

DEMANDE D'OFFRES D'ACHAT

RAYMOND CHABOT INC., séquestre (le « **Séquestre** ») aux biens de Exploitation Cléo inc., Exploitation Diego inc., 9266-0620 Québec inc. et Ferme Morours s.e.n.c., sociétés œuvrant dans le domaine de l'agriculture, et de monsieur Richard Moreau et madame Michelle Morasse (collectivement les « Débiteurs »), conformément à une ordonnance rendue par la Cour supérieure du Québec, district de Richelieu (ci-après la « **Cour** ») le 22 octobre 2024 dans le cadre du dossier de cour numéro 765-11-002768-245 (l'« **Ordonnance de mise sous séquestre** »), offre de vendre par appel d'offres les biens suivants :

Description des biens

EXPLOITATION CLÉO INC.

Description

LOT 1

Terre agricole

- Terre située sur le Rang 3E, à Saint-Gabriel-de-Brandon
- Superficie : 104,3 m²
- Cadastre : 3 671 332

Terre agricole

- Terre située sur le chemin St-Gabriel, à Saint-Gabriel-de-Brandon
- Superficie : 6 631,700 m²
- Cadastre : 6 347 166

Terre agricole

- Terre située sur le chemin St-Gabriel, à Saint-Gabriel-de-Brandon
- Superficie : 376 552,312 m²
- Cadastres : 6 347 168, 3 671 335 et 5 664 328

Terre agricole

- Terre située sur le chemin St-Gabriel, à Saint-Cléophas-de-Brandon
- Superficie : 705 170 m²
- Cadastres : 5 657 304 et 5 657 319

Avec toutes bâtisses érigées, le cas échéant.

EXPLOITATION DIEGO INC.

Description

LOT 2

Terre agricole

- Terre située sur le chemin de la Californie, à Saint-Didace
- Superficie : 451 222 m²
- Cadastre : 6 347 286

Terre agricole

- Terre située sur le chemin de la Californie, à Saint-Didace
- Superficie : 124 092,398 m²
- Cadastre : 6 347 288

Terre agricole

- Terre située au 2^e Rang de la Californie, à Saint-Didace
- Superficie : 26 480,5 m²

- Cadastre : 6 347 289

9266-0620 QUÉBEC INC.

Description

LOT 3 Terre agricole

- Terre située sur la rue Principale, à Saint-Cléophas-de-Brandon
- Superficie : 682 807,3 m²
- Cadastre : 5 657 306
- Avec toutes bâtisses érigées, le cas échéant

Terre agricole

- Terre située sur la rue Principale, à Saint-Cléophas-de-Brandon
- Superficie : 506 328 m²
- Cadastre : 5 657 318

FERME MOROURS S.E.N.C.

Description

LOT 4 Terre agricole

- Terre située en face du 2216, Rang de la Basse, à Saint-Ours
- Superficie : 689 700 m²
- Cadastre : 3 732 781

LOT 5 Résidence

- Résidence située du 2216, Rang de la Basse, à Saint-Ours
- Superficie : 121 600 m²
- Cadastre : 3 734 211

RICHARD MOREAU

Description

LOT 6 Terre agricole

- Terre située en face du 2264, Rang de la Basse, à Saint-Ours
- Superficie : 827 100 m²
- Cadastre : 3 732 780

LOT 7 Résidence

- Résidence située au 2264, Rang de la Basse, à Saint-Ours
- Superficie : 27 400 m²
- Cadastre : 3 734 210

MICHELLE MORASSE

Description

LOT 8 Terre agricole

- Terre située sur le Rang 3E, à Saint-Gabriel-de-Brandon
- Superficie : 493 737,906 m²
- Cadastre : 3 670 262

Terre agricole

- Terre située sur le Rang 4E, à Saint-Gabriel-de-Brandon
 - Superficie : 3 050,7 m²
- Cadastre : 3 670 252

DIVERS

Description

	Description	Valeur marchande
Lot 9	Équipement roulant – Ferme Morours s.e.n.c.	220 300 \$
Lot 10	Équipements et matériel roulant – Richard Moreau	36 000 \$
Lot 11	Équipements et matériel roulant – 9266-0620 Québec inc.	46 000 \$

Pour plus d'information et le détail des différents lots, veuillez consulter la section « Actifs à vendre » sur notre site Internet au <https://archive.raymondchabot.com/fr/actifs-a-vendre> ou communiquer avec Ali Hussain au hussain.ali@rcgt.com pour toutes questions et pour avoir accès à une salle de données virtuelle.

