSO.

## **11.00 ACCÈS À LA VILLE ET DROIT DE VISITE**

En sus des droits d'accès et de visite consentis à la Ville en vertu du Contrat emphytéotique, les parties conviennent que celles-ci auront, en tout temps, au besoin et de manière raisonnable, accès au Complexe, pour l'examiner et le vérifier.

## **12.00 ASSURANCES**

En sus de l'assurance chantier que VMSO doit contracter conformément à la clause 2.04 du présent Protocole, pendant la durée du présent Protocole et du Contrat emphytéotique, VMSO, à ses propres frais, devra assurer et garder assurer le Complexe et les activités qui s'y déroulent selon les termes, modalités et conditions prévus à cette fin au Contrat emphytéotique.

## **13.00 RESPONSABILITÉ**

Dans le cadre de la construction et de l'exploitation du Complexe, VMSO sera entièrement responsable de tous dommages causés directement ou indirectement à la propriété, aux biens et marchandises de celui-ci et situé sur ou dans l'Immeuble ou le Complexe, ainsi que tous dommages causés aux tiers, occupants ou locataires.

A cette fin, VMSO doit tenir indemne **la Ville** et prendre faits et cause pour elle relativement à toute demande, poursuite ou réclamation par tous tiers, occupants, employés de VMSO, locataires ou utilisateurs du Complexe.

Ainsi, sauf dans le cas de négligence grossière, **la Ville**, ses mandataires, représentants, employés ou entrepreneurs ne sont responsables d'aucun dommage causé au Complexe ou à son contenu, en raison, notamment, du fait que **la Ville**, ses mandataires, représentants, employés et entrepreneurs ont pénétré dans le Complexe pour y procéder à une vérification ou à des travaux quelconques ou en cas d'urgence.

## **14.00 RÉSERVE CYCLE DE VIE**

VMSO doit maintenir en bon état et payer le coût des impenses nécessaires et de l'entretien du Complexe pendant toute la durée du Protocole et de l'emphytéose. VMSO ne peut faire aucune construction, ouvrage ou plantation qui compromet l'existence de l'Immeuble cédé ou de mettre en danger les droits de **la Ville**.

VMSO, sans limiter la généralité de ce qui précède, s'engage à maintenir et à utiliser de manière diligente une réserve cycle de vie cumulative de huit million sept cent cinquante mille dollars (8 750 000.00\$), laquelle représente une somme moyenne de trois cent cinquante mille dollars (350 000.00\$) annuellement.

VMSO s'engage à verser et à maintenir ainsi dans un compte bancaire la somme annuelle prévue à l'Annexe 14.00 à titre de réserve cycle de vie. Chaque somme indiquée à ce sujet dans l'Annexe 14.00 sera ainsi versée annuellement dans un compte bancaire prévu à cette fin uniquement. La somme cumulative versée constitue un « Fonds de prévoyance » destiné à maintenir les Améliorations en bon état en vue de leur remise à **la Ville** à la fin de l'emphytéose et du Protocole. La somme cumulative versée à la réserve cycle de vie, en vertu du présent article, doit l'être dans un compte distinct de celui utilisé par VMSO pour ses affaires courantes et les intérêts en résultant servent à augmenter ladite réserve. Cette réserve doit être liquide et disponible en tout temps et peut être utilisée par VMSO pour maintenir les Améliorations conformément au programme d'entretien préventif prévu à l'article 15.02 du présent Protocole. Aucune autre somme ne peut être soustraite de la réserve cycle de vie et être utilisée par VMSO sans l'accord écrit préalable de **la Ville**. À la fin de l'emphytéose et du Protocole, les sommes accumulées et non utilisées par les parties durant l'emphytéose seront remises à **la Ville**.

