

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

No.: 500-11-049142-157
Dossier No: 41-2016258

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS
D'INTENTION DE FAIRE UNE
PROPOSITION DE:

INDUSTRIES COVER INC.

Débitrice/Requérante

-et-

DELOITTE RESTRUCTURING INC.

Syndic

-et-

L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES
DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE DE CHARLEVOIX II, ayant une
place d'affaires au 915, boul. Monseigneur-
De-Laval, Baie-Saint-Paul, province de
Québec, G3Z 1A2

Partie impliquée

**REQUÊTE POUR AUTORISATION DE VENDRE CERTAINS ACTIFS PURGÉS DE
TOUTE CHARGE, SÛRETÉ OU RESTRICTION
(Articles 65.13 et 66 de la *Loi sur la Faillite et l'Insolvabilité*)**

1. Jusqu'à récemment, la Débitrice oeuvrait dans le domaine de la fabrication et production d'unités de verre scellé (thermos) vendues aux manufacturiers de portes et fenêtres;
2. Le 17 avril 2015, suite à une crise de liquidités, la Débitrice fut forcée de mettre à pied plus d'une centaine de ses employés encore actifs et toutes ses opérations furent interrompues;
3. Le 16 juillet 2015, la Débitrice a déposé un Avis d'intention de faire une proposition sous la *Loi sur la Faillite et l'Insolvabilité* et Deloitte Restructuring Inc. (« **Deloitte** ») fut nommée syndic à la proposition;

4. Au cours du mois de juin 2015, la Débitrice, avec l'assistance de Deloitte, a initié un processus de vente de ses actifs qui culmina par la vente de la presque totalité de ses actifs, suite à des ordonnances émises par cette Cour les 13 août 2015 (vente des actions de Thermos Rive-Nord Inc.), 26 août 2015 (vente des usines d'Anjou, Saint-Apollinaire et Saint-Agapit) et 8 octobre 2015 (vente des actions de Vitrierie Novy Glass Ltd), le tout tel qu'il appert au dossier de la Cour;
5. Le 17 septembre 2015, la Cour rendit une « *Order establishing a claims process* », prévoyant entre autres le dépôt de preuves de réclamation au plus tard le 30 octobre 2015;
6. Le 24 septembre 2015, le délai pour permettre à la Débitrice de déposer une proposition fut prorogé au 11 novembre 2015, le tout tel qu'il appert au dossier de la Cour;
7. Entretemps, le processus de vente des derniers actifs de la Débitrice, soit ceux situés à Baie-Saint-Paul, s'est poursuivi et une entente de principe est intervenue entre la Débitrice et 2735-8696 Québec Inc. (représentée par M. Gilles Dufour) le 9 octobre 2015 relativement à l'immeuble (terrain et bâtiment) situé au 63, chemin Saint-Laurent, à Baie-Saint-Paul, les équipements et un véhicule à moteur;
8. Le 15 octobre 2015, la Débitrice et 2735-8696 Québec Inc. ont formellement conclu une Convention d'achat d'actifs produite au soutien de la présente requête sous la cote **R-1**;
9. Le processus de vente est plus amplement détaillé dans les requêtes ayant mené aux ordonnances de vente déjà rendues par la Cour et dans le rapport que Deloitte entend produire à la Cour lors de l'audition de la présente requête;
10. Il suffit de préciser qu'une seule autre offre sérieuse, quoique à un prix 20% inférieur à celui prévu à la convention R-1, fut soumise par un tiers à la fin juillet 2015, mais elle fut retirée par la suite;
11. Considérant que le processus de vente a généré un intérêt limité pour les actifs de la Débitrice situés à Baie-Saint-Paul, tant Deloitte que la Débitrice sont d'avis que la vente à 2735-8696 Québec Inc. est la meilleure transaction dans les circonstances;
12. Le prix de vente offert est juste et raisonnable et vraisemblablement supérieur à toute considération qui pourrait être obtenue dans un contexte de faillite;
13. La clôture de la vente est conditionnelle à l'obtention d'une ordonnance prévoyant que les biens sont vendus purgés de toute charge, sûreté ou restriction.

