

Tremblay & Cie Ltée
SYNDIC POUR 619-017 et 519-029

CONDITIONS DE VENTE ET RÉSERVES

1. **Vendeur** : Tremblay & Cie Ltée (ci-après appelé « **Vendeur** » ou « **Syndic** »), en sa qualité de syndic de l'actif de 619-017 et 519-027 (ci-après appelée l'« **Entreprise** »), souhaite vendre les biens et affaires de l'Entreprise, sous réserve des conditions de vente et réserves décrites dans les présentes.

2. **Biens** : L'actif de l'Entreprise (ci-après appelé « **Biens** ») se résume à ce qui suit :

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE : Commerces B. Fortin Inc.

LOT 1 Immeuble commercial servant à l'exploitation d'une épicerie et d'une station-service sis au 109, Principale, Lamarche. Inclus avec l'immeuble, l'équipement de distribution d'essence.

Évaluation municipale Terrain : **6,400\$** Bâtisse : **131,000\$** Total : **137,400\$**
Terrain Frontage : **30.79 m** Superficie : **918.00 m²**

LOT 2 Inventaire d'épicerie
Valeur au prix vendant de **± 60,500\$**

LOT 3 Équipement et ameublement pour épicerie
(Offre en bloc seulement)

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE : 519-029

LOT 4 Terrain d'une superficie d'environ 5400 pi² situé sur une rue non ouverte à Chicoutimi, et portant le numéro de lot 4 229 390

Évaluation municipale **3,500\$**

3. **Biens d'autrui** : Il est entendu que les biens marqués « biens d'autrui » ou signalés comme tels ne font pas partie des Biens mis en vente.

4. **Inspection** : Les biens peuvent être inspectés sur rendez-vous. On peut prendre rendez-vous en communiquant avec Denis Maltais au bureau du Syndic, à l'adresse suivante :

Tremblay & Cie Ltée
582 Saguenay Est
Chicoutimi
G7H 1L2

Téléphone : 418-549-5642

5. **Soumission en bloc** : Une soumission en bloc doit indiquer le prix offert pour chaque lot et partie de lot.

6. **Ouverture des soumissions** : Les soumissions, scellées et marquées « **SOUSSION 24 OCTOBRE 2019** », pourront être reçues jusqu'à 14h00, heure locale de Chicoutimi, le jeudi 24 octobre 2019, au bureau du Syndic à l'adresse ci-dessus. Les soumissionnaires ne sont pas invités à l'ouverture des soumissions.

619-017 et 519-029 - Conditions de vente et réserve

7. **Décision relative aux soumissions** : Ni la soumission la plus élevée ni aucune autre ne sera nécessairement acceptée. Le Syndic se réserve le droit de rejeter n'importe laquelle ou l'ensemble des soumissions.
8. **Dépôt** : Toutes les soumissions doivent être libellées en dollars canadiens et être accompagnées d'un dépôt (« **Dépôt** ») sous forme de traite bancaire ou de chèque certifié d'une banque ou d'une caisse populaire canadienne. Le Dépôt doit être d'un montant égal à au moins 10 % du prix de la soumission et payable à Tremblay & Cie Ltée, en fiducie.
9. **Retrait de soumission** : Les soumissions constituent une offre ferme qui ne peut être révoquée. Dans l'éventualité où :
 - 9.1. l'Acheteur éventuel retire sa soumission au cours des 48 heures précédant l'ouverture des soumissions,
 - 9.2. l'Acheteur éventuel souhaite ou tente de retirer sa soumission à n'importe quel moment avant de recevoir l'avis écrit du Syndic l'avisant de l'acceptation ou du rejet de sa soumission,
 - 9.3. une soumission a été acceptée et le soumissionnaire ne conclut pas la vente,alors le Syndic a la possibilité de retenir le Dépôt du soumissionnaire comme dommages-intérêts ou d'exercer d'autres recours, en quel cas le Dépôt serait présumé être gardé par le Syndic en garantie contre le non-respect par le soumissionnaire de ses éventuelles obligations.
10. **Remboursement du Dépôt** : Le Dépôt accompagnant une soumission sera remboursé en cas de refus de la soumission, à moins qu'il ne soit gardé en vertu du paragraphe 9 ci-dessus.
11. **Acceptation** : En cas d'acceptation d'une soumission, le Syndic doit aviser par écrit le soumissionnaire sélectionné (ci-après appelé l'« **Acheteur** ») au plus tard le 22 novembre 2019.
12. **Entente** : L'acceptation d'une soumission constituera une entente d'achat et de vente des biens (« **Entente** ») entre le Syndic et l'Acheteur à la date de clôture.
13. **Garanties** : Le Syndic, en sa qualité de syndic, et à l'exclusion expresse de toute responsabilité personnelle, se porte garant du droit qu'il a de vendre les Biens à la Clôture. Sous réserve de ladite garantie, les Biens sont vendus tels quels, aux risques et périls du soumissionnaire, sans aucune garantie légale ou conventionnelle, ni implicitement ni explicitement, ni, notamment et sans restreindre la généralité de ce qui précède, de garantie quant au lieu de ramassage, à la description, à l'usage, à la condition, à la qualité, à la valeur, au caractère commercialisable, à l'état de marche, aux limites de terrain, à la condition environnementale, au titre de propriété ou autre.

