

DEVLETIAN & ASSOCIÉS INC.
SYNDIC AUTORISÉ EN INSOLVABILITÉ:
10252603 CANADA INC. (ARAOVA SOUVLAKI)
CONDITIONS DE VENTE

Vendeur : DEVLETIAN & ASSOCIÉS INC. (ci-après appelé le «**vendeur**» ou le «**syndic**»), en sa qualité de syndic dans l'affaire de la faillite de **10252603 CANADA INC.** («**Faillie**») offre en vente certains biens de la faillie, sous réserve des conditions décrites ci-dessous.

1. **Actif :** L'actif offert en vente de la faillie (ci-après appelés les «**biens**») peut se résumer ainsi :
LOT 1 – Machinerie et équipements (**À NOTER** : non-inclus – propriété de tiers)

Les actifs sont situés au 102-1321 Blvd. Michèle-Bohec, Blainville, QC J7C 0P8.

Il s'agit d'une **vente finale**, **tel que vu** et **sans recours**

3. **Propriété d'un tiers :** Il est expressément entendu que les biens identifiés comme étant la «**propriété d'un tiers**» dans les conditions de vente ne sont pas compris dans l'actif offert en vente.
4. **Inspection :** Les biens pourront être examinés mardi le 30 avril 2019 de 10h à 14h située au 102-1321 Blvd. Michèle-Bohec, Blainville, QC J7C 0P8.
5. **Ouverture des soumissions :** Des soumissions LOT 1 cachetées portant la mention «**Soumission – 10252603 CANADA INC.** » seront reçues jusqu'à 11h00, heure locale de Montréal, vendredi le 3 mai 2019 aux bureaux du syndic, au 5000 Jean-Talon O. bureau 210, Montréal (Québec) H4P 1W9. Les soumissionnaires sont invités à assister à l'ouverture des soumissions à 11h00 au bureau du syndic.
6. **Décision à l'égard des soumissions :** L'offre la plus élevée ou une quelconque offre ne sera pas nécessairement acceptée, et le syndic réserve le droit de rejeter l'une quelconque ou toutes les offres. Toutes les soumissions, de même que la vente des biens, sont assujetties à l'approbation des inspecteurs et des créanciers garantis de la faillie.
7. **Dépôt :** Toute soumission doit être faite en monnaie canadienne et doit être accompagnée d'un dépôt («**dépôt**») sous forme d'une traite ou d'un chèque visé par une banque à charte ou une caisse populaire canadienne. Le dépôt sera d'un montant représentant au moins 15 % de la soumission et sera dressé à l'ordre de DEVLETIAN & ASSOCIÉS INC., en fidéicommiss.
8. **Retrait des soumissions :** Toutes les soumissions constituent une offre finale et irrévocable. Dans l'un ou l'autre des cas suivants, à savoir :
 - a) si le soumissionnaire retire son offre dans les quarante-huit (48) heures précédant l'ouverture des soumissions, ou

- b) si le soumissionnaire retire ou tente de retirer son offre en tout temps avant de recevoir un avis écrit du syndic indiquant que l'offre a été acceptée ou rejetée, ou
- c) si une offre a été acceptée et que le soumissionnaire ne complète pas la vente,

alors le syndic aura le choix de retenir le dépôt du soumissionnaire comme dommages-intérêts liquidés ou d'user de tout autre recours et, dans ce dernier cas, le dépôt du soumissionnaire sera réputé être nanti en faveur du syndic en garantie de toute obligation que le soumissionnaire pourrait avoir.

9. **Retour du dépôt :** Le dépôt accompagnant une offre sera retournée si l'offre n'est pas acceptée, à moins qu'il ne soit retenu en vertu du paragraphe 11 ci-dessous.

10. **Vente d'actifs en faveur de personnes liées :**

10.1 Le syndic ne peut vendre les biens de la faillie en faveur d'une personne liée à celui-ci qu'avec l'autorisation du tribunal. Selon l'article 30(5) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, les personnes considérées comme liées à la faillie, qui n'est pas une personne physique, incluent (a) le dirigeant ou l'administrateur de celui-ci; (b) la personne qui, directement ou indirectement, en a ou en a eu le contrôle de fait; et (c) la personne liée à toute personne visée au (a) et (b).