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente requête selon les conclusions recherchées au projet d'ordonnance ci-joint;

LE TOUT, sans frais.

MONTREAL, le 19 octobre 2015

Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l.

STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Procureurs de la Débitrice/Requérante


INDUSTRIES COVER INC.

AFFIDAVIT

Je, soussigné, Jean-Christophe Hamel, ayant une place d'affaires au 1190, avenue des Canadiens-de-Montréal, Suite 500, dans les cité et district de Montréal, Province de Québec, H3B 0M7, affirme solennellement ce qui suit :

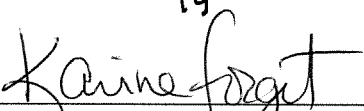
1. Je suis un Directeur principal de Deloitte Restructuring Inc.;
2. Tous les faits allégués dans la présente *Requête pour autorisation de vendre certains actifs purgés de toute charge, sûreté ou restriction* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ:



Jean-Christophe Hamel

Affirmé solennellement devant moi
à Montréal ce 19 octobre 2015



Commissaire à l'assermentation pour
la province de Québec



AVIS DE PRÉSENTATION

PRENEZ AVIS que la présente *Requête pour autorisation de vendre certains actifs purgés de toute charge, sûreté ou restriction* sera présentée pour adjudication devant l'un des Honorables Juges de la Cour supérieure, siégeant en division de pratique dans et pour le District de Montréal, au Palais de Justice de Montréal, 1, rue Notre-Dame Est, le 21 octobre 2015, à 8h45, en salle 16.10.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

MONTRÉAL, le 19 octobre 2015

Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l.
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Procureurs de la Débitrice/Requérante
INDUSTRIES COVER INC.

SUPERIOR COURT
(Commercial Division)

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT OF MONTREAL
No. 500-11-049142-157
DATE: October 21, 2015

PRESIDING :

IN THE MATTER OF THE INTENTION TO MAKE A PROPOSAL OF:

INDUSTRIES COVER INC.

Debtor/Petitioner

-and-

DELOITTE RESTRUCTURING INC.

Trustee

-and-

THE REGISTRAR OF THE LAND REGISTRY OFFICE
FOR THE REGISTRY DIVISION OF CHARLEVOIX II

Impleaded Party

ORDER

ON READING Industries Cover Inc. (the "**Petitioner**")'s *Requête pour autorisation de vendre certains actifs purgés de toute charge, sûreté ou restriction* pursuant to the *Bankruptcy and Insolvency Act* (the "**BIA**"), Exhibit R-1 and the affidavit of Mr. Jean-Christophe Hamel filed in support thereof (the "**Motion**"), and relying upon the submissions of counsel appearing before the Court for the presentation of the Motion;

GIVEN the provisions of the BIA;

WHEREFORE, THE COURT:

1. **GRANTS** the Motion.

SALE APPROVAL

2. **ORDERS** and **DECLARES** that the sale of Petitioner's assets described in the *Convention d'achat d'actifs* (Exhibit R-1) (the "**Purchased Assets**") to 2735-8696 Québec Inc. (the "**Purchaser**") (the "**Sale**") is hereby approved, that the execution of the *Convention d'achat d'actifs* by Industries Cover Inc. (the "**Vendor**") is hereby authorized and approved, with such non-material alterations, changes, amendments, deletions or additions thereto as may be agreed to but only with the consent of Deloitte Restructuring Inc., in its capacity as trustee to the *Notice of Intention to Make a Proposal* filed by Petitioner (the "**Trustee**").

EXECUTION OF DOCUMENTATION

3. **AUTHORIZES** the Vendor, the Trustee and the Purchaser to perform all acts, sign all documents and take any necessary action to execute any document, deed, provision, transaction or undertaking stipulated in the *Convention d'achat d'actifs* (Exhibit R-1) and any other ancillary document which could be required or useful to give full and complete effect thereto.

