



CANADA

TREATY SERIES 1956 No. 6 RECUEIL DES TRAITÉS

DEFENCE

Housing at Pepperrell

Exchange of Notes between CANADA and the  
UNITED STATES OF AMERICA

Signed at Ottawa, April 18 and 19, 1956

In force April 19, 1956

DÉFENSE

Habitations à Pepperrell

Échange de Notes entre le CANADA et  
les ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE

Signées à Ottawa les 18 et 19 avril 1956

En vigueur le 19 avril 1956

43 208 392

43 279 414

b. 1635931

b. 3036258

EDMOND CLOUTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.  
Queen's Printer and | Imprimeur de la Reine et  
Controller of Stationery | Contrôleur de la Papeterie  
Ottawa, 1958

Price: 25 cents  
96364-1-1

Prix: 25 cents



DEFENSE  
Housing at Peppercell

Exchange of Notes between CANADA and the  
UNITED STATES OF AMERICA

CONTENTS

Signed at Ottawa, April 18 and 19, 1956

	PAGE
I. Note, dated April 18, 1956, from the Ambassador of the United States of America to Canada to the Secretary of State for External Affairs	4
II. Note, dated April 19, 1956, from the Secretary of State for External Affairs to the Ambassador of the United States of America to Canada	8
Annex: Proposed Contract .....	10

DEFENSE  
Habitations à Peppercell

Echange de Notes entre le Canada et  
les États-Unis d'Amérique

Signées à Ottawa les 18 et 19 avril 1956

En vigueur le 19 avril 1956

RAYMOND GUYOTIER, C.M.G., O.A., D.S.P.  
Queen's Printer and  
Controller of Stationery | Imprimeur de la Reine et  
Contrôleur de la Papeterie  
Ottawa, 1956

EXCHANGE OF NOTES (April 1956) BETWEEN CANADA AND THE  
 UNITED STATES ON AMERICAN RESEARCH AND DEVELOPMENT OF  
 HOUSING UNIT AT SEPTERRE, NEW BRUNSWICK (JOINT NEWS-  
 FOUNDLAND  
 The Ambassador of the United States of America to Canada to the  
 Secretary of State for External Affairs

**TABLE DES MATIÈRES**

PAGE

I. Note, en date du 18 avril 1956, adressée par l'Ambassadeur des États-Unis d'Amérique au Canada au Secrétaire d'État aux Affaires extérieures ..... 5

II. Note, en date du 19 avril 1956, adressée par le Secrétaire d'État aux Affaires extérieures à l'Ambassadeur des États-Unis d'Amérique au Canada ..... 9

Annexe: Projet de Contrat ..... 11

A copy of the proposed contract is attached in order that interested Canadian authorities may have an opportunity to examine the terms. The Canadian Government will be consulted regarding any change which may be made in the contents of the contract prior to its signature by a proposed contractor. Such a procedure will be in keeping with the 1941 Agreement which provides in the preamble that its terms shall be settled in a "spirit of good understanding" and further anticipates in other parts of its provisions that there shall be constant cooperation between authorities of the two countries in exercising the terms of the Agreement.

In this regard Article XXI of the 1941 Agreement provides a statement of procedure to be followed in the event that the United States should desire introduction and revision of the law and contract which are being prepared and would result in the terms (now the Government of Canada). While the United States has no present plans looking toward abandonment of any portion of the 20-year lease and the United States Government proposes that the Canadian Government should the contractor of the housing project to continue

EXCHANGE OF NOTES (April 18 and 19, 1956) BETWEEN CANADA AND THE UNITED STATES OF AMERICA RESPECTING THE CONSTRUCTION OF HOUSING UNITS AT PEPPERRELL AIR FORCE BASE, ST. JOHN'S, NEWFOUNDLAND

I

*The Ambassador of the United States of America to Canada to the Secretary of State for External Affairs*

No. 266

The Ambassador of the United States of America presents his compliments to the Secretary of State for External Affairs and has the honour to refer to informal conversations between representatives of the Canadian and United States Governments regarding the desire of the Northeast Air Command to arrange for the construction of family housing units at Pepperrell Air Force Base, St. John's, Newfoundland.

As explained in the discussions, the proposed installations will be located within the present boundaries of the Pepperrell Base, with the leasehold interest in all buildings and their installed equipment vesting in the United States. Accordingly, the development will constitute a United States Government project undertaken in accordance with the terms of the Leased Bases Agreement of March 27, 1941.\*

The United States Government proposes to have the construction of this housing undertaken by a private contractor in accordance with the guaranteed military family housing program of the United States Government. Designs and specifications, copies of which will be furnished to Canadian authorities upon request, will be drawn up by the United States Government and will be used as a basis for receiving bids from Canadian and United States contractors. The contract will be awarded to the contractor with adequate financial and technical resources who offers the best terms.

A copy of the proposed contract is attached, in order that interested Canadian authorities may have an opportunity to examine its terms. The Canadian Government will be consulted regarding any change which may be made in the contents of the contract prior to its signature by a prospective contractor. Such a procedure will be in keeping with the 1941 Agreement, which provides in the preamble that its terms shall be fulfilled in a "spirit of good neighborliness" and further anticipates, in other parts of its provisions, that there shall be constant cooperation between authorities of the two countries in exercising the terms of the Agreement.

In this regard, Article XXI of the 1941 Agreement provides a statement of procedure to be followed in the event that the United States should desire to abandon any portion of the base area and notes that the area abandoned would revert to the lessor (now the Government of Canada). While the United States has no present plans looking toward abandonment of any portion of the 99-year leased areas, the United States Government proposes that the Canadian Government permit the contractor of the housing project to continue

\*Canada Treaty Series 1952, No. 14.

ÉCHANGE DE NOTES (les 18 et 19 avril 1956) ENTRE LE CANADA ET LES ÉTATS-UNIS D'AMÉRIQUE VISANT LA CONSTRUCTION D'HABITATIONS À LA BASE AÉRIENNE DE PEPPERRELL (SAINT-JEAN DE TERRE-NEUVE)

I

Note, en date du 18 avril 1956, adressée par l'Ambassadeur des États-Unis d'Amérique au Canada au Secrétaire d'État aux Affaires extérieures

N<sup>o</sup> 266

L'Ambassadeur des États-Unis d'Amérique présente ses compliments au Secrétaire d'État aux Affaires extérieures et a l'honneur de se référer aux entretiens qui se sont déroulés officieusement entre représentants du Gouvernement canadien et du Gouvernement des États-Unis à propos du désir du Commandement aérien du Nord-Est de faire construire des habitations familiales à la base de Pepperrell de l'Aviation militaire, à Saint-Jean de Terre-Neuve.

Ainsi qu'il a été exposé au cours des entretiens, les installations projetées seront sises à l'intérieur des bornes actuelles de la base de Pepperrell; les droits emphytéotiques sur tous les bâtiments et leurs installations accessoires appartiendront aux États-Unis. Ainsi, ces travaux constitueront une entreprise du Gouvernement des États-Unis en vertu de l'Accord du 7 mars 1941\* concernant les bases cédées à bail.

Le Gouvernement des États-Unis se propose de confier la construction de ces habitations à un entrepreneur privé, en conformité du programme de logement militaire familial garanti qu'a institué le Gouvernement des États-Unis. Les avant-projets et devis, dont sur demande il sera fourni des exemplaires aux autorités canadiennes, seront établis par le Gouvernement des États-Unis et serviront de base pour l'appel des soumissions d'entrepreneurs du Canada et des États-Unis. Le contrat sera passé avec l'entrepreneur disposant de moyens financiers et techniques suffisants qui offrira les meilleures conditions.

Ci-joint un exemplaire du projet de contrat à l'intention des autorités canadiennes intéressées, qui pourront ainsi en examiner les conditions. Le Gouvernement canadien sera consulté au sujet de toute modification de la teneur de ce contrat avant que celui-ci ne soit signé par l'adjudicataire. Cette façon de procéder sera conforme à l'Accord de 1941, dont le préambule prévoit que les dispositions de l'Accord seront mises en œuvre dans un "esprit de bon voisinage" et en outre que les autorités des deux pays resteront en constante coopération pour l'exécution des conditions de l'Accord.

A cet égard, l'Article XXI de l'Accord de 1941 détermine la procédure à suivre au cas où les États-Unis voudraient abandonner une partie quelconque de l'étendue de la base et note que l'étendue abandonnée retomberait dans le domaine du bailleur (lequel est maintenant le Gouvernement du Canada). Même si les États-Unis n'envisagent à l'heure actuelle l'abandon d'aucune partie des étendues louées pour 99 ans, le Gouvernement des États-Unis propose que le Gouvernement canadien permette à l'entrepreneur qui construira la cité d'habitations de poursuivre l'exploitation de celle-ci jusqu'au terme

\*Recueil des Traités 1952 n<sup>o</sup> 14.

his operation of the project for the full 20-year period granted to the contractor by the terms of the contract, in the event that the United States Government should abandon the area prior to the expiration of the twenty years.

During the total period of twenty years the contractor will be given the privilege of renting to tenants other than United States forces and their civilian components, only in the event that there are insufficient numbers of United States personnel to occupy the development, a condition which is not now contemplated, and provided that the Canadian Government is informed, for its approval, of other than United States personnel to be housed in the project.

