

16 mai 2023



Carrières Saint-Valérien inc.

Vente d'actifs au terme de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*

— Table des matières

| | |
|--|---|
| Avis au lecteur..... | 3 |
| Procédures de vente..... | 4 |
| Renseignements sur la situation de Carrière Saint-Valérien inc. | 5 |
| Information sur l’actif | 6 |
| Formulaire de soumission..... | 7 |
| Conditions générales de vente | 8 |

Avis au lecteur

FTI Consulting Canada inc. (« **FTI** ») agit présentement en sa qualité de Séquestre aux biens de la société Carrières Saint-Valérien inc. (« **CSV** » ou la « **Société** »), et non en son nom personnel. Veuillez noter que le terme « **Séquestre** » utilisé dans le présent document d'appel d'offres (« **Mémoire d'information confidentielle** ») fait référence à FTI, mais seulement en sa qualité susmentionnée.

Le Séquestre sollicite des offres pour l'achat de la totalité des éléments d'actifs de CSV (l'« **Actif** »).

Ce document a été préparé uniquement dans le but d'aider les acheteurs potentiels (« **Acheteur** » ou collectivement « **Acheteurs** ») dans leur offre pour l'Actif.

Le Séquestre déclare expressément, et l'Acheteur reconnaît, que l'Acheteur ne peut pas et ne devrait pas se fier sur ces renseignements afin d'en arriver à la décision d'acheter l'Actif ci-après décrit. Le Séquestre n'a pas vérifié de manière indépendante quelque renseignement que ce soit ci-inclus et ne fait aucune représentation explicite ou implicite, ou garantie quant à l'exactitude ou à l'intégralité de tels renseignements. Rien de ce que contient ce document n'est ou ne devrait être perçu comme une représentation quant au potentiel futur de l'Actif. Chaque Acheteur doit se fier sur ses propres inspections et enquêtes afin d'être satisfait quant aux titre, valeur commerciale, description, capacité d'utilisation, quantité, condition, existence, valeur ou toute autre affaire ou situation quelconque ayant trait à l'acquisition de l'Actif.

Les renseignements ci-inclus ont été préparés dans le seul but d'être présentés aux Acheteurs de l'Actif et ne doivent pas être reproduits, divulgués à des tiers ou utilisés à d'autres fins sans le consentement écrit préalable du Séquestre. Toute vente de l'Actif sera soumise à l'approbation préalable de la Cour supérieure du Québec (« **Cour** »).

Ni ce document ni sa livraison à quelque acheteur que ce soit ne constitueront une offre de vente.

Procédures de vente

Le Séquestre considérera seulement des offres pour l'Actif sur une base « tel quel », et ce, aux risques et périls de l'Acheteur, sans aucune représentation ou garantie, légale ou conventionnelle.

L'Actif sera disponible pour inspection à la place d'affaires de CSV, située au 631, Chemin de l'École, Saint-Valérien-de-Milton, province de Québec, J0H 2B0, en prenant rendez-vous avec un représentant de FTI tel qu'indiqué ci-après.

Toute offre doit être soumise en accord avec les *Conditions générales de vente* plus amplement décrites aux pages 8 à 13 de ce Mémoire d'information confidentielle et devra être reçue **au plus tard à 16h00 (heure avancée de l'Est) le 14 juin 2023 (« Date limite de soumission »)** au bureau du Séquestre, tel qu'indiqué ci-après.

Tout contact par les Acheteurs devra se faire directement avec un des représentants du Séquestre indiqués ci-dessous :

FTI Consulting Canada inc.

2001, Boul. Robert-Bourassa, Bureau 1700, Montréal, QC H3A 2A6

Patrick Fillion
Directeur général
csv@fticonsulting.com
+1.514.799.8289

Jordan Ouellet-Arijon
Conseiller principal
csv@fticonsulting.com
+1.438.308.1654

Toute offre soumise au Séquestre en accord avec les *Conditions générales de vente* sera considérée. Si une partie ne soumet pas une offre en accord avec le *Formulaire de soumission* et les *Conditions générales de vente* de ce Mémoire d'information confidentielle, le Séquestre pourra néanmoins considérer tout de même cette offre, mais le tout à son entière discrétion.

