

## LETTRE D'INTENTION

### ACQUISITION DE CLINIQUE VÉTÉRINAIRE DE VALLEYFIELD INC.

Date : 2 mai 2025

## 1. TITRE ET OBJET

### 1.1. Titre

- (i) « LETTRE D'INTENTION »

### 1.2. Objet

- (i) « ACQUISITION DE CLINIQUE VÉTÉRINAIRE DE VALLEYFIELD INC. » (la « Société »)

## 2. PRÉAMBULE – IDENTIFICATION DES PARTIES

### 2.1. Présentation de l'Acheteur

- (i) Nous, Jean-Samuel Leboeuf (directement ou par l'intermédiaire d'une société affiliée désignée ultérieurement, ci-après « l'Acheteur » ou « nous »).

### 2.2. Présentation de la Pratique et des Vendeurs

- (i) La pratique vétérinaire du Dr Claude-André Grenier (« Dr Grenier »), opérant sous le nom **Clinique Vétérinaire de Valleyfield Inc.**, située au 450, chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6T 4C5 (la « Pratique »).
- (ii) La Pratique est opérée via la société Clinique Vétérinaire de Valleyfield Inc. (la « Société »).
- (iii) Dr Grenier et **Gestion Claude-André Grenier Inc.** (les « Vendeurs ») détiennent la totalité des actions émises du **capital-actions** de la Société.

### 2.3. Objet du document

- (i) La présente lettre d'intention (la « Lettre ») établit les modalités relatives à l'acquisition potentielle de la totalité des actions de la Société par l'Acheteur (la « Transaction envisagée »).

## 3. ENTENTES DÉFINITIVES

### 3.1.

- (i) L'Acheteur propose de conclure une entente définitive et contraignante avec les Vendeurs pour l'acquisition de la totalité des actions de la Société (la « Convention d'acquisition »).

### 3.2.

- (i) Les ententes connexes nécessaires pour mener à terme la Transaction envisagée comprennent notamment :
  - (a) Une convention de services avec Dr Grenier conformément à l'article 7.2

(la « Convention de services »);

(b) Toute documentation complémentaire nécessaire à la clôture (collectivement, les « Ententes définitives »).

#### **4. CONDITIONS PRÉALABLES À LA TRANSACTION ENVISAGÉE**

##### **4.1.**

(i) L'acceptation et signature de la présente Lettre d'Intention par les Vendeurs au plus tard le **1er mai 2025**.

##### **4.2.**

(i) La réalisation de la vérification diligente concernant la Pratique, à l'entière satisfaction de l'Acheteur. L'Acheteur devra transmettre au Vendeur une déclaration de satisfaction de vérification diligente avant le **1er juillet 2025**.

##### **4.3.**

(i) L'obtention d'un financement bancaire ferme représentant 70 % du Prix d'achat, basé exclusivement sur des actifs tangibles avant le **1er juillet 2025**.

##### **4.4.**

(i) La conclusion des Ententes définitives ainsi que de tous les autres documents raisonnablement exigés par les parties.

##### **4.5.**

(i) La présente Lettre d'intention est également sujette à la réalisation de toutes et chacune des conditions suivantes, pour le bénéfice exclusif du Vendeur :

- au plus tard le **1er juillet 2025**, l'Acheteur devra confirmer par écrit au Vendeur que la condition prévue au paragraphe 4.2 est remplie à son entière satisfaction et que celle-ci est levée;

- au plus tard le **1er juin 2025**, l'Acheteur devra confirmer par écrit au Vendeur que la condition prévue au paragraphe 4.3 est remplie à son entière satisfaction et que celle-ci est levée;

(ii) Si l'une ou l'autre de ces conditions n'était pas remplie, les Vendeurs pourront se désister par avis écrit, et la présente Offre d'achat deviendra nulle et non avenue sans recours ni indemnisation.

#### **5. PRIX**

##### **5.1.**

(i) Sous réserve de l'ajustement prévu au paragraphe 5.3, le prix d'achat total proposé pour les actions de la Société est de **1 000 000 \$ CAD** (le « Prix d'achat »).

##### **5.2.**

(i) Le Prix d'achat est basé sur les états financiers fournis par les Vendeurs et

est détaillé à l'Annexe « A ».

5.3.

(i) Le fonds de roulement cible est zéro. Toute variation impliquera un ajustement du Prix d'achat à raison d'un **(1) dollar** pour chaque dollar de variation.

## **6. MODALITÉS DE PAIEMENT**

6.1.

