

**CLINIQUE VÉTÉRINAIRE DE VALLEYFIELD INC.**

450 ch. Larocque

Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6T 4C5

Canada

**À l'attention de :**

Dr Claude-André Grenier, Président

**De la part de :**

M. Cédric Leboeuf

650 avenue Samson

Rivière-Beaudette (Québec)

**Date :** 3 février 2025

---

## **LETTER D'INTENTION**

La présente lettre d'intention (la « LOI ») énonce la volonté de **M. Cédric Leboeuf** (ci-après l'« Acheteur ») d'acquérir l'intégralité du capital-actions de **CLINIQUE VÉTÉRINAIRE DE VALLEYFIELD INC.** (ci-après la « Société »), actuellement contrôlée par **Dr Claude-André Grenier** (le « Vendeur »), selon les modalités et conditions décrites ci-après.

---

### **1. Objet de la Transaction**

#### **1.1 Acquisition Intégrale et Earn-Out**

- Acquisition Intégrale** : L'Acheteur a l'intention d'acquérir **toutes les actions** de la Société afin d'en détenir le contrôle absolu.
- Participation du Vendeur** : Nonobstant cette acquisition, Dr Grenier demeurera impliqué dans l'exploitation et bénéficiera d'un **mécanisme d'earn-out** sur une période de **cinq (5) ans** suivant la date de clôture de la transaction (la « Clôture »).
- Calcul de l'Earn-Out** : Aux termes dudit mécanisme, Dr Grenier recevra annuellement un **bonus** équivalant à **20 % de l'augmentation du free cashflow** (comparé à une valeur de référence correspondant à la performance actuelle), sous réserve du **maintien du chiffre d'affaires** actuel de la Société.

#### **1.2 Structure du Prix**

- Prix d'Achat – Fonds de Commerce**

- Le prix d'achat envisagé pour le fonds de commerce est fixé à **1 009 767 \$**.
- **Répartition** :

- 30 % de ce montant sera attribué à l'**achalandage (goodwill)** ;
  - 70 % sera affecté à l'**équipement et aux améliorations locatives ou immobilières** (actifs tangibles).
2. **Acquisition de l'Immeuble**
- L'immeuble abritant la Société sera acquis au **montant correspondant à l'évaluation municipale** alors en vigueur, **majoré de 20 000 \$**.
- 

## 2. Modalités Financières et de Paiement

### 2.1 Paiements

1. **Acompte**
  - Lors de la signature de l'accord définitif, un acompte équivalant à **70 %** du prix d'achat global (incluant fonds de commerce et immeuble) sera versé.
  - Ce versement demeure **assujetti à l'obtention du financement nécessaire par l'Acheteur**.
2. **Solde**
  - Le **solde, représentant 30 %**, sera acquitté **à la Clôture** ou selon un **échéancier** à convenir entre l'Acheteur et le Vendeur.
3. **Earn-Out**
  - Les versements annuels liés à l'earn-out, tels que définis à la section 1.1, viendront s'ajouter sur la durée de **cinq (5) ans** post-Clôture.

### 2.2 Ajustement du Prix

1. **Due Diligence** : Le prix pourra être **ajusté** au terme de la due diligence, afin de tenir compte :
    - Des **passifs** réels, y compris toute dette ou tout litige latent ;
    - De la **fiabilité** des indicateurs financiers, notamment le BAIIA et la facturation.
  2. **Notification** : L'Acheteur avisera le Vendeur de tout ajustement proposé dans un délai de **dix (10) jours ouvrables** suivant la conclusion de la due diligence.
  3. **Négociation** : Les Parties disposeront de **quinze (15) jours ouvrables** pour parvenir à un accord sur l'ajustement. En cas de désaccord prolongé, le différend sera soumis à la procédure prévue à l'article 7.
- 

## 3. Conditions Suspensives

### 3.1 Condition de Financement

- L'opération est subordonnée à l'obtention, par l'Acheteur, du **financement approprié**, celui-ci devant agir **de bonne foi et avec diligence**.

- À défaut de financement suffisant, l'Acheteur pourra **résilier** la LOI sans qu'aucune pénalité ne soit encourue.

### 3.2 Due Diligence

- L'Acheteur disposera d'un délai de **quarante-cinq (45) jours** à compter de la signature de la présente LOI pour entreprendre et finaliser sa **due diligence** (analyse des états financiers, contrats, passifs, etc.).

### 3.3 Convention de Services

- Les Parties s'engagent à négocier et à signer une **Convention de Services**, laquelle portera notamment sur :
    1. Les modalités de **gestion post-Clôture** ;
    2. Les paramètres de l'**earn-out** ;
    3. L'**implication** de Dr Grenier, incluant son maintien au même nombre d'heures qu'à ce jour.
  - Cette Convention devra être conclue **dans les soixante (60) jours** suivant la fin de la due diligence, ou dans tout autre délai convenu par écrit.
- 

## 4. Calendrier et Délais

1. **Signature de la LOI** : 3 février 2025.
  2. **Due Diligence** : 45 jours à compter de cette signature.
  3. **Financement** : Aucune date butoir n'est imposée, mais l'Acheteur s'engage à faire diligence et à agir de bonne foi afin de sécuriser le financement.
  4. **Convention de Services** : Dans les 60 jours suivant la fin de la due diligence.
  5. **Clôture de la Transaction** : Aussitôt que toutes les conditions suspensives énumérées ci-dessus auront été satisfaites ou levées, conformément aux modalités de l'accord définitif.
- 

## 5. Exclusivité et Confidentialité

### 5.1 Exclusivité

- Le Vendeur s'engage, pour une période de **soixante (60) jours** à compter de la date de la présente LOI, à **ne pas solliciter ni négocier** de propositions concurrentes, à moins d'un consentement écrit de l'Acheteur prolongeant ou modifiant cette exclusivité.