With general regard to the proposed project, it is understood that the Canadian Government will not undertake to supply utilities and fire protection for the development in the event the United States should abandon the leased area. In the latter contingency, however, the Canadian Government would have the right to specify, on a priority basis, the tenants who might occupy the project.

The Ambassador proposes that this Note and the Secretary's reply thereto shall, as from the date of the reply, constitute an agreement between the two Governments.

*Enclosure:*

Contract, as stated.

"M.C.R."

(Milton C. Rewinkel)

The Embassy of the United States of America,

Ottawa, April 18, 1956.

de la période de 20 ans accordée à l'entrepreneur par les dispositions du contrat, advenant que le Gouvernement des États-Unis abandonne l'étendue en question avant l'expiration des vingt années.

Pendant la durée entière des vingt années, l'entrepreneur aura le droit de louer à des locataires autres que les membres des forces des États-Unis ou des éléments civils de celles-ci, mais seulement s'il ne se trouve pas un nombre suffisant de membres du personnel des États-Unis pour occuper la cité d'habitations, situation non envisagée à l'heure qu'il est, et à condition que le Gouvernement canadien soit avisé, pour son approbation, de ce que les habitations recevront des locataires ne faisant pas partie du personnel des États-Unis.

Du point de vue de l'ensemble de la cité d'habitations, il est entendu que le Gouvernement canadien ne s'engagera pas à fournir de services d'utilité publique et de protection contre l'incendie au cas où les États-Unis abandonneraient l'étendue louée. Dans ce dernier cas, toutefois, le Gouvernement canadien aurait le droit de désigner, sur une base de priorité, les locataires qui pourraient occuper les lieux.

L'Ambassadeur propose que la présente Note et la réponse du Secrétaire constituent, à compter de la date de la réponse, un accord entre les deux Gouvernements.

Pièce jointe:

Le projet de contrat mentionné.

M.C.R.

(Milton C. Rewinkel)

Ambassade des États-Unis d'Amérique

Ottawa, 18 avril 1956.

## II

*The Secretary of State for External Affairs to the Ambassador of the  
United States of America to Canada*

## DEPARTMENT OF EXTERNAL AFFAIRS

No. DL-93

The Secretary of State for External Affairs presents his compliments to His Excellency the Ambassador of the United States of America, and has the honour to refer to the Ambassador's Note No. 266 of April 18, 1956, proposing certain arrangements to govern the construction and operation of family housing units at Pepperrell Air Force Base, St. John's, Newfoundland.

2. The Secretary of State for External Affairs is pleased to inform the Ambassador that the Canadian Government concurs in this project, and in the arrangements to govern it as proposed in the Ambassador's Note. It is noted, in particular, that the Canadian Government will be consulted regarding any change which may be made in the contents of the draft contract between the United States Government and the contractor who is to construct and operate the project, prior to its signature.

3. The Secretary of State for External Affairs agrees that the Ambassador's Note and this reply shall, as from this date, constitute an agreement between the two governments.

"L.B.P."

(L. B. Pearson)

Ottawa

April 19, 1956.



## II

Note, en date du 19 avril 1956, adressée par le Secrétaire d'État aux Affaires extérieures à l'Ambassadeur des États-Unis d'Amérique au Canada

## MINISTÈRE DES AFFAIRES EXTÉRIEURES

N° DL-93

Le Secrétaire d'État aux Affaires extérieures présente ses compliments à Son Excellence Monsieur l'Ambassadeur des États-Unis d'Amérique et à l'honneur de se référer à la Note n° 266 de Monsieur l'Ambassadeur, en date du 18 avril 1956, qui propose certains arrangements devant régir la construction et l'exploitation d'habitations familiales à la base de Pepperrell de l'Aviation militaire des États-Unis, à Saint-Jean de Terre-Neuve.

Le Secrétaire d'État aux Affaires extérieures est heureux de faire connaître à Monsieur l'Ambassadeur que le Gouvernement canadien agréé ce projet ainsi que les arrangements devant en régir la réalisation, tels que les propose la Note précitée. Le Gouvernement canadien note en particulier qu'il sera consulté au sujet de tout changement qui pourra être apporté à la teneur du projet de contrat entre le Gouvernement des États-Unis et l'entrepreneur qui construira et exploitera la cité d'habitations, avant la signature de ce contrat.

Le Secrétaire d'État aux Affaires extérieures convient avec Monsieur l'Ambassadeur de ce que la Note de celui-ci et la présente réponse constitueront, à compter de ce jour, un accord entre les deux Gouvernements.

L.B.P.  
(L. B. Pearson)  
Ottawa  
le 19 avril 1956.

**DEFERRED PAYMENT FAMILY HOUSING PROGRAM—CONSTRUCTION,  
OPERATION, MAINTENANCE AND MANAGEMENT CONTRACT**

This agreement entered into this..... day of..... 1955 by the United States of America (hereinafter referred to as the "GOVERNMENT"), represented by the Contracting Officer executing this instrument and..... (hereinafter referred to as the "CONSTRUCTION AGENT"), the said Construction Agent for the purposes of this agreement electing as domicile.....

**WITNESSETH**

WHEREAS, the Government pursuant to the Leased Bases Agreement of 1941-1948 maintains and operates a military installation at St. John's, Newfoundland, known as Pepperrell Air Force Base, at or in the vicinity of which there exists an acute shortage of housing for families of personnel assigned to duty at or near such military installation, and

WHEREAS, provision of such housing, as an integral part of Pepperrell Air Force Base, is essential for its continued maintenance and operation, and

WHEREAS, the Government is authorized to finance the construction and operation of such housing by guarantee, indemnity or other participation.

NOW THEREFORE, under the authority contained in the Act of 14 July 1952 (Public Law 534, 82d Congress), and in consideration of the premises, it is mutually agreed as follows:

**ARTICLE I**

*Project Site*

The Government hereby makes available the lands necessary, within the confines of Pepperrell Air Force Base, to construct, operate, maintain and manage the subject housing project for a period of twenty (20) years to permit the Construction Agent to comply with the terms of this agreement. This period shall commence on the completion date as set forth in Article II of this agreement. The land available for utilization for this project by the Construction Agent on Pepperrell Air Force Base is as set forth in Annex "A", appended hereto.

The leasehold interest in such lands and improvements thereto will remain in the Government subject to this agreement and the provisions of the Leased Bases Agreement of 1941 and Supplements thereto by which Pepperrell Air Force Base is leased to the United States Government for a period of 99 years from the 17th day of June 1941 to the 16th of June 2040 by the Government of the United Kingdom, the Government of Canada having succeeded the Government of the United Kingdom as Lessor.

**ARTICLE II**

*Construction of Project*

1. The Construction Agent agrees to construct the housing project for the Government, comprised of 500 units referred to herein, in accordance with

**PROGRAMME D'HABITATIONS FAMILIALES CONSTRUITES À TEMPÉRAMENT  
CONTRAT DE CONSTRUCTION, D'EXPLOITATION, D'ENTRETIEN  
ET D'ADMINISTRATION**

LA PRÉSENTE CONVENTION, conclue ce ..... jour de .....  
1955 par les États-Unis d'Amérique (appelés ci-après le Gouvernement),  
représentés par le fonctionnaire contractant ayant exécuté le présent instru-  
ment, et ..... (appelé ci-après l'Agent de construc-  
tion), ledit Agent de construction, pour les fins de la présente Convention,  
élisant domicile à .....

**FAIT FOI QUE,**

ATTENDU que le Gouvernement, en conformité de l'Accord de 1941-1948  
concernant les bases cédées à bail, maintient et utilise à Saint-Jean de Terre-  
Neuve un établissement militaire appelé Base de Pepperrell de l'Aviation mili-  
taire, sur l'emplacement ou dans le voisinage duquel se fait sentir une grande  
pénurie d'habitations pour les familles des membres du personnel affecté à  
des fonctions dans cet établissement militaire ou ses environs, et

ATTENDU qu'il est indispensable, pour que se continuent l'entretien et  
l'exploitation de la base aérienne de Pepperrell, que soient fournies de telles  
habitations, comme partie intégrante de la base, et

ATTENDU que le Gouvernement est autorisé à financer la construction et  
l'exploitation de telles habitations par voie de garantie, indemnisation ou autre  
mode de participation;

A CES CAUSES, en vertu de l'autorisation que donne la Loi du 14 juillet  
1952 (Loi publique 534 du 82<sup>e</sup> Congrès) et en considération de ce qui précède,

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT:**

**ARTICLE I**

*Emplacement*

Le Gouvernement, par ces présentes, rend disponibles les terrains néces-  
saires, dans les limites de la base aérienne de Pepperrell, pour la construction,  
l'exploitation, l'entretien et l'administration de la cité d'habitations dont il  
s'agit, et ce pour une période de vingt (20) ans afin de permettre à l'Agent  
de construction de remplir les conditions de la présente Convention. Ladite  
période commencera à la date d'achèvement prévue par l'Article II de la pré-  
sente Convention. L'étendue de terrain disponible pour la réalisation du  
projet par l'Agent de construction à la base aérienne de Pepperrell est déter-  
minée à l'Annexe "A" ci-jointe.