AUTHORIZATION

4. **ORDERS** and **DECLARES** that this Order shall constitute the only authorization required by the Vendor to proceed with the Sale and that no shareholder or regulatory approval, if applicable, shall be required in connection therewith.

VESTING OF PURCHASED ASSETS

5. **ORDERS** and **DECLARES** that upon payment of the purchase price to the Trustee as provided for in the agreement Exhibit R-1, all rights, title and interest in and to the Purchased Assets shall vest absolutely and exclusively in and with the Purchaser, free and clear of and from any and all claims, liabilities (direct, indirect, absolute or contingent), obligations, interests, prior claims, security interests (whether contractual, statutory or otherwise), liens, charges, hypothecs, mortgages, pledges, deemed trusts, assignments, judgments, executions, writs of seizure or execution, notices of sale, options, adverse claims, levies, rights of first refusal or other pre-emptive rights in favour of third parties, restrictions on transfer of title, or other claims or encumbrances, whether or not they have attached or been perfected, registered, published or filed and whether secured, unsecured or otherwise (collectively, the "**Encumbrances**"), including without limiting the generality of the foregoing all charges, security interests or charges evidenced by registration, publication or filing pursuant to the *Civil Code of Québec*, or any other applicable legislation providing for a security interest in movable or immovable property; and, for greater certainty, **ORDERS** that all of the Encumbrances affecting or relating to the Purchased Assets be expunged and discharged as against the Purchased Assets, in each case effective as of the payment of the purchase price to the Trustee.

CANCELLATION OF SECURITY REGISTRATIONS

6. **ORDERS** the Registrar of the land registry for the registry division of Charlevoix II to strike the registration numbers 21 622 252, 21 722 003 and 21 724 268, upon presentation of the required form with a true copy of this Order.
7. **ORDERS** the Vendor to take all steps as may be necessary to effect the discharge of the Encumbrances.
8. **DECLARES** that the Purchaser shall be authorized to take all steps as may be necessary to effect the discharge of the Encumbrances.

PROCEEDS

9. **ORDERS** that the proceeds from the Sale shall be remitted to the Trustee in trust and shall be used in accordance with applicable legislation.

VALIDITY OF THE SALE

10. **ORDERS** that notwithstanding:
 - (i) The pendency of these proceedings;
 - (ii) Any petition for a receiving order now or hereafter issued pursuant to the BIA and any order issued pursuant to any such petition;
 - (iii) Any assignment in bankruptcy made in respect of the Vendor, or
 - (iv) The provisions of any federal or provincial legislation.

The vesting of the Purchased Assets contemplated in this Order, as well as the execution of the *Convention d'achat d'actifs* pursuant to this Order, are to be binding on any trustee in bankruptcy that may be appointed, and shall not be void or voidable nor deemed to be a preference, assignment, fraudulent conveyance, transfer at undervalue or other reviewable transaction under the BIA or any other applicable federal or provincial legislation, as against the Vendor, the Purchaser or the Trustee, nor shall it constitute oppressive or unfairly prejudicial conduct pursuant to any federal or provincial legislation.

LIMITATION OF LIABILITY

11. **DECLARES** that, subject to other orders of the Court, nothing herein contained shall require the Trustee to occupy or to take control, or to otherwise manage all or any part of the Purchased Assets. The Trustee shall not, as a result of this Order, be deemed to be

in possession of any of the Purchased Assets within the meaning of environmental legislation, the whole pursuant to the terms of the BIA.

12. **DECLARES** that no action lies against the Trustee by reason of this Order or the performance of any act authorized by this Order, except by leave of the Court.

GENERAL

13. **DECLARES** that this Order shall have full force and effect in all provinces and territories in Canada.
14. **ORDERS** the provisional execution of the present Order notwithstanding any appeal and without the requirement to provide any security or provision for costs whatsoever.

