

DOMAINE LE CAGEOT INC. – 5451-5455 Chemin St-André, Jonquière - Invitation à présenter une soumission

No division: 07 – Chicoutimi No cour: 150-11-005831-243

No dossier: 43-3063819

Tremblay & Cie Ltée
SYNDIC aux Avis d'Intention de

DOMAINE LE CAGEOT INC.

INVITATION À PRÉSENTER UNE SOUMISSION

CONDITIONS ET RÉSERVES

1. Tremblay & Cie Ltée (ci-après appelé « **Syndic** »), en sa qualité de syndic responsable de l'avis d'intention de **DOMAINE LE CAGEOT INC.** (ci-après appelée « **Entreprise** ou **Vendeur**»), est mandaté pour obtenir des soumissions pour la vente EN BLOC OU EN PARTIE des immeubles, équipements et stocks suivants (**BIENS**), sous réserve des conditions de vente décrites dans les présentes :

Lot	cadastre	Description	Superficie (m2)	Évaluation municipale ou Valeur estimée
IMMEUBLES				
5451 Chemin St-André, Jonquière	4688691	Maison (champs d'épuration et chemin d'accès sur le lot suivant)	4 000	267 700 \$
5455 Chemin St-André, Jonquière	4688072,4688073, 4688076	Vinerie et pavillon d'accueil et de vente, bâtiment salle de réception, entrepôts, terres pour la culture de petits fruits	323 970	1 226 100 \$
ÉQUIPEMENTS				
		équipement de production de vins et spiritueux, équipements agricoles, roulant, équipements de salle de réception et de bureau		1 000 000 \$
STOCKS				
		Vins en bouteille et en vrac, spiritueux, petits fruits congelés, bouteilles et emballage		500 000 \$
NOMS ET MARQUES DE COMMERCE				

2. **Biens de tiers** : Il est entendu que les biens marqués « biens de tiers » ou signalés comme tels ou propriété des locataires ne font pas partie des Biens mis en vente.
3. **Date limite pour déposer une soumission** : La date limite pour déposer une soumission est fixée au mercredi 5 juin 2024, à 11 :00 heures. Les soumissions doivent être reçues :

DOMAINE LE CAGEOT INC. – 5451-5455 Chemin St-André, Jonquière - Invitation à présenter une soumission

No division: 07 – Chicoutimi No cour: 150-11-005831-243

No dossier: 43-3063819

- 3.1. par courriel adressé à soumissions@tremblaycie.com Le courriel devra indiquer dans son objet « DOMAINE LE CAGEOT ». Les soumissionnaires seraient avisés de requérir du syndic une confirmation de la réception de leur offre.
4. **Décision relative aux soumissions** : Ni la soumission la plus élevée ni aucune autre ne sera nécessairement acceptée. Les soumissions seront ouvertes après la date prévue au paragraphe précédent et analysées par le syndic et la direction de l'Entreprise. Toute transaction pourrait être sujette à l'approbation finale du tribunal, si requise.
5. **Dépôt** : Toutes les soumissions doivent être libellées en dollars canadiens et être accompagnées d'un dépôt (« **Dépôt** ») d'une somme égale à 10% du montant de la soumission Les dépôts devront être faits par transfert bancaire selon les coordonnées suivantes :

Banque: BMO, 1324 boul. Talbot, Chicoutimi G7H 4B5
Transit: 02585
Compte: 1993395
Bénéficiaire : Tremblay & compagnie syndics et gestionnaires Ltée
6. **Retrait de soumission** : Les soumissions constituent une offre ferme qui ne peut être révoquée. Dans l'éventualité où :
 - 6.1. L'Acheteur éventuel retire sa soumission au cours des 48 heures précédant l'ouverture des soumissions,
 - 6.2. 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,
 - 6.3. Une soumission a été acceptée et approuvée, et l'Acheteur ne conclut pas la vente,Alors le Syndic a la possibilité de retenir le Dépôt de l'Acheteur 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 l'Acheteur de ses éventuelles obligations.
7. **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 6 ci-dessus.
8. **Acceptation** : En cas d'acceptation d'une soumission, le Syndic doit aviser par écrit l'Acheteur sélectionné au plus tard le 5 juillet 2024; l'approbation du tribunal sera ensuite demandée, si requise. L'Acheteur ne pourra retirer sa soumission en attendant la décision du tribunal.
9. **Entente** : L'acceptation d'une soumission constituera une entente d'achat et de vente des Biens (« **Entente** ») entre l'Entreprise et l'Acheteur à la date de clôture, sujette seulement à l'approbation du tribunal.

