

---

## OFFRE D'ACHAT D' ACTIONS

---

DE : **9551-6241 QUÉBEC INC.**, société régie par la *Loi sur les sociétés par actions* du Québec, immatriculée au registre des entreprises du Québec sous le numéro 1181383200, ayant son siège au 400 rue Principale, unité B, Saint-Zotique, province de Québec, J0P 1Z0 dûment représentée par M. Jean-Samuel Leboeuf, son président, dûment autorisé, tel qu'il le déclare;

(ci-après désignée le « **Promettant-acheteur** »);

À : **CLAUDE ANDRÉ GRENIER**, domicilié et résidant au 129 rue Carrière, Salaberry-de-Valleyfield, province de Québec, J6T 6A9;

ET À : **GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC.**, société régie par la *Loi sur les sociétés par actions* du Québec, immatriculée au registre des entreprises du Québec sous le numéro 1165589293, ayant son siège au 450 chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield, province de Québec, J6T 4C5, dûment représenté par M. Claude André Grenier, son président, tel qu'il le déclare;

(Claude André Grenier et GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER étant ci-après communément désignés le « **Promettant-vendeur** »)

---

Par la présente, le Promettant-acheteur offre d'acheter du Promettant-vendeur, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, et avec les garanties applicables, l'ensemble des actions émises et en circulation de CLINIQUE VÉTÉRINAIRE VALLEYFIELD INC. (ci-après la « **Société** ») détenues par le Promettant-vendeur, soit @@ actions de catégorie « @@ », @@ actions de catégorie « @@ » et @@ actions de catégorie « @@ » (ci-après communément désignées les « **Actions visées** »), laquelle Société est propriétaire de l'ensemble des actifs servant à l'exploitation de la Clinique Vétérinaire de Valleyfield.

### 1.0 PRIX ET MODE DE PAIEMENT

1.1 Le prix d'achat des Actions visées sera d'un million de dollars (1 000 000,00 \$) (ci-après « **Prix d'achat** ») payable comme suit :

- i) Sept cent mille dollars (700 000,00 \$) à lors de la signature de la convention d'achat-vente d'actions à intervenir en date du 1<sup>er</sup> décembre 2025 (ci-après « **Date de clôture** »);
  - ii) Trois cent mille dollars (300 000,00 \$) payable en 36 versements mensuels égaux et consécutif de 8 991,27 \$ en capital et intérêts. Pour plus de précision, la balance de prix de vente porte intérêts à un taux de cinq pour cent (5 %) l'an et sont payables mensuellement.
- 1.2 L'ensemble des biens meubles de la Société seront libres de toute dette et le fonds de roulement de la société à la Date de clôture sera de zéro dollar (0,00 \$). L'ajustement du prix d'achat, sur la base d'un dollar en plus ou en moins à partir d'un fonds de roulement de zéro dollar (0,00 \$), devra être effectué comme suit :
- i) dans l'éventualité où le prix d'achat est ajusté à la baisse, l'ajustement sera appliqué et soustrait aux paiements à être effectués suivant les modalités de l'article 1.1 ii) des présentes.
  - ii) dans l'éventualité où le prix d'achat est ajusté à la hausse, l'ajustement sera appliqué et ajouté aux paiements à être effectués suivant les modalités de l'article 1.1 ii) des présentes.

## 2.0 AJUSTEMENTS

- 2.1 Créances - les créances de la Société à la Date de clôture qui n'auront pu être perçues par le Promettant-acheteur dans les quatre-vingt-dix jours (90) suivant la Date de clôture seront cédés au Promettant-vendeur et le prix de vente des Actions visées sera ajusté en conséquence; l'ajustement sera appliqué sur la balance de prix de vente.
- 2.2 Impôts à recouvrer – tous les impôts à recouvrer de la Société à la Date de clôture qui n'auront pu être perçus dans les cent quatre-vingts (180) jours suivant la Date de clôture seront cédés au Promettant-vendeur et le prix de vente des Actions visées sera ajusté en conséquence; l'ajustement sera appliqué sur la balance de prix de vente.
- 2.3 Évaluation des stocks - La valeur des stocks de la Société sera évaluée au moindre du coût et de la valeur nette de la réalisation, les parties s'engageant à procéder ensemble à l'examen des stocks et à exclure tous les éléments désuets et/ou non-utilisables qui ont peu de chance d'être écoulés. Cette évaluation sera effectuée à la Date de clôture et les Parties devront alors signer un document écrit constatant la valeur des stocks convenue entre elles.
- 2.4 Divers - L'ajustement du Prix d'achat des Actions visées ou du solde de Prix d'achat des Actions visées, le cas échéant, sera également assujéti à une réduction pour des demandes d'indemnisation éventuelles relatives au non-respect des

déclarations, des garanties et/ou des engagements du Promettant-vendeur suite à la conclusion de la convention d'achat finale.