Les droits emphytéotiques sur lesdits terrains et sur les améliorations y  
effectuées appartiendront au Gouvernement, sous réserve de la présente Con-  
vention et des dispositions de l'Accord de 1941 concernant les bases cédées à  
bail et sous réserve des suppléments audit Accord, en vertu desquels la base  
aérienne de Pepperrell a été louée au Gouvernement des États-Unis pour une  
période de 99 ans à partir du 17<sup>e</sup> jour de juin 1941 et jusqu'au 16<sup>e</sup> jour de  
juin 2040, par le Gouvernement du Royaume-Uni, le Gouvernement du Canada  
ayant succédé au Gouvernement du Royaume-Uni comme Bailleur.

**ARTICLE II**

*Construction de la cité d'habitations*

1. L'Agent de construction s'engage à construire la cité d'habitations pour  
le Gouvernement, soit les 500 unités dont il est question ci-dessous, en confor-

the appended plans and specifications (Annex "B"). There shall be no change made in the plans and specifications without prior consent, in writing, of the Contracting Officer. Construction shall be commenced within sixty (60) days of receipt of a Government letter of acceptability. The entire 500 units shall be fully livable, operational and complete in every detail as set forth in the plans and specifications within ..... ( ) calendar months from the date of the execution and delivery of the executed copy of this agreement to the Construction Agent. In the event of any delay occasioned by the construction of Government facilities, an extension of completion date as determined by the contracting officer will be allowed the Construction Agent.

2. The Government will provide project site improvement and construction as delineated in detail on appended plans and specifications under "Annex C".

3. Title to all construction material passes to the United States upon delivery to water carriers for shipment to Newfoundland.

### ARTICLE III

#### *Management*

1. The Construction Agent covenants and agrees to operate, maintain and manage the project for a period of twenty (20) years following completion of the project in accordance with the provisions of Article II, and to lease all units of the project to such U.S. military and U.S. national civilian employees of the Government as are designated by an authorized representative of the Government, (hereinafter referred to as designated U.S. personnel). Such designation of military personnel to occupy units in the project shall not, however, be considered an assignment to government quarters under the provisions of 37 U.S.C. 252(a).

2. (a) In the event an authorized representative of the government shall authorize, in writing, the Construction Agent to rent units in the project to personnel other than U.S. military and U.S. national civilian employees of the Government (hereinafter referred to as undesignated personnel) during the initial ten (10) years following completion of this project, the Construction Agent shall make every effort to lease such units as they become vacant at rents no lower than those charged to designated U.S. personnel unless lower rents are authorized by the Government, plus an amount equal to any deferred taxes levied on the units pursuant to Article VIII (2). Undesignated personnel permitted to occupy units in the project will be subject to airbase rules and regulations set forth by the base commander of Pepperrell Air Force Base. Rental of quarters to undesignated personnel will be subject to the approval of an authorized representative of the Canadian Government for the duration of this agreement. The Canadian Department of National Defence shall have the right of first refusal on the rental of any units to undesignated personnel.

(b) The Construction Agent shall notify the Government's authorized representative of all vacancies or notices of intention to vacate the rented units. If the Government's authorized representative fails to designate a new tenant within fifteen (15) days of receipt of such

mité des plans et devis ci-annexés (Annexe "B"). Aucune modification ne devra être apportée aux plans et devis sans le consentement préalable et écrit du fonctionnaire contractant. La construction commencera dans les soixante (60) jours de la réception d'une lettre d'acceptabilité du Gouvernement. Les 500 unités seront toutes entièrement habitables, en état de fonctionnement et complètes à tous égards conformément aux plans et devis dans les ..... ( ) mois civils de la date de l'exécution et de la remise de l'exemplaire exécuté de la présente Convention à l'Agent de construction. Advenant tout retard occasionné par la construction d'installations du Gouvernement, l'Agent de construction bénéficiera d'une prolongation de délai dont le fonctionnaire contractant déterminera la durée.

2. Le Gouvernement fournira les améliorations et constructions, sur l'emplacement de la cité d'habitations, que prévoient par le détail les plans et devis figurant à l'Annexe "C" aux présentes.

3. Les États-Unis auront la propriété de tous les matériaux de construction à mesure qu'ils seront livrés à des transporteurs par eau pour être expédiés à Terre-Neuve.

### ARTICLE III

#### *Administration*

1. L'Agent de construction convient d'exploiter, d'entretenir et d'administrer la cité d'habitations pendant une période de vingt (20) ans après l'achèvement des travaux en conformité des dispositions de l'Article II, et de louer toutes les unités de ladite cité à des militaires et civils, nationaux des États-Unis, employés par le Gouvernement et que désignera un représentant autorisé du Gouvernement (lesquels sont appelés ci-après le personnel désigné des États-Unis). Cette désignation de personnel militaire pour occuper des unités de la cité d'habitations, toutefois, ne devra pas être considérée comme une affectation à des locaux de l'État aux termes des dispositions de 37 U.S.C. 252 (a).

2. a) Advenant qu'un représentant autorisé du Gouvernement autorise par écrit l'Agent de construction à louer des unités de la cité d'habitations à du personnel autre que des militaires et civils, nationaux des États-Unis, employés par le Gouvernement (appelé ci-après personnel non désigné) au cours des dix (10) premières années consécutives à l'achèvement des travaux, l'Agent de construction déploiera tous ses efforts en vue de louer les unités, à mesure qu'elles seront libérées, contre des loyers non inférieurs à ceux exigés du personnel désigné des États-Unis, à moins que le Gouvernement ne permette des loyers plus faibles, augmentés d'un montant égal à tous impôts différés appliqués aux unités conformément à l'Article VIII (2). Le personnel non désigné admis à occuper des unités de la cité d'habitations sera assujéti aux règlements établis pour la base aérienne de Pepperrell par le commandant de cette base. La location à du personnel non désigné devra être approuvée par un représentant autorisé du Gouvernement canadien pour la durée de la présente Convention. Le ministère canadien de la Défense nationale aura la première offre de location de toute unité à du personnel non désigné.

b) L'Agent de construction notifiera au représentant autorisé du Gouvernement toute vacance ou notification d'intention de départ de locataires des unités. Si le représentant autorisé du Gouvernement

notification by the agent, such agent is authorized to lease the vacant unit to any reputable undesignated tenant, subject to the approval of the authorized representative of the Canadian Government.

- (c) The Construction Agent shall not be required to permit a prospective tenant to occupy a unit until a lease has been executed, the form of which will be approved by the authorized representative of the Government.
- (d) Use and occupation of the premises shall be subject to such rules and regulations as the authorized representative of the Government may from time to time reasonably prescribe for military requirements, for safety and security purposes, consistent with the use of the premises for housing.

3. The rights of the Construction Agent may be made subject to a mortgage, lien or other encumbrance, without affecting the rights of the Government set forth in this Article III.

#### ARTICLE IV

##### *Rents for Facilities*

1. From the date of the first occupancy to the end of the initial ten (10) year period as hereinafter set forth in Article X, the rents to be collected from the designated tenants by the Construction Agent in accordance with the terms of this agreement shall be as follows:

Two bedroom row-type unit for officers US	\$.....per month
Three bedroom row-type unit for officers US	\$.....per month
Four bedroom row-type units for officers US	\$.....per month
Two bedroom row-type unit for airmen US	\$.....per month
Three bedroom row-type unit for airmen US	\$.....per month

All rentals scheduled above shall be the total amount to be charged the tenant for all unit space with all utilities furnished, such as unit space, heat, hot and cold running water, electricity for lighting, cooking, laundry and the use of normal household appliances.

2. The rents set forth in paragraph 1 hereof, may be modified to accommodate variable rental conditions at the request of the Government's authorized representative at any time during the initial ten (10) year period. The total amount of the rents to be collected from the project as a whole during the initial ten (10) year period shall not, however, be decreased by reason of such modification.

- (a) The rents to be collected from tenants designated by the Government during the period of ten (10) years following the initial ten (10) year period shall be at lower rentals mutually agreed upon annually by the Government and the Construction Agent.
- (b) Rent shall be paid monthly in advance by each tenant to the Construction Agent and in no event later than the tenth of each month.
- (c) The Construction Agent shall notify the authorized representative of the Government of the failure of any designated tenant to pay his or her rent.

ne désigne pas de nouveau locataire dans les quinze (15) jours de la réception de cette notification par l'Agent, ledit Agent se trouvera autorisé à louer l'unité libérée à tout locataire honorable non désigné, sous réserve de l'approbation du représentant autorisé du Gouvernement canadien.

- c) L'Agent de construction ne sera pas tenu de permettre aux futurs locataires d'occuper les unités avant l'exécution d'un bail, dont la forme sera approuvée par le représentant autorisé du Gouvernement.
- d) L'utilisation et l'occupation des locaux seront soumises aux règles et règlements que le représentant autorisé du Gouvernement pourra raisonnablement, par intervalles, établir en vue de répondre à des besoins militaires ou pour des raisons de sûreté et de sécurité et qui seront compatibles avec l'utilisation des locaux comme habitations.

3. Les droits de l'Agent de construction pourront être assujétis à une hypothèque, un privilège ou toute autre charge, sans préjudice des droits du Gouvernement énoncés au présent Article III.