DOMAINE LE CAGEOT INC. – 5451-5455 Chemin St-André, Jonquière - Invitation à présenter une soumission

No division: 07 – Chicoutimi No cour: 150-11-005831-243

No dossier: 43-3063819

10. **Garanties** : Les Biens sont vendus tels quels, aux risques et périls de l'Acheteur, 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, à la condition environnementale, au titre de propriété ou autre. Il sera présumé qu'en présentant leur soumission, les Acheteurs 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 l'Entreprise 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 l'Entreprise aux Acheteurs ne constitue un élément de l'Entente qui pourrait résulter de l'acceptation de la soumission.
11. **Clôture**
 - 11.1. La date de signature de l'acte de vente est ci-après appelée la « **Clôture** ».
 - 11.2. La Clôture doit se faire dans les cinq jours suivant la date d'acceptation de la soumission ou de son approbation par le tribunal, si requise, ou le jour convenu par l'Acheteur et le Syndic.
12. **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.
13. **Paiement du solde** : Le solde du prix d'achat, y compris les taxes applicables, sera payé en totalité par l'Acheteur à la Clôture.
14. **Prise de possession** : L'Acheteur prendra possession des Biens tels quels, à ses frais, sans aucune responsabilité du Syndic ou de l'Entreprise, dans les cinq jours suivant la réception de l'avis d'acceptation de sa soumission, ou le jour convenu par l'Acheteur et le Syndic. 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 indemniserà le Vendeur de tous les frais et réclamations pouvant résulter des dommages aux installations.
15. **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.
16. **Frais juridiques** : L'Acheteur prendra à sa charge :
 - 16.1. Tous les frais occasionnés par les recherches de titre, évaluations et autres consultations faites à la demande de l'Acheteur ou à son initiative;

DOMAINE LE CAGEOT INC. – 5451-5455 Chemin St-André, Jonquière - Invitation à présenter une soumission

No division: 07 – Chicoutimi No cour: 150-11-005831-243

No dossier: 43-3063819

16.2. 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 et à l'Entreprise, de même que tous les frais y associés.

17. **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.

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.

18. **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 et l'Entreprise ont 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 à l'égard de l'éventuelle obligation de l'Acheteur.
19. **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.
20. **Entente de confidentialité** : Les personnes intéressées à présenter une soumission doivent signer et retourner par courriel l'entente de confidentialité ci-jointe à l'adresse jeremy.tremblay@tremblaycie.com. **Sur réception de cette entente signée (page 7)**, le syndic leur fournira accès par courriel à un répertoire électronique contenant diverses informations concernant les Biens. Ce répertoire pourra être mis à jour de temps à autre. Les soumissionnaires sont avisés de le consulter de temps à autre, à leur discrétion.
21. **Inspection** : Pour inspecter les Biens et obtenir des informations additionnelles, veuillez communiquer avec Jérémy Tremblay SAI :

418-549-5642

jeremy.tremblay@tremblaycie.com

DOMAINE LE CAGEOT INC. – 5451-5455 Chemin St-André, Jonquière - Invitation à présenter une soumission

No division: 07 – Chicoutimi No cour: 150-11-005831-243

No dossier: 43-3063819

22. **Avis** : Tout avis fourni aux fins décrites ici doit l'être par écrit, par courriel :

Au syndic,

Tremblay & Cie Ltée

Email:

jeremy.tremblay@tremblaycie.com

À l'acheteur,

au courriel indiqué dans la soumission

Tous les avis envoyés par courriel 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 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.

23. **Conditions de vente et réserves** : Les conditions de vente et réserves font partie intégrante de cette invitation 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 sur chacune desdites conditions et réserves et qu'il a compris les explications et accepté irrévocablement les conditions de vente et réserves.
24. **Loi applicable** : L'Entente est élaborée en conformité avec les lois applicables de la province de Québec, et est régie par ces lois.
25. **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.
26. **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.
27. **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.
28. **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.