### 3.0 CONDITIONS DE VENTE

- 3.1 Vérification diligente - Le Promettant-acheteur renonce à procéder à une vérification diligente usuelle et se déclare satisfait des divers éléments techniques, comptables, fiscaux et commerciaux obtenus avant la signature des présentes.
- 3.2 État des immobilisations - Les immobilisations de la Société devront être libres de toute dette, obligation ou charge dont le Promettant-acheteur pourrait être tenu de quelque façon au moment de la vente devront être livrés, lors de la vente, dans le même état que celui dans lequel ils se trouvaient lors de l'inspection effectuée le 31 juillet 2025.
- 3.3 Vente de l'immeuble du 450 chemin Larocque - GLOBAL PLOMBERIE INC., ou toute société liée à cette dernière, fera l'acquisition, de façon concomitante à l'achat-vente des Actions visées à intervenir, l'immeuble connu et désigné comme étant le lot 4 514 696 du cadastre du Québec, avec bâtisse dessus construite portant l'adresse civique 450 chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield, province de Québec, J6T 4C5 (ci-après l'« **Immeuble** »);
- 3.4 Financement - Le Promettant-acheteur aura obtenu le financement nécessaire pour le premier paiement de sept cent mille dollars (700 000,00 \$) des Actions-visées, dont les termes et modalités seront à son entière satisfaction. À cet effet, une analyse financière est en cours auprès de différentes institutions financières et le Promettant-acheteur s'engage à informer par écrit le Promettant-vendeur, le ou avant le 20 novembre 2025, de la levée de cette condition, le cas échéant.
- 3.5 Contrat de travail – M. Claude-André Grenier signera avec la Société un contrat d'emploi pour travailler à titre médecin vétérinaire et de conseiller interne, et ce, notamment aux conditions suivantes :
- Contrat à durée déterminée de trois (3) ans à compter de la Date de clôture, lequel pourra être renouvelé suivant une entente à intervenir entre les Parties, le cas échéant;
  - Rémunération de quatre-vingt-dix dollars (90,00 \$) l'heure;
  - Semaine de travail variant d'une semaine à l'autre selon les besoins de la Société, mais d'au plus trente (30) heures;
  - Quarante-six (46) semaines de travail par année;
  - Cotisations de l'OMVQ payées par la Société;

- Budget annuel de formation continue : 250,00 \$ taxes incluses;
  - Frais d'assurance responsabilité professionnelle payés par la Société;
  - Accès aux régimes d'assurances et de retraite offert par la Société;
  - Résiliation unilatérale du lien d'emploi possible, tant par l'employeur que par l'employé, suivant un préavis de six (6) mois ou le versement d'une indemnité financière équivalente.
- 3.6 Avance – Toute avance due par la Société à ses actionnaires et/ou tout tiers, le cas échéant, sera intégralement remboursée avant la Date de clôture.
- 3.7 Aucun changement pouvant affecter négativement les opérations de la Société, ses éléments d'actif et de passif, sa situation financière, sa rétention de personnel ou ses projections ne se sera produit entre la date de la présente et la Date de clôture.
- 3.8 Aucune plainte ou menace de plainte CNESST ainsi qu'aucun litige devant le Tribunal administratif du travail, impliquant un ou plusieurs employés de la Société, actifs ou inactifs, ne sera en cours à la Date de clôture.
- 3.9 Le Promettant-vendeur devra remettre au Promettant-acheteur, dans les cent-vingt (120) jours suivant la Date de clôture, les états financiers de clôture. Les états financiers de clôture seront révisés par le comptable du Promettant-acheteur et devront être acceptés par ce dernier dans un délai d'au plus 30 jours suivant leur réception.
- 3.10 Dans l'éventualité où l'achat-vente des Actions visées n'avait pas lieu, pour quelque raison que ce soit, le Promettant-acheteur devra remettre au Promettant-vendeur, sans délai, toute la documentation reçue et détruire toute copie en sa possession.
- 3.11 Le Promettant-acheteur devra faire en sorte que le Promettant-vendeur soit complètement libérée par l'institution financière actuelle de la Société de ses endossements, cautionnements et/ou garanties personnelles relativement aux affaires de la Société, et ce, dans les soixante (60) jours suivant la Date de clôture.
- 3.12 Le Promettant-acheteur ne peut céder, en tout ou en partie, ses droits et obligations en vertu des présentes, sauf si telle cession est en faveur d'une société liée et contrôlée par M. Cédric Leboeuf, M. Jean-Samuel Leboeuf et Mme Amanda Cockburn, auquel cas le Promettant-vendeur doit en être informé par écrit.
- 3.13 Chacune des parties déclare et garantit à l'autre que les négociations relativement aux Actions visées, ont été effectuées sans l'intervention d'un courtier ou autre consultant pouvant avoir droit à une commission à l'égard de la transaction projetée.

- 3.14 La convention d'achat-vente des Actions visées sera rédigée par Me Nicolas Marois puis soumise pour approbation à Me Frédéric Durand. Le Promettant-acheteur acquittera les frais et honoraires de Me Marois, et le Promettant-vendeur acquittera les frais et honoraires de Me Durand.
- 3.15 Les droit et obligations des parties seront interprétés selon les lois de la province de Québec et seront la compétence exclusive des tribunaux du Québec. Les parties font élection de domicile dans le district judiciaire de Beauharnois.
- 3.16 La présente offre constituera un contrat liant juridiquement les parties et s'appliquera au profit des parties ainsi que de leurs successeurs et ayants droit respectifs. Nonobstant ce qui précède, l'acceptation de la présente offre n'équivaut pas à vente.

#### **4.0 DÉLAI D'ACCEPTATION**

- 4.1 La présente offre d'achat est irrévocable pour une période de sept (7) jours à compter de sa signature par le Promettant-acheteur.

SIGNÉE ÉLECTRONIQUEMENT PAR LE PROMETTANT-ACHETEUR DANS LA PROVINCE DE QUÉBEC AUX DATES ET HEURES MENTIONNÉES CI-DESSOUS.

**9551-6241 QUÉBEC INC.**

\_\_\_\_\_  
Par : Jean-Samuel Leboeuf

ACCEPTÉE PAR LE PROMETTANT-VENDEUR À SALABERRY-DE-  
VALLEYFIELD EN DATE DU \_\_\_\_\_ 2025.

**GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER  
INC.**

\_\_\_\_\_  
**CLAUDE ANDRÉ GRENIER**

\_\_\_\_\_  
Par : Claude André Grenier