

Opportunité d'affaires – Pâtisserie industrielle

Pâtisserie Gaudet inc. et 9545042 Canada inc.



Raymond Chabot inc. (« **RCI** »), à titre de Syndic de l'actif de Pâtisserie Gaudet inc. (« **Pâtisserie Gaudet** ») et 9545042 Canada inc. (« **Canada inc.** »), ensemble les (« **Sociétés** »), a mis en place et coordonne un processus de sollicitation d'offres d'achat pour les actifs des Sociétés.

FAITS SAILLANTS

- ▶ Pâtisserie Gaudet est une entreprise québécoise située à Acton Vale spécialisée dans la production de tartes de 4 pouces et 8 pouces.
- ▶ L'entreprise réalisait un chiffre d'affaires annuel d'environ 28 millions \$ et desservait des clients nationaux et américains.
- ▶ **Sommaire des actifs à vendre:**
 - Immeuble commercial au 1405 rue Marc-Aurèle, Acton Vale (au coin de la rue Roxton);
 - Construit en 1971 situé sur un terrain de 214 315 pi² (19 910 m²);
 - Superficie de l'immeuble de 64 000 pi² (5 945 m²);
 - Entrepôt sur la rue Dunker, Acton Vale (cadastre 2327054);
 - Construit en 1976 situé sur un terrain de 17 692 pi² (1 643 m²);
 - Superficie de l'immeuble de ±4 800 pi² (± 446 m²);
 - Équipements de production de tartes et autres produits similaires (4 pouces et 8 pouces – possibilité de 9 pouces), comprenant, entre autres, une tour de refroidissement, une ligne de cuisson, une ligne d'emballage et matériel de préparation, du matériel roulant et un véhicule.
 - Matières premières et produits finis.

INFORMATIONS ADDITIONNELLES ET ÉCHÉANCIER

- ▶ Les actifs pourront être visités sur rendez-vous seulement en communiquant avec Mathieu Loiselle aux coordonnées ci-contre. Une salle de données virtuelle sera également mise à disposition sur demande.
- ▶ Toutes les offres doivent être reçues par courriel à l'adresse Loiselle.Mathieu@rcgt.com avant le **22 septembre 2022 à 10 h** et l'ouverture des soumissions se fera sans la présence des soumissionnaires.

CONDITIONS DE VENTE

- ▶ Le formulaire de soumission et les modalités et conditions de vente s'appliquent à toutes les soumissions qui seront présentées. Elles font partie intégrante de la présente demande et il est de la responsabilité du soumissionnaire d'en obtenir une copie;
- ▶ RCI n'est pas tenue d'accepter la plus élevée ni quelconque soumission que ce soit, se réservant le droit de disposer des biens de toute autre manière;
- ▶ RCI se réserve le droit de faire approuver toute transaction par le tribunal si elle le juge nécessaire et se réserve le droit de mettre fin au présent processus de sollicitation en tout temps.

Toute demande d'information devrait être transmise à :

Mathieu Loiselle
Directeur
T: (613) 317-2423
C: Loiselle.Mathieu@rcgt.com

Ayman Chaaban, CPA, CIRP, SAI
Associé
T: (514) 393-4734
C: Chaaban.Ayman@rcgt.com

Raymond Chabot inc.
Tour de la Banque Nationale
Bureau 2000
600, rue de La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 4L8

Raymond Chabot inc. est une société affiliée de :

Raymond Chabot Grant Thornton & Cie, Société en nom collectif, un membre de Grant Thornton International limitée ('Grant Thornton International').

Grant Thornton International et les cabinets membres ne constituent pas une association mondiale. Les services sont offerts de façon indépendante par les cabinets membres.

Avis

Le présent document est confidentiel et ne devrait pas être reproduit ou distribué. Le seul objectif du présent document est de permettre aux investisseurs potentiels d'évaluer leur intérêt à poursuivre un investissement dans la société, et il ne devrait pas être utilisé à d'autres fins. Tous les investisseurs admissibles et ceux qui demandent des renseignements doivent procéder eux-mêmes à la revue diligente concernant les questions dont il est fait mention et obtenir par eux-mêmes la preuve de l'exactitude de toutes ces questions. Bien que le plus grand soin ait été apporté à la préparation du présent document et de l'information qu'il contient, nous vous avisons, par les présentes, que nous n'acceptons aucune responsabilité ni obligation à l'égard de pertes ou dommages quels qu'ils soient et de quelque nature qu'ils soient, qui pourraient survenir, de quelque façon que ce soit, en raison de la confiance accordée au présent document et à l'information qu'il contient.