Les Acheteurs sont avisés que le Séquestre se réserve le droit de retirer à tout moment avant la Date limite de soumission une partie ou la totalité de l'Actif. En outre, l'offre la plus élevée ne sera pas nécessairement acceptée ni quelque offre que ce soit. Toute offre qui sera acceptée pourrait être sujette, à la seule discrétion du Séquestre, à une entente formelle d'achat et de vente à être convenue entre le Séquestre et tout Acheteur selon des conditions et dans une forme acceptables pour le Séquestre. Par ailleurs, toute vente sera conditionnelle à l'approbation préalable de la Cour.

L'ouverture des soumissions aura lieu en privé **le mercredi 14 juin à 16h00 (heure avancée de l'Est)** au bureau du Séquestre.

Renseignements sur la situation de Carrière Saint-Valérien inc.

Situé à Saint-Valérien-de-Milton, sur la Rive-Sud de Montréal, CSV opère une carrière et une sablière. La carrière est située au 631, Chemin de l’École, Saint-Valérien-de-Milton, province de Québec, J0H 2B0. CSV opère depuis bientôt 10 ans. Le terrain représente une superficie de 185 629 mètres carrés et est principalement composé de gravier et de sable. Selon la Commission de protection du territoire agricole du Québec («**CPTAQ**») et la municipalité de Saint-Valérien-de-Milton, le terrain serait localisé sur une zone verte protégée mais bénéficie d’un droit d’exploitation acquis depuis plusieurs années qui est toujours en vigueur.

Le Séquestre considérera toute offre pour les actifs de CSV et la transaction pourra être structurée de différentes façons afin de répondre aux objectifs de l’Acheteur et du Séquestre (sujet au consentement du Séquestre et à l’approbation de la Cour le cas échéant et dans la mesure du possible).

Information sur l'actif

Le Séquestre déclare expressément, et l'Acheteur reconnaît, que l'Acheteur ne peut pas et ne devrait pas se fier sur ces renseignements afin d'en arriver à la décision d'acheter l'Actif ci-après décrit. Le Séquestre n'a pas vérifié de manière indépendante quelque renseignement que ce soit ci-inclus et ne fait aucune représentation explicite ou implicite, ou garantie quant à l'exactitude ou à l'intégralité de tels renseignements. Rien de ce que contient ce document n'est ou ne devrait être perçu comme une représentation quant au potentiel futur de l'Actif. Chaque Acheteur doit se fier sur ses propres inspections et enquêtes afin d'être satisfait quant aux titre, valeur commerciale, description, capacité d'utilisation, quantité, condition, existence, valeur ou toute autre affaire ou situation quelconque ayant trait à l'acquisition de l'Actif.

Le terrain sur lequel se situe la carrière est enregistré au Cadastre du Québec sous les numéros de lots rénovés 6135029 et 6135030 et représente une superficie totale de 185 629,5 m². Un rapport d'évaluation effectué par la firme CAPREA¹ conclu qu'en date du 1^{er} mai 2022, la carrière aurait une valeur économique par corrélation de 4 000 000 \$. Cette valorisation considère que le volume non exploité de gravier et de sable de la carrière serait de 1 950 773 m³ soit l'équivalent de 3 200 000 tonnes métriques, et ce, tel que déterminé par AEKO Dronautique inc. dans un rapport daté du 12 juillet 2021¹. Ce volume d'exploitation potentiel permettrait à une entreprise d'opérer la carrière pour une période d'environ 40 ans, considérant un volume annuel d'exploitation de 80 000 tonnes. La valorisation telle que déterminée par CAPREA inclus le terrain sur lequel se situe la carrière, l'équipement présent au moment de l'évaluation ainsi que le sable et le gravier.