(i) Paiement à la clôture d'une somme de **700 000 \$ CAD**.

6.2.

(i) **30 %** du Prix d'achat seront versés sous forme de balance de vente, amortie sur trois ans à 5 % d'intérêt annuel, intérêts payables mensuellement.

6.3.

(i) Les ajustements découlant du paragraphe 5.3 seront réglés dans les dix jours suivant l'approbation des états financiers de clôture ou déduits de la balance de vente, selon le cas.

## **7. TRANSFERT DES ACTIONS**

7.1.

(i) Tous les actifs nécessaires à l'exploitation deviendront la propriété de la Société, libres de toute charge non divulguée.

7.2.

(i) Toutes les actions seront transférées libres de charge.

7.3.

(i) La Société ne devra avoir aucune dette non divulguée, hormis celles présentées à la vérification diligente.

## **8. LIEUX LOUÉS**

8.1.

(i) L'immeuble commercial situé au 450, chemin Larocque sera acquis simultanément avec la Pratique.

8.2.

(i) Aucun bail tiers ne subsistera sur l'immeuble acquis.

## 9. ÉTATS FINANCIERS DE CLÔTURE

### 9.1.

Aux fins de déterminer les ajustements prévus au paragraphe 5.3, le Vendeur devra remettre à l'Acheteur, au plus tard 120 jours suivant la date effective, des projets d'états financiers de clôture et de déclarations de revenus (fédérale et provinciale) de la Société pour la période se terminant immédiatement avant la date effective (les « Déclarations de revenus »), préparés et provisionnés aux frais de la Société par leurs **experts-comptables**; l'Acheteur disposera de 30 jours pour les faire examiner à ses frais par ses experts-comptables ; il pourra les contester, le cas échéant. L'Acheteur aura accès à tous les documents de support. À défaut de commentaires dans ce délai, les états financiers seront réputés acceptés, et les ajustements de 5.3 deviendront définitifs.

## 10. CONVENTIONS

### 10.1. Convention d'acquisition

#### 10.1.1.

(i) La Convention d'acquisition contiendra notamment :

- (a) les engagements d'indemnisation ;
- (b) des engagements restrictifs (non-concurrence et non-sollicitation) pour cinq (5) ans après la Clôture.

### 10.2. Convention de services de Dr Grenier

(i) **Statut et durée** – À la Clôture, l'Acheteur embauchera Dr Claude-André Grenier (no de permis OMVQ 2717) à titre d'employé salarié régi par la LNT et la CNESST, pour trois (3) ans.

(ii) **Rémunération** – Salaire brut de 90 \$/h, incluant l'indemnité de vacances (8 %).

(iii) **Horaire** – 30 h/semaine, 46 semaines/an ; horaire fixé d'un commun accord chaque trimestre.

(iv) **Avantages professionnels** :

(a) Cotisation OMVQ – remboursement intégral (cotisation + prime RC) dans les 30 jours de la facture ;

(b) Formation continue – allocation maximale de 250 \$ par année, **taxes incluses**, pour activités accréditées OMVQ/AMVQ ; toute dépense supérieure requiert l'approbation écrite préalable de l'Acheteur ;

(c) Inclusion sans frais dans la police d'assurance responsabilité professionnelle de la clinique.

(v) **Régimes collectifs** – admissibilité aux régimes d'assurances et de retraite en vigueur.

(vi) **Résiliation anticipée** – préavis écrit de six (6) mois ou indemnité équivalente.

(vii) **Confidentialité / non-sollicitation** – obligations des art. 11-12 applicables

pendant et après l'emploi.

## **11. STRUCTURE DE LA TRANSACTION ENVISAGÉE**

### **11.1.**

(i) Les parties pourront procéder à toute réorganisation corporative, pourvu qu'elle n'ait aucun impact défavorable sur l'autre partie.

## **12. COÛTS DES CONSEILLERS**

### **12.1.**

(i) Chaque partie assumera ses propres frais de **conseillers (avocats, experts-comptables, etc.)**.

## **13. CLÔTURE**

### **13.1.**

(i) Les parties coopéreront pour conclure les Ententes définitives.

### **13.2.**

(i) La Transaction devra être complétée au plus tard le 30 juin 2025.

## **14. INFORMATION CONFIDENTIELLE**

### **14.1.**

- (i) Aucune partie ne divulguera d'informations confidentielles, sauf :
- (a) consentement écrit ;
  - (b) obligation légale ;
  - (c) consultation de conseillers professionnels.