DATÉ À CHICOUTIMI en ce 1^{er} mai 2024

Tremblay & Cie Ltée, en qualité de syndic responsable de l'avis d'intention de **DOMAINE LE CAGEOT INC.**

DOMAINE LE CAGEOT INC. – 5451-5455 Chemin St-André, Jonquière - Invitation à présenter une soumission

No division: 07 – Chicoutimi No cour: 150-11-005831-243

No dossier: 43-3063819

ENTENTE DE CONFIDENTIALITÉ

Je, soussigné(e), _____, agissant au nom de la compagnie _____, accepte et m'engage à :

1. Prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la confidentialité la plus complète quant à toute information opérationnelle ou autre, incluant tous les documents, de DOMAINE LE CAGEOT INC., que j'aurais reçus en ma qualité d'acheteur potentiel et à ne communiquer aucune information à un tiers sans obtenir préalablement l'approbation écrite des représentants de DOMAINE LE CAGEOT INC.
2. Prendre toutes les mesures nécessaires pour détruire dans des délais raisonnables, toute l'information qui aurait pu m'être communiquée (y compris les documents, fichiers informatiques et leurs copies), et à ne pas utiliser, de façon directe ou indirecte, ces informations.
3. La présente convention prend effet à compter de la date des présentes.

En foi de quoi, j'ai apposé ma signature ce _____ 2024

Signature

Nom en lettres moulées

Email

Téléphone

DOMAINE LE CAGEOT INC. – 5451-5455 Chemin St-André, Jonquière - Invitation à présenter une soumission

No division: 07 – Chicoutimi No cour: 150-11-005831-243

No dossier: 43-3063819

**LETTRE DE SOUMISSION
À L'INVITATION À SOUMISSIONNER**

POUR L'ACHAT DES BIENS DE DOMAINE LE CAGEOT INC.

À : Tremblay & Cie Ltée, en sa qualité de syndic de l'avis d'intention des compagnies en titre.

À l'attention de Jérémy Tremblay

OBJET : DOMAINE LE CAGEOT INC.

1. _____
Nom du soumissionnaire

2. _____
Adresse du soumissionnaire Ville Code postal

3. _____
Téléphone Télécopieur Cellulaire

4. _____
Courriel

5. _____
Nom de la personne à contacter

6. Je remets/nous remettons cette soumission conformément aux conditions de vente et réserves datées du 1^{ER} MAI 2024 et diffusées par le Syndic à l'égard des actifs de (les « Conditions de vente et réserves ») en vue de l'achat EN BLOC ou EN PARTIE des Biens indiqués ci-dessous :

NOTE : Vous devez ajouter une feuille détaillant votre offre, la signer et la joindre au présent formulaire.

Attention :

- i) **une offre en bloc doit au minimum comporter une répartition du montant offert entre les catégories Immeubles, Équipements, stocks, noms et marques de commerce;**
- ii) **comme l'entreprise est en opérations, les stocks varieront d'ici à la conclusion d'une vente. Les stocks seront donc ajustés entre le Vendeur et l'Acheteur, au jour de la vente, en prenant comme base de calcul le montant offert par l'Acheteur pour cette catégorie de Biens.**

DOMAINE LE CAGEOT INC. – 5451-5455 Chemin St-André, Jonquière - Invitation à présenter une soumission

No division: 07 – Chicoutimi No cour: 150-11-005831-243

No dossier: 43-3063819

Lot	cadastre	Description	Superficie (m2)	Évaluation municipale ou Valeur estimée
IMMEUBLES				
5451 Chemin St-André, Jonquière	4688691	Maison (champs d'épuration et chemin d'accès sur le lot suivant)	4 000	267 700 \$
5455 Chemin St-André, Jonquière	4688072,4688073, 4688076	Vinerie et pavillon d'accueil et de vente, bâtiment salle de réception, entrepôts, terres pour la culture de petits fruits	323 970	1 226 100 \$
ÉQUIPEMENTS				
		équipement de production de vins et spiritueux, équipements agricoles, roulant, équipements de salle de réception et de bureau		1 000 000 \$
STOCKS				
		Vins en bouteille et en vrac, spiritueux, petits fruits congelés, bouteilles et emballage		500 000 \$
NOMS ET MARQUES DE COMMERCE				

7. J'accepte/nous acceptons d'être liés par les conditions de vente et réserves applicables à la vente des Biens de, lesquelles sont présumées faire partie intégrante de la présente soumission.
8. 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.
9. Je confirme/nous confirmons que je ne suis pas/nous ne sommes pas un non-Canadien au sens de la *Loi sur Investissement Canada*.
10. Pour couvrir le dépôt au montant de _____ dollars, soit au moins 10 % du prix d'achat brut proposé dans la soumission, un transfert bancaire a été transmis tel que prévu par les conditions de l'appel d'offre au compte indiqué dans les conditions de vente.

DATÉ à _____, en ce _____^e jour de _____ 2024.

Par :

Témoin (nom en lettres moulées)

Nom et titre du signataire autorisé

Signature (témoin)

Signature (soumissionnaire)