Sur le site de la carrière se trouve actuellement :

- 1) Une balance à camion BCBBST 120 11-100K de marque Bourbeau de 80 pieds et ayant une capacité de 100 000 tonnes. La balance comprend une cabine de contrôle équipée des systèmes requis pour la pesée.
- 2) Une pompe à eau 12'' suction, B10JQBH de marque Berkeley et un moteur QSM11 6 cylindres de marque Cummins tout deux nécessaires pour maintenir l'eau présente dans la carrière à un niveau adéquat.

¹ Les rapports d'évaluation susmentionnés sont disponibles sur demande.

Formulaire de soumission

A: FTI Consulting Canada inc.
Ès qualité de Séquestre aux biens de
Carrières Saint-Valérien inc.
2001, Boul. Robert-Bourassa, Bureau 1700
Montréal QC H3A 2A6
Attention: Jordan Ouellet-Arijon (csv@fticonsulting.com)

1. (Nom de la partie faisant la soumission)

2. (Adresse de la partie)

3. (Numéro de téléphone)

4. (Personne ressource)

5. Le montant total offert par les présentes est de :

\$

6. La présente offre est irrévocable et est soumise en accord avec les *Conditions générales de vente* préparées par FTI Consulting Canada inc., ès qualité de Séquestre aux biens de Carrière Saint-Valérien inc., lesquelles sont considérées aux termes de la présente offre comme si elles y figuraient au long.

7. Vous trouverez ci-joint une traite bancaire ou un chèque certifié payable à FTI Consulting Canada inc., en sa qualité de Séquestre aux biens de Carrières Saint-Valérien inc. – en fidéicommiss à titre de dépôt d’un montant de _____ \$, représentant 5 % du montant total de notre/mon offre soumise dans le présent document.

Daté à _____, ce ____ jour de _____, 2023

(Nom légal complet de l’Acheteur)

(Signature du représentant autorisé)

(Nom du représentant autorisé de l’Acheteur)

Conditions générales de vente

1. Le Séquestre ne considérera que les offres écrites visant l'achat de l'Actif. Toutes les taxes applicables relatives à la vente devront être ajoutées au prix d'achat offert, à moins que l'inverse soit clairement exprimé dans l'offre. Toute offre doit être dans une enveloppe scellée avec la mention suivante : «**FTI Consulting Inc. - NE PAS OUVRIR : OFFRE : Carrières Saint-Valérien inc.**»

Toutes les offres devront être reçues par le Séquestre à l'adresse suivante au plus tard à 16h00 (heure avancée de l'Est), le 14 juin 2023 :

**FTI Consulting Canada inc.
2001, Boul. Robert-Bourassa, Bureau 1700, Montréal, QC H3A 2A6**

Patrick Fillion
Directeur principal
csv@fticonsulting.com
+1.514.799.8289

Jordan Ouellet-Arijon
Conseiller principal
csv@fticonsulting.com
+1.438.308.1654

2. Toute offre doit inclure un Formulaire de soumission dûment complété (tel que présenté dans le présent document). Toute offre reçue non en accord avec le Formulaire de soumission ou qui viendrait modifier celui-ci, pourra être rejetée par le Séquestre, le tout à son entière discrétion.
3. Les offres seront reçues strictement sur la base que la partie déposant ladite offre a inspecté, examiné et est satisfaite du titre de l'Actif décrit aux présentes et qu'aucun terme, représentation, garantie, condition, entente ou consentement collatéral, statutaire ou autrement, description, capacité d'utilisation, qualité, quantité ou toute autre chose affectant quelque élément d'actif que ce soit, ou ayant trait à toute autre matière ou chose quelconque sauf si expressément inclus aux présentes, n'est fait par la présente.
4. Sans limiter la généralité de ce qui précède, chaque partie qui soumet une offre reconnaît, consent et accepte que chaque élément d'actif est offert spécifiquement sur une base « tel quel », et ce, aux risques et périls de l'Acheteur, sans aucune représentation ou garantie, légale ou conventionnelle, et qu'aucun ajustement ne sera consenti à l'Acheteur afin de modifier des conditions ou des quantités de l'Actif en date des présentes. L'Acheteur reconnaît en outre que le Séquestre n'est pas un vendeur professionnel au sens de l'article 1733 du Code civil du Québec.