Il sera présumé qu'en présentant leur soumission, les soumissionnaires reconnaissent avoir procédé à une inspection des Biens et s'être fiés entièrement à cette inspection, ou à leur connaissance personnelle des Biens, que toute information obtenue du Syndic ou de ses représentants au sujet des Biens leur a été fournie dans le seul but de leur faciliter la tâche, sans aucune garantie ou sans aucun engagement quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de l'information, et qu'aucune information donnée par le Syndic ou ses représentants aux soumissionnaires ne constitue un élément de la soumission ou de l'Entente qui pourrait résulter de l'acceptation de la soumission.
14. **Clôture**
 - 14.1. La date de signature de l'acte de vente est ci-après appelée la « **Clôture** ».

619-017 et 519-029 - Conditions de vente et réserve

- 14.2. La Clôture doit se faire dans les cinq jours suivant la date d'acceptation de la soumission ou le jour convenu par l'Acheteur et le Syndic.
15. **Responsabilité fiscale** : Les droits et taxes associés à la vente, y compris les droits de douane, les taxes de vente provinciales et les taxes sur les produits et services, le cas échéant, seront pris en charge par l'Acheteur, en sus du prix d'achat. L'Acheteur sera responsable de toutes ces taxes, et cette responsabilité et les obligations connexes subsisteront au-delà de la Clôture et du transfert de propriété à l'Acheteur.
16. **Ajustements**
- 16.1. En ce qui a trait aux biens mis en vente, aucun ajustement des prix ne sera fait en cas d'écart d'inventaire.
- 16.2. Nonobstant ce qui précède, advenant l'impossibilité de livrer un lot ou une partie de lot dans sa totalité, l'éventuel ajustement du prix sera égal au prix proposé par l'Acheteur dans sa soumission pour le lot ou la partie du lot, conformément au paragraphe 5 des présentes.
17. **Paiement du solde** : Le solde du prix d'achat, y compris les taxes applicables, sera payé en totalité par l'Acheteur à la Clôture ou dans les cinq jours suivant l'acceptation de la soumission si cette période est antérieure à la Clôture.
18. **Prise de possession** : L'Acheteur prendra possession des Biens tels quels, à ses frais, sans aucune responsabilité du Syndic, dans les cinq jours suivant la réception de l'avis d'acceptation de sa soumission, sous réserve du paragraphe 19 des présentes. Si une partie ou la totalité des Biens achetés doivent être retirés des installations, la responsabilité d'éventuels dommages aux installations en raison de ce retrait incombe à l'Acheteur. Dans tous les cas, l'Acheteur indemnifiera le Vendeur de tous les frais et réclamations pouvant résulter des dommages aux installations.
19. **Titre de propriété** : Le titre de propriété ne sera pas transféré à l'Acheteur et l'Acheteur ne pourra prendre possession des Biens tant que le paiement du prix d'achat et les autres paiements éventuels n'auront pas été faits dans leur totalité par l'Acheteur.
20. **Frais juridiques** : L'Acheteur prendra à sa charge :
- 20.1. la totalité des frais juridiques et des frais de cour directement ou indirectement liés à l'Entente et à toute vente pouvant en découler, ainsi que tous les frais occasionnés par les recherches de titre, évaluations et autres consultations faites à la demande de l'Acheteur ou à son initiative;
- 20.2. la totalité des frais associés à l'acte de vente, à son enregistrement et à ses copies, dont l'une doit être remise au Syndic, de même que tous les frais associés à l'obtention de certificats de localisation ou de plans d'arpentage, à la recherche de titre, etc.
21. **Risque de perte** : Jusqu'à la Clôture, tous les risques de perte ou de dommages causés aux Biens par un incendie ou une autre cause seront assumés par le Vendeur. Si, avant la Clôture, les Biens subissaient d'importants dommages ou étaient détruits par un incendie ou une autre cause, l'Acheteur pourrait mettre fin à l'Entente par la voie d'un avis écrit au Syndic. Dans ce cas, l'Entente prendrait fin automatiquement et deviendrait nulle, et le Dépôt serait remis à l'Acheteur, sans intérêts, frais, compensation ou déduction. Aucune des parties ne serait tenue responsable envers l'autre des dommages aux Biens et des coûts connexes.