DEMANDE DE SOUMISSIONS

RAYMOND CHABOT INC., syndic des actifs de Pâtisserie Gaudet inc. et 9545042 Canada inc., coordonne un processus de sollicitation d'offres d'achat pour les biens suivants :

Description des biens

LOT 1	Matières premières Ensemble de matières premières (graisse, farine, sucre, etc.) et de produits d'emballage (étiquettes, boîtes, etc.) *Le syndic se réserve le droit de vendre la totalité ou une partie des articles du Lot 1 en dehors du présent processus de demande de soumissions.	Coût estimé 759 108 \$
LOT 2	Produits finis Tartes et tartelettes assorties *Le syndic se réserve le droit de vendre la totalité ou une partie des articles du Lot 2 en dehors du présent processus de demande de soumissions.	Coût estimé 999 776 \$
LOT 3	Tour de refroidissement <ul style="list-style-type: none"> • Aluminium • ± 18' de diamètres • Avec 24 ventilateurs et 25' de convoyeur 	Valeur marchande approx. 320 000 \$
LOT 4	Ligne de production de tartes et autres produits similaires <ul style="list-style-type: none"> • Ensemble comprenant des bols, convoyeurs, distributrice à garniture, etc. • 2 autres lignes non branchées 	Valeur marchande approx. 1 175 000 \$
LOT 5	Ligne de cuisson Ensemble comprenant : convoyeurs, four, panneau de contrôle, etc.	Valeur marchande approx. 1 030 000 \$
LOT 6	Ligne d'emballage <ul style="list-style-type: none"> • Ligne d'emballage à tartes de 4" comprenant passerelle, convoyeur, machine à colle, scelleuse, etc. • Ligne d'emballage à tartes de 8/9" comprenant machine à colle, convoyeurs, détecteur de métal, etc. 	Valeur marchande approx. 1 762 000 \$
LOT 7	Mélangeurs assortis 7 mélangeurs divers	Valeur marchande approx. 289 500 \$

LOT 8	Machinerie Ensemble comprenant : bouilloire à eau chaude, compresseurs à air, refroidisseur d'eau, silos, réservoir conique, etc.	Valeur marchande approx. 877 700 \$
LOT 9	Pièces de rechange Ensemble comprenant : moteurs, engrenages, roues, boulons, pompes, filage, etc.	Valeur marchande approx. 50 000 \$
LOT 10	Équipements et outillage Ensemble comprenant : barils en plastique, tables, armoires, imprimante, lave-vaisselle, four, soudeuse, tour à métal, étagères, palettes de bois, chariots, etc.	Valeur marchande approx. 75 800 \$
LOT 11	Mobilier de bureau et matériel informatique Ensemble comprenant : bureau, tables, chaises, ordinateurs, système téléphonique, etc.	Valeur marchande approx. 50 350 \$
LOT 12	Chambre froide <ul style="list-style-type: none"> • Chambre froide démontable, 20' x 30' • Chambre de congélation démontable, 36' x 30' 	Valeur marchande approx. 130 000 \$
LOT 13	Équipement roulant (chariot élévateur) <ul style="list-style-type: none"> • Marque : Caterpillar • Modèle : EC30N2 • Heures : ± 986 	Valeur marchande approx. 28 000 \$
LOT 14	Matériel roulant (véhicule) <ul style="list-style-type: none"> • Marque : Ford • Modèle : Ranger SuperCrew 4WD • Année : 2020 • KM : 42 144 	Valeur marchande approx. 40 000 \$
LOT 15	Immeuble commercial au 1405 rue Marc-Aurèle, Acton Vale <ul style="list-style-type: none"> • Superficie de l'immeuble 64 000 pi² (5 945 m²); • Superficie du terrain 214 315 pi² (19 910 m²); • Construit en 1971 • Bonne condition • Usine de production avec bureaux • Entrepôt réfrigéré • Taxes foncières 2020 : 35 949 \$ 	Valeur marchande au 1 mars 2022 6 500 000 \$
LOT 16	Entrepôt sur la rue Dunken, Acton Vale <ul style="list-style-type: none"> • Cadastre : 2327054 • Superficie de l'immeuble ± 4 800 pi² (± 446 m²); • Superficie du terrain 17 692 pi² (1 643 m²); • Entrepôt construit en 1976 • Taxes foncières 2022 : 1 440 \$ 	Valeur de l'évaluation municipale 2020-2022 89 424 \$

LOT 17 Propriétés intellectuelles**Valeur marchande approx.**

Tous les droits, titres ou intérêts que pourrait détenir Pâtisserie Gaudet inc. dans les actifs intangibles, comme : numéros de téléphone, site internet, noms de domaine, adresse courriel, listes de clients, noms de commerce, marque de commerce, licences, codes sources, brevet, ainsi que toute autre forme de propriétés détenues par l'entreprise.

