

Salaberry-de-Valleyfield, le @@ 2025

PAR COURRIEL

M. Claude André Grenier
129 rue Carrière
Salaberry-de-Valleyfield (Qc) J6T 6A9
(courriel @@)

GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC.
450 chemin Larocque
Salaberry-de-Valleyfield (Qc) J6T 4C5
(courriel @@)

Objet : Lettre d'intention

Monsieur Grenier,

La présente lettre d'intention (la « **LI** ») résume les principales modalités proposées pour l'acquisition de toutes les actions du capital-actions de **CLINIQUE VÉTÉRINAIRE DE VALLEYFIELD INC.** (la « **Société** ») par une société à être constituée et contrôlée par Jean-Samuel Leboeuf, Cédric Leboeuf et Amanda Cockburn (« **LLC inc.** »).

La LI ne constitue qu'un sommaire des modalités envisagées par LLC inc., la Société, Claude André Grenier et GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC. (ci-après communément désignées les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ») et ne constitue pas une convention ayant force obligatoire ou contraignante, à l'exception des dispositions sous les rubriques « Publicité », « Exclusivité » et « Lois applicables » qui auront force obligatoire pour les Parties.

La LI et les modalités ci-après sont confidentielles et les Parties s'engagent à ne pas en divulguer le contenu, sauf avec la permission expresse de toutes les Parties.

1. Structure de la transaction

LLC inc. a l'intention d'acquérir la totalité des actions du capital-actions de la Société (ci-après les « **Actions visées** ») ainsi que l'immeuble de GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC. connu et désigné comme étant le lot 4 514 696 du cadastre du Québec avec bâtie dessus construite portant l'adresse civique 450 chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield, province de Québec, J6T 4C5 (ci-après l'**« Immeuble »**).

Ladite transaction étant ci-après identifiée comme étant l'**« Acquisition proposée »**.

Si et seulement si les résultats de la vérification diligente sont à l'entièr satisfaction de LLC inc. en conformité avec la présente LI et que les autres conditions préalables sont respectées, la clôture de la transaction sera réputée avoir lieu le ou avant le 31 décembre 2025, ou à tout

autre moment ayant été convenu entre les Parties (la « **Date de clôture** »), et ce même si les documents en lien à la transaction sont signés à une date ultérieure.

2. Prix d'achat et ajustements

a) Prix d'achat des Actions visées

Pour et en considération des Actions visées, LLC inc. paiera aux vendeurs, soit M. Claude André Grenier et GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC., ainsi que tout autre actionnaire de la Société le cas échéant (les « **Vendeurs** »), un prix d'achat d'un million de dollars (1 000 000,00 \$) (le « **Prix d'achat** ») à être réparti selon les nombres et catégories d'actions émises du capital-actions de la Société, le tout sous réserve des modalités, conditions et autres ajustements prévues aux présentes.

Le Prix d'achat sera payable de la façon suivante :

- i) Sept cent mille dollars (700 000,00 \$) à la Date de clôture;
- ii) Trois cent mille dollars (300 000,00 \$) payable en 36 versements mensuels égaux et consécutif de @@ \$ 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.

b) Fonds de roulement

La Société aura un ratio de fonds de roulement minimum de 1 : 1 à la Date de clôture. Si le fonds de roulement est inférieur à 1:1, le Prix d'achat sera réduit dollar pour dollar afin de refléter cette insuffisance. À l'inverse, advenant que le ratio de fonds de roulement excède le fonds de roulement minimum de 1 :1 à la Date de clôture, le Prix d'achat sera ajusté à la hausse. Le montant de cet ajustement seront payables dans trente (30) jours suivant la remise des États financiers de clôture.

Pour vérifier le fonds de roulement à la Date de clôture, les Vendeurs devront fournir des états financiers internes actualisés à cette date, au plus tard à la Date de clôture. Ces états financiers serviront à confirmer le montant du fonds de roulement. Tout ajustement effectué à la Date de clôture sera conditionnel à la vérification des États financiers de clôture, afin de s'assurer que le fonds de roulement calculé à partir des états financiers internes concorde avec celui établi dans les États financiers de clôture.