THE WHOLE WITHOUT COSTS.

CONVENTION D'ACHAT D'ACTIFS

ENTRE: INDUSTRIES COVER INC. (le « Vendeur »), une société constituée sous le régime des lois du Québec;

ET: 2735-8696 QUÉBEC INC. (l' « Acheteur »), une société constituée sous le régime des lois du Québec;

ATTENDU QUE le 16 juillet 2015, le Vendeur a déposé un Avis d'intention de faire une proposition (l' « AIP ») en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) (la « LFI ») et Restructuration Deloitte Inc. (le « Syndic ») a été désigné comme syndic en vertu de l'AIP;

ATTENDU QUE le Vendeur a mené un processus de vente pour la vente de la totalité ou de la quasi-totalité des actifs du Vendeur (le « Processus de vente »);

ATTENDU QUE le Vendeur a vendu des actifs relatifs à son Entreprise à d'autres acheteurs à l'exception des Actifs achetés (tels que définis ci-dessous); et

ATTENDU QUE conformément au Processus de Vente, les Parties ont conclu la présente Convention selon laquelle le Vendeur a convenu de transférer et l'Acheteur a convenu d'acheter les Actifs achetés et d'assumer les Passifs pris en charge (tels que définis ci-dessous), le tout conformément aux conditions énoncées aux présentes.

PAR CONSÉQUENT les Parties ont convenu de ce qui suit :

ARTICLE 1
INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Dans la présente Convention, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, les termes suivants ont la signification qui leur est attribuée ci-dessous et les variations grammaticales de ces termes ont des significations correspondantes :

- (a) « Acheteur » a la signification qui lui est attribuée dans le préambule.
- (b) « Actifs achetés » désigne tous les actifs suivants (et non seulement quelques-uns) du Vendeur (autres que les Actifs exclus), c'est-à-dire :
 - (i) la Propriété immobilière;
 - (ii) l'Équipement;
 - (iii) le Véhicule.
- (c) « Actifs exclus » a la signification qui lui est attribuée à l'article 2.2.
- (d) « AIP » a la signification qui lui est attribuée dans le préambule.

- (e) « **Approbation et ordonnance de dévolution** » désigne une approbation et une ordonnance de dévolution de la Cour dont la forme et le contenu sont jugés satisfaisants par le Vendeur et l'Acheteur, chacun agissant raisonnablement, approuvant la présente Convention et l'acquisition par l'Acheteur de tous les droits, titres et intérêts du Vendeur dans et à l'encontre des Actifs achetés, francs et quittes de toutes Charges.
- (f) « **Avis** » a la signification qui lui est attribuée à l'article 8.1.
- (g) « **Charges** » désigne toute hypothèque immobilière, hypothèque mobilière avec ou sans dépossession, charge, gage, sureté, servitude, droit de premier refus ou de première offre, convention ou clause de réserve de propriété, vente conditionnelle, fiducie présumée ou légale, clause restrictive, bail de location, exécution, prélèvements ou toute autres créances financières ou monétaires, dettes ou charges de quelque nature que ce soit, qu'elles aient été ou non inscrites, publiées ou produites et qu'elles soient garanties, non garanties ou autrement, et tout contrat, option, droit ou privilège (en vertu de la loi, contrat ou autrement) qui puisse devenir n'importe laquelle des charges mentionnées ci-dessus.
- (h) « **Clôture** » désigne la clôture de la Transaction telle que définie à l'article 6.1(a).
- (i) « **Convention** » désigne la présente Convention d'achat d'actifs dans sa version modifiée, mise à jour, remplacée ou complétée.
- (j) « **Cour** » désigne la Cour supérieure du Québec.
- (k) « **Date de Clôture** » désigne le troisième Jour ouvrable après la date à laquelle l'Approbation et ordonnance de dévolution est devenue une Ordonnance définitive.
- (l) « **Entité gouvernementale** » désigne (i) tout ministère du gouvernement, banque centrale, cour, ministre, gouverneur en conseil, conseil des ministres, commission, tribunal, conseil, bureau, agence, commissaire ou intermédiaire, soit international, multinational, national, fédéral, provincial, état, comté, municipal, local ou autre; (ii) toute subdivision ou autorité de toutes les entités susmentionnées; et (iii) tout organisme quasi gouvernemental ou organisme privé exerçant tout pouvoir de réglementation, d'expropriation ou de taxation pour le compte de toute entité susmentionnée.
- (m) « **Entreprise** » désigne l'entreprise du Vendeur, consistant en la transformation de verre plat afin de servir des fabricants industriels de vitrage et de fenêtres principalement situés au Québec.
- (n) « **Équipement** » désigne tout bien meuble corporel dont le Vendeur a la propriété ou dans lequel il a un intérêt (dans les limites de son intérêt) et situé sur ou à proximité de la Propriété immobilière (incluant toute la machinerie, les