5. Chaque partie soumettant une offre reconnaît que le Séquestre n'est pas tenu d'inspecter, de compter ou de fournir une inspection ou un décompte de l'Actif ou quelque portion que ce soit et que cette partie sera présumée, à ses frais, s'être fiée entièrement à ses propres jugement, inspection et enquête. L'Acheteur est responsable d'obtenir, à ses frais, tout consentement requis au transfert de l'Actif ainsi que toute documentation ou assurance qui serait nécessaire ou désirable dans les circonstances. Ni le Séquestre ou la Société ne sera responsable pour une description incorrecte, un défaut ou toute autre condition de l'Actif, et chaque personne soumettant une offre ne pourra faire de réclamation contre le Séquestre, la Société ou un de ses administrateurs, mandataires, officiers, employés ou représentants ayant trait à l'offre pour l'achat de l'Actif pour quelque raison que ce soit.
6. Toutes les offres doivent être accompagnées d'une traite bancaire ou d'un chèque certifié libellé à l'ordre de « **FTI Consulting Canada inc., en sa qualité de Séquestre aux biens de Carrières Saint-Valérien inc. – en fidéicommiss** » pour un montant d'au moins 5 % du prix d'achat offert sur l'Actif. Si l'offre est acceptée, cette traite ou ce chèque sera présumé être un dépôt non remboursable (le « **Dépôt** ») et sera retenu et porté en réduction du prix d'achat au moment de la clôture de la transaction.
7. Toutes les offres doivent être signées par une personne dûment autorisée par l'entité faisant l'offre.
8. Les offres de liquidation des actifs doivent contenir un montant net minimum garanti au Séquestre et seront assujetties à la conclusion d'un accord de services aux enchères avec le liquidateur à des conditions satisfaisantes pour le Séquestre.
9. Le Séquestre n'a aucune obligation d'accepter ou même de considérer une offre et se réserve le droit de rejeter toute offre et/ou toutes les offres, y compris la plus élevée. L'acceptation de toute offre est à la seule et absolue discrétion du Séquestre et sujet à l'approbation de la Cour. Aucune personne ne pourra rétracter, retirer ou annuler une offre avant l'avis d'acceptation ou le rejet de l'offre par le Séquestre. Si un offrant retire son offre avant l'acceptation ou le rejet de celle-ci par le Séquestre, le Dépôt sera conservé par le Séquestre à titre de dommages liquidés. Il est entendu que toute offre présentée au Séquestre constitue un engagement ferme et légal de la part de l'offrant et sera irrévocable jusqu'à l'avis du Séquestre acceptant ou rejetant ladite offre.
10. Le Séquestre se réserve le droit de renoncer à toute condition ou réserve. Le Séquestre se réserve le droit de modifier ou de terminer le processus de vente à n'importe quel moment sans justification et n'a aucune responsabilité à cet égard.