Conditions de vente

Les modalités et conditions de vente s'appliquent à toutes les offres qui seront soumises. Elles font partie intégrante de la présente demande et il est de la responsabilité de l'offrant d'en obtenir une copie.

Examen des biens

Les biens pourront être examinés entre 10 h et 16 h, comme suit :

Lot	Date des visites (entre 10 h et 16 h)
Lots 4, 5, 6 et 7 – Terres et résidences situées au 2216 et 2264, Rang de la Basse, à Saint-Ours	9 décembre 2024
Lots 9 et 10 – Équipements et matériel roulant	
Lots 1, 3 et 8 – Terres situées à Saint-Gabriel-de-Brandon et Saint-Cléophas-de-Brandon	10 décembre 2024 & 11 décembre 2024
Lot 11 – Équipements et matériel roulant	
Lot 2 – Terres situées à Saint-Didace	12 décembre 2024

Réception et ouverture des offres

Les offres doivent être reçues par le Séquestre à l'adresse courriel hussain.ali@rcgt.com avant le 13 janvier 2025 à 15 h, heure à laquelle le Séquestre cessera de les recevoir. Le Séquestre prendra connaissance des offres à ce moment, sans la présence des offerants.

Fait à Montréal, le 26 novembre 2024.

RAYMOND CHABOT INC.
Séquestre

Emmanuel Phaneuf, M.Sc., PAIR, SAI

Offre d'achat

RAYMOND CHABOT INC., séquestre aux biens de Exploitation Cléo inc., Exploitation Diego inc., 9266-0620 Québec inc., Ferme Morours s.e.n.c inc., monsieur Richard Moreau et madame Michelle Morasse

À :

Adresse : 600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000, Montréal
Courriel : Hussain.ali@rcgt.com
Téléphone : 514 858-3320

De :

Nom de l'offrant

Adresse

Téléphone

Courriel

Montant offert :	Lot 1 :	_____ \$
	Lot 2 :	_____ \$
	Lot 3 :	_____ \$
	Lot 4 :	_____ \$
	Lot 5 :	_____ \$
	Lot 6 :	_____ \$
	Lot 7 :	_____ \$
	Lot 8 :	_____ \$
	Lot 9 :	_____ \$
	Lot 10 :	_____ \$
	Lot 11 :	_____ \$

Dépôt :

Ci-joint, mon dépôt
par chèque certifié ou
traite bancaire au
montant de :

_____ \$

- 15 % sur les meubles
- 5 % sur les immeubles
- 0 % sur les offres de moins de 50 000 \$

Modalités et conditions :

Cette offre est sujette aux modalités et conditions de vente émises par Raymond Chabot inc. dont je reconnais avoir pris connaissance.

Autres conditions :

Signataire dûment autorisé

Date

Nom en lettres moulées

MODALITÉS ET CONDITIONS DE VENTE

1. DEMANDE D'OFFRES

- 1.1 Le Séquestre n'est pas tenu d'accepter la plus élevée ni quelconque offre que ce soit, se réservant le droit de disposer des Biens (tel que ce terme est défini ci-dessous) de toute autre manière prévue à la Loi;
- 1.2 **Le Séquestre se réserve le droit d'annuler sans motif et en tout temps le processus de demande d'offres et l'offrant reconnaît qu'il ne pourra réclamer quelque indemnité que ce soit suite à cette décision.**
- 1.3 **Toute acceptation d'une offre par le séquestre est conditionnelle (i) à l'approbation du créancier garanti Banque Nationale du Canada et (ii) à ce que la Cour autorise le Séquestre à procéder à la vente des Biens à l'offrant.**
- 1.4 L'offrant doit divulguer dans l'offre à être soumise s'il est une personne liée au sens des dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* à l'un ou l'autre des Débiteurs ou à une société appartenant à ceux-ci.
- 1.5 L'offrant devra se conformer aux exigences de la *Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents* (RLRQ, c. A-4.1) et de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1).
- 1.6 Les Biens immobiliers sont sujets à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, les immeubles sont donc assujettis à certaines dispositions de la susdite loi et ne pourront être utilisés à des fins autres qu'agricoles, à moins d'une autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec ou à moins de se prévaloir de droits qui sont prévus dans la susdite loi.
- 1.7 L'offre ne doit pas être conditionnelle à l'autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec.