#### ARTICLE IV

##### *Loyers*

1. A compter de la date de la première occupation jusqu'à la fin de la période de dix (10) ans décrite ci-après à l'Article X, l'Agent de construction percevra des locataires désignés, conformément aux termes de la présente Convention, les loyers suivants, en dollars des États-Unis:

- Unités (en file) de deux chambres pour officiers ..... par mois
- Unités (en file) de trois chambres pour officiers ..... par mois
- Unités (en file) de quatre chambres pour officiers ..... par mois
- Unités (en file) de deux chambres pour aviateurs ..... par mois
- Unités (en file) de trois chambres pour aviateurs ..... par mois

Tous les loyers ci-dessus constitueront le montant total à percevoir du locataire pour le logement, y compris les services tels que chauffage, eau chaude, eau courante et l'électricité pour l'éclairage, la cuisson, la lessive et l'utilisation des appareils ménagers d'usage courant.

2. Les loyers fixés par le paragraphe 1 ci-dessus pourront être modifiés selon les fluctuations du marché de la location à la demande du représentant autorisé du Gouvernement, en tout temps au cours de la période initiale de dix (10) ans. Toutefois, le montant total des loyers à percevoir pour l'ensemble des logements durant la période initiale de dix (10) ans ne sera pas réduit en raison d'une telle modification.

- a) Durant les dix (10) années faisant suite à la période initiale de dix (10) ans, les loyers à percevoir des locataires désignés par le Gouvernement seront réduits après entente annuelle entre le Gouvernement et l'Agent de construction.
- b) Les locataires verseront leur loyer mensuel à l'Agent de construction à l'avance ou au plus tard le dix de chaque mois.
- c) L'Agent de construction notifiera au représentant autorisé du Gouvernement le manquement d'un ou d'une locataire quelconque à verser son loyer.

ARTICLE V

Maintenance and Operation

1. The project shall be maintained and operated as residential dwellings. Specifically, the Construction Agent shall without additional charge to the tenants:

- (a) Supply maintenance services including painting and grounds maintenance to all units and "on-site" public areas.
- (b) Supply adequate garbage and waste containers for all units.
- (c) Repair damage in any part of project constructed by Construction Agent resulting from normal wear and tear, and from defects in construction, or acts or omissions of the Construction Agent, its agents or employees.
- (d) Supply adequate amounts of cold water at all times.
- (e) Supply adequate amounts of hot water at all times in accordance with the hot water heating equipment outlined in the specifications.
- (f) Paint such interior and exterior surfaces of the units as may be necessitated by normal wear and tear, but in no event shall complete redecoration of any unit be required more than once every ..... ( ) years. All interior and exterior surfaces shall, however, be painted at least once every ..... ( ).
- (g) Supply electricity for all normal household appliances, to include ....., ....., ..... and .....
- (h) Supply heat to each unit of project to provide 70°F inside temperature year round on a 9,000 degree day basis.
- (i) Cut grass of entire project.
- (j) Repair all equipment installed by the Construction Agent and maintain adequate service organization for this purpose.
- (k) Maintain "on-site" parking areas, play areas, sidewalks, and grounds.

2. The Government will furnish to the Construction Agent on a reimbursable basis:

- (a) Garbage and trash collection from each unit at a maximum charge of \$1.00 per unit per month for 500 units.
- (b) Bulk water at approximately \$0.1153 per 1,000 gallons.
- (c) Sewage disposal at \$3.00 per living unit per year for 500 units.
- (d) Fire protection at \$7.00 per hour for two Government fire department companies for time actually spent at fires on the project.

3. The Government will furnish to the Construction Agent the following services on a non-reimbursable basis:

- (a) Snow removal from public roads and parking areas.
- (b) Road maintenance of public roads.

4. Each designated tenant will be responsible or liable, as the case may be for the following:

- (a) Internal and external cleanliness of each unit which the tenant occupies.
- (b) The removal of snow and ice from unit sidewalks.



## ARTICLE V

*Entretien et exploitation*

1. Du point de vue de l'entretien et de l'exploitation, les logements seront considérés comme résidentiels. Sans frais supplémentaires pour les locataires, l'Agent de construction devra:

- a) Assurer les services d'entretien, y compris le peinturage et l'entretien des terrains pour toutes les unités et les zone publiques aménagées sur place.
- b) Fournir des poubelles satisfaisantes pour toutes les unités.
- c) Réparer dans une partie quelconque de la cité d'habitations construite par l'Agent de construction les dommages résultant de l'usure normale, de vices de construction, d'actes ou d'omissions de la part de l'Agent de construction, de ses mandataires ou de ses employés.
- d) Fournir en tout temps l'eau froide en quantité suffisante.
- e) Fournir en tout temps l'eau chaude en quantité suffisante en utilisant le chauffe-eau décrit dans les devis.
- f) Peinturer les surfaces intérieures et extérieures des unités selon que l'exigera l'usure normale, sans jamais être tenu de repeindre au complet une unité quelconque plus d'une fois tous les ..... ( ) ans. Cependant, toutes les surfaces intérieures et extérieures seront peintes au moins une fois chaque .....
- g) Fournir l'électricité nécessaire à tous les appareils ménagers d'usage courant, y compris ....., ....., ..... et .....
- h) Chauffer chaque unité de façon à assurer une température intérieure de 70°F l'année durant sur une base de 9,000 jours-degrés.
- i) Tondre le gazon de tout le terrain.
- j) Réparer tout le matériel installé par l'Agent de construction et maintenir à cette fin un service suffisant.
- k) Aménager sur place des zones de stationnement, des parcs de jeu, des trottoirs et des terrains.

2. Le Gouvernement fournira à l'Agent de construction, sous réserve de remboursement, les services suivants:

- a) L'enlèvement des vidanges et des rebuts à un taux mensuel maximum de \$1.00 par unité pour 500 unités.
- b) L'eau courante à raison d'environ \$0.1153 les mille gallons.
- c) Des égouts au taux annuel de \$3.00 par unité d'habitation pour 500 unités.
- d) Un service d'incendie à raison de \$7.00 l'heure pour le temps que deux compagnies de pompiers du Gouvernement consacreront effectivement aux incendies dans la cité d'habitations.

3. Le Gouvernement fournira à l'Agent de construction sans remboursement de la part de celui-ci les services ci-après:

- a) Le déneigement des voies publiques et des terrains de stationnement.
- b) L'entretien des voies publiques.

4. Chacun des locataires désignés sera chargé ou responsable, selon le cas:

- a) De la propreté intérieure et extérieure de chaque unité qu'il occupe.
- b) Du déneigement et du déglacement des trottoirs de chaque unité.

- (c) For the cost of the repair of any damage caused by actions of the tenant or tenant's family to any part of the structures of the project as set forth in the terms of the individual lease.

## ARTICLE VI

### *Inspection*

1. During construction, the project may be inspected at all reasonable times by authorized representatives of the Government to assure compliance with the plans and specifications. In particular, no foundation, plumbing, electrical or heating system, or portions thereof, shall be covered prior to inspection and approval by such representatives.

2. Each progress inspection, each inspection of units for the purpose of acceptance for occupancy, and the final inspection of the entire project shall be completed, and the Construction Agent advised in writing of the results, thereof, promptly after notification of readiness for inspection given by the Construction Agent.

3. The Government shall have the right, after acceptance of any unit or units for occupancy, to inspect the premises at all reasonable times to assure itself that the Construction Agent is complying with the terms of this agreement.

## ARTICLE VII

### *Acceptance for Occupancy*

If, after inspection, the Government's authorized representative shall determine that a building group is suitable for occupancy, he shall so advise the Construction Agent that such building group is acceptable for occupancy for all the purposes of this agreement.

## ARTICLE VIII

### *Taxes and Charges*

1. Inasmuch as the project falls within the exemption provisions of the Leased Bases Agreement of 1941-48, construction, operational and maintenance material utilized on the project will be exempt from all Canadian Federal customs or sales or excise taxes on original importation.

2. To the extent that units in the project may be occupied by undesignated personnel pursuant to Article III, an equitable portion of the customs and excise taxes which would have been levied on materials imported for construction of such quarters in the absence of tax exemption pursuant to the Leased Bases Agreement, may be charged the Construction Agent by the Canadian Government during any period such undesignated personnel occupy units of the project. The amount of such tax payments shall be determined at the time Canadian permission for such occupancy is given. Such taxes may be included in the rent to be charged undesignated personnel.

3. The Construction Agent shall assume and pay all taxes, assessments and charges, if any, levied against the Construction Agent of the project, other than those exempted in this agreement.

4. The Construction Agent shall pay for services rendered by the Government as outlined in paragraph 2 of Article V Maintenance and Operation, of this agreement, except services listed in paragraph (3) of Article V.

- c) Du coût de la réparation des dommages quelconques causés par le locataire ou sa famille à une partie quelconque des constructions, comme il est énoncé dans les termes de chaque bail.

## ARTICLE VI

### *Inspection*

1. Durant la construction, des représentants autorisés du Gouvernement pourront inspecter les travaux en tout temps convenable pour s'assurer qu'ils sont conformes aux plans et devis. En particulier, aucune fondation, aucune installation de plomberie, d'électricité ou de chauffage ne seront recouvertes en tout ou en partie avant que ces représentants ne les aient inspectées et approuvées.

2. Chaque inspection des travaux, chaque inspection des unités visant à les déclarer habitables et l'inspection définitive de toutes les unités devront être terminées et l'Agent de construction informé par écrit des résultats, peu après que celui-ci aura donné avis qu'on peut procéder à l'inspection.

3. Le Gouvernement aura le droit, après qu'une ou plusieurs unités auront été jugées habitables, d'inspecter les lieux en tout temps convenable pour s'assurer que l'Agent de construction se conforme aux termes de la présente Convention.