11. Si quel qu'offre que ce soit est retenue par le Séquestre, celui-ci avisera l'Acheteur d'une telle acceptation immédiatement, par avis écrit soit par messagerie, soit par courriel, soit par courrier recommandé adressé à l'Acheteur à l'adresse prévue dans l'offre, tel avis étant présumé effectivement donné et reçu lorsque déposé au bureau de poste ou lorsque livré par messagerie, ou lorsqu'envoyé par courriel selon le cas.
12. Une offre et son acceptation, conformément au paragraphe 11 ci-dessus, ainsi que les *Conditions générales de vente*, considérées comme faisant partie intégrante de chaque offre, constituent une convention d'achat et de vente valide liant l'entité soumettant l'offre (ou la personne) et le Séquestre en ce qui concerne l'Actif, et cette convention ne pourra être modifiée sans le consentement écrit du Séquestre.
13. Chacun des documents de transfert nécessaire à la conclusion de la vente de l'Actif dans le cadre de la convention d'achat et de vente devra être formulé à des conditions et dans un format qui conviennent au Séquestre.
14. La conclusion de toute vente de l'Actif est conditionnelle à l'approbation préalable de la Cour et l'Acheteur reconnaît que le Séquestre ne fait aucune déclaration quant à sa capacité d'obtenir cette approbation.
15. Le solde du prix d'achat ainsi que toutes taxes applicables ayant trait à la transaction devront être payés par virement bancaire, traite bancaire ou par chèque certifié libellé à l'ordre du Séquestre lors ou avant la clôture de la transaction qui sera au plus tard cinq (5) jours ouvrables après l'approbation de la Cour. La clôture de la transaction aura lieu aux bureaux du Séquestre.
16. Tous les dépôts ayant trait aux offres qui ne seront pas retenues par le Séquestre seront retournés aux parties par courrier recommandé, adressé aux parties selon l'adresse établie dans l'offre, sans intérêt quelconque.
17. Chaque Acheteur paiera au Séquestre lors ou avant la clôture de la transaction, en plus du solde dû pour l'achat, toute taxe fédérale, provinciale et autre taxe de vente, taxe sur les produits et services ainsi que toute autre taxe qui est payable et ayant trait à l'achat et au transfert de l'Actif décrit ci-dessus ainsi que toute taxe, tout frais d'enregistrement ou toute autre charge payables ou exigibles en vertu du transfert de l'Actif, ou fournira au Séquestre les certificats d'exemption appropriés en ce qui a trait auxdites taxes dans une forme et substance acceptables au Séquestre.

18. L'Acheteur sera seul responsable des coûts, sur les lieux ou dans les locaux, le cas échéant, de l'enlèvement de l'Actif et du retour des locaux dans un état propre (sans ordures, effet personnels retirés et le balayage des sols) après l'enlèvement de celui-ci. Ces coûts comprennent l'enlèvement ou le nettoyage de toute substance dangereuse rejetée, sur ou dans les locaux, à la suite du déclassement, de la démobilisation ou de l'enlèvement de l'Actif.
19. L'Acheteur assumera, à ses frais, l'entière responsabilité du respect de toutes les lois et réglementation municipales, provinciales et fédérales dans la mesure où celles-ci s'appliquent à l'Actif et à son utilisation par l'Acheteur.
20. L'Acheteur indemniserà et tiendra le Séquestre indemne en ce qui a trait à ce qui suit :
 - a. Taxes, pénalités et intérêts ainsi que tout autre montant qui pourra être cotisé à l'encontre du Séquestre en vertu de la Loi sur la taxe d'accise (Canada), de la Loi sur la taxe de vente (Québec) ou de toute autre loi comparable résultant de la vente de l'Actif ou découlant de l'omission de l'Acheteur de payer toutes les taxes ci-dessus mentionnées exigibles en vertu de la transaction envisagée par cette entente, que ceci découle d'une révision, d'une cotisation ou autre;
 - b. Tous les frais et débours, y compris les honoraires légaux et professionnels, ainsi que tous les autres frais liés à une offre (le cas échéant), toute convention d'achat et de vente résultant de celle-ci, toute recherche, évaluation, consultation ou représentation que l'Acheteur pourrait souhaiter ou faire;
 - c. Tous les frais et dépenses relatifs à la préparation et à l'exécution de toute offre (le cas échéant) ou acte de vente, à l'enregistrement et à la préparation de copies authentiques.
21. Le Séquestre n'aura à fournir ou à ne produire aucun certificat de recherche, expertise, acte de vente, déclaration ou autre document ou preuve de titres autres que ceux qui sont en sa possession, le cas échéant.
22. Avant la clôture de la transaction, l'Actif sera et demeurera à la charge, au risque et en possession du Séquestre. Après la clôture de la transaction, l'Actif sera à la charge de l'Acheteur. Dans l'éventualité d'un sinistre ou de dommages à l'Actif survenant lors ou avant la clôture de la transaction, l'Acheteur pourra soit acquérir l'Actif endommagé tel quel sans autre compensation par le Séquestre ni de diminution du prix de vente, ou il pourra mettre un terme à ladite entente et récupérer toutes les sommes déjà payées au Séquestre, sans intérêt, coût ou compensation quelconque.