## **15.00 PROCESSUS D'ENTRETIEN, DE RÉPARATION ET DE MAINTIEN DES AMÉLIORATIONS**

### **15.01 Obligations générales**

#### **15.01.01 Chauffage et système de climatisation**

##### **15.01.01.01 Entretien du système**

Sans limiter ou autrement restreindre les obligations de VMSO, selon les dispositions du présent Protocole d'investissement, VMSO, à ses propres coûts et dépens, devra maintenir le système de chauffage et de climatisation faisant partie du Complexe en bon état de fonctionnement et de propreté et doit, si requis par **la Ville**, signer et maintenir en vigueur un contrat pour son entretien préventif régulier. Les obligations de VMSO de maintenir le système doivent inclure l'obligation de remplacer le tout au fur et à mesure que tel remplacement devient la raison de l'usage, ou autrement nécessaire.

##### **15.01.01.02 Maintien de la température**

**VMSO** doit chauffer ou climatiser, le cas échéant, en tout temps, le Complexe à une température raisonnable selon l'utilisation faite du Complexe et ce, à ces propres frais et dépens.

#### 15.01.02 Nettoyage et propreté

**VMSO** doit garder le Complexe propre et en bon état en tout temps et doit garder tout déchet, ordure et rebut provenant du Complexe dans des récipients conformes à la réglementation applicable, à l'épreuve des rongeurs et **VMSO** s'engage à prendre des mesures strictes et à mettre en œuvre tous les efforts pour la prévention des rongeurs et le contrôle de tout insecte nuisible, incluant, si requis par la Ville, un contrat régulier avec une société d'extermination reconnue.

**VMSO** ne doit mettre, laisser ou permettre que des détritus ou déchets soient laissés en quelque endroit que ce soit, ni à l'intérieur ou à l'extérieur du Complexe, sauf aux heures et de la façon permise par la Ville, pour l'enlèvement des ordures.

#### 15.01.03 Prévention des incendies

**VMSO** doit instituer et maintenir des programmes de prévention contre l'incendie tel que requis par les compagnies d'assurances avec lesquelles le Complexe est assuré ou par l'Association des assureurs contre l'incendie et doit installer et maintenir dans le Complexe l'équipement de prévention et de détection contre l'incendie applicable à un tel bâtiment suivant la loi et la réglementation ou recommandé par telles compagnies d'assurance ou telle association.

### 15.02 Programme d'entretien préventif

Les parties conviennent que le programme d'entretien préventif joint au présent Protocole d'investissement comme Annexe 15.02 doit être exécuté afin de maintenir et conserver en bon état les Améliorations et le Complexe.

A cette fin, **VMSO** est responsable d'assurer l'application de ce programme d'entretien préventif et d'exécuter, à ses frais tous les travaux requis.

Ce programme d'entretien préventif pourra être révisé au besoin, à l'initiative de la Ville ou dans le cadre de l'exécution de l'examen technique prévu à l'article 15.03 des présentes. Dans tous les cas, il demeure la responsabilité unique de **VMSO** d'appliquer ce programme et d'exécuter en temps opportun ou selon un échéancier prévu les travaux d'entretien requis.

### 15.03 Examen technique conjoint périodique

#### 15.03.01 Inspection quinquennale du Complexe

Au cours du terme du présent Protocole et du Contrat emphytéotique, un examen technique conjoint sera effectué, à tous les 5 ans, par la Ville et **VMSO** avec l'assistance d'un inspecteur indépendant et/ou de toutes autres ressources techniques si ceci est jugé, d'un commun accord, chaque partie agissant raisonnablement, comme étant nécessaire. L'examen aura pour but d'évaluer la performance et l'efficacité du programme d'entretien préventif et de la réserve cycle de vie complétés au cours des cinq (5) dernières années ainsi que des travaux planifiés et prévus pour les cinq (5) prochaines années en conformité avec le programme d'entretien.

Nonobstant ce qui précède, au cours des cinq (5) dernières années du terme du présent Protocole et du Contrat emphytéotique, les parties pourront, d'un commun accord, convenir de ne pas procéder à un examen technique conjoint, mais plutôt d'appliquer la mécanique prévue aux clauses de rétrocession prévues à la section 19.00 des présentes et à l'annexe y afférente.

#### **15.03.02 Inspecteur indépendant**

Si **la Ville** et **VMSO** estiment nécessaire de recourir aux services d'un inspecteur indépendant et/ou à toutes autres ressources techniques, le choix sera effectué d'un commun accord. Chaque partie assumera la moitié des frais engagés.