## ARTICLE VII

### *Déclaration d'habitabilité*

Si, après inspection, le représentant autorisé du Gouvernement juge qu'un groupe de bâtiment est habitable, il informera l'Agent de construction que ledit groupe est déclaré habitable à toutes les fins de la présente Convention.

## ARTICLE VIII

### *Droits et taxes*

1. Dans la mesure où les exonérations prévues par l'Accord de 1941-1948 sur les bases cédées à bail s'appliquent à l'entreprise, les matériaux de construction ainsi que le matériel d'entretien et d'exploitation utilisés pour la cité d'habitations seront exonérés, au moment de l'importation initiale, de tous les droits de douane et d'accise et de toutes les taxes de vente imposés par le Gouvernement fédéral du Canada.

2. Dans la mesure où des unités pourront être occupées par du personnel non désigné conformément à l'Article III, une portion équitable des droits de douane et d'accise qui, à défaut de l'exonération fiscale prévue par l'Accord sur les bases cédées à bail, auraient été imposés sur les matériaux importés pour la construction desdites unités pourra être exigée de l'Agent de construction par le Gouvernement canadien durant toute période d'occupation des unités par ledit personnel non désigné. Le montant desdits droits sera fixé au moment où le Canada autorisera ladite occupation. Lesdits droits pourront être inclus dans le loyer exigible du personnel non désigné.

3. L'Agent de construction assumera et versera tous les impôts, cotisations et droits, s'il en est, qui lui seront imposés, à l'exception de ceux qui font l'objet d'une exonération dans la présente Convention.

4. L'Agent de construction acquittera les services rendus par le Gouvernement et énoncés au paragraphe 2 de l'Article V intitulé Entretien et Exploitation, de la présente Convention, à l'exception des services énumérés au paragraphe (3) de l'Article V.

## ARTICLE IX

*Insurance*

1. The Construction Agent shall secure and maintain, at his own expense, insurance in appropriate amounts, satisfactory to the Government's authorized representative, covering the liability of tenants, their families and servants toward third parties, arising out of fire and explosion other than that caused by the results of hostilities or accidents resulting from offsite base activities.

2. The Construction Agent shall secure and maintain, at his own expense, appropriate amounts of public liability insurance.

## ARTICLE X

*Terms of Periodic Payments to the Construction Agent*

1. In consideration of the Construction Agent constructing, operating, maintaining and managing the project and holding the same available for tenancy as provided under Article III herein, and, subject to the continuing and satisfactory performance by the Construction Agent of each and all of his obligations under this contract, the Government of the United States guarantees that for a period of ten (10) years, commencing on the 15th day after the construction period as set forth in Article II above, subject to final acceptance for occupancy of all individual units, in accordance with Article VII above, the Government of the United States will make a minimum annual payment or provide equivalent annual monetary receipts, in an amount equal to the deficiency, if any, between (a) the amounts which the Construction Agent shall have in fact received in payment of rents as provided in subparagraph 1 of Article IV herein during the applicable annual accounting period and (b) 95% of the amount the Construction Agent would have derived during the applicable annual accounting period under the agreed rent schedule set forth in subparagraph (c) of Article IV, computed as if the project were fully occupied. Said guarantee of the Government of the United States is given without reservation.

2. Whenever the Construction Agent retains rents for his own account pursuant to Article IV during any one year in the total amount of \$..... (95%) ..... or more (not including any amounts received from undesignated tenants to cover charges levied by the Canadian Government in accordance with the Article VIII (2) tax provision), such retained rents shall constitute full payment in satisfaction of the obligations of the Government under paragraph 1 above, for such year. Whenever total rentals received from designated tenants and rents received and due from undesignated tenants (not including amounts collected to cover Article VIII (2) taxes) amount to a total sum less than \$..... (95%) ..... during any of the first ten (10) years after the project was first made available for 100% occupancy, the Construction Agent shall have the responsibility of notifying the authorized representative of the Government within thirty (30) days after the end of the applicable annual accounting period requesting a supplemental payment in such amount as may be required to provide a total annual payment (including retained rents but not amounts collected to cover Article VIII (2) taxes) to the Construction Agent of \$..... (95%) ..... Such supplemental payments will be made in U.S. dollars to a bank or financial institution designated by the Construction Agent and approved by the Government's authorized representative, within thirty (30) days following such notification and request.

## ARTICLE IX

*Assurance*

1. L'Agent de construction contractera et maintiendra, à ses frais et pour des montants convenables, une assurance donnant satisfaction au représentant autorisé du Gouvernement et couvrant la responsabilité des locataires, de leurs familles et de leurs serviteurs à l'égard de tiers, en cas d'incendie ou d'explosion ne résultant ni d'hostilités ni d'accidents qui se produiraient en dehors de la base du fait de l'activité de celle-ci.

2. L'Agent de construction contractera et maintiendra, à ses frais, pour des montants convenables, une assurance relative à sa responsabilité civile.

## ARTICLE X

*Conditions relatives aux versements périodiques à l'Agent de construction*

1. Attendu que l'Agent de construction se charge de construire, d'exploiter, d'entretenir et de gérer la cité d'habitations et de livrer celle-ci pour qu'elle soit mise en location conformément à l'Article III ci-dessous, et sous réserve que l'Agent de construction continue de s'acquitter d'une façon satisfaisante de toutes les obligations qui lui incombent en vertu du présent contrat, le Gouvernement des États-Unis s'engage pour une période de dix (10) ans à dater du 15<sup>e</sup> jour consécutif à la période de construction prévue à l'Article II ci-dessus et sous réserve que toutes les unités soient déclarées habitables, conformément à l'Article VII ci-dessus, à faire un versement annuel ou à fournir des récépissés correspondant au montant de la différence, s'il en est, entre a) les sommes que l'Agent de construction aura effectivement touchées en paiement des loyers prévus à l'alinéa 1 de l'Article IV du présent contrat au cours de l'exercice annuel applicable et, b) 95 p. 100 du montant, calculé comme si toute la cité était habitée, que l'Agent de construction aurait touché durant l'exercice applicable, conformément au tableau des loyers dûment approuvé et figurant à l'alinéa C de l'Article IV. Le Gouvernement des États-Unis prend cet engagement sans réserve.

2. Lorsque au cours de n'importe quelle année, l'Agent de construction retiendra à son compte, conformément à l'Article IV, le montant total de \$ ..... (95%) ou plus des loyers (à l'exclusion des montants perçus des locataires non désignés pour couvrir les taxes prélevées par le Gouvernement canadien en conformité du paragraphe 2 de l'Article VIII), ces loyers retenus constitueront pour l'année un acquittement intégral des obligations prises par le Gouvernement en vertu du paragraphe 1 ci-dessus. Lorsque le montant global des loyers perçus des locataires désignés et des loyers perçus ou exigibles des locataires non désignés (à l'exclusion des montants perçus pour couvrir les impôts prévus à l'Article VIII, paragraphe 2) s'élèveront à une somme globale inférieure à \$ ..... (95%) au cours de n'importe lesquelles des dix (10) premières années qui suivront la première livraison intégrale des unités en état d'habitabilité, il incombera à l'Agent de construction de notifier le représentant autorisé du Gouvernement dans les trente (30) jours qui suivront l'exercice annuel et de réclamer un versement supplémentaire portant le remboursement annuel global qu'il touchera (y compris les loyers retenus, mais non pas les sommes perçues pour couvrir les taxes énoncées à l'Article VIII, paragraphe 2) à \$ ..... (95%). Ces versements supplémentaires seront faits en dollars des États-Unis dans les trente (30) jours qui suivront la notification et la demande, à la banque ou à l'institution financière désignée par l'Agent de construction et agréée par le représentant autorisé du Gouvernement.

3. The Government of the United States agrees, at the written request of the Construction Agent made upon the commencement of or during said ten (10) year guarantee period, to confirm in writing said guarantees as provided in subparagraphs 1 and 2 above to the bank or other financial institution designated by the Construction Agent; and to confirm in writing any assignment by the Construction Agent of his claims hereunder, to said bank or other financial institution, made as provided in Article XXI hereof.

4. If, before the commencement of the guarantee period, set forth above, as a result of causes beyond the control and without the fault or negligence of the Construction Agent, his agents, employees, associates or financiers it should be mutually determined that the completion of all units of the project is precluded, the guarantees as provided in subparagraphs 1 and 2 above shall become effective as to all units accepted for occupancy, as of the date of the acceptance of the last unit accepted for occupancy. Should any units be accepted after such date, such units shall then be included within said guarantee for the balance of the ten (10) year period.

5. If, after the commencement of the guarantee period, the project shall become unfit for occupancy under the terms of this Contract in whole or part, except for causes arising directly out of international hostilities or Acts of God, the scope of the guarantee as provided in paragraph 2 above, shall be pro rata reduced during such period of unfitness to cover only the units of the project which are fit for occupancy.

6. If any rents are received by the Construction Agent after the annual period in which they were due, they shall be treated as rents received by the Construction Agent during such annual accounting period for the purpose of crediting the Government of the United States with payments, if any, made under the guarantees as provided under paragraphs 1 and 2 above.

7. If any rents that were due to the Construction Agent prior to commencement of the guarantee period are received by him after commencement of such period, such rents shall not be included in the amount of rents received by the Construction Agent for the purposes of the guarantees as provided in paragraphs 1 and 2 above.