### 5.2 Confidentialité

- Toutes les **informations, documents et données** échangés durant la négociation, la due diligence et la préparation de l'accord définitif seront traités de manière **strictement confidentielle**.
  - Cette obligation se poursuivra pendant toute la durée des négociations et pour une période de **cinq (5) ans** suivant la Clôture.
- 

## 6. Clause d'Earn-Out

### 6.1 Modalités en Faveur de Dr Grenier

- **Durée** : 5 ans post-Clôture.
  - **Critères de Déclenchement** :
    - Maintien du **chiffre d'affaires** actuel ;
    - Majoration du Free Cashflow, le bonus s'élevant à **20 %** de ladite majoration comparativement à la performance de référence.
  - **Calcul et Paiement** : Le bonus sera calculé sur la base d'états financiers **vérifiés** et sera réglé annuellement pendant la durée de l'earn-out.
- 

## 7. Mécanismes de Règlement des Différends et Autres Dispositions

### 7.1 Médiation puis Arbitrage

1. **Médiation** : En cas de litige lié à l'interprétation ou à l'exécution de la présente LOI, les Parties tenteront d'abord de résoudre leur différend au moyen d'une médiation confiée à un médiateur compétent, désigné d'un commun accord ou, à défaut, par un organisme spécialisé.
2. **Arbitrage** : Si la médiation n'aboutit pas dans un délai raisonnable (ex. : 30 jours suivant la désignation du médiateur), le litige sera tranché par voie d'**arbitrage**, conformément aux **règles d'arbitrage en vigueur au Québec**, dont la décision sera finale et opposable aux Parties.

### 7.2 Non-Concurrence

- Dr Grenier s'engage à **ne pas exercer** une activité concurrente susceptible de porter préjudice à la Société pendant la durée de l'**earn-out** (5 ans post-Clôture), dans un périmètre et selon des modalités qui seront détaillés dans l'accord définitif.

### 7.3 Garantie des Passifs

- Le Vendeur garantira l'absence de passifs cachés antérieurs à la Clôture et indemnisera l'Acheteur pour toute dette ou tout litige non divulgué dont la source est antérieure à la transaction.

## 7.4 Intégralité de l'Entente

- La présente LOI, incluant tout avenir ou annexe, constitue l'**entente intégrale** des Parties quant aux éléments qu'elle vise et prévaut sur toute négociation ou entente antérieure, écrite ou orale, portant sur le même objet.

## 7.5 Modifications

- Toute modification de la présente LOI requiert un **acte écrit** signé par l'Acheteur et le Vendeur.

## 7.6 Portée Non Contraignante

- À l'exception des dispositions relatives à la **confidentialité** (article 5.2), à l'**exclusivité** (article 5.1) et aux **conditions suspensives** (articles 3.1, 3.2, 3.3), la présente LOI ne crée pas d'**obligation juridique contraignante** en vue de la conclusion définitive de la transaction.
- 

## 8. Prochaines Étapes

1. **Rencontres et Négociations** : Les Parties se réuniront au plus tôt afin de préparer l'accord définitif et la Convention de Services.
  2. **Due Diligence** : L'Acheteur commencera son analyse dès la signature de la LOI.
  3. **Financement** : L'Acheteur poursuivra activement ses démarches pour obtenir un financement adéquat.
  4. **Signature de la Convention de Services** : Au plus tard dans les 60 jours suivant l'achèvement de la due diligence (sauf entente écrite contraire).
  5. **Clôture** : Dès que l'ensemble des conditions suspensives sera rempli, conformément aux termes de l'accord définitif.
- 

## 9. Conclusion

Je, **M. Cédric Leboeuf**, confirme par la présente ma **volonté ferme** d'acquérir le contrôle total de **CLINIQUE VÉTÉRINAIRE DE VALLEYFIELD INC.**, dans les conditions et modalités décrites ci-dessus, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives et de la finalisation d'un accord définitif comprenant, notamment, la Convention de Services.

Je demeure convaincu que la présente proposition, et en particulier le **mécanisme d'earn-out** proposé à Dr Grenier, reflète une valorisation équitable de la Société et constitue un socle solide pour en assurer la pérennité et la croissance.

Veuillez agréer, Dr Grenier, l'expression de mes salutations distinguées.

---

## SIGNATURES

Pour CLINIQUE VÉTÉRINAIRE DE VALLEYFIELD INC. :

---

**Dr Claude-André Grenier**

Président

Date : \_\_\_\_\_

Pour l'Acheteur :

---

**M. Cédric Leboeuf**

Date : 3 février 2025

---

**Note :** La présente LOI n'est contraignante qu'en ce qui concerne (i) la **confidentialité** (art. 5.2), (ii) l'**exclusivité** (art. 5.1) et (iii) les **conditions suspensives** (art. 3.1, 3.2, 3.3). Tout autre engagement relatif à la transaction définitive dépendra de la négociation et de la signature d'un accord subséquent.