À défaut d'accord sur le choix d'un inspecteur indépendant, **la Ville** et **VMSO** procèderont chacun à la nomination d'une ressource externe. Lesdites ressources externes devront s'entendre, dans un délai de cinq (5) jours ouvrables, sur la nomination d'un inspecteur indépendant.

#### **15.03.03 Objectif de l'examen technique**

L'examen technique conjoint devra être effectué dans le but de déterminer si l'entretien du Complexe a été effectué en conformité avec ce qui est prévu dans le programme d'entretien préventif pour la période applicable.

#### **15.03.04 Procédure de suivi de l'examen technique**

Dans les soixante (60) jours qui suivent l'examen conjoint technique, **VMSO** devra documenter les résultats dans un rapport lié au programme d'entretien préventif et le soumettre, pour révision et approbation, à **la Ville**. Chaque rapport doit :

- Identifier l'état requis au programme d'entretien préventif; et
- Identifier tout manquement de **VMSO** dans la prestation de l'ensemble de ses obligations d'entretien.

Dans les trente (30) jours suivants la réception du rapport préparé au frais de **VMSO** et documentant les résultats, **VMSO** devra préparer un plan établissant les mesures correctives nécessaires. Ledit plan devra exposer l'approche préconisée et établir un échéancier ferme quant aux mesures correctives à apporter par rapport aux manquements énoncés dans le rapport.

### **15.04 Travaux d'entretien, de réparation et de maintien des Améliorations requis**

Pendant toute la durée du présent Protocole d'investissement, **VMSO** doit procéder et exécuter tous les travaux d'entretien, de réparation et de maintien des Améliorations et du Complexe, dont notamment ceux prévus au programme d'entretien préventif, le tout à ses seuls frais et en utilisant, le cas échéant, les sommes déposées à la réserve cycle de vie et prévues à ces fins à l'Annexe 14.00. Cependant, cette obligation de **VMSO** exclut tous travaux liés au Stationnement en structure, lequel est spécifiquement à la charge de **la Ville**, ou régi par un protocole à être établi ultérieurement, le cas échéant.

Notamment mais non limitativement, suivant l'obtention des résultats de chaque examen technique prévu à l'article 15.03 des présentes, les parties devront convoquer une réunion pour examiner les résultats de l'examen technique conjoint ainsi que le plan établissant les mesures correctives nécessaires. **VMSO** devra sans délai rectifier tous les manquements, défauts, problèmes ou besoins identifiés en exécutant ou faisant exécuter à ses frais les travaux requis à cette fin. Le tout sera sujet à une vérification et une approbation de **la Ville** et, si nécessaire, les parties entreprendront une inspection subséquente des mesures correctives complétées par **VMSO** et compléteront le rapport final révisé prévu à la clause 15.03.04 des présentes.

## **16.00 GESTION DU COMPLEXE ET PARTAGE DES REVENUS ET DES BÉNÉFICES GÉNÉRÉS**

### **16.01 Usage de l'Immeuble**

**VMSO** utilise l'Immeuble aux fins de l'exploitation du Complexe suivant les conditions, modalités et restrictions prévues à cette fin au Contrat emphytéotique.

## **16.02 Exploitation et location des glaces, espaces et services connexes**

**VMSO** doit acquitter tous les Frais d'exploitation du Complexe en utilisant ses propres fonds.

**VMSO** aux fins de l'exploitation et de la location des glaces, espaces et services connexes, a le droit de négocier et conclure tout contrat concernant l'opération, l'exploitation et l'administration du Complexe, y compris, sans limitation, les contrats de fourniture d'électricité, d'huile, de gaz, de carburant, d'eau, de téléphone et autres services publics, de lavage de vitre, de conciergerie, de sécurité et d'entretien des Stationnements.

**VMSO** a cependant une obligation, et c'est là l'essentiel du présent Protocole d'investissement, de maintenir en vigueur à tous égards, le protocole d'entente entre celle-ci et le club de hockey junior Les Olympiques de Gatineau inc. et ce, pour toute la durée du présent Protocole d'investissement, y compris tout renouvellement, de façon à pouvoir permettre au club de hockey Les Olympiques de Gatineau inc. de jouer ses parties locales et autres activités connexes dans le Complexe et d'utiliser les infrastructures principales et secondaires à cet effet.