Le fonds de roulement minimum sera établi sur la base des états financiers de la Société et conformément aux principes comptables généralement reconnus et appliqués de la même manière qu’au cours des exercices précédents et sera égal à l’actif à court terme divisé par le passif à court terme.

c) Comptes clients

Tous les comptes clients de la Société à la Date de clôture qui n’auront pu être perçus par LLC inc. dans les quatre-vingt-dix jours (90) suivant la Date de clôture seront cédés aux Vendeurs et le Prix d’achat sera ajusté à la baisse jusqu’à proportion des comptes clients ainsi cédés; l’ajustement sera appliqué sur le solde de Prix d’achat payable dans trente (30) jours suivant la remise des États financiers de clôture.

c) Évaluation de l’inventaire

Le Prix d’achat sera ajusté à la hausse en fonction de l’inventaire de la Société à la Date de clôture. La valeur de l’inventaire de la Société sera évaluée au moindre du coût et de la valeur nette de la réalisation et selon les mêmes méthodes comptables utilisées pour les évaluations passées, les Parties s’engageant à procéder ensemble à l’examen de l’inventaire et à exclure tous les éléments désuets et qui ont peu de chance d’être écoulés. Cet inventaire sera effectué dans les sept (7) jours précédant la Date de clôture et les Parties devront alors signer un document écrit constatant la valeur convenue entre elles aux fins de l’Acquisition proposée. Les Parties conviennent que tout inventaire acquis ou utilisé à la suite de l’examen de l’inventaire ci-dessus prévu fera l’objet d’un ajustement du prix d’achat de la Société à la Date de clôture.

d) Frais payés d’avance

Le Prix d’achat sera ajusté en fonction des frais payés d’avance de la Société à la Date de clôture et ces frais payés d’avances seront évalués selon les mêmes méthodes comptables utilisées pour les évaluations passées; l’ajustement sera appliqué sur le solde de Prix d’achat payable dans trente (30) jours de l’émission des États financiers de clôture.

e) Divers

L’ajustement du Prix d’achat ou du solde de Prix d’achat, le cas échéant, sera également assujetti à une réduction pour des demandes d’indemnisation éventuelles relatives au non-respect des déclarations, des garanties et des engagements suite à la conclusion de la convention d’achat finale (la « **Convention d’achat finale** »).

3. Prix d'achat de l'Immeuble et ajustements

a) Prix d'achat de l'Immeuble

Pour et en considération de l'Immeuble, LLC inc. paiera au vendeur, soit GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC., un prix d'achat de six cent soixante-dix mille dollars (670 000,00 \$) (le « **Prix d'achat** »), le tout sous réserve des modalités, conditions et autres ajustements prévues aux présentes.

Le Prix d'achat sera payable de la façon suivante en un seul versement payable à la Date de clôture.

LLC inc. et GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC. feront entre elles, en date de la Date de clôture, tous les ajustements requis concernant notamment les taxes municipales et scolaires, d'affaires et de services publics et de loyers produits par l'Immeuble.

4. Vérification diligente

- a)** LLC inc. effectuera, relativement à la Société, une vérification diligente usuelle sur les plans commercial, financier, fiscal et juridique, laquelle débutera à la suite de la réception de tous les documents et information requis par LLC inc. et prendra fin au plus tard trente (30) jours avant la Date de clôture (la « **Période de VD** »). Pendant ladite période, la Société fournira à LLC inc. et à ses conseillers un accès à ses livres, ses dossiers et ses installations pendant les heures normales d'affaires afin de permettre à LLC inc. et à ses conseillers de procéder à un examen de la Société et de ses éléments d'actif et de passif, et aux autres éléments ayant une incidence sur l'Acquisition proposée.
- b)** La Société autorisera ses experts comptables à se rendre disponible auprès de LLC inc. et à ses conseillers au dossier quant à la mission de compilation des états financiers de clôture.
- c)** La Société et GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC. fourniront à LLC inc. toutes les informations et documents nécessaires et pertinents relativement aux actifs de la Société et à l'Immeuble et collaboreront avec les conseillers de LLC inc.. La vérification diligente inclura notamment la révision des documents suivants :
 - i)** Tous les actes de vente relatifs au titre de l'Immeuble, en la possession du Vendeur ;
 - ii)** Tout certificat de localisation de l'Immeuble (un « **CDL** ») qui est en possession ou

