

OFFRE D'ACHAT D'ACTIFS

ENTRE :

LUC LEBOEUF, dentiste, résidant et domicilié au 625 rue Principale,
Saint-Zotique, province de Québec, J0P 1Z0

(ci-après appelé le « **Vendeur** »)

ET :

DR. V. RAHAUSEN DENTISTRY PROFESSIONAL CORPORATION INC., société par actions ayant son siège social au 130 St-Philippe Street, Alfred, province de l'Ontario, K0B 1A0, représentée et agissant pour les fins des présentes par Madame Vivian Rahausen;

(ci-après appelé l'« **Acheteur** »)

1. OBJET DU CONTRAT

- 1.1 L'Acheteur achète au Vendeur la totalité des actifs corporels et incorporels de l'entreprise qui consiste en une clinique dentaire située au 809 Second Street East, Cornwall, province de l'Ontario, K6H 2A4 et exploitée sous la raison sociale « CLINIQUE DENTAIRE CORNWALL/CORNWALL DENTAL CLINIC »;
- 1.2 Sans restreindre la généralité du paragraphe précédent, cette vente d'entreprise comprend, notamment :
 - 1.2.1. La clientèle et l'achalandage;
 - 1.2.2. Tous les biens meubles nécessaires à l'exploitation de la clinique dentaire;
 - 1.2.3. L'inventaire dentaire;
 - 1.2.4. Les droits associés à toute utilisation de la raison sociale;
 - 1.2.5. Tous les droits reliés à l'exploitation de l'entreprise, et plus particulièrement mais non limitativement le numéro de téléphone, le site internet, les affiches, les enseignes, la publicité, les permis, etc.;
 - 1.2.6. 100% de la valeur des comptes à recevoir en date du 3 avril 2020 à l'exception des dépôts directs qui seront déposés jusqu'à la date de signature de l'acte de vente. L'Acheteur devra assumer la rémunération des dentistes reliée aux comptes à recevoir. De plus, l'Acheteur devra assumer la banque de vacances et la banque de paies cumulés du Vendeur précédant la date de signature à intervenir.

(ci-après communément désignés les « **Actifs** »)

2. PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

- 2.1. Le prix d'achat des Actifs est de deux millions sept cent soixante et un mille dollars (2 761 000,00 \$).
- 2.2. Les Parties conviennent que l'acte de vente sera signé le ou avant le 8 mai 2020 et que le paiement complet sera effectué le ou avant le 29 juin 2020.
- 2.3. Le prix d'achat des Actifs sera ventilé au bénéfice du Vendeur ;
- 2.4. L'Acheteur et le Vendeur accepte que cette vente soit faite sans aucun ajustement. Dans cette perspective, le Vendeur s'engage à payer les factures datées avant la signature de l'acte de vente et l'Acheteur celles à être émises après la transaction. Nonobstant ce qui précède, l'Acheteur s'engage à payer les factures associées aux fournitures dentaires qui seront émises au cours de la période comprise entre le 3 avril 2020 et la date de signature de l'acte de vente.

3. CONDITIONS DE VENTE

- 3.1. L'acte de vente sera signé par les Parties le ou avant le 8 mai 2020;
- 3.2. La vente ~~n'est pas~~ ^{est} conditionnelle à l'obtention du financement par l'Acheteur ~~avant le 29 juillet~~ ^{avant le 29 juillet} ~~juin 2020.~~
- 3.3. La vente est conditionnelle à ce que la transaction s'effectue avec la société par actions Dr V Rahausen Dentistry Professional Corporation qui est aussi propriétaire de la clinique dentaire Alfred situé au 130 rue St-Phillipe, Alfred, Ontario, K0B 1A0
- 3.4. La clinique dentaire Alfred qui est possédé par la société par actions Dr V. Rahausen Dentistry Professional Corporation agira comme caution pour la présente transaction jusqu'au déboursé du montant d'achat par l'institution financière de l'Acheteur.
- 3.4. L'Acheteur sera responsable de faire les modifications de changement de propriétaire auprès du Royal College of Dental Surgeons of Ontario ainsi que des frais qui s'y rapporte.
- 3.5. L'Acheteur s'engage à transférer dans sa société, Dr. V. Rahausen Dentistry Professional Corporation, les employés de la clinique de Cornwall sur son système de paie le jour même de la transaction; ~~lors de la signature de l'acte de vente le ou avant~~ ^{le 8 mai 2020.}
- 3.6. Les Actifs devront être livrés dans le même état que celui où ils se trouvaient au moment de la signature de la présente;
- 3.7. Les Actifs devront être libres de tout droit, dette, obligation ou charge quelconque dont l'Acheteur pourrait être tenu de quelque façon au moment de la vente;
- 3.8. Le Vendeur s'engage à signer une clause de non-concurrence et de non-sollicitation de la clientèle;

- 3.9 L'Acheteur reconnaît avoir été informé par le Vendeur à l'effet que le deuxième étage de l'immeuble portant l'adresse civique 809 Second Street East, Cornwall, province de l'Ontario, K6H 2A4 ne permettait pas une exploitation commerciale d'une clinique dentaire, l'Acheteur en faisant son affaire personnelle et à ses risques et périls;
- 3.10 Cette vente est conditionnelle à la signature de l'offre d'achat portant sur les immeubles situés au 807 et 809 Second Street East, Cornwall, province de l'Ontario, K6H 2A4, le tout au montant total de trois cent trente-neuf mille dollars (339 000,00\$);
- 3.11 Cette vente est conditionnelle à la signature d'une quittance partielle pour un montant totalisant quatre cent quatre-vingt-treize mille cent quatre-vingt-dix-huit dollars et vingt-cinq cents (493 198,25 \$) à être octroyée par le Vendeur à l'Acheteur sur la transaction intervenue entre les Parties portant sur le fonds de commerce de la clinique de Valleyfield (ci-après « **Actifs Valleyfield** »).

Pour plus de précision, la réduction du prix de vente des actifs Valleyfield d'un montant de 493 198,25\$ est conditionnelle à ce qui suit :

- Réception par le Vendeur du paiement complet de la transaction des actifs de la clinique dentaire Cornwall au montant de 2 761 000\$ dans le compte #481 011 de Luc Leboeuf, le ou avant le 29 juin 2020;
- Réception par le Vendeur du paiement complet de la transaction des Immeubles de Cornwall au montant de 339 000\$ dans le compte #480 927 le ou avant le 29 juin 2020;
- Réception par le Vendeur du paiement complet de la transaction ajustée (réduction du prix de vente) des Actifs Valleyfield au montant de 2 550 000\$ dans le compte de Luc Leboeuf # 481 011, le ou avant le 29 juin 2020.
- Réception par le Vendeur du paiement complet de la transaction ajustée (réduction du prix de vente) de l'Immeuble de la clinique dentaire Valleyfield au montant de 450 000\$ dans le compte # 480 927, le ou avant le 29 juin 2020.

Advenant que l'un de ces 4 conditions ne soit pas respectés par l'Acheteur, les conditions de la transaction d'achats des Actifs Valleyfield resteront telles qu'elles étaient en date de la signature de l'acte de vente le 29 mars 2019.

DR. V. RAHAUSEN DENTISTRY PROFESSIONAL CORPORATION INC.



VIVIAN RAHAUSEN

Acceptée à Saint-Zotique, le 27 avril 2020.



LUC LEBOEUF

Témoin : **Patrick St-Onge**