2. DESCRIPTION DES BIENS

- 2.1 L'offre porte sur les biens mobiliers et immobiliers faisant partie du ou des lots mentionnés dans son offre et tels que décrits à l'inventaire préparé par le Séquestre (les « **Biens** ») et dont l'offrant reconnaît avoir pris connaissance (l'« **Inventaire** »);
- 2.2 L'offrant reconnaît que les quantités et superficies indiquées à l'Inventaire peuvent être inexactes;
- 2.3 Si le Séquestre, pour quelque motif que ce soit, ne peut livrer à l'offrant les Biens ou une quantité importante des Biens, le Séquestre peut annuler l'acceptation de l'offre qui alors est réputée n'être jamais intervenue;
- 2.4 L'offrant accepte qu'aucun ajustement du montant offert ne pourra être demandé sauf en cas de disparité importante entre la quantité (ou la superficie pour les Biens immobiliers) indiquée à l'Inventaire et la quantité (ou la superficie pour les Biens immobiliers) que le Séquestre peut lui délivrer, sous réserve toutefois des droits du Séquestre en vertu de l'article 2.3;
Au cas où le Séquestre opte pour ajuster le montant offert, l'offrant accepte que la valeur attribuée aux Biens à l'Inventaire soit utilisée, et aucune autre, et reconnaît que cette valeur ne peut être utilisée à d'autres fins et ne constitue pas une représentation du Séquestre quant à la valeur des Biens.

3. CONDITIONS DE VENTE

- 3.1 À défaut par l'offrant de respecter l'une de ses obligations aux termes des présentes, il indemnise le Séquestre de tout dommage qu'il subit ou subira suite à ce défaut sans préjudice aux autres recours que la Loi accorde au Séquestre;
- 3.2 Lorsqu'une offre est assujettie à une condition, l'offre doit énoncer le montant de l'offre, si la condition énoncée dans l'offre est acceptée par le Séquestre, et le montant de l'offre si la condition n'est pas acceptée. Si celle-ci ne mentionne qu'un montant, ce montant sera considéré comme étant le montant de l'offre si la condition énoncée dans l'offre n'est pas acceptée par le Séquestre;
- 3.3 Le Séquestre se réserve le droit de renoncer au respect de l'une ou plusieurs des conditions énoncées à l'appel d'offres ou au document intitulé modalités et conditions de vente;

- 3.4 L'offrant reconnaît que le Séquestre ne fait aucune représentation quant à la responsabilité potentielle de l'offrant à titre d'employeur-successeur;
- 3.5 Le dépôt d'une offre constitue une acceptation irrévocable, de l'offrant, de toutes les modalités et conditions de vente.

4. EXAMEN DES BIENS

- 4.1 L'offrant déclare avoir examiné les Biens, se fonder entièrement sur son examen et son enquête, qu'aucune garantie n'est donnée par le Séquestre quant à la description, la superficie, l'état et la valeur des Biens et renonce à toute garantie quant à la qualité des Biens;
- 4.2 L'offrant reconnaît que le Séquestre ne fait aucune représentation quant à la conformité des Biens, à la superficie des immeubles, à quelque norme que ce soit (incluant une norme environnementale) en vigueur à quelque époque et concernant les Biens, leur disposition ou leur utilisation et renonce à quelque réclamation que ce soit fondée sur la non-conformité des Biens à une telle norme.