## ARTICLE XI

### *Default and Delays*

1. Except as otherwise provided in Article X (1) of this agreement, the right of the Government to terminate this agreement or the guarantee herein, for failure or delay of the Construction Agent attributable to the fault or neglect of the Construction Agent to perform all the terms and conditions herein, shall not be exercised if the Construction Agent cures such failure or delay within a period of ten (10) days from occurrence or date of government notification or such longer period as may be specified by the Government's authorized representative.

2. Except as otherwise provided in Article X (1) of this agreement, the right of the Government to terminate this agreement or the guarantee herein for failure or delay of the Construction Agent to perform all the terms and conditions herein, shall not be exercised if such failure or delay arises out of causes beyond the control and without the fault of the Construction Agent. Such causes include, but are not restricted to, acts of God, hostilities, acts of any government, fire, floods, epidemics, quarantine restrictions, riots, strikes, freight embargoes, unusually severe weather, and defaults of subcontractors due to any of such causes unless the Government's authorized representative shall determine that the supplies or services to be furnished by the subcon-

3. Le Gouvernement des États-Unis convient de fournir à la banque ou à l'institution financière que désignera l'Agent de construction une confirmation écrite des dites garanties prévues aux alinéas 1 et 2 ci-dessus, si l'Agent de construction le lui demande par écrit au début ou au cours de ladite décennie de garantie, ainsi que de fournir à ladite banque ou à une autre institution financière, la confirmation écrite de toute cession ayant pour objet une des créances établies par les présentes, que l'Agent de construction pourra faire conformément à l'Article XXI ci-dessous.

4. Si, avant la période de garantie énoncée ci-dessus, pour des raisons indépendantes de la volonté de l'Agent de construction, de ses mandataires, de ses employés, de ses associés ou de ses bailleurs de fonds, sans qu'il y ait faute ou négligence de leur part, il était conclu d'un commun accord à l'impossibilité d'achever toutes les unités de la cité, les garanties prévues par les alinéas 1 et 2 ci-dessus entreront en vigueur, à l'égard de toutes les unités déclarées habitables, à compter du jour où la dernière unité l'aura été. Si des unités étaient acceptées à une date ultérieure, le régime de ladite garantie leur serait appliqué pour le reste de la période de dix (10) ans.

5. Si, après qu'aura commencé la période de garantie, la cité cesse en tout ou en partie de se prêter à l'occupation prévue par le présent contrat, sans que ce soit directement attribuable à des hostilités internationales ou à des cas de force majeure, la garantie prévue à l'alinéa 2 ci-dessus sera restreinte proportionnellement pendant la période d'inhabitabilité, aux unités habitables.

6. Les loyers que pourra percevoir l'Agent de construction après l'exercice annuel au cours duquel ils auront été exigibles seront assimilés à des loyers à valoir au cours dudit exercice, sur les versements que le Gouvernement pourra faire en vertu des garanties prévues aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus.

7. Si, une fois la période de garantie commencée, l'Agent de construction perçoit des loyers dus avant cette période, ces loyers ne seront pas compris dans le montant des loyers perçus par lui, pour ce qui est des garanties prévues dans les paragraphes 1 et 2 ci-dessus.

## ARTICLE XI

### *Manquements et retards*

1. Sauf les dispositions contraires du paragraphe 1 de l'Article X de la présente Convention, le Gouvernement s'abstiendra d'exercer son droit de dénoncer la présente Convention et la garantie y énoncée pour manquements ou retards imputables à l'Agent de construction, qui, par omission ou négligence, ne se serait pas conformé intégralement aux termes et conditions de la présente Convention, si l'Agent de construction répare ces manquements ou ces retards dans un délai de dix (10) jours à compter de la date de la notification au gouvernement ou d'une période plus longue que pourra spécifier le représentant autorisé du Gouvernement.

2. Sauf les dispositions contraires du paragraphe 1 de l'Article X de la présente Convention, le Gouvernement s'abstiendra d'exercer son droit de dénoncer la présente Convention ou la garantie y énoncée pour manquements ou retards de la part de l'Agent de construction à se conformer intégralement aux termes et conditions de la présente Convention, si ces manquements ou ces retards sont attribuables à des causes indépendantes de la volonté de l'Agent de construction et qu'il n'y a pas faute de sa part. Ces causes comprennent, sans s'y limiter, les cas de force majeure, les hostilités, les mesures de n'importe quel gouvernement, les incendies, les inondations, les épidémies, les

tractor were obtainable from other sources in sufficient time to permit the Construction Agent to comply with the terms of this agreement and the guarantee herein. In the event a failure or delay of the Construction Agent arises as set forth in this paragraph, the Construction Agent shall take all reasonable steps to eliminate or nullify the cause, and shall proceed, as quickly as possible, to comply with the terms of the agreement and the guarantee herein.

3. As used in this Article, the term Construction Agent shall include its assignee or assignees, its agents, employees, associates (other than subcontractors) or financial institutions.

## ARTICLE XII

### *Notifications by Construction Agent*

All notifications by the Construction Agent under this agreement shall be addressed to the Contracting Officer, or such representative or successor of the Contracting Officer, as shall be designated, in writing, by the Contracting Officer.

## ARTICLE XIII

### *Disputes Between Construction Agent and Tenants*

The Contracting Officer shall be advised by the Construction Agent of any dispute between the Construction Agent and any tenant and he shall have the right to investigate such dispute in order to ascertain whether the Construction Agent is complying with the terms and conditions of this agreement.

## ARTICLE XIV

### *Annexes*

All annexes and attachments to this agreement are wholly incorporated herein and made a part hereof.

## ARTICLE XV

### *Waiver*

No waiver of any terms or conditions of this agreement shall be binding on the Government, unless made in writing by an authorized Contracting Officer of the Government. The waiver by the Government of any term or condition of this agreement shall not be construed to be the waiver of any other term or condition.

## ARTICLE XVI

### *Examination of Records*

1. The Construction Agent agrees that the Comptroller General of the United States, or any of his duly authorized representatives, shall have access to and the right to examine any pertinent books, documents, papers, and records of the Construction Agent involving transactions related to this agreement.



quarantaines, les émeutes, les grèves, les embargos sur les marchandises, les températures exceptionnellement rigoureuses, ainsi que les manquements des sous-entrepreneurs attribuables à l'une quelconque de ces causes, si le représentant autorisé du Gouvernement n'établit pas que les fournitures ou les services attendus du sous-entrepreneur pouvaient s'obtenir ailleurs assez tôt pour permettre à l'Agent de construction de se conformer aux termes de la présente Convention et à la garantie y énoncée. L'Agent de construction, dans le cas de manquements ou de retards de sa part, survenant de la façon énoncée dans le présent paragraphe, devra prendre tous les moyens raisonnables pour parer et obvier aux effets de ces causes et se mettra en devoir avec toute la diligence possible, d'exécuter les conditions de la présente Convention et de la garantie y énoncée.

3. L'expression: "Agent de construction", dans le présent Article, désigne, outre l'Agent de construction, son ou ses cessionnaires, ses mandataires, ses employés, ses associés (sauf les sous-entrepreneurs) et ses établissements de financement.

#### ARTICLE XII

##### *Notifications émanant de l'Agent de construction*

L'Agent de construction devra adresser les notifications prévues par la présente Convention au fonctionnaire contractant ou à tout représentant ou successeur que celui-ci pourra désigner par écrit.

#### ARTICLE XIII

##### *Contestations entre l'Agent de construction et les locataires*

L'Agent de construction devra notifier toute contestation survenue entre lui-même et un locataire au fonctionnaire contractant, lequel aura le droit de faire enquête afin d'établir si l'Agent de construction se conforme aux termes et conditions de la présente Convention.

#### ARTICLE XIV

##### *Annexes*

Les annexes et additifs de la présente Convention sont entièrement incorporés à celui-ci et en sont partie intégrante.

#### ARTICLE XV

##### *Renonciation*

Aucune renonciation aux termes ou conditions de la présente Convention ne liera le Gouvernement à moins que son fonctionnaire contractant autorisé ne l'ait formulée par écrit. La renonciation du Gouvernement à un terme ou à une condition de la présente Convention ne devra pas être interprétée comme s'appliquant à d'autres termes ou à d'autres conditions.

#### ARTICLE XVI

##### *Examen des dossiers*

1. L'Agent de construction consent à ce que le Contrôleur général des États-Unis, ou l'un de ses représentants dûment autorisés, ait accès aux livres, aux documents, aux papiers et aux dossiers de l'Agent de construction touchant les transactions relatives à la présente Convention et à ce qu'il lui soit loisible de les examiner.

2. The Construction Agent agrees to insert the provisions of this article, including this paragraph, in all pertinent sub-contracts or assignment approved by the Government.

#### ARTICLE XVII

##### *Definitions*

1. The term "Government's authorized representative" or "authorized representative of the Government," means the Contracting Officer executing this instrument, or his successor, or such representatives of the contracting officer, as shall be designated in writing by him.

2. The term "unit" shall mean a single family living unit.

3. The term "row-type unit" shall mean a two-story single family living unit constructed in a building group of two-story single family units.

4. The term "building group" shall mean an integral group of two-story single family living units.

5. The term "Annex A", "as used herein shall mean the metes and bounds description and plan of the site available for this project."

6. The term "Annex A", "as used herein shall mean the plans, specifications and conditions under which the family housing project is to be constructed."