**VMSO** est autorisée à négocier et conclure toute entente de location relativement au Complexe et à percevoir tous loyers, droits, compensations et toutes autres sommes payables au terme de celui-ci.

**VMSO** est également autorisée à négocier et à conclure toute entente sur la location de concessions ou d'espaces de services et de percevoir tous les revenus provenant de ces locations ou droits d'occupation qu'elle peut ainsi accorder.

Les droits consentis ou conclus par **VMSO** ne doivent pas constituer cependant une cession de ses droits et obligations au sens de l'article 6.12 du Contrat emphytéotique liant les parties, à moins qu'elle en soit dûment autorisée par la Ville, par écrit, au préalable.

## **16.03 Stationnements**

La gestion et l'opération des Stationnements ainsi que les modalités d'entretien du Stationnement en structure seront déterminées, selon le cas, ultérieurement, par les parties suivant une entente à intervenir à cet effet.

## **16.04 Partage des revenus**

### **16.04.01 Revenus provenant de l'exploitation du Complexe de glaces**

Les revenus provenant de l'exploitation du Complexe et des glaces, excluant les Stationnements, seront conservés et faits au bénéfice de **VMSO**.

### **16.04.02 Revenus provenant des Stationnements**

Les revenus provenant de l'opération des Stationnements du Complexe seront partagés, le cas échéant, suivant une entente à intervenir ultérieurement entre les parties.

## **16.05 Réinvestissement des profits générés par VMSO**

Tout excédent d'exploitation généré par les opérations du Complexe par **VMSO** devra être réinvesti à 100% pour la réalisation de sa mission, dont 50% devront obligatoirement être réinvestis dans l'offre de services du Complexe.

## **16.06 Comptabilité**

Aux fins notamment d'assurer un suivi quant aux revenus provenant de l'exploitation du Complexe, **VMSO** s'engage à remettre à la Ville, annuellement, copie des états financiers vérifiés par une firme de comptables reconnue. De plus, **VMSO** devra remettre à la Ville, sur demande, tous documents, informations, pièces justificatives pouvant permettre de vérifier et valider les états financiers de **VMSO**.

## **17.00 DROIT DE RÉSILIATION**

Sous réserve de l'application de la clause résolutoire prévue à l'article 10.00 du Contrat emphytéotique permettant la résolution du présent Protocole pour les motifs qui y sont énoncés, dans l'éventualité où **VMSO** venait à être en défaut aux termes du présent Protocole d'investissement ou aux termes du Contrat emphytéotique, les parties conviennent que la Ville sera alors en droit de transmettre un avis écrit à **VMSO** lui demandant de corriger un tel défaut, tel que plus amplement définis ci-après, le tout dans un délai de trente (30) jours de la date de la transmission de l'avis ou dans un délai raisonnable pouvant être plus court dans le cas où le défaut allégué mettrait en péril par négligence, insouciance ou incurie la tenue régulière des activités sportives ou autres devant avoir normalement lieu et ce, de façon répétée ou pour une longue période, délai qui sera indiqué à l'avis transmis à cette fin, étant entendu que l'avis devra également être transmis au créancier hypothécaire de **VMSO** qui a assuré le financement prévu à la clause 3.01 des présentes. À défaut par **VMSO** de corriger le défaut allégué dans ledit délai, la Ville sera dès lors en droit de considérer le présent Protocole d'investissement comme étant résilié à toutes fins que de droit ainsi que le Contrat emphytéotique, sous réserve de l'application des dispositions particulières pouvant être applicables à ce Contrat.

Les parties conviennent de faire les adaptations nécessaires, le cas échéant, lorsque les défauts allégués réfèrent à des défauts mentionnés au Contrat emphytéotique.

### **17.01 Règles de résiliation avant la Date de mise en opération du Complexe**

**VMSO** pourra être mise en défaut par la Ville avant la terminaison de la construction des Améliorations et la Date de mise en opération du Complexe dans l'une ou l'autre des situations où elle ne respecte pas l'une ou l'autre de ses obligations prévues au présent Protocole ou au Contrat emphytéotique relatives à la construction des Améliorations dans les délais convenus, de façon à assurer la mise en opération et l'exploitation du Complexe dans le délai convenu entre les parties.