10.2 L'acceptation par le syndic et/ou par les inspecteurs (si applicable) de l'offre soumis par la personne liée pour l'achat des biens du failli, est conditionnelle à ce que la personne liée remplisse les conditions suivantes :

Dans les vingt-quatre (24) heures suivant l'acceptation conditionnelle de l'offre par le syndic et/ou les inspecteurs, la personne liée versera à DEVLETIAN & ASSOCIÉS INC. un paiement non remboursable au-dessus le prix de vente au montant de 3 500,00 \$ sous forme d'un chèque visé par une banque à charte ou d'une traite bancaire. Les fonds seront utilisés pour payer les frais et honoraires légaux et du syndic à l'égard de la préparation et présentation de la requête au tribunal demandant l'autorisation du tribunal pour vendre les biens faisant l'objet de l'offre d'achat de la personne liée.

10.3 À défaut de la personne liée de remplir les conditions prévues au paragraphe 10.2 des présents, l'acceptation conditionnelle de l'offre d'achat de la personne liée devient immédiatement nul et non avenu. Le syndic peut immédiatement procéder, avec l'autorisation des inspecteurs, si applicable, à la vente et/ou disposition des biens de la faillie.

11. **Entente :** L'acceptation de l'offre constituera une entente («**entente**») intervenue entre le syndic et le soumissionnaire adjudicataire (ci-après appelé «acheteur») de vendre et d'acheter les biens à la date de clôture, tel que le définit le paragraphe 13 ci-dessous.

12. **Garanties :** Le syndic, agissant en cette capacité, et avec l'exclusion spécifique de toute obligation personnelle quelle qu'elle soit, garantira qu'il a le droit de vendre ses droits aux biens à la clôture. À l'exception de ce qui concerne ladite garantie, la vente sera effectuée «sur les lieux, tel quel», sans aucune déclaration ou garanties de quelque nature que ce

soit, tacite, explicite, légale, conventionnelle ou autrement, l'acheteur achetant les biens à ses risques et périls. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, aucune garantie n'existe quant à la description des biens, leur qualité, leur condition, leur valeur, leur défauts (cachés ou visibles), leur capacité d'être vendus, la conformité à l'usage auquel ils sont destinés, leur limites, leur superficie, leur titres ou autrement.

Les offres seront reçues en présumant que les soumissionnaires conviennent qu'ils se fient à leur propre inspection et enquête, ou à leur connaissance personnelle des biens, et que tout renseignement obtenu du syndic ou de ses représentants au sujet des biens n'a été donné qu'à des fins pratiques pour les soumissionnaires, sans aucune déclaration ou garantie quant à l'intégralité ou la précision de ces dits renseignements, et que les renseignements donnés par le syndic ou ses représentants ne font aucunement partie de l'offre ou de l'entente découlant de l'acceptation de ladite offre.

En outre, les offres seront reçues en présumant que les soumissionnaires reconnaissent avoir inspecté les biens dans le but d'y déceler la présence de contaminants ou de matières dangereuses tel qu'il est défini par la législation applicable, et qu'ils tiennent le vendeur indemne et à couvert de toute obligation qui s'y rapporte ou ayant trait à une quelconque question en matière d'environnement en ce qui a trait aux biens faisant l'objet de l'offre.

Par la présentation d'une offre, le soumissionnaire sera présumé avoir reconnu de façon irrévocable que le vendeur n'est pas un vendeur professionnel.