23. Si une vente envisagée par la convention d'achat et de vente n'est pas complétée en raison d'un défaut de l'Acheteur, le dépôt de l'Acheteur ainsi que tous les autres paiements effectués en relation avec le prix d'achat seront retenus et confisqués par le Séquestre à titre de dommages-intérêts liquidés, sans préjudices aux droits et recours du Séquestre contre l'Acheteur permettant d'obtenir des dommages-intérêts supplémentaires ou d'autres recours, et l'Actif pourra être revendu par le Séquestre et l'Acheteur devra payer au Séquestre (i) un montant égal au montant, le cas échéant, par lequel le prix d'achat en vertu de la convention d'achat et de vente est supérieur au prix d'achat net reçu par le Séquestre des suites de cette revente, et (ii) un montant égal à tous les coûts et dépenses encourus par le Séquestre compte tenu du défaut de l'Acheteur de se conformer à la convention d'achat et de vente de l'Actif.
24. La soumission d'une offre au Séquestre constituera une reconnaissance que l'Acheteur a revu, compris, reconnu et accepté toutes les *Conditions générales de vente* incluses dans ce Mémoire d'information confidentielle, y compris et sans limitation l'*Avis au lecteur* accompagnant ce document, ainsi que les présentes *Conditions générales de vente*, qui sont réputées être incluses dans l'offre comme si elles y étaient énoncées en détail.
25. L'Acheteur reconnaît que le Séquestre agit en sa seule qualité de Séquestre aux biens de Carrières Saint-Valérien inc. et que, par conséquent, le Séquestre n'aura aucune responsabilité, de quelque nature que ce soit, dans le cadre du contrat, d'un délit (responsabilité extracontractuelle) ou dans d'autres circonstances, aux termes des présentes ou de toute autre convention d'achat et de vente considérée aux présentes, ou par suite de toute vente considérée aux présentes.
26. Le Mémoire d'information confidentielle, toute offre, toute convention d'achat et de vente et tout acte de transfert seront régis par les lois du Québec, et une telle convention s'applique à l'avantage des parties et sera exécutoire entre celles-ci, ainsi que leurs héritiers, exécuteurs, administrateurs, successeurs et ayants droit respectifs, selon le cas, dans la mesure où un Acheteur ne peut céder ou transférer aucun de ses droits ou obligations en vertu de la convention d'achat et de vente sans le consentement écrit préalable du Séquestre, qui pourrait ne pas le lui accorder, à sa seule discrétion.
27. Les *Conditions générales de vente* décrites aux présentes ne seront pas remplacées lors de la clôture de la transaction visée dans la convention d'achat et de vente, mais survivront ladite clôture en vigueur, continueront à produire leur plein effet et lieront l'Acheteur, ou tout Acheteur subséquent, le cas échéant.

28. En cas de divergence entre la version française et la version anglaise de ce document, la version française aura préséance sur la version anglaise.

FAIT À MONTRÉAL, ce 16^e jour du mois de mai 2023.

FTI Consulting Canada inc.

Ès qualité de séquestre aux biens de Carrières Saint-Valérien inc., et non en son nom personnel.