sous le contrôle du Vendeur.

- iii) Tous rapports, audits, études ou avis en matière environnemental se rapportant à l'Immeuble, incluant toutes études du sous-sol et toutes études géotechniques qui sont en possession ou sous le contrôle du Vendeur (collectivement, les « **Documents environnementaux** »). LLC inc. aura l'opportunité de faire effectuer une inspection en bâtiment ainsi qu'une évaluation environnementale de l'Immeuble, laquelle peut inclure un ou plusieurs rapports environnementaux relativement à l'Immeuble (les « **Rapports environnementaux** »). À cet effet, les Parties conviennent que nonobstant toute disposition contraire, en cas de préparation de nouveaux Rapports environnementaux par LLC inc., la Période de VD sera prolongée de manière à ce que l'Acheteur puisse bénéficier d'une période minimum de trente (30) jours de plus pour analyser tous Rapports environnementaux préparés à la demande de LLC inc. Les Vendeurs auront aussi une période équivalente afin de valider les résultats des inspections et implications de ceux-ci. Tous les tests de sol requis, le cas échéant, seront aux frais de LLC inc.. À cet effet, LLC inc. s'engage à transmettre aux Vendeurs le rapport d'inspection ainsi que les résultats des tests de sol sur réception de ces derniers. Pour plus de précision, l'inspection en bâtiment à intervenir, le cas échéant, sera effectuée par un évaluateur en bâtiment agréé. Nonobstant ce qui précède, les Parties conviennent que le transfert de l'Immeuble faite sans garantie légale et aux risques et périls de LLC inc. [à valider avec clients]
 - iv) Toutes les dépenses relatives à l'Immeuble, y compris toutes les factures et les contrats d'exploitation en possession des Vendeurs ou de la Société;
 - v) Tout rapport de titre et toute opinion concernant l'Immeuble, en possession des Vendeurs ou de la Société;
 - vi) Tous les résultats d'exploitation et financiers concernant l'Immeuble pour les cinq (5) dernières années en possession des Vendeurs ou de la Société, y compris tous les rapports et évaluations d'impôt sur le revenu concernant l'Immeuble pour les cinq (5) dernières années; et
 - vii) Tout autre document concernant l'Immeuble dont LLC inc. pourrait raisonnablement avoir besoin et qui sont en possession des Vendeurs ou de la Société.
- d) Plus particulièrement, à la demande de LLC inc., la Société s'engage à lui fournir, ainsi qu'à ses conseillers, le détail des contrats et ententes écrites ou verbales auxquelles elle est liée avec ses fournisseurs, clients et partenaires. La Société fournira toutes les

informations pertinentes concernant sa propriété intellectuelle incluant son site web, sa page Facebook, ses marques de commerce et ses noms d'affaire.