L'option qu'a l'Acheteur de mettre fin à l'Entente doit être exercée dans les dix jours après réception d'une requête écrite du Syndic à cet effet.

619-017 et 519-029 - Conditions de vente et réserve

Si l'Acheteur n'exerce pas cette option, il aura droit au seul produit de l'assurance, sans excéder le moindre du produit d'assurance ou du montant de son offre, et devra aller de l'avant avec la Clôture.

Dans ce paragraphe, un dommage sera jugé important si le coût des réparations directement associées au dommage représente au moins 50 % du prix de vente du bien.

22. **Défaut de l'Acheteur** : Dans l'éventualité où l'Acheteur manque à ses obligations en vertu de l'Entente, il devra payer les coûts additionnels occasionnés par le non-respect de ses obligations et, s'il refuse de payer, le Syndic peut annuler l'acceptation de la soumission. Dans ce cas, le Syndic a la possibilité de garder le Dépôt en dommages-intérêts ou d'user d'autres recours, en quel cas le Dépôt sera présumé servir de garantie au Syndic à l'égard de l'éventuelle obligation de l'Acheteur.
23. **Cession des droits** : L'Acheteur ne peut transférer ou céder à un tiers ses droits en vertu de l'Entente, à moins d'avoir le consentement explicite écrit du Syndic. Dans l'éventualité où le Syndic donne son consentement, l'Acheteur et le cessionnaire désigné deviennent conjointement responsables des obligations de l'Acheteur aux termes de l'Entente.
24. **Avis** : Tout avis fourni aux fins décrites ici doit l'être par écrit :

Au syndic,

Tremblay & Cie Ltée
582 Saguenay Est
Chicoutimi, Qc, G7H 1L2

Fax 418-549-5829

Email: dmaltais@tremblaycie.com

Au soumissionnaire ou acheteur,

à l'adresse indiquée dans la soumission

et être envoyé par voie électronique ou par courrier enregistré, ou être remis par un huissier ou un messenger. Tous les avis envoyés par voie électronique seront présumés avoir été reçus le même jour s'ils ont été envoyés avant 16h30, un jour ouvrable. Autrement, ils seront présumés avoir été reçus le jour ouvrable suivant. Les avis envoyés par courrier enregistrés seront présumés avoir été reçus 3 jours ouvrables après leur envoi. Les avis livrés en mains propres seront présumés avoir été reçus le jour de la livraison. Un « **jour ouvrable** » exclut les samedis, les dimanches et les congés déclarés fériés dans la province de Québec.

25. **Proposition de services** : Dans l'éventualité où un encanteur ou un liquidateur soumet une proposition de services en vertu de laquelle il s'engage à vendre les biens au nom du Syndic sous réserve d'une garantie nette minimale, cette garantie doit être immédiatement remise au Vendeur dès l'acceptation de la proposition. En outre, l'information suivante doit être incluse dans la proposition :

- La méthode proposée de vente des biens;
- La réalisation brute anticipée;
- La durée d'occupation exigée;
- Les modalités relatives à la commission;
- Le montant maximal de dépenses à réclamer par l'encanteur ou le liquidateur pour la réalisation de son mandat;