Dans l'éventualité où **VMSO** ne voyait pas à corriger les défauts allégués à l'avis dans le délai susmentionné et que le présent Protocole devait dès lors être considéré comme ayant été résilié avant la Date de mise en opération et l'exploitation du Complexe, la Ville pourra alors requérir, sous réserve des droits que pourrait exercer un créancier hypothécaire:

- i. La résiliation du Contrat emphytéotique et sa radiation au bureau de la publicité des droits, le tout aux frais de **VMSO** ;
- ii. Être subrogée dans les droits de **VMSO** en regard des contrats d'émission des plans de construction de l'immeuble par des professionnels qualifiés ou résilier de tels contrats et retourner en appel d'offres et ce, au choix de la Ville;
- iii. Obtenir de **VMSO** et de tout gestionnaire de projet ou de tout entrepreneur qui s'est vu accorder un contrat de construction au terme du processus d'appel d'offres que ceux-ci leur remettent les plans et devis signés par les professionnels;
- iv. Être subrogée dans les droits de **VMSO** en regard de tout contrat accordé au terme du processus d'appel d'offres ou résilier un tel contrat et retourner en appel d'offres et ce, au choix de la Ville;

- v. Obtenir des quittances de tout entrepreneur et de tous les sous-traitants ayant dénoncé leur contrat soit à la Ville, soit à la caution qui cautionnera les obligations de VMSO au niveau des salaires, matériaux, gages et main-d'œuvre, soit à la Ville ;
- vi. Obtenir la radiation de tout avis d'hypothèque légale des personnes ayant participé à la construction ou la rénovation d'un immeuble qui aurait pu être publié à l'encontre de l'Immeuble et ce, aux frais de VMSO;
- vii. Obtenir paiement de VMSO des sommes dues par VMSO au moment de la résiliation du contrat selon l'avancement des travaux et le partage des coûts tel qu'indiqué aux présentes;
- viii. Accorder un nouveau contrat emphytéotique à un autre organisme à but non lucratif (OBNL) ou voir à ce que ce dernier soit subrogé dans les droits et obligations de VMSO;
- ix. Convenir avec un autre organisme à but non lucratif (OBNL) d'un nouveau protocole d'investissement ou voir à ce que ce dernier soit subrogé dans les droits et obligations de VMSO, le cas échéant ;
- x. Le remboursement par VMSO de tous les honoraires extrajudiciaires et de tous les frais rattachés aux actions susmentionnées et ce, sur simple présentation des factures relatives à de telles actions;

#### **17.02 Règles de résiliation suivant la Date de mise en opération et l'exploitation par VMSO du Complexe**

VMSO pourra être mise en défaut par la Ville après la Date de mise en opération et l'exploitation par VMSO du Complexe et pendant l'exploitation dudit Complexe par VMSO dans l'éventualité où celle-ci ne respecte pas l'une ou l'autre de ses obligations prévues au présent Protocole et au Contrat emphytéotique à cet égard ou si elle devient en défaut pour un motif énoncé au Contrat emphytéotique,

Dans l'éventualité où VMSO ne voyait pas à corriger les défauts allégués à l'avis dans le délai susmentionné et que le présent Protocole devait dès lors être considéré comme ayant été résilié, la Ville pourra alors poser les actes suivants, sous réserve des droits que pourrait exercer un créancier hypothécaire sous certaines conditions, tel que ci-après indiqué :