- e) Le cas échéant, chaque Partie, ses dirigeants et ses employés aideront l'autre Partie et ses représentants (notamment les avocats, les comptables et les experts-conseils) dans le cadre de la vérification diligente, notamment en donnant tous les renseignements qui pourront être raisonnablement demandés.
- f) Nonobstant ce qui précède, personne n'entrera en contact avec les employés de la Société, et ces derniers ne seront informés ni des négociations ni des discussions concernant la transaction envisagée sans le consentement préalable écrit de M. Claude André Grenier.
- g) LLC inc. doit aviser, par écrit et au plus tard trente (30) jours avant la Date de clôture, les Vendeurs de toute question susceptible d'entraver ou d'empêcher l'Acquisition proposée. Si LLC inc. est satisfaite de la Vérification diligente, elle devra transmettre un avis aux Vendeurs par écrit au plus tard avant l'expiration de la Période de Vérification diligente indiquant s'il est satisfait de la vérification Diligente (« **l'Avis d'acceptation** »), auquel cas les parties poursuivront la Transaction envisagée et la négociation des ententes liées à l'acquisition des Actions. Si LLC inc. n'est pas satisfaite de sa vérification diligente, elle devra envoyer, au plus tard trente (30) jours avant la Date de clôture, un avis écrit aux Vendeurs les informant qu'elle n'est pas satisfaite de sa vérification diligente (« **l'Avis de refus** »), auquel cas la présente LI deviendra immédiatement nulle et non avenue. Si LLC inc. n'envoie pas d'Avis d'acceptation avant l'expiration de la Période de VD, elle sera réputée ne pas être satisfaite de la Vérification diligente et avoir envoyé un Avis de refus, auquel cas la présente LI deviendra immédiatement nulle et non avenue à moins d'entente contraire entre les Parties.

5. Conditions de clôture

Les conditions de clôture ci-après (les « **Conditions de clôture** ») s'appliqueront relativement à l'Acquisition proposée.

- a) M. Claude André Grenier signera avec LLC inc. et/ou la Société un contrat d'emploi pour travailler à titre vétérinaire et de conseiller, 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 LLC inc, mais d'au plus trente (30) heures;
 - Quarante-six (46) semaines de travail par année;
 - Cotisations de l'OMVQ payées par l'employeur;
 - Budget annuel de formation continue : 250,00 \$ taxes incluses;
 - Frais d'assurance responsabilité professionnelle payés par l'employeur;
 - Accès aux régimes d'assurances et de retraite offert par l'employeur;
 - 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.
- b)** LLC inc. sera pleinement satisfaite, à son entière discrétion, des résultats de la vérification diligente de la Société, notamment, des divers éléments techniques, juridiques, comptables, fiscaux, commerciaux, de ressources humaines et de propriété intellectuelle;
- c)** Les Vendeurs signeront dans la Convention d'achat finale des engagements de non-concurrence et de non-sollicitation pour une période de cinq (5) ans dans un rayon @@ kilomètres de la place d'affaires de la Société;
- d)** Les immobilisations de la Société devront être libre de toute dette.
- e)** La Société n'aura aucune dette envers les Vendeurs, ou à toute personne, société et/ou entités liées à ceux-ci à la Date de clôture, et la Société devra avoir remboursé toutes les dettes à long terme et/ou emprunts bancaires;
- f)** LLC inc. sera satisfaite du rapport d'inspection et du rapport environnemental de l'Immeuble à être émis, le cas échéant;
- g)** Il n'existera aucune décision émanant du gouvernement, aucun règlement ni aucune injonction qui interdiraient l'Acquisition proposée;
- h)** Les Vendeurs devront avoir obtenu tous les consentements et approbations concernant le changement de contrôle de la Société aux termes de tout contrat, licence et autre acte que LLC inc. considère importants pour la Société;
- i)** Les ententes usuelles et nécessaires pour réaliser l'Acquisition proposée décrite dans la présente auront été signées;