5. RÉCEPTION ET OUVERTURE DES OFFRES

- 5.1 L'offre est faite pour le montant indiqué à son offre;
- 5.2 Les offres de plus de 50 000 \$ doivent être accompagnées d'un dépôt par chèque certifié ou traite bancaire de 15 % pour les meubles et de 5 % pour les immeubles (le « **Dépôt** »);
- 5.3 Lorsque l'offrant retire son offre dans la période de 48 heures avant l'heure fixée pour l'ouverture des offres jusqu'à ce qu'il reçoive avis du résultat des offres, le Dépôt de l'offrant sera conservé à titre de pénalité payée par l'offrant au Séquestre;
- 5.4 Les offres en bloc ainsi que les offres pour plus d'un lot doivent indiquer spécifiquement le prix offert pour chacun des lots;
- 5.5 Il est de l'obligation de l'offrant de transmettre son offre, au bureau du Séquestre qui demande les offres. Toute offre transmise à un autre bureau devra être envoyée par courriel au responsable désigné à la demande d'offres d'achat, en précisant que l'original a été livré au bureau de Raymond Chabot inc., à telle ville. Il est de la responsabilité de l'offrant de s'assurer que son offre a bien été reçue par le destinataire.

6. ACCEPTATION ET REFUS

- 6.1 Malgré toute indication contraire contenue à l'offre, le Séquestre pourra accepter ou refuser l'offre jusqu'à l'expiration d'un délai raisonnable;
- 6.2 En cas d'acceptation de son offre, le Séquestre en informe l'offrant retenu par avis écrit adressé par courriel, télécopieur ou courrier, à l'endroit indiqué à l'offre;
- 6.3 Si l'offre n'est pas retenue :
 - 6.3.1 Lorsque le Séquestre aura reçu un dépôt, un avis écrit adressé par courrier recommandé et accompagné du dépôt sera acheminé aux offrants;
 - 6.3.2 Pour les autres offrants, aucun avis ne sera transmis, mais la décision du Séquestre pourra être indiquée sur son site internet;
- 6.4 L'encaissement d'un Dépôt accompagnant une offre ne peut être interprété comme étant une acceptation de l'offre;
- 6.5 Le Séquestre pourra retirer son acceptation de toute offre avant la livraison des Biens. Dans un tel cas, le Séquestre remboursera à l'offrant tout Dépôt reçu de celui-ci, sans intérêt et l'offrant n'aura aucun recours additionnel.

7. VENTE ET OCCUPATION, LIVRAISON

- 7.1 La vente devra avoir lieu dès que possible dans les trente (30) jours suivant l'émission du certificat de non-appel confirmant que le jugement autorisant le Séquestre à procéder à la vente des Biens à l'offrant (ci-après l'« **Ordonnance de dévolution** ») est final et exécutoire (ci-après la « **Date de Clôture** »);
- 7.2 Le contrat de vente sera préparé par le notaire ou l'avocat de l'offrant, aux frais de ce dernier, et devra refléter les présentes conditions (l'« **Acte de vente** »). L'Acte de vente devra être soumis au Séquestre sous forme de projet au moins cinq (5) jours ouvrables avant la Date de Clôture et devra être en forme et substance satisfaisante pour le Séquestre;