## **15. EXCLUSIVITÉ**

### **15.1.**

(i) Les Vendeurs conviennent d'une exclusivité jusqu'au 30 juin 2025 ; toute sollicitation ou négociation concurrente est interdite durant cette période.

- (a) Ils ne pourront ni solliciter, ni négocier, ni considérer d'autre proposition ;
- (b) Ils s'abstiendront de toute communication publique indiquant leur disponibilité ;
- (c) Tout manquement entraînera la résiliation immédiate de la Lettre et l'application des pénalités prévues aux Ententes définitives.

## **16. CESSION**

### **16.1.**

(i) Aucune cession sans consentement écrit, sauf cession possible par l'Acheteur à une entité affiliée.

## **17. TERMINAISON**

### **17.1.**

(i) La Lettre prend fin à l'expiration de l'exclusivité ou par accord mutuel écrit.

### **17.2.**

(i) Les obligations de confidentialité (art. 14) survivent à la terminaison.

## **18. LOIS APPLICABLES**

### **18.1.**

(i) La Lettre est régie par les lois du Québec et les lois fédérales applicables.

## **19. ENGAGEMENTS CONTRAIGNANTS**

### **19.1.**

(i) Les articles 1 à 8 sont non contraignants.

### **19.2.**

(i) Les articles 9 à 18 sont juridiquement contraignants.

## **20. EXEMPLAIRES**

### **20.1.**

(i) La Lettre peut être signée en plusieurs exemplaires, chacun constituant un original.

## **21. SIGNATURES**

**Pour l'Acheteur**

\_\_\_\_\_  
Jean-Samuel Leboeuf

**Pour les Vendeurs**

\_\_\_\_\_  
*Dr. Claude-André Gauthier*

**Dr Claude-André Grenier**, en son nom et au nom de  
**Gestion Claude-André Grenier Inc.**

## **OFFRE D'ACHAT IMMOBILIÈRE**

450 chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield, Québec J6T 4C5

### **Objet de l'Offre d'Achat**

1.1. La présente constitue le document contractuel pour l'acquisition de l'immeuble commercial situé au 450 chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield, Québec J6T 4C5 (le « Bâtiment »).

### **Description du Bâtiment**

2.1. Le Bâtiment est destiné à héberger la Pratique.

2.2. L'adresse complète du Bâtiment est : 450, chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield, Québec, J6T 4C5.

2.3. Le Bâtiment sera vendu libre de tout bail tiers et de tout occupant, sauf dispositions contraires expressément convenues par les parties.

### **Modalités de l'Achat du Bâtiment**

#### **3.1. Prix d'Achat du Bâtiment**

3.1.1. Le prix d'achat du Bâtiment est fixé à 670 000 \$ CAD, tel qu'indiqué dans le présent document et sous réserve de confirmation dans le contrat définitif d'achat.

#### **3.2. Modalités de Paiement**

3.2.1. Le prix d'achat sera entièrement payable à la clôture.

#### **3.3. Conditions Suspensives**

3.3.1. L'achat du Bâtiment est subordonné à l'obtention des autorisations nécessaires et à la réalisation d'une vérification diligente relative à l'état et à la situation juridique du Bâtiment.

#### **3.4. Date de Clôture pour le Bâtiment**

3.4.1. La clôture de l'achat du Bâtiment doit être réalisée simultanément avec la clôture de la transaction envisagée ou selon un calendrier convenu par les parties.

### **Engagements et Garanties Relatifs au Bâtiment**

4.1. Le Vendeur garantit que le Bâtiment est libre de toute charge, hypothèque ou servitude non divulguée.

4.2. Le Vendeur s'engage à remettre à l'Acheteur tous les documents relatifs à la propriété du Bâtiment, incluant le titre de propriété, les permis et tout autre document nécessaire au transfert de propriété.

4.3. Les garanties et engagements relatifs au Bâtiment seront repris intégralement dans le contrat définitif d'achat.

### **Dispositions Diverses**

5.1. En cas de litige relatif à l'achat du Bâtiment, les parties s'engagent à résoudre le différend conformément aux lois applicables.

La présente Offre d'Achat Immobilière constitue un document autonome et indépendant.

### **Signature des Parties**

Signé à Vallbyfield, le 2 mai 2025.

ACHETEUR : Jean Samuel Leboeuf

Signature : 

VENDEUR : Dr Claude-André Grenier, en son nom et au nom de Gestion Claude André Grenier Inc.

Signature : Dr Claude-André Grenier