N/D

Pour plus d'information, veuillez consulter la section « Actifs à vendre » sur notre site internet au : <https://www.raymondchabot.com/fr/entreprises/> ou communiquer avec monsieur Mathieu Loiselle par courriel au loiselle.mathieu@rcgt.com.

Conditions de vente

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

Examen des biens

Les biens pourront être examinés sur rendez-vous en contactant monsieur Mathieu Loiselle par courriel au loiselle.mathieu@rcgt.com ou au (613) 317-2423.

Réception et ouverture des soumissions

Les soumissions doivent être reçues par courriel à l'attention de Mathieu Loiselle au loiselle.mathieu@rcgt.com ou au bureau du syndic, 600, rue de La Gauchetière Ouest, Bureau 2000, à Montréal, dans la province de Québec, avant le 22 septembre 2022 à 10 h, heure à laquelle le syndic cessera de les recevoir. Le syndic prendra connaissance des soumissions à ce moment, sans la présence des soumissionnaires.

Fait à Montréal, le 24 août 2022.

RAYMOND CHABOT INC.
Syndic autorisé en insolvabilité

AYMAN CHAABAN, CPA, CIRP, SAI
Responsable de l'actif

SOUSSION

À : **RAYMOND CHABOT INC.**, syndic des actifs de Pâtisserie Gaudet inc. et 9545042
Canada inc.

Adresse : 600, rue de La Gauchetière Ouest, Bureau 2000, Montréal

Courriel : Loiselle.Mathieu@rcgt.com

De :

Nom du soumissionnaire

Nom du représentant du soumissionnaire

Adresse

Téléphone

Courriel

<u>Montant offert :</u>	Lot 1 : _____ \$	Lot 10 : _____ \$
	Lot 2 : _____ \$	Lot 11 : _____ \$
	Lot 3 : _____ \$	Lot 12 : _____ \$
	Lot 4 : _____ \$	Lot 13 : _____ \$
	Lot 5 : _____ \$	Lot 14 : _____ \$
	Lot 6 : _____ \$	Lot 15 : _____ \$
	Lot 7 : _____ \$	Lot 16 : _____ \$
	Lot 8 : _____ \$	Lot 17 : _____ \$
	Lot 9 : _____	

Dépôt :

Ci-joint, mon dépôt
par traite bancaire ou
virement bancaire¹ au
montant de : _____ \$

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

1) Veuillez communiquer avec Mathieu Loiselle par courriel à Loiselle.Mathieu@rcgt.com pour obtenir les coordonnées bancaires, si vous souhaitez effectuer votre dépôt par virement bancaire.

Modalités et conditions :

Cette soumission est sujette aux modalités et conditions émises par Raymond Chabot inc. dont tout soumissionnaire reconnaît avoir pris connaissance.

Autres conditions :

Signataire dûment autorisé

Date

MODALITÉS ET CONDITIONS DE VENTE

1. DEMANDE DE SOUMISSIONS

- 1.1 Le Syndic n'est pas tenu d'accepter la plus élevée ni quelconque soumission que ce soit, se réservant le droit de disposer des biens de toute autre manière prévue à la Loi;
- 1.2 **Le syndic se réserve le droit d'annuler sans motif et en tout temps le processus de demande de soumissions et le soumissionnaire reconnaît qu'il ne pourra réclamer quelque indemnité que ce soit suite à cette décision.**

2. DESCRIPTION DES BIENS

- 2.1 La soumission porte sur les biens faisant partie du ou des lots mentionnés dans sa soumission et tels que décrits à l'inventaire préparé par le Syndic (les « Biens ») et dont le soumissionnaire reconnaît avoir pris connaissance (l'« Inventaire »);
- 2.2 Le soumissionnaire reconnaît que les quantités indiquées à l'Inventaire ne peuvent être que substantiellement exactes.
- 2.3 Si le Syndic, pour quelque motif que ce soit, ne peut livrer au soumissionnaire les Biens ou une quantité importante des Biens, le Syndic peut annuler l'acceptation de la soumission qui alors est réputée n'être jamais intervenue;
- 2.4 **Dans la vente de biens qui comprennent des éléments de stockage (informatique ou autre), le soumissionnaire s'engage à détruire les informations relatives à des tiers.**
- 2.5 Le soumissionnaire accepte qu'aucun ajustement du montant offert ne pourra être demandé sauf en cas de disparité importante entre la quantité indiquée à l'Inventaire et la quantité que le Syndic peut lui délivrer, sous réserve toutefois des droits du Syndic en vertu de l'article 2.3;
Au cas où le Syndic opte pour ajuster le montant offert, le soumissionnaire 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 Syndic quant à la valeur des Biens.