619-017 et 519-029 - Conditions de vente et réserve

- Le montant de la garantie minimale.
26. **Conditions de vente et réserves** : Les conditions de vente et réserves font partie intégrante de cette invitation à soumissionner et des soumissions qui en découleront. Une soumission par un Acheteur éventuel constituera une reconnaissance par l'Acheteur éventuel qu'il a fait une lecture complète des conditions de vente et réserves décrites ici, qu'il a reçu des explications utiles du Vendeur sur chacune desdites conditions et réserves et qu'il a compris les explications et accepté irrévocablement les conditions de vente et réserves.
 27. **Loi applicable** : L'Entente est élaborée en conformité avec les lois applicables de la province de Québec, et est régie par ces lois.
 28. **Délai** : En cas de délai stipulé dans les présentes, s'il vient à échéance un jour autre qu'un jour ouvrable, le délai sera prolongé jusqu'au jour ouvrable suivant. Il importe que les transactions envisagées dans les présentes soient menées rapidement.
 29. **Validité des conditions de vente et réserves après la Clôture** : Les conditions de vente et réserves resteront pleinement en vigueur après la Clôture et le transfert de la propriété.
 30. **Titres** : Les titres du présent document ont pour seul but de faciliter la lecture et n'ont pas de valeur officielle dans l'interprétation des conditions de vente et réserves.
 31. **Droit de suspendre ou de changer les conditions** : Le Syndic se réserve le droit de suspendre ou de changer les conditions de vente et réserves stipulées ici aux fins de l'acceptation d'une soumission.
 32. **Capacité du Vendeur** : Le Vendeur agit ici en qualité de syndic et n'assume aucune responsabilité personnelle à l'égard des conditions de vente et réserves stipulées.

DATÉ À CHICOUTIMI en ce 7^e jour d'octobre 2019.

Tremblay & Cie Ltée

619-017 et 519-029 - Conditions de vente et réserve

4	Terrain d'une superficie d'environ 5400 pi2 situé sur une rue non ouverte à Chicoutimi, et portant le numéro de lot 4 229 390 Évaluation municipale : 3,500\$	
Total		

6. J'accepte/nous acceptons d'être liés par les conditions de vente et réserves applicables à la vente des Biens de 619-017 et 519-029, lesquelles sont présumées faire partie intégrante de la présente soumission.
7. Je confirme/nous confirmons que cette soumission constitue un engagement légal, valide et exécutoire, et qu'il est irrévocable, sauf en accord avec les conditions de vente et réserves stipulées.
8. Je confirme/nous confirmons que je ne suis pas/nous ne sommes pas un non-Canadien au sens de la *Loi sur Investissement Canada*.
9. Un chèque certifié ou mandat bancaire est joint à la soumission et libellé au nom **Tremblay & Cie Ltée**, en fiducie, pour couvrir le dépôt au montant de _____ dollars, soit au moins 10 % du prix d'achat brut proposé dans la soumission.

DATÉ à _____, en ce _____^e jour d'octobre 2019.

Par :

Témoin (nom en lettres moulées)

Nom et titre du signataire autorisé

Signature (témoin)

Signature (soumissionnaire)

ANNEXE A**LOT 2 – INVENTAIRE D'ÉPICERIE**

1	Articles de pêche	1 066,14 \$	1 066,14 \$
1	Batteries	139,75 \$	139,75 \$
1	Bière	13 456,12 \$	13 456,12 \$
1	Boisson forte - Vin - Cidre	6 412,73 \$	6 412,73 \$
1	Boissons énergétiques	2 428,62 \$	2 428,62 \$
1	Boissons gazeuses	742,64 \$	742,64 \$
1	Bonbons et confiserie	849,60 \$	849,60 \$
1	Bouteilles vides	1 390,00 \$	1 390,00 \$
1	Charcuterie	55,12 \$	55,12 \$
1	Chocolat	2 201,00 \$	2 201,00 \$
1	Congélateur à viande	280,55 \$	280,55 \$
1	Croustilles	357,21 \$	357,21 \$
1	Croustilles - Gâteaux	1 124,55 \$	1 124,55 \$
1	Eau	301,66 \$	301,66 \$
1	Épicerie	8 371,07 \$	8 371,07 \$
1	Épices	420,18 \$	420,18 \$
1	Huile à moteur	119,80 \$	119,80 \$
1	Jus	302,63 \$	302,63 \$
1	Légumes	78,42 \$	78,42 \$
1	Non alimentaire	705,51 \$	705,51 \$
1	Plein air	1 143,76 \$	1 143,76 \$
1	Produit du tabac - Bonbons - Gommages - Pharmacie	19 570,40 \$	19 570,40 \$
1	Produits congelés	164,78 \$	164,78 \$
1	Produits d'emballage	500,00 \$	500,00 \$
	TOTAL		62 182,24 \$