13. **Clôture** : La clôture («la clôture») aura lieu dans un délai de trois (3) jours suivant la date d'acceptation de la soumission, ou à toute autre date convenue mutuellement entre le syndic et l'acheteur.
14. **Obligation fiscale** : Toutes les taxes à l'égard de la vente, incluant mais ne se limitant pas aux droits de douane, aux taxes de vente provinciales et à la taxe sur les produits et services, s'il y a lieu, doivent être acquittées par l'acheteur en sus du prix d'achat. L'acheteur demeurera responsable de toutes ces taxes, lesquelles responsabilités et obligations subsisteront après toute clôture officielle et exécution de l'acte translatif de propriété, et l'acheteur tiendra le vendeur indemne et à couvert de telles taxes.
15. **Redressements** :
 - 15.1 Il n'y a pas de redressement pour les surplus et les manques.
 - 15.2 Dans l'éventualité où le syndic serait dans l'impossibilité de livrer tout l'actif inclus dans le lot, ou si l'actif était grevé le syndic aura droit de libérer ledit actif ou de l'exclure de la vente. En ce dernier cas, le montant de l'offre sera réduit à un montant acceptable par l'acheteur et le syndic, à défaut de quoi chacun nommera un arbitre et les deux (2) arbitres nommeront un troisième arbitre aux fins de former un comité arbitral de trois (3) personnes pour régler les redressements provenant des surplus et des manques. Ce comité arbitral doit être formé dans les dix (10) jours suivant la nomination du premier arbitre. Le comité pourra agir en qualité d'amiable compositeur. La décision de ce comité sera rendue dans les quinze (15)

jours suivant sa formation et sera finale et sans appel et liera les partis. Il n'y aura aucun droit d'en appeler cette décision.

16. **Paiement du solde** : Le solde du prix d'achat incluant toutes taxes s'y rapportant devra être versé en entier par l'acheteur au moyen d'une traite ou d'un chèque visé d'une banque à charte ou d'une caisse populaire canadienne, à la clôture, ou dans les deux (2) jours suivant l'acceptation de l'offre, la plus rapprochée des deux dates étant celle à retenir.

17. **Possession** : L'acheteur prendra possession des biens dans l'état et à l'endroit où il sont, à ses frais, sans aucune responsabilité de la part du syndic, dans les deux (2) jours suivant la réception de l'avis d'acceptation de l'offre, le tout sous réserve de ce qui est énoncé au paragraphe 18 des présentes. Toute période d'occupation supplémentaire requise par l'acheteur devra être négociée avec le propriétaire des locaux, uniquement par l'acheteur, à ses frais et à ses risques et périls. Les lieux doivent être remis dans le même état qu'avant l'installation des équipements.

Si l'ensemble des biens achetés, ou une partie de ceux-ci, doit être retiré des locaux, tout dommage pouvant survenir aux locaux pendant le déménagement sera entièrement la responsabilité de l'acheteur. Dans tous les cas, l'acheteur tiendra le vendeur indemne et à couvert de toute réclamation concernant des dommages aux locaux.

Le Syndic ne sera pas responsable pour le paiement du loyer d'occupation à partir de la date de clôture (voir clôture au paragraphe 13).

18. **Titre de propriété** : Le transfert du droit de propriété et le droit à la possession des biens n'aura lieu que lorsque le prix de vente et tout autre paiement que doit effectuer l'acheteur auront été acquittés en totalité.

19. **Risque de perte** : Jusqu'à la date de clôture, tout risque de perte ou de dommage causé aux biens par un incendie ou toute autre cause sera et demeurera la responsabilité du syndic. Si, avant la clôture, les biens étaient substantiellement endommagés ou détruits par un incendie ou toute autre cause, alors l'acheteur, à son gré, pourra choisir de mettre fin à l'entente, au moyen d'un avis écrit adressé au syndic. Dans un tel cas, l'entente sera automatiquement annulée et sera réputée nulle et non avenue, et le dépôt sera retourné à l'acheteur, sans intérêts, coûts, dédommagements ou déductions, et les parties ne seront tenues responsables entre eux des autres frais ou dommages relativement aux biens.

L'acheteur doit exercer son choix (décrit dans le présent paragraphe) de mettre fin à l'entente dans les dix (10) jours suivant la date à laquelle le syndic l'a avisé, par écrit, de ce faire.

Si l'acheteur n'exerce pas son choix de mettre fin à l'entente, l'acheteur n'aura le droit de recevoir que les produits de l'assurance et devra procéder à la clôture.

Aux fins de ce paragraphe, un dommage ou une destruction sera réputé substantiel si les frais de réparation nécessaires, résultant directement du dommage ou de la destruction, représentent au moins 50 % du prix de vente des biens.