usines, l'équipement, les accessoires fixes d'exploitation et tout équipement similaire (incluant les accessoires, dispositifs, matériaux, et matériel informatique) utilisés par le Vendeur dans le cadre de l'exploitation de son Entreprise).

- (o) « **Impôts fonciers relatifs à la Propriété immobilière** » désigne les impôts, taxes, cotisations, évaluations et droits fonciers, de nature municipale, scolaire, locale, générale ou spéciale, qui sont imposés par une autorité compétente ou auxquels les Lois confèrent une priorité portant sur la Propriété immobilière.
- (p) « **Jour ouvrable** » désigne un jour où la plupart des grandes banques sont ouvertes au public à Montréal (Québec) sans toutefois inclure le samedi, dimanche ou tout autre jour qui est un jour férié à Montréal.
- (q) « **LFI** » a la signification qui lui est attribuée dans le préambule.
- (r) « **Livres et registres** » désigne tous les documents relatifs aux ventes et à la production, les factures et bons de commande, toutes les listes de fournisseurs et les informations des fournisseurs, tous les titres, plans d'arpentage et de bâtiment, toutes les listes de clients et les dossiers des clients, tous les dossiers des employés et tous les autres registres et documents similaires relativement aux Actifs achetés et à l'exploitation de l'Entreprise (qu'ils soient sous forme écrite, imprimée ou électronique), dans tous les cas susmentionnés, dans la mesure où le Vendeur en a la possession.
- (s) « **Lois** » désigne (i) les lois constitutionnelles et autres lois, les conventions internationales, les codes, les ordonnances, les principes de common law, les avis, les décrets, les règles et les règlements (municipaux ou autres), émanant d'une autorité canadienne, étrangère ou internationale; (ii) les jugements, ordonnances, brevets, injonctions, décisions, décrets, directives, sanctions et sentences émanant de toute Entité gouvernementale; et (iii) dans la mesure où ils ont force de loi, les politiques, directives, avis et protocoles de toute Entité gouvernementale.
- (t) « **LTA** » a la signification qui lui est attribuée à l'article 2.7(a).
- (u) « **LTVQ** » a la signification qui lui est attribuée à l'article 2.7(b).
- (v) « **Moment de la Clôture** » désigne 8 h (heure de Montréal) le jour de la Date de Clôture, ou à toute autre heure dont peuvent convenir par écrit les Parties.
- (w) « **Moment d'expiration** » désigne 17 h (heure de Montréal) le 31 octobre 2015.
- (x) « **Ordonnance définitive** » désigne une ordonnance de la Cour qui n'a pas été annulée, suspendue, amendée, infirmée ou modifiée et qui ne peut plus faire l'objet d'aucun appel, soit parce que le délai pour appeler est expiré, soit parce que l'ordonnance a été confirmée par toute cour ayant la compétence pour

statuer sur un appel, incluant l'Approbation et ordonnance de dévolution pour laquelle une exécution provisoire a été ordonnée nonobstant appel.