- 7.3 L'Acte de vente devra être signé au plus tard à la Date de Clôture, lequel délai est de rigueur, et l'offrant ne deviendra propriétaire des Biens, n'en aura possession et ne pourra en percevoir les loyers (le cas échéant), qu'à compter de la signature de l'Acte de vente;
- 7.4 Dans l'éventualité où l'Acte de vente n'était pas signé à la Date de Clôture, le Séquestre aura le droit discrétionnaire d'annuler l'offre et son acceptation, de conserver le Dépôt et de le remettre aux créanciers hypothécaires selon leur rang, sans préjudice à leur recours;
- 7.5 Aux montants offerts s'ajoutent les montants, s'il en est, de toute taxe, imposition, contribution, droit de mutation et de tout droit de quelque nature, inhérent ou conséquent à l'acceptation de l'offre d'achat au transfert de propriété, de même que les montants de tous les honoraires et déboursés relatifs à la préparation et à la publication d'un acte de vente (le « **Prix** »);
- 7.6 Tous les ajustements et répartitions de toute nature, notamment pour taxes, assurances, loyers et énergie, seront faits en date de la signature de l'Acte de vente et payés le même jour;
- 7.7 Pour tout immeuble, le Prix sera payé par l'offrant au Séquestre à la signature de l'Acte de vente par le biais d'une traite bancaire libellée à l'ordre du notaire instrumentant en fidéicommiss. Pour tout bien meuble, le Prix sera payé par l'offrant au Séquestre à la signature de l'Acte de vente par le biais d'une traite bancaire libellée à l'ordre du Séquestre en fidéicommiss. La prise de possession des Biens immeubles aura lieu au moment de la signature de l'Acte de vente.
- 7.8 Pour les biens meubles, suivant la signature de l'Acte de vente :
- L'offrant prend possession et enlève les Biens mobiliers, lors du paiement du Prix ou dans tel autre délai que le Séquestre fixe;
 - Le Séquestre donne à l'offrant accès aux lieux où sont situés les Biens mobiliers selon les modalités convenues avec l'offrant qui s'engage à maintenir et à laisser les lieux propres et sécuritaires;
 - Si le Séquestre en a convenu avec l'offrant, celui-ci occupe les lieux en respectant toute réglementation applicable à leur occupation et les maintient et les laisse dans un état propre et sécuritaire;
 - L'offrant est responsable de toute perte ou détérioration des lieux et des biens situés sur les lieux occasionnée par son accès ou son occupation des lieux.
 - L'offrant prend possession de tous les Biens mobiliers sans exception et, si certains d'entre eux contiennent ou constituent des contaminants, déchets ou produits dangereux, l'offrant en dispose en conformité avec toute loi ou tout règlement relatif à leur transport et disposition;
 - Notamment l'offrant rembourse au Séquestre, sur demande, le montant des frais encourus par ce dernier suite au défaut de l'offrant de prendre possession des Biens mobiliers dans le délai prescrit;
 - Si l'offrant fait défaut de prendre possession des Biens mobiliers, il autorise le Séquestre à annuler l'acceptation de son offre et à retenir le dépôt accompagnant son offre d'achat à titre de pénalité.
- 7.9 L'offrant convient que toute somme qu'il doit verser au Séquestre en vertu des présentes porte intérêt au taux de 15 % l'an à compter de la date d'exigibilité d'une telle somme.
- 7.10 Le Séquestre ne fournit à l'offrant que les seuls documents qu'il possède relativement au titre et à la désignation des Biens, étant entendu, pour plus de certitude, que ces copies des titres et documents ne sont fournies que pour la convenance de l'offrant et ne comportent aucune garantie d'exactitude.;
- 7.11 Tous les frais relatifs à l'Acte de vente, de copies, de publication et de radiation au registre foncier ainsi que toutes les charges, taxes, droits de mutation, impositions (incluant T.P.S. et T.V.Q. le cas échéant) relatifs à la vente seront à la charge de l'offrant.
- 7.12 En cas d'acceptation de l'offre, l'offrant reconnaît que la vente se fera sans garantie légale ou conventionnelle de la part du Séquestre et aux risques et périls de l'offrant (l'acheteur). Sans restreindre la généralité de ce qui précède, il est entendu que l'offrant acquerra les Biens à ses risques et périls et s'oblige à prendre les Biens dans l'état dans lesquels ils se trouvent, déclarant les avoir examinés et en être satisfait et déclarant renoncer expressément à toute garantie légale, tant la garantie du droit de propriété, la garantie de qualité (contre les vices cachés) que toute garantie contre tout autre défaut. Ainsi, l'offrant reconnaît et accepte notamment que les Biens sont achetés tel quel dans l'état où ils se trouvent au moment de la signature de l'Acte de vente, sans condition, représentation, entente accessoire implicite ou explicite, et sans aucune représentation écrite ou verbale relativement, notamment, mais sans limitation, à l'état

physique et locatif, la qualité, la durabilité des Biens ou au fait que les Biens sont propres à l'usage auquel l'offrant les destine.