- i. La résiliation du Contrat emphytéotique et sa radiation au bureau de la publicité des droits, le tout aux frais de VMSO ;
- ii. Obtenir des quittances de l'entrepreneur-général et de tous les sous-traitants ayant dénoncé leur contrat soit à la Ville, soit à la caution qui cautionnera les obligations de VMSO au niveau des salaires, matériaux, gages et main-d'œuvre;
- iii. Obtenir la radiation de tout avis d'hypothèque légale des personnes ayant participé à la construction ou la rénovation d'un immeuble qui aurait pu être publié à l'encontre de l'Immeuble et ce, aux frais de VMSO;
- iv. Obtenir paiement de VMSO des sommes qui seront alors dues par VMSO conformément au présent Protocole d'investissement et conformément à l'état d'avancement des travaux si ceux-ci n'étaient pas entièrement complétés au moment de la prise de possession du Complexe ;
- v. Accorder un nouveau contrat emphytéotique à un autre organisme à but non lucratif (OBNL) et voir à ce que ce dernier soit subrogé dans les droits et obligations de VMSO;
- vi. Convenir avec un autre organisme à but non lucratif (OBNL) d'un nouveau protocole d'investissement et voir à ce que ce dernier soit subrogé dans les droits et obligations de VMSO;

vii. Le remboursement par VMSO de tous les honoraires extrajudiciaires et de tous les frais rattachés aux actions susmentionnées et ce, sur simple présentation des factures relatives à de tels actions;

Dans l'éventualité où la Ville devait résilier le présent Protocole pour un motif lié à l'incapacité par VMSO d'exploiter et d'administrer normalement et convenablement le Complexe, en ne permettant pas par négligence, insouciance ou incurie la tenue régulière des activités sportives ou autres devant avoir normalement lieu et ce, de façon répétée ou pour une longue période, il est clairement convenu entre les parties que la Ville pourra dès lors et sans nécessité d'une mise en demeure supplémentaire reprendre à sa charge l'administration et l'exploitation du Complexe et à ces fins, la Ville pourra notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, poser les actes suivants:

- Continuer l'exploitation et la location des glaces, espaces et services connexes ;
- Percevoir tous les revenus provenant de ces locations ou droits d'occupation qui auront pu être accordés ;
- Négocier et conclure tout contrat concernant l'opération, l'exploitation et l'administration du complexe, y compris, sans limitation, les contrats de fourniture d'électricité, d'huile, de gaz, de carburant, d'eau, de téléphone et autres services publics, de lavage de vitre, de conciergerie, de sécurité, d'entretien des Stationnements ;
- Négocier et conclure toute entente de location, franchise ou concession relativement au Complexe et à percevoir tout loyer, droits, compensation et toutes autres sommes payables au terme de celui-ci ;
- Percevoir tous les revenus provenant de ces locations ou droits d'occupation qui auront pu être accordés ;
- Négocier et conclure toute entente sur la location de concessions ou d'espaces de services ;
- Percevoir tous les revenus provenant de ces locations ou droits d'occupation qui auront pu être accordés ;
- Exploiter les Stationnements du Complexe, le cas échéant ;
- Percevoir tous les revenus provenant d'une telle exploitation des Stationnements, le cas échéant;

Compte tenu des répercussions de la résiliation de l'entente et de la nature des services offerts au Complexe les parties reconnaissent expressément que la Ville pourra poser l'un ou plusieurs des gestes susmentionnés sans nécessité de s'adresser préalablement à un Tribunal, le tout afin de minimiser les dommages ainsi causés à la Ville et d'assurer la poursuite de l'exploitation du Complexe.

Nonobstant ce qui précède, tout créancier hypothécaire qui désire exercer ses droits pourra prendre en charge l'administration et l'opération temporaire du Complexe, en préséance au droit de la Ville à cet égard, suivant les conditions suivantes :

- La prise en charge de l'administration et de l'opération temporaire du Complexe par le créancier hypothécaire devra être confirmée par écrit et se faire dans les dix (10) jours suivant un avis de la Ville l'informant du défaut de VMSO d'opérer et d'administrer normalement et convenablement le Complexe;
- L'administration et l'opération temporaire du Complexe par le créancier hypothécaire devront se faire suivant les termes et conditions du présent Protocole d'investissement.

Par ailleurs, sous réserve des stipulations autrement spécifiquement prévues au présent Protocole, dans l'éventualité où **la Ville** ne respecte pas l'une ou l'autre de ses obligations prévues audit Protocole, les parties conviennent que **VMSO** sera alors en droit de transmettre un avis écrit à **la Ville** lui demandant de corriger un tel défaut, le tout dans un délai de trente (30) jours de la date de la transmission de l'avis. À l'expiration de ce délai de trente (30) jours, **VMSO** pourra alors, si un tel défaut n'a pas été corrigé et au besoin, instituer tout recours judiciaire qu'elle jugera opportun, sans préjudice aux droits de **la Ville** de le contester.