20. **Manquement de l'acheteur** : Lorsque l'acheteur fait défaut de se conformer à ses obligations en vertu de l'entente, il devra s'acquitter de tous frais additionnels qui pourraient

découler de son défaut, et lorsque l'acheteur fait défaut de payer ces frais additionnels, le syndic pourra révoquer l'acceptation de l'offre. Dans ce cas, le syndic aura l'option de retenir le dépôt comme dommages-intérêts liquidés, ou d'user de tout autre recours et, dans ce dernier cas, le dépôt sera réputé être nanti en faveur du syndic en garantie de toute obligation que l'acheteur pourrait avoir.

21. **Cession des droits :** L'acheteur ne transférera ni ne cédera les droits en vertu de l'entente à aucune tierce partie, sans avoir obtenu par écrit le consentement explicite du syndic. Dans l'éventualité où un tel consentement est donné par le syndic, l'acheteur et le cessionnaire désigné seront tenus solidairement responsables des obligations de l'acheteur en vertu de l'entente.

22. **Avis :** Tout avis prévu aux présentes sera remis par écrit :

a) au syndic
DEVLETIAN & ASSOCIÉS INC.
5000 Jean-Talon O.
bureau 210
Montréal (Québec) H4P 1W9
À l'attention : Jerry J. Devletian CPA, CA, CIRP, SAI

b) à tout soumissionnaire
ou acheteur à l'adresse présentée dans l'offre,

et sera envoyé par courrier recommandé, par huissier ou par messenger. Tout avis envoyé par courrier recommandé sera réputé avoir été reçu trois (3) jours ouvrables suivant sa mise à la poste. Tout avis livré en main propre sera réputé avoir été reçu le jour de la livraison.

23. **Offre de services :** Si un commissaire-priseur ou un liquidateur offre ses services assujettis à une garantie minimale nette, pour disposer des biens au nom du syndic, la garantie minimale nette doit être remise immédiatement au vendeur au moment de l'acceptation de l'offre. De plus, les renseignements suivants devront faire partie de sa soumission :

- a) la méthode prévue pour la vente des biens;
- b) la réalisation brute anticipée;
- c) la durée requise pour l'occupation;
- d) les arrangements relatifs à la commission;
- e) le maximum des frais que réclamera le commissaire-priseur ou le liquidateur pour accomplir son mandat;
- f) le montant de la garantie minimale.

24. **Conditions de vente :** Les présentes conditions de vente font partie intégrante du présent appel d'offres et de toute soumission présentée. La présentation d'une soumission par un acheteur éventuel constituera une confirmation de la part de l'acheteur éventuel qu'il a pris connaissance des conditions de vente et que celles-ci lui sont familières, que chacune de celles-ci a été adéquatement expliquée par le vendeur, que l'acheteur éventuel est satisfait de ces explications, et qu'il reconnaît être lié de façon irrévocable par les présentes conditions de vente.

25. **Lois applicables** : L'entente sera régie par et exécutée en conformité des lois de la province de Québec et des lois du Canada qui s'y appliquent.
26. **Délais** : Dans l'éventualité où tout délai prévu aux présentes vient à échéance à une date autre qu'un jour ouvrable, le délai sera reporté au prochain jour ouvrable. Le temps est une condition essentielle des opérations prévues aux présentes.
27. **Survivance des obligations** : Les obligations en vertu des présentes ne seront pas réputées prendre fin à la clôture ou au transfert du titre de propriété, mais y survivront.
28. **Titres** : Les titres aux présentes sont fournis uniquement à des fins pratiques pour le lecteur et ne revêtiront aucune signification quant à l'interprétation des conditions de vente.
29. **Droit de renonciation aux conditions ou de modification de celles-ci** : Le syndic se réserve le droit de renoncer à l'une quelconque ou à toutes les conditions des présentes, ou de modifier l'une quelconque ou toutes les conditions en ce qui a trait à l'acceptation d'une offre.
30. **Capacité du vendeur** : Le vendeur agit en sa capacité de syndic et n'assume aucune responsabilité personnelle reliée aux conditions de vente.

DATÉ À MONTRÉAL, ce 25^{ième} jour d'avril 2019.

DEVLETIAN & ASSOCIÉS INC.
Syndic de l'actif de 10252603 Canada Inc.