3. CONDITIONS DE VENTE

- 3.1 À défaut par le soumissionnaire de respecter l'une de ses obligations aux termes des présentes, il indemnise le Syndic de tout dommage qu'il subit ou subira suite à ce défaut sans préjudice aux autres recours que la Loi accorde au Syndic;
- 3.2 Lorsqu'une soumission est assujettie à une condition, la soumission doit énoncer le montant de la soumission, si la condition énoncée dans la soumission est acceptée par le Syndic, et le montant de la soumission si la condition n'est pas acceptée. Si celle-ci ne mentionne qu'un montant, ce montant sera considéré comme étant le montant de la soumission si la condition énoncée dans la soumission n'est pas acceptée par le Syndic;
- 3.3 Le Syndic se réserve le droit de renoncer au respect de l'une ou plusieurs des conditions énoncées à la demande de soumissions ou au document intitulé modalités et conditions de vente;
- 3.4 **Le soumissionnaire reconnaît que le syndic ne fait aucune représentation quant à la responsabilité potentielle du soumissionnaire à titre d'employeur-successeur;**
- 3.5 **Le dépôt d'une soumission constitue une acceptation irrévocable, du soumissionnaire, de toutes les modalités et conditions de vente.**

4. EXAMEN DES BIENS

- 4.1 Le soumissionnaire déclare avoir examiné les Biens, se fonder entièrement sur son examen et son enquête, qu'aucune garantie n'est donnée par le Syndic quant à la description, l'état et la valeur des Biens et renonce à toute garantie quant à la qualité des Biens;
- 4.2 Le soumissionnaire reconnaît que le Syndic ne fait aucune représentation quant à la conformité des Biens, 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 SOUMISSIONS

- 5.1 La soumission est faite pour le montant indiqué à sa soumission;
- 5.2 **Les soumissions de plus de 50 000 \$ doivent être accompagnées d'un dépôt par traite bancaire ou virement bancaire de 15 % pour les meubles et de 5 % pour les immeubles;**
- 5.3 Lorsque le soumissionnaire retire sa soumission dans la période de 48 heures avant l'heure fixée pour l'ouverture des soumissions jusqu'à ce qu'il reçoive avis du résultat des soumissions, le dépôt du soumissionnaire sera conservé à titre de pénalité payée par le soumissionnaire au Syndic;

- 5.4 Les soumissions en bloc ainsi que les soumissions pour plus d'un lot doivent indiquer spécifiquement le prix offert pour chacun des lots;
- 5.5 Il est de l'obligation du soumissionnaire de transmettre sa soumission, au bureau du syndic qui demande les soumissions. Toute soumission transmise à un autre bureau devra être envoyée par courriel au responsable désigné à la demande de soumissions, en précisant que l'original a été livré au bureau de Raymond Chabot inc., à telle ville. Il est de la responsabilité du soumissionnaire de s'assurer que sa soumission a bien été reçue par le destinataire.

6. ACCEPTATION ET REFUS

- 6.1 Malgré toute indication contraire contenue à la soumission, le Syndic pourra accepter ou refuser la soumission jusqu'à l'expiration **d'un délai raisonnable**;
- 6.2 En cas d'acceptation de la soumission, le Syndic en informe le **soumissionnaire retenu par avis écrit adressé par courriel, télécopieur ou courrier**, à l'endroit indiqué à la soumission;
- 6.3 **Si la soumission n'est pas retenue :**
 - 6.3.1 **Lorsque le syndic aura reçu un dépôt, un avis écrit adressé par courrier recommandé et accompagné du dépôt sera acheminé aux soumissionnaires;**
 - 6.3.2 **Pour les autres soumissionnaires, aucun avis ne sera transmis, mais la décision du syndic pourra être indiquée sur son site internet.**
- 6.4 **L'encaissement d'un dépôt accompagnant une soumission ne peut être interprété comme étant une acceptation de la soumission;**
- 6.5 **Le Syndic pourra retirer son acceptation de toute soumission avant la livraison des biens. Dans un tel cas, le syndic remboursera au soumissionnaire tout montant reçu de celui-ci, sans intérêt et le soumissionnaire n'aura aucun recours additionnel;**
- 6.6 **Si le soumissionnaire, dont la soumission est acceptée, est une personne liée au sens des dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, la vente devra être autorisée par le tribunal, et ce, aux frais du soumissionnaire.**