- j) 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, sauf avec l'approbation préalable écrite de LLC inc.;
- k) LLC inc. aura obtenu, selon les modalités satisfaisantes à son entière discréption, le financement nécessaire en lien avec l'Acquisition proposée dont les termes et modalités seront à son entière satisfaction. À cet effet, une lettre de préapprobation de financement de LLC inc. devra être émise et remise au Vendeur le ou avant le @@ 2025 à défaut de quoi la présente lettre d'intention sera nulle à toutes fins que de droit;
- l) Les Actions visées, les actifs et l'ensemble des biens meubles de la Société ainsi que l'Immeuble de GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC. devront être libres de toute dette et/ou de toutes charges;
- m) Les Vendeurs devront remettre à LLC inc., dans les cent-vingt (120) jours suivant la Date de clôture, les états financiers de la Société pour l'exercice terminé à la Date de clôture (les « **États financiers de clôture** »). Les États financiers de clôture seront réputés finaux et lieront LLC inc. et les Vendeurs à moins que LLC inc. ne donne aux Vendeurs un avis écrit d'objection, dans les trente (30) jours de la réception des États financiers de clôture énonçant les points et montants faisant l'objet du différend et les raisons de ce différend (ci-après « **l'Avis de différend** »).

LLC inc. et les Vendeurs devront se rencontrer et négocier de bonne foi dans le but de résoudre ce différend. À défaut par LLC inc. et les Vendeurs de régler ce différend dans les quinze (15) jours suivant la réception par les Vendeurs de l'Avis de différend, les Parties s'engagent à nommer un associé d'un cabinet de comptables indépendant membre de l'Ordre des comptables professionnels agréés, comme arbitre de différend, autre que les comptables des Vendeurs et de LLC inc. La décision de cet arbitre sera finale et sans appel et liera les parties. La décision de l'arbitre de différend devra être rendue dans les meilleurs délais.

Les États financiers de clôture ou la déclaration d'impôt de la Société ne peuvent être transmis aux autorités fiscales compétentes tant que les États financiers de clôture n'ont pas été approuvés par LLC inc. ou qu'une décision finale de l'arbitre n'ait été rendue;

- n) La rédaction d'une Convention d'achat finale au plus tard à la Date de clôture, qui devra inclure les clauses usuelles et satisfaisantes en matière de représentations, garanties et indemnisations consenties par les parties aux présentes
- o) Autres conditions de clôture usuelles;

6. Publicité et caractère confidentiel

Aucune annonce publique ne sera faite par l'une ou l'autre Partie avant la signature de la Convention d'achat finale, après quoi, seul LLC inc. pourra faire une annonce publique. Les discussions relatives à l'Acquisition proposée, aux modalités de la LI et aux renseignements confidentiels de chaque Partie restent confidentiels, étant entendu que la Société et les Vendeurs préservent le caractère confidentiel des renseignements fournis par LLC inc. de la même façon que LLC inc. préserve le caractère confidentiel des renseignements fournis par la Société et les Vendeurs.

7. Honoraires et déboursés

Chaque Partie assume ses propres honoraires et déboursés relativement aux transactions envisagées dans la LI.

8. Poursuite des activités

Entre la date d'acceptation de la présente LI et la Date de clôture les Vendeurs et la Société s'engagent à faire en sorte que la Société poursuive l'exploitation de son entreprise dans le cours normal de ses affaires, substantiellement de la même manière qu'auparavant, et maintienne de bonnes relations d'affaires avec ses clients, fournisseurs, employés et autres intervenants ayant des relations d'affaires avec elle. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, les Vendeurs et la Société aviseront sans délai LLC inc. de toute situation actuelle ou potentielle susceptible d'avoir un impact défavorable sur la valeur de l'encaisse, de l'Immeuble, des équipements ou des Actions visées, de toute démarche ou demande d'accréditation entreprise ou déposée par les employés de la Société et de la réception de toute réclamation, poursuite ou avis d'un tiers ou d'une autorité gouvernementale en rapport avec la Société, son entreprise, ses éléments d'actif ou les Actions visées.

De plus, les Vendeurs et/ou la Société devront s'abstenir d'adopter toute décision ou poser tout acte hors du cours normal de leurs affaires (tel le transfert d'actions de son capital-actions, la disposition d'éléments d'actif, prise d'engagement sur des tiers, l'embauche de nouveaux employés ainsi que toute modification aux conditions d'emploi ou à la rémunération d'employés, de cadres ou de dirigeants, dans la mesure où ces décisions ou actes sont hors du cours normal des affaires de la Société) à moins d'avoir obtenu, au préalable, l'approbation écrite de LLC inc.