## **18.00 DURÉE**

### **18.01 Durée initiale**

Le présent Protocole entre en vigueur à compter de la date prévue à l'article 21.00 des présentes et sera d'une durée initiale de vingt-cinq (25) ans à compter de la Date de mise en opération du Complexe par **VMSO**.

Les parties conviennent cependant que les articles du présent Protocole ci-après énumérés, relatifs à certaines conditions et considérations financières, pourront être révisés à tous les cinq (5) ans, au besoin, dans l'objectif d'assurer à celles-ci un équilibre juste et équitable concernant les revenus et dépenses générés par l'exploitation du Complexe:

- article 7.00 concernant la location d'heures de glace et l'indexation de la tarification ;
- article 14.00 concernant la réserve cycle de vie ;

Les parties conviennent ainsi que les dispositions mentionnées ci-dessus pourront être révisées seulement si une iniquité notable dans le cadre de leur application est relevée auquel cas les parties acceptent de négocier de bonne foi les modifications nécessaires à l'un ou l'autre de ces articles, de façon à permettre un rééquilibrage équitable. Les parties conviennent à cet égard que, dans la mesure où cela est nécessaire et selon le cas, la moyenne des cinq (5) plus récentes années d'application du présent Protocole devra être utilisée afin de déterminer la nécessité ou non de réviser l'un ou l'autre des articles mentionnés ci-dessus.

### **18.02 Option de renouvellement**

À son entière discrétion, **la Ville** pourra exercer une première option de renouvellement (d'une durée additionnelle de 10 ans) et ce, par voie d'un simple avis écrit adressé à **VMSO** au plus tard six (6) mois avant l'expiration du terme initial du présent Protocole, suivant des conditions à être convenues entre les parties, notamment en ce qui concerne la clause relative à la réserve cycle de vie. Dans l'optique où **la Ville** exerce ladite option de renouvellement, cette dernière pourra exercer une option de renouvellement additionnelle pour une période supplémentaire de dix (10) ans, suivant des conditions à être convenues entre les parties, notamment en ce qui concerne la clause relative à la réserve cycle de vie.

### **18.03 Occupation prolongée**

Si **VMSO** obtient possession de l'Immeuble avant la date de commencement du terme, telle que déterminée aux présentes, elle peut l'occuper immédiatement; **VMSO** est alors soumise à toutes les dispositions du présent Protocole comme si le terme était commencé.

## **19.00 MODALITÉS DE TRANSITION ET DE RÉTROCESSION**

Les parties conviennent d'appliquer la procédure et les modalités de transition et de rétrocession à la terminaison du présent Protocole d'investissement et du Contrat emphytéotique, telles que stipulées à l'Annexe 19.00 jointe aux présentes.

## **20.00 DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET FINALES**

### **20.01 Annexes**

Tout document annexé au présent Protocole et dont il est référé en fait partie intégrante.

### **20.02 Arbitrage**

Il est entendu entre les parties que toute controverse ou tout litige se rapportant à l'interprétation, l'application, la violation d'une disposition et l'annulation du présent Protocole est réglé par arbitrage.

À cette fin, les parties doivent choisir un arbitre de leur choix, lequel doit être désigné au plus tard dans les trente (30) jours d'une demande à cet effet de l'une ou l'autre des parties. À défaut d'un accord sur un tel choix, chaque partie choisit son arbitre et ces deux (2) derniers choisissent ensemble un troisième arbitre.

La décision de l'arbitre ou des arbitres doit être rendue au plus tard quinze (15) jours après la nomination d'un arbitre unique ou du troisième arbitre et telle décision est finale et lie les parties.

### **20.03 Avis**

Tout avis, demande, requête, consentement ou opposition requis ou prévu par l'une ou quelconque des dispositions du présent Protocole (chacun de ceux-ci étant ci-après appelé un « avis »), doit être donné ou fait par écrit et livré ou posté sous pli recommandé à la partie concernée à son adresse telle que déterminée au début du présent Protocole.