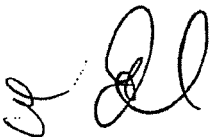
- (y) « Parties » désigne l'Acheteur et le Vendeur, et « Partie » désigne l'un d'entre eux.
- (z) « Passifs pris en charge » a la signification qui lui est attribuée à l'article 2.6.
- (aa) « Personne » désigne tout individu, partenariat, association, personne morale, syndic, exécuteur testamentaire, administrateur, représentant légal, gouvernement (incluant toute Entité gouvernementale) et toute autre entité, qu'elle ait ou non un statut juridique.
- (bb) « Prix d'achat » a la signification qui lui est attribuée à l'article 2.3(a).
- (cc) « Processus de vente » a la signification qui lui est attribuée dans le préambule.
- (dd) « Propriété immobilière » désigne les terrains et bâtiments détenus par le Vendeur et décrits à l'Annexe 1.1(dd) ci-jointe par renvoi à leurs adresses municipales et à leurs descriptions légales appropriées, et toutes usines, bâtiments, constructions, montages, améliorations, biens dépendants et accessoires (incluant la machinerie et l'équipement fixes) situés sur ceux-ci.
- (ee) « Syndic » a la signification qui lui est attribuée dans le préambule.
- (ff) « Taxes de transfert » a la signification qui lui est attribuée à l'article 2.7.
- (gg) « TPS » a la signification qui lui est attribuée à l'article 2.7(a).
- (hh) « Transaction » désigne l'achat et la vente des Actifs achetés et toutes autres questions envisagées par la présente Convention.
- (ii) « TVQ » a la signification qui lui est attribuée à l'article 2.7(b).
- (jj) « Véhicule » désigne le véhicule automobile Ford F-150, 2011, blanc portant le numéro de série 1FTFW1ET2BFB34882.
- (kk) « Vendeur » a la signification qui lui est attribuée dans le préambule.

1.2 Monnaie

Dans la présente Convention, tous les montants en dollars qui sont exprimés le sont en monnaie ayant cours légal au Canada.

1.3 Préambule et annexes

Le préambule et les annexes de la Convention en font partie intégrante.



ARTICLE 2
ACHAT ET VENTE

2.1 Actifs achetés

Compte tenu et sous réserve des conditions de la présente Convention, en vigueur à compter de la Date de Clôture, le Vendeur convient de vendre à l'Acheteur et l'Acheteur convient d'acheter au Vendeur, en contrepartie du Prix d'achat, tous les droits, titres et intérêts du Vendeur (et non seulement quelques-uns) sur et à l'encontre des Actifs achetés, francs et quittes de toutes Charges.

2.2 Actifs exclus

Les actifs qui ne sont pas inclus dans la définition d'Actifs achetés (collectivement, les « Actifs exclus ») doivent être expressément exclus des actifs qui sont achetés et vendus dans le cadre de la présente Convention, y compris :

- (a) toutes sommes, montants en dépôt ou en possession de toute banque ou autre institution de dépôt, dépôts à terme et toute autre somme dont le Vendeur est propriétaire;
- (b) les Livres et registres, registres des procès-verbaux et autres registres de la société du Vendeur;
- (c) assurance prépayée;
- (d) tout fond commercial, qu'il soit ou non lié à l'Entreprise;
- (e) les contrats, conventions et ententes auxquels le Vendeur est partie, qu'ils soient liés ou non à l'Entreprise; et
- (f) toutes sommes à recevoir ou autres créances dues au Vendeur, qu'elles soient liées ou non à l'Entreprise.