7. The term "Annex C", "as used herein shall mean the plans, specifications and conditions under which the Government will provide appropriated funds for the cost of certain site preparation and the construction of on-site or off-site utilities required for the family housing project."

#### ARTICLE XVIII

##### *Disputes*

Except as otherwise provided in this agreement, any dispute concerning a question of fact arising under this agreement which is not disposed of by agreement shall be decided by the Contracting Officer (or his duly authorized representative or successor) who shall reduce his decision to writing and mail or otherwise furnish a copy thereof to the Construction Agent. Within thirty (30) days from the date of receipt of such copy, the Construction Agent may appeal by mailing or otherwise furnishing to the Contracting Officer (or his duly authorized representative or successor) a written appeal addressed to the Secretary of the Air Force, and the decision of the Secretary, or his duly authorized representative for the hearing of such appeals shall, unless determined by a Court of competent jurisdiction to have been fraudulent, arbitrary, capricious, or so grossly erroneous as necessarily to imply bad faith, be final and conclusive; provided that, if no such appeal is taken within thirty (30) days, the decision of the Contracting Officer (or his duly authorized representative or successor) shall be final and conclusive. In connection with any appeal proceeding under this Article, the Construction Agent shall be afforded an opportunity to be heard and to offer evidence in support of its appeal. Pending final decision of a dispute hereunder, the Construction Agent shall proceed diligently with the performance of the agreement and in accordance with the Contracting Officer's (or his duly authorized representative or successor) decision.

2. L'Agent de construction convient d'insérer les dispositions du présent Article, y compris celles du présent paragraphe, dans chacun des sous-contrats ou transports pertinents, qui seront agréés par le Gouvernement.

## ARTICLE XVII

### Définitions

1. L'expression: "représentant autorisé du Gouvernement" désigne le fonctionnaire contractant chargé d'exécuter le présent instrument, son successeur ou les représentants qu'il pourra désigner par écrit.

2. Le terme: "unité" signifie unité d'habitation unimafiliale.

3. L'expression: "unité en file" signifie unité d'habitation unifamiliale à deux étages, faisant partie d'un groupe d'unités unifamiliales à deux étages.

4. L'expression "groupe de bâtiments" s'entendra d'un ensemble d'unités d'habitation unifamiliales, à deux étages.

5. L'expression: "Annexe A", employée dans les présentes, s'entendra de la description des bornes et du plan de l'emplacement destiné à la cité d'habitations.

6. L'expression: "Annexe B", employée dans les présentes, s'entendra des plans, devis et conditions selon lesquels la cité d'habitations familiales sera construite.

7. L'expression: "Annexe C", employée dans les présentes, s'entendra des plans, des devis et des conditions selon lesquels le gouvernement fournira les fonds nécessaires à un certain aménagement du terrain et à l'installation, à l'intérieur et à l'extérieur de l'emplacement, des services qu'exige la cité d'habitations familiales.

## ARTICLE XVIII

### Litiges

2. Sauf les dispositions contraires de la présente Convention, tout litige sur une question de fait, découlant de la présente Convention et non réglée à l'amiable, sera tranchée par le fonctionnaire contractant (ou son représentant ou successeur dûment autorisés); celui-ci consignera sa décision par écrit et en fera parvenir une copie à l'Agent de construction, par la poste ou autrement. Dans les trente (30) jours qui suivront la réception de cette copie, l'Agent de construction pourra se pourvoir en appel en remettant au fonctionnaire contractant (ou à son représentant ou successeur dûment autorisés), par la poste ou autrement, une requête écrite adressée au secrétaire de l'Aviation militaire; la décision du secrétaire ou de son représentant, dûment autorisé à entendre ces appels, sera finale à moins qu'un tribunal compétent ne la déclare frauduleuse, arbitraire, fantaisiste ou entachée d'une erreur d'une grossièreté supposant la mauvaise foi; il est entendu qu'à défaut d'un pourvoi en appel dans les trente (30) jours, la décision du fonctionnaire contractant (ou de son représentant ou successeur dûment autorisés) sera finale. Pour ce qui est de la procédure d'appel prévue par le présent Article, la faculté de se faire entendre et de présenter des témoignages à l'appui de son pourvoi en appel sera assurée à l'Agent de construction. En attendant la décision finale sur les litiges visés par les présentes, l'Agent de construction exécutera avec diligence les dispositions de la Convention, conformément à la décision du fonctionnaire contractant (ou de son représentant ou successeur dûment autorisés).

## ARTICLE XIX

*Officials not to Benefit*

No member or delegate to Congress shall be admitted to any share or part of this agreement, or to any benefit that may arise therefrom; but this provision shall not be construed to extend this agreement if made with a corporation for its general benefit.

## ARTICLE XX

*Covenant Against Contingent Fees*

The Construction Agent warrants that no person or selling agency has been employed or retained to solicit or secure this agreement upon an agreement or understanding for a commission, percentage, brokerage, or contingent fee.

## ARTICLE XXI

*Assignment of Claims*

1. No claims arising under this agreement shall be assigned by the Construction Agent except as follows:

Pursuant to the Provisions of the Assignment of Claims Act of 1940 (31 U.S. Code 203, 41 U.S. Code 15), if this agreement provides for payments aggregating \$1,000.00 or more, claims for money due the Construction Agent from the Government under this agreement may be assigned to a bank, trust company or other financing institution, including any Federal lending agency, and may thereafter be further assigned and reassigned to any such institutions. Any such assignment or reassignment shall cover all amounts payable under this agreement and not already paid, and shall not be made to more than one party as agent or trustee for two or more parties participating in such financing. The assignees shall file written notice of the assignment, together with a true copy of the instrument of assignment, with the Contracting Officer or his authorized representative.

## ARTICLE XXII

*Assignment of Agreement*

1. The Construction Agent herein named may wholly assign or transfer this agreement subject to approval, in writing, by the Government's authorized representative of the assignee and the instrument of assignment or transfer. Any such assignee or transferee shall thereafter stand in the place and stead of the Construction Agent herein named.

2. In considering approval of the assignment or transfer, the Government's authorized representative shall take into account what arrangements have been made by the prospective assignee or transferee for retention of the services of the Construction Agent herein named until the end of the guarantee period.

## ARTICLE XXIII

*Surety*

1. Prior to the execution of this agreement, the Construction Agent at its own expense, shall furnish to the Government, a surety bond or other guarantee satisfactory to the Government assuring that the Construction Agent will complete construction of the project in accordance with the terms of this agreement.

## ARTICLE XIX

*Exclusion de représentants de l'État*

Les membres du Congrès et les personnes qui y sont déléguées sont exclus de toute participation à la présente Convention ainsi que de tout bénéfice pouvant en résulter; cependant la présente disposition ne s'appliquera pas si la Convention est conclue avec une société, au bénéfice de celle-ci.

## ARTICLE XX

*Garantie contre les honoraires casuels*

L'Agent de construction garantit qu'aucune personne ou agence de vente n'a été employée ou retenue pour solliciter ou obtenir la présente Convention d'après un contrat ou une entente prévoyant une commission, un pourcentage, des frais de courtage ou des honoraires casuels.

## ARTICLE XXI

*Cession de créances*

1. L'Agent de construction ne cédera aucune créance découlant de la présente Convention, sauf comme il suit:

Conformément aux dispositions de l'*Assignment of Claims Act* de 1940 (31 U.S. Code 203, 41 U.S. Code 15), si la présente Convention prévoit des paiements d'un montant total de \$1,000 ou plus, les créances détenues par l'Agent de construction sur le Gouvernement en vertu de la présente Convention pourront être cédées à une banque, à une compagnie de fiducie ou à quelque autre institution de finance, y compris une agence fédérale de prêts quelconque et pourront ultérieurement faire l'objet d'une cession additionnelle ou d'une nouvelle cession à l'une quelconque de ces institutions. L'une quelconque de ces cessions ou nouvelles cessions portera sur tous les montants payables en vertu de la présente Convention et non encore payés et ne devra pas être consentie à plus d'une partie agissant comme agent ou mandataire d'au moins deux parties qui participent à ce financement. Les cessionnaires déposeront un avis écrit de la cession, de même qu'une copie authentique de l'instrument de cession, auprès du fonctionnaire contractant ou de son représentant autorisé.

## ARTICLE XXII

*Cession du contrat*

1. L'Agent de construction désigné dans les présentes pourra céder ou transférer en entier la présente Convention sous réserve d'approbation écrite par le représentant autorisé du Gouvernement du cessionnaire et de l'instrument de cession ou de transfert. Ce cessionnaire quel qu'il soit remplacera par la suite l'Agent de construction désigné dans les présentes.

2. Avant d'approuver la cession ou le transfert, le représentant autorisé du Gouvernement tiendra compte des dispositions prises par le cessionnaire éventuel en vue de retenir les services de l'Agent de construction désigné dans les présentes jusqu'à la fin de la période de garantie.

## ARTICLE XXIII

*Garantie*

1. Préalablement à l'exécution de la présente Convention, l'Agent de construction fournira au Gouvernement, à ses propres frais, un cautionnement ou une autre garantie satisfaisante du point de vue du Gouvernement assurant qu'il construira la cité d'habitations conformément aux termes de la présente Convention.