Cette exemption de garantie s'appliquera à l'ensemble des Biens (actifs mobiliers et immobiliers) faisant l'objet de la présente Offre, soit l'Immeuble en général, incluant notamment, mais sans limitation, à l'égard des installations septiques et du débit et de la qualité de l'eau.

- 7.13 L'offrant reconnaît s'être fondé uniquement et entièrement sur le résultat de sa propre inspection des Biens ou de celle de ses conseillers et reconnaît que les informations qui lui ont été fournies par le Séquestre lui ont été fournies que pour sa convenance et ne comporte aucune garantie d'exactitude.
- 7.14 L'offrant comprend et reconnaît que le Séquestre agit en sa qualité de séquestre aux termes de l'Ordonnance de mise sous séquestre et non en son nom personnel et par conséquent, l'offrant reconnaît que le Séquestre ne connaît pas l'état dans lequel se trouve les biens, ni leur qualité et leur durabilité.

8. CONDITIONS ET MODALITÉS SUPPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX OFFRES DE VENDRE POUR LE COMPTE DE L'ACTIF

- 8.1 Dans les deux (2) jours ouvrables suivant l'acceptation de son offre, l'offrant remet au Séquestre une lettre de garantie irrévocable d'une durée minimale de quatre-vingt-dix (90) jours, d'un montant équivalent à **115 %** du montant minimal qu'il s'est engagé à remettre au Séquestre, lettre émise par une institution financière reconnue et d'une teneur conforme aux Règles et usances uniformes de la Chambre de commerce internationale et, sur remise de cette lettre au Séquestre, celui-ci remet à l'offrant le chèque accompagnant son offre;
À défaut par l'offrant de remettre une telle lettre de garantie, dans le délai imparti, au Séquestre, celui-ci peut annuler l'acceptation de son offre et retenir le dépôt accompagnant son offre d'achat à titre de pénalité;
- 8.2 L'offrant indique au Séquestre, par écrit, les lieux, date, endroit et termes de la vente des Biens (le « **Plan** »), et ce, au plus tard dans les quinze (15) jours de l'acceptation de son offre;
- 8.3 L'offrant paie au Séquestre les sommes qui lui sont dues et lui fait rapport écrit des résultats de la vente des Biens indiquant notamment les biens vendus, les prix obtenus, les coûts encourus, et ce, dans les quinze (15) jours de la vente, mais, à tout événement, au plus tard le soixantième jour suivant l'acceptation de son offre;
- 8.4 À défaut par l'offrant d'effectuer le rapport ou le paiement prévu à l'article 8.3, le Séquestre demande paiement de la lettre de garantie, et ce, sans préjudice à son droit d'exiger de l'offrant le rapport et le paiement de toute somme additionnelle due au Séquestre;
- 8.5 À défaut de l'offrant de prendre possession des Biens dans le délai prescrit ou de respecter le Plan, le Séquestre peut, en sus de tous ses recours prévus aux présentes, annuler l'acceptation de l'offre de vendre, exiger le paiement de la lettre de garantie et retenir le dépôt accompagnant son offre d'achat à titre de pénalité.

9 NULLITÉ DE L'OFFRE

- 9.1 Outre les cas déjà prévus aux présentes, l'offre deviendra nulle et sans effet si l'un ou l'autre des événements ou circonstances suivants surviennent :
- a. si une Ordonnance de dévolution valide et exécutoire aux fins d'autoriser le Séquestre à procéder à la vente n'est pas rendue par la Cour;
 - b. si l'un ou l'autre des Débiteurs procède au remboursement intégral des sommes dues par celui-ci à la créancière Banque Nationale du Canada avant la signature de l'acte de vente, étant entendu, pour plus de certitude, que le l'offrant n'aura aucun recours à l'encontre du Séquestre ni de la Banque Nationale du Canada ; ou
 - c. une saisie est pratiquée par un tiers créancier sur les Biens, et ce, avant la signature de l'acte de vente et du paiement du Prix.