Sans limiter la généralité de ce qui précède :

- a) Jusqu'à la clôture et sauf si LLC inc. y consent par écrit, la Société ne peut vendre, louer, transférer, céder, hypothéquer ou grever de quelque façon ses actifs, prendre de nouveaux engagements et modifier les droits prévus dans des contrats importants, sauf dans le cours normal des affaires.
- b) Jusqu'à la clôture et sauf si LLC inc. y consent par écrit, GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER INC. ne peut vendre, louer, transférer, céder, hypothéquer ou grever de quelque façon l'Immeuble.

9. Exclusivité

Entre la date des présentes et la date la plus rapprochée entre :

- a) La Date de clôture;
- b) L'envoi de l'Avis de refus (ou de la présomption d'envoi d'Avis de refus); ou
- c) La date où LLC inc. ou les Vendeurs avisent l'autre Partie par écrit qu'elle met fin aux négociations relatives aux transactions envisagées dans la LI,

(la « **Période d'exclusivité** »), les Vendeurs ne prendront, directement ou indirectement, sous quelque forme que ce soit et avec quiconque, aucune mesure en vue de solliciter, d'entreprendre ou de chercher une demande d'information, une proposition ou une offre d'un tiers, ne donneront aucun renseignement ni ne participeront à quelque négociation relativement à l'acquisition de la Société ou de biens importants de la Société, à une fusion ou à une consolidation à laquelle la Société serait partie, ou à une acquisition d'une partie significative des actions de la Société.

Pendant la Période d'exclusivité, les Vendeurs n'accepteront en aucun cas ni ne concluront d'entente relativement à quelque transaction avec un tiers.

10. Avis et adresses électroniques

Tout avis, document ou consentement pouvant ou devant être donné en vertu des présentes devra être livré de main à main ou expédié par courriel aux adresses électroniques suivantes :

Si le destinataire est Claude André Grenier et/ou GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER :

@@

Si le destinataire est LLC inc. :

@@

Si le destinataire est la Société :

@@

11. Lois applicables

La LI et la Convention d'achat finale sont et seront régies et interprétées conformément aux lois du Québec. Les parties soumettent irrévocablement les litiges nés ou à naître à l'occasion ou à propos de la LI aux tribunaux judiciaires du Québec, district judiciaire de Beauharnois.

12. Généralités

La LI est uniquement une expression de l'intention actuelle des Parties, elle ne lie aucune d'elles, sauf pour ce qui est des articles intitulés « Publicité », « Exclusivité » et « Lois applicables », qui lient les Parties. La LI peut être signée en plusieurs exemplaires.

Les Parties déclarent avoir lu la LI, en avoir négocié les termes et modalités, en avoir compris la nature et la portée et d'avoir eu, avant sa signature, l'opportunité de bénéficier des avis et conseils d'un conseiller juridique indépendant. La LI représente l'expression de la volonté des Parties et de ses choix librement exprimés, sans contrainte. De plus, la LI constitue une reproduction complète, fidèle et intégrale de l'entente entre les Parties et elle annule et remplace toute entente antérieure au même effet pouvant être intervenue entre les Parties.

[SIGNATURES À LA PAGE SUIVANTE]

Signée à Salaberry-de-Valleyfield en date du @@ 2025.

JEAN-SAMUEL LEBOEUF
Pour une société à être constituée

AMANDA COCKBURN
Pour une société à être constituée

Vendeurs :

CLAUDE ANDRÉ GRENIER

À titre d'intervenante :

CLINIQUE VÉTÉRINAIRE DE VALLEYFIELD INC.

Par : Claude André Grenier

CÉDRIC LEBOEUF
Pour une société à être constituée

**GESTION CLAUDE ANDRÉ GRENIER
INC.**

Par : Claude André Grenier