2. The Construction Agent shall, at its own cost, comply with all applicable laws, decrees, and regulations with regard to construction, sanitation, maintenance and other matters related to the project, and shall, at its own cost, obtain all necessary licenses and permits.

ARTICLE XXIV

*Payment to Construction Agent*

Other than it is provided in paragraphs 1 and 2 of Article X, the Government shall be under no obligation to make any additional payment to the Construction Agent for constructing and operating, maintaining and managing the project for the Government.

ARTICLE XXV

*Management Personnel*

1. The Construction Agent shall hire a qualified resident manager and other necessary personnel to supervise the operation, maintenance and management of the project.

2. The Government may allow the Construction Agent to erect a dwelling for such resident manager within the confines of the development area of the project.

3. The Government may allow the Construction Agent to erect acceptable permanent office, repair shop and storage buildings on the project necessary for the operation and maintenance of the project.

4. The Construction Agent shall hire sufficient qualified personnel to repair, maintain, and operate all Construction Agent installed equipment and structures to keep the entire project in clean, neat, livable, operative and attractive condition.

5. All the Construction Agent employees will be subject to security and other regulations set forth by the Government for persons working and living on U.S. military installations.

ARTICLE XXVI

*Option to Terminate Construction Agent Management*

1. The Government of the United States reserves the right, at any time during the period of this contract to utilize the project by furnishing to United States military personnel the housing units constructed pursuant to this contract as public quarters, and to assume all the responsibilities of the Construction Agent set forth in Articles III, IV, V, IX and XXV of this contract. In such event, rental payments shall not be collected by the Construction Agent, and the operation of Article IV shall be suspended.

2. In the event the United States begins the exercise of the rights reserved under paragraph (1) during the first ten (10) year period, the Construction Agent (i) shall be thereafter paid an annual amount for the balance of such period equal to 97½% of the sum of \$..... (which could otherwise be collected as rents and retained by the Construction Agent under Article IV) reduced by an amount equal to the average annual amount, as evidenced by the official records of the Construction Agent, previously expended by the Construction Agent in performing its obligations for maintenance and operation in keeping with the standards established by this agreement, particularly Articles III and V. During any year of the second ten (10) year

2. L'Agent de construction se conformera, à ses propres frais, à toutes les lois, décrets et règlements applicables en ce qui concerne la construction, la salubrité, l'entretien et d'autres aspects de la cité d'habitations, et obtiendra, à ses propres frais, les licences et permis nécessaires.

#### ARTICLE XXIV

##### *Paiement à l'Agent de construction*

Sauf les dispositions des paragraphes 1 et 2 de l'Article X, le Gouvernement ne sera tenu d'effectuer aucun paiement supplémentaire à l'Agent de construction au titre de la construction, de l'exploitation, de l'entretien et de l'administration de la cité d'habitations pour le Gouvernement.

#### ARTICLE XXV

##### *Personnel administratif*

1. L'Agent de construction engagera un gérant résident qualifié et le personnel nécessaire pour surveiller l'exploitation, l'entretien et l'administration de la cité.

2. Le Gouvernement pourra permettre à l'Agent de construction d'ériger un logement pour ledit gérant résidant dans les limites de la région aménagée.

3. Le Gouvernement pourra permettre à l'Agent de construction d'ériger dans la cité d'habitations des bâtiments convenables pour les bureaux permanents, les ateliers de réparation et les entrepôts nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la cité d'habitations.

4. L'Agent de construction engagera le personnel qualifié suffisant pour réparer, entretenir et exploiter tout le matériel et tous les bâtiments installés par l'Agent de construction en vue de garder la cité propre, habitable, utilisable et attrayante.

5. Tous les employés de l'Agent de construction seront assujétis aux règlements de sécurité et autres établis par le Gouvernement à l'intention des personnes travaillant et vivant à des installations militaires des États-Unis.

#### ARTICLE XXVI

##### *Faculté de mettre fin à l'administration de l'Agent de construction*

1. Le Gouvernement des États-Unis se réserve le droit, en tout temps pendant la durée du présent contrat, d'utiliser la cité en fournissant au personnel militaire des États-Unis les unités d'habitation construites conformément au présent contrat pour servir de locaux publics et d'assumer toutes les obligations de l'Agent de construction énoncées aux Articles III, IV, V, IX et XXV du présent contrat. Dans ce cas, l'Agent de construction ne percevra pas les loyers et l'application de l'Article IV sera interrompue.

2. Dans le cas où les États-Unis commenceront d'exercer les droits réservés en vertu du paragraphe (1) au cours de la période initiale de dix (10) ans, l'Agent de construction (i) touchera par la suite, pour le reste de ladite période, un montant annuel équivalent à  $97\frac{1}{2}$  p. 100 de la somme de \$ . . . . . (que l'Agent de construction percevrait et retiendrait autrement comme loyers en vertu de l'Article IV) moins un montant équivalent à la somme annuelle moyenne, dont feront foi les registres officiels de l'Agent de construction, antérieurement dépensée par celui-ci dans l'exécution de ses obligations touchant l'entretien et l'exploitation de la cité d'habitations conformément aux normes établies par la présente Convention, notamment par les Articles III et V. Durant une année quelconque de la deuxième période de dix (10) ans au cours de laquelle les États-Unis exerceront les droits

period in which the United States exercises the rights under paragraph (1) above, the Construction Agent (ii) shall be paid an annual amount equal to 95% of the total rentals authorized for such year under Article IV (2) (a) of this agreement, reduced by an amount equal to the average annual amount, as evidenced by the official records of the Construction Agent, previously expended by the Construction Agent in performing its obligations for maintenance and operation in keeping with the standards established by this agreement, particularly Articles III and V.

#### ARTICLE XXVII

##### *Expiration of the Construction Agent's Rights*

1. Upon termination of the twenty (20) year period, all the Construction Agent's rights, title and interest of every kind or nature whatsoever in and to the project shall cease and the Government of the United States will thereupon take over management, control and operation of the project.

2. The Construction Agent covenants that said project, upon termination of its interest therein, as in this Article provided, shall be free and clear of all liens, encumbrances or charges of every kind and nature whatsoever. The Construction Agent further covenants that it will execute all documents which may be necessary to effectuate the purpose of this article.

3. The succession by the Government of the United States to all Construction Agent's rights, title and interest in said project, free and clear of all liens, encumbrances and charges shall be binding on the successor and assignees of the Construction Agent.

#### ARTICLE XXVIII

##### *Covenant Against Contingent Fees*

The Construction Agent warrants that no person or selling agency has been employed or retained to solicit or secure this agreement upon an agreement or understanding for a commission, percentage, brokerage, or contingent fee, excepting bona fide established commercial or selling agencies maintained by the Construction Agent for the purpose of securing business. For breach or violation of this warranty, the Government of the United States subject to its guaranty without reservation as set forth in Article X (1) shall have the right to annul this agreement with liability or in its discretion to deduct from the sum or sums to be paid by the Government of the United States, if any, the full amount of such commission, percentage, brokerage, or contingent fee.



prévus au paragraphe (1) ci-dessus, l'Agent de construction (ii) touchera un montant annuel équivalent à 95 p. 100 du total des loyers autorisés pour cette année en vertu de l'Article IV, paragraphe (2), alinéa (a) de la présente Convention, moins un montant équivalant à la somme annuelle moyenne, dont feront foi les registres officiels de l'Agent de construction, antérieurement dépensée par celui-ci dans l'exécution de ses obligations touchant l'entretien et l'exploitation de la cité d'habitations conformément aux normes établies par la présente Convention, notamment par les Articles III et V.

#### ARTICLE XXVII

##### *Expiration des droits de l'Agent de construction*

1. A l'expiration de la période de vingt (20) ans, tous les droits, titres et intérêts de toute sorte de l'Agent de construction sur la cité d'habitations ou à l'égard de celle-ci cesseront et le Gouvernement des États-Unis assumera alors l'administration, la direction et l'exploitation de la cité.

2. L'Agent de construction convient que ledit projet, lorsque sa participation à celui-ci aura pris fin, comme il est prévu au présent Article, sera libre et franc de tous privilèges, servitudes et charges de quelque nature que ce soit. En outre l'Agent de construction s'engage à exécuter tous les documents qui pourraient être nécessaires à la réalisation du projet du présent Article.

3. La succession par le Gouvernement des États-Unis à tous les droits, titres et intérêts de l'Agent de construction dans ledit projet, libre et franc de tous privilèges, servitudes et charges, engage le successeur et les cessionnaires de l'Agent de construction.

#### ARTICLE XXVIII

##### *Garantie contre les honoraires casuels*

L'Agent de construction garantit qu'aucune personne ou agence de vente n'a été employée ou retenue pour solliciter ou obtenir la présente Convention d'après un contrat ou une entente prévoyant une commission, un pourcentage, des frais de courtage ou des honoraires casuels, sauf les agences authentiques et établies de commerce ou de vente maintenues par l'Agent de construction aux fins d'obtenir des affaires. Au cas d'une infraction ou d'une violation apportée à la présente garantie, le Gouvernement des États-Unis, sous réserve de sa garantie sans restriction exposée à l'Article X (1), aura le droit d'annuler la présente Convention en maintenant la responsabilité ou, à sa discrétion, de déduire de la somme ou des sommes payables par le Gouvernement des États-Unis, s'il en est, le plein montant des commissions, pourcentages, frais de courtage ou honoraires casuels.

En vigueur le 5 septembre 1956