7. VENTE ET OCCUPATION, LIVRAISON

- 7.1 La prise de possession a lieu au moment convenu avec le Syndic et en sa présence et est constatée par la remise par le soumissionnaire au Syndic d'un reçu à cette fin préparé par ce dernier;
- 7.2 Le soumissionnaire prend possession de tous les Biens sans exception et, si certains d'entre eux contiennent ou constituent des contaminants, déchets ou produits dangereux, le soumissionnaire en dispose en conformité avec toute loi ou tout règlement relatif à leur transport et disposition;
- 7.3 Le Syndic donne au soumissionnaire accès aux lieux où sont situés les Biens selon les modalités convenues avec le soumissionnaire qui s'engage à maintenir et à laisser les lieux propres et sécuritaires;
- 7.4 Si le Syndic en a convenu avec le soumissionnaire, 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;
- 7.5 Le soumissionnaire est responsable de toute perte ou détérioration des lieux et des biens situés sur les lieux occasionnée par son accès aux ou son occupation des lieux.
- 7.6 Notamment le soumissionnaire rembourse au Syndic, sur demande, le montant des frais encourus par ce dernier suite au défaut du soumissionnaire de prendre possession des Biens dans le délai prescrit;
- 7.7 Le soumissionnaire convient que toute somme qu'il doit verser au Syndic en vertu des présentes porte intérêt au taux de 15 % l'an à compter de la date d'exigibilité d'une telle somme.
- 7.8 Quant aux immeubles, les ajustements usuels, s'il en est, notamment pour taxes, assurances, loyers et énergie, sont effectués en date de la signature de l'acte de vente;
- 7.9 Le Syndic ne fournit au soumissionnaire que les seuls documents qu'il possède relativement au titre et à la désignation des Biens;
- 7.10 Aux montants offerts s'ajoutent les montants, s'il en est, de toute taxe, imposition, contribution 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 »);
- 7.11 Quant aux biens meubles, le Prix est payé intégralement avant la prise de possession des Biens par remise d'un chèque certifié ou d'une traite bancaire payable à l'ordre du Syndic;
Dans le cas des immeubles, le Prix est payé intégralement lors de la signature d'un acte de vente reçu par un notaire choisi par le Syndic, d'une forme et d'un contenu acceptable au Syndic, acte qui intervient dans les trente (30) jours de l'acceptation de l'offre d'achat;
Le Syndic pourra accepter que le dépôt remis avec la soumission réduise d'autant le Prix;

- 7.12 En cas d'acceptation de l'offre d'achat, la vente intervient sans aucune garantie du Syndic, et aux risques et périls du soumissionnaire;
- 7.13 Le soumissionnaire prend possession et enlève les Biens, à ses frais, dans les cinq (5) jours de l'acceptation de l'offre d'achat et, dans le cas des immeubles, lors du paiement du Prix ou dans tel autre délai que le Syndic fixe;
- 7.14 La propriété des Biens faisant l'objet de l'offre d'achat n'est transférée au soumissionnaire qu'au paiement complet du prix de vente;**
- 7.15 Si le soumissionnaire fait défaut de prendre possession des Biens, il autorise le Syndic à annuler l'acceptation de son offre d'achat et à retenir le dépôt accompagnant son offre d'achat à titre de pénalité.

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, le soumissionnaire remet au Syndic 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 Syndic, 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 Syndic, celui-ci remet au soumissionnaire le chèque accompagnant son offre;
À défaut par le soumissionnaire de remettre une telle lettre de garantie, dans le délai imparti, au Syndic, celui-ci peut annuler l'acceptation de son offre et retenir le dépôt accompagnant son offre d'achat à titre de pénalité;
- 8.2 Le soumissionnaire indique au Syndic, 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 Le soumissionnaire paie au Syndic 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 le soumissionnaire d'effectuer le rapport ou le paiement prévu à l'article 8.3, le Syndic demande paiement de la lettre de garantie, et ce, sans préjudice à son droit d'exiger du soumissionnaire le rapport et le paiement de toute somme additionnelle due au Syndic;
- 8.5 À défaut du soumissionnaire de prendre possession des Biens dans le délai prescrit ou de respecter le Plan, le Syndic 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.