

OFFRE D'ACHAT D'IMMEUBLES

ENTRE : **CLINIQUE DENTAIRE VALLEYFIELD INC.**, société légalement constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège au 3, rue Champlain, Salaberry-de-Valleyfield (Québec), J6T 1V7, représentée et agissant pour les fins des présentes par Monsieur Luc Leboeuf, son président tel qu'il le déclare;

(ci-après appelée le « **Vendeur** »)

ET : **9366-4175 QUÉBEC INC.**, société légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant son siège au 400B rue Principale, Saint-Zotique (Québec), J0P 1Z0, représentée et agissant pour les fins des présentes par Monsieur Cédric Leboeuf, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare ;

(ci-après appelée l'« **Acheteur** »)

(Le Vendeur et l'Acheteur étant ci-après communément désignés les « **Parties** »)

1. OBJET DU CONTRAT

1.1 L'Acheteur offre d'acheter du Vendeur, aux prix et conditions énoncées ci-dessous tous ses droits dans les Immeubles suivants :

DÉSIGNATIONS

Immeuble 1

Un immeuble portant l'adresse civique 809 Second Street East, Cornwall, province de l'Ontario, K6H 2A4;

Immeuble 2

Un immeuble portant l'adresse civique 807 Second Street East, Cornwall, province de l'Ontario, K6H 2A4

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

2. PRIX ET MODALITÉS DE PAIEMENT

- 2.1. Le prix d'achat total des Immeubles sera de Trois cent trente-neuf mille (339 000,00 \$) plus les taxes applicables.
- 2.2. Les Parties conviennent que l'acte de vente sera signé le ou avant le 29 juin 2020 et que le paiement complet sera effectué en date de la vente à intervenir.
- 2.3. Le prix d'achat sera ventilé ultérieurement au bénéfice du Vendeur ;

3. CONDITIONS DE VENTE

- 3.1. L'acte de vente sera signé par les Parties le ou avant le 29 juin 2020;
- 3.2. La vente des Immeubles sera faite sans garantie légale et aux risques et périls de l'Acheteur
- 3.3. Les parties conviennent que tout nouveau certificat de localisation qui serait exigé par l'Acheteur sera payé 50/50 par les Parties;
- 3.4. L'Acheteur sera responsable des factures des Immeubles à partir de la date de signature de l'acte de vente à intervenir. Cette transaction sera sujette à ajustement sur les factures payées à l'avance par l'Acheteur. Le Vendeur s'engage à payer les factures payées à l'avance par l'Acheteur lors de la signature de l'acte de vente
- 3.5. L'Immeubles devra être livrés dans le même état que celui où ils se trouvaient au moment de la signature de la présente;
- 3.6. L'Immeubles devra être libres de tout droit, dette, obligation ou charge quelconque dont l'Acheteur pourrait être tenu de quelque façon au moment de la vente;
- 3.7. L'Acheteur reconnaît avoir été informé par le Vendeur à l'effet que le deuxième étage de l'Immeuble 1 ne permettait pas une exploitation commerciale d'une clinique dentaire, l'Acheteur en faisant son affaire personnelle et à ses risques et périls;
- 3.8. L'Acheteur reconnaît avoir été informé par le Vendeur à l'effet que l'Immeuble 1 a un historique passé de dégâts d'eau au sous-sol, d'infiltration d'eau et de moisissures.
- 3.9. Cette vente est conditionnelle à la signature de l'offre d'achat d'actifs portant sur la clinique dentaire situé au du 809 Second Street East, Cornwall, K6H 2A4, le tout aux montants de deux millions sept cent soixante et un mille dollars (2 761 000,00 \$);
- 3.10. Cette vente est conditionnelle à la signature d'une quittance partielle pour un montant totalisant cinquante mille dollars (50 000 \$) à être octroyée par le Vendeur à l'Acheteur sur
- 3.11. *L'offre d'achat est conditionnelle à l'obtention du financement par l'acheteur avant le 29 juin 2020.*
- 3.12. ~~Dot Aménage A PV~~

la transaction intervenue entre les Parties portant sur l'Immeuble du 3 rue Champlain, Salaberry-de-Valleyfield, Qc, J6T 1V7, (ci-après « **Immeuble Valleyfield** »).

Pour plus de précision, la réduction du prix de vente de Immeuble Valleyfield d'un montant de 50 000\$ 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 révisée (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 révisée (réduction du prix de vente) de l'Immeuble 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 de l'Immeuble Valleyfield resteront telles qu'elles étaient en date de la signature de l'acte de vente le 29 mars 2019.

9366-4175 QUÉBEC INC.

Par : Cédric Leboeuf

Acceptée à Saint-Zotique, le 27 avril 2020.

CLINIQUE DENTAIRE VALLEYFIELD INC.

Par : Luc Leboeuf

Témoin :
Patrick St-Onge