Ledit avis est considéré avoir été donné ou fait à la date à laquelle il est livré ou, s'il est envoyé par la poste, le troisième jour ouvrable suivant la date de la mise à la poste ou de la réception, selon le cas. Chaque partie peut à tout moment aviser par écrit l'autre partie de tout changement d'adresse de la partie donnant cet avis, et à compter de cet avis, l'adresse y mentionnée est réputée être l'adresse de cette partie aux fins de l'avis en vertu des présentes.

### **20.04 Élection**

Les parties conviennent, pour toute réclamation ou poursuite judiciaire pour quelque motif que ce soit, relativement au présent Protocole, de choisir le district judiciaire de Gatineau, province de Québec, Canada, comme le lieu approprié pour l'audition desdites réclamations ou poursuites judiciaires, à l'exclusion de tout autre district judiciaire qui peut avoir juridiction sur un tel litige selon les prescriptions de la loi.

### **20.05 Modifications**

Le présent Protocole peut être modifié ou changé en tout ou en partie, d'un commun accord entre les parties. Le cas échéant, tout changement ou toute modification ainsi effectué ne prend effet qu'à compter du jour où il est consigné dans un écrit dûment signé par les parties et annexé au présent protocole.

### **20.06 Non renonciation**

Le silence d'une partie, sa négligence ou son retard à exercer un droit ou un recours qui lui est consenti en vertu du présent protocole ne doit jamais être interprété contre telle partie comme une renonciation à ses droits et recours, tant et aussi longtemps que la prescription conventionnelle ou légale prévue pour l'exercice d'un tel droit ou recours n'est pas expirée.

## **21.00 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent Protocole d'investissement n'entrera en vigueur, n'aura d'effet et ne liera les parties que si la condition suivante est rencontrée :

- Entrée en vigueur du projet de loi d'intérêt privé déposé par la Ville à l'Assemblée nationale du Québec visant à permettre la réalisation et l'exécution du présent Protocole et du Contrat emphytéotique;

Aussi, malgré l'approbation du texte du présent Protocole d'investissement par résolution du conseil ou toute autre forme d'approbation par l'une ou l'autre des parties, celui-ci n'entrera en vigueur que suivant l'entrée en vigueur du projet de loi d'intérêt privé susmentionné;

Dans le cas où la condition susmentionnée n'est pas rencontrée, le présent Protocole ainsi que le Contrat emphytéotique seront alors réputés n'avoir jamais eu effet ni existé, étant entendu qu'alors ni l'une ou l'autre des parties ne pourra réclamer à l'autre partie quelque indemnité, perte, dommage, frais ou dépense que ce soit.

## **22.00 SIGNATURES**

**LES PARTIES** reconnaissent avoir lu et accepté toutes et chacune des clauses du présent Protocole d'entente et en foi de quoi elles ont signé :

**VILLE DE GATINEAU**

SIGNÉ À Gatineau,  
le 14 juillet 2017



Maxime Pedneaud-Jobin,  
Maire

**VISION MULTISPORT OUTAOUAIS  
(VMSO)**

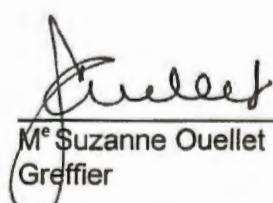
SIGNÉ À Gatineau,  
le 25 juillet 2017



Alain Sanscartier,  
Président  
VMSO

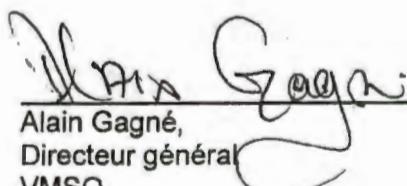
SIGNÉ À Gatineau,

le 14 août 2017

  
\_\_\_\_\_  
Mme Suzanne Ouellet  
Greffier

SIGNÉ À Gatineau,

le 25 juillet 2017

  
\_\_\_\_\_  
Alain Gagné,  
Directeur général  
VMSO