2.3 Prix d'achat

- (a) La contrepartie totale (le « Prix d'achat ») payable par l'Acheteur relativement aux Actifs achetés, sujette à des ajustements conformément à l'article 2.5, à l'exclusion de toutes Taxes de transfert, est de :
 - (i) 499 000 \$; plus
 - (ii) le montant des Passifs pris en charge.
- (b) Sujet à l'article 2.4, au Moment de la Clôture, le Prix d'achat doit être satisfait comme suit :



- (i) par le paiement du montant de 479 000 \$ par l'Acheteur par virement bancaire de fonds immédiatement disponibles à un compte désigné par le Syndic;
 - (ii) par la prise en charge des Passifs pris en charge par l'Acheteur.
- (c) Les Parties conviennent que le Prix d'achat est réparti parmi les Actifs achetés conformément à l'Annexe 2.3(c). Les Parties conviennent de faire et de déposer toute déclaration d'impôts et de préparer tous les états financiers, rapports financiers et autres instruments financiers conformément à la façon dont la répartition est faite.

2.4 Dépôt

Au moment de la signature des présentes, l'Acheteur va déposer un montant de 20 000 \$ qui sera retenu sous écrou par le Syndic, lequel montant représente 4 % du Prix d'achat (le « Dépôt »). À la Clôture, le Dépôt ainsi que tout intérêt produit par celui-ci seront déduits du Prix d'achat.

2.5 Ajustement

Le prix d'achat sera ajusté en date de la Date de Clôture relativement aux Impôts fonciers relatifs à la Propriété immobilière conformément à ce qui suit :

- (a) les Impôts fonciers relatifs à la Propriété immobilière pour la période précédant la Date de Clôture sont à la charge du Vendeur; et
- (b) les Impôts fonciers relatifs à la Propriété immobilière à compter de la Date de Clôture inclusivement sont à la charge de l'Acheteur.

2.6 Passifs pris en charge

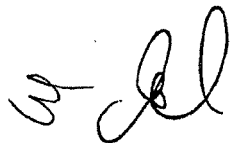
Sous réserve des conditions de la présente Convention, l'Acheteur convient qu'il prendra en charge, payera à échéance et libérera, exécutera et remplira, à compter de la Date de Clôture, de manière effective à compter du Moment de la Clôture, conformément à leurs termes, les passifs relatifs aux taxes foncières et scolaires de la Propriété Immobilière achetée à compter de la Date de Clôture (les « Passifs pris en charge »).

2.7 Questions fiscales

L'Acheteur est responsable et doit payer toutes les taxes de vente fédérales et provinciales applicables (y compris la TPS et la TVQ) ainsi que toutes autres taxes similaires et cotisations, frais et autres charges similaires de toute juridiction (« Taxes de transfert ») dument payables dans le cadre du transfert des Actifs achetés par le Vendeur à l'Acheteur.

Par la présente, l'Acheteur déclare, certifie et convient de ce qui suit :

- (a) il est enregistré en vertu de la Sous-section d de la Section V de la Partie IX de la Loi sur la taxe d'accise (Canada) (the « LTA ») pour la perception et le



versement de la taxe sur les produits et services (« TPS »), son numéro d'enregistrement est le 130637101 et cet enregistrement est conforme et n'a pas été révoqué, de sorte que le Vendeur n'est pas libéré de son obligation de percevoir la TPS auprès de l'Acheteur dans le cadre du transfert de la Propriété immobilière à l'Acheteur.

- (b) il est enregistré en vertu de la Section I du Chapitre VIII de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (la « LTVQ ») pour la perception et le versement de la taxe de vente du Québec (« TVQ »), son numéro d'enregistrement est le 1003764954 et cet enregistrement est conforme et n'a pas été révoqué, de sorte que le Vendeur n'est pas libéré de son obligation de percevoir la TPS auprès de l'Acheteur dans le cadre du transfert de la Propriété immobilière à l'Acheteur.
- (c) il sera responsable de toute la TPS et/ou la TVQ qui est payable en vertu de la LTA et de la LTVQ dans le cadre du transfert à l'Acheteur de la Propriété immobilière et devra établir sa cotisation par lui-même et verser ces montants de TPS et/