LOT 3 – ÉQUIPEMENT ET AMEUBLEMENT POUR ÉPICERIE

Armoire en mélamine blanche; (2) Aspirateurs Shark Professional; Banc en bois; Bloc de boucher; Bureau en bois, 2 tiroirs; Cafetière de table blanche Bunn Pour-Omatic; Calculatrice Casio HR-8TM; Chaise d'attente en métal noir/cuirette noire; (2) Chaises en métal/tissu brun; Chaise pivotante en plastique noir/tissu noir, sur roulettes; Chariot (diable); Chariot pour bouteilles vides, sur roulettes; Chauffe-électrique Pro-Fusion; Classeur noir 4 tiroirs, format légal; Coffre-fort Chubb-Mosler-Taylor; Comptoir à cigarettes et confiseries; Congélateur horizontal blanc; Congélateur horizontal, 1 porte vitrée; Congélateur horizontal, 2 panneaux coulissants; (2) Congélateurs Show Case SC/SD (W)-138; Cuisinière électrique Kelvinator blanche; Déchiqueteuse Fellowes P-35C; Desserte en métal/plastique, 3 tablettes, sur roulettes; Distributrice à gomme; Emballeuse Clamco; (2) Ensembles de tables modulaires à 2 chaises; (2) Ensembles de tables modulaires à 4 chaises; Escabeau en aluminium, 6'; Escabeau en bois, 2 marches; Étagère en bois pour bouteilles de boisson; Étagère en mélamine blanche, 5 tablettes; Étagère en mélamine blanche, 7 tablettes; (2) Étagères en mélamine noire, 3 tablettes et panneau perforé; (17) Étagères variées pour croustilles, bonbons, chocolat, popcorn, arachides, etc.; Four à micro-ondes Danby Compact Series; Four à micro-ondes General Electric blanc; Grille-pain Black & Decker, 4 tranches; Grille-pain, 2 tranches; Hache-viande de table Moulinex; Hache-viande Globe; Meuble en bois; (2) Meubles en mélamine beige avec poubelle intégrée; Meuble en mélamine beige, 2 panneaux; Miroir avec cadre en bois; (7) Paniers d'épicerie; (4)

619-017 et 519-029 - Conditions de vente et réserve

Paniers d'épicerie à main en plastique; Patère en métal blanc; Piqueuse à viande manuelle Kasco; Poêle à hotdog Toastess; Présentoir en mélamine pour le pain, 6 tablettes; Radio AM-FM NexTech; Réchaud à pizza électrique; Réfrigérateur 1 porte vitrée Habco, modèle ESM10; Réfrigérateur 1 porte vitrée QBD, modèle DC12HB; Réfrigérateur 1 porte vitrée QBD, modèle DC12HB; Réfrigérateur 2 portes vitrées coulissantes QBD, modèle DC40S; Réfrigérateur portatif 1 porte vitrée; Seau, moppe et essoreuse; (18) Sections d'étagères d'épicerie (tablettes); Support en métal bleu pour bouteilles d'eau de 18 litres; Système de caisse enregistreuse comprenant: ordinateur Lenovo Think Centre, tiroir-caisse, imprimante à factures Epson, moniteur plat HP Compaq L5009tm, batterie de secours Eston5110, 2 haut-parleurs, lecteur optique Orbit, clavier et souris; Système informatique comprenant: moniteur plat Philips, imprimante HP LaserJet M1212nf MFP, 2 haut-parleurs, batterie de secours Eaton 5S 700, lecteur optique Symbol, clavier et souris; Table en mélamine beige (présentoir); Téléphone sans fil VTech; Téléviseur plat RCA 22"; Trancheuse à viande Bizerba, modèle SE8; Trancheuse à viande Hobart; Moniteur de contrôle des pompes TMS MPC-8; Imprimante à factures Citizen; Pistolet de remplissage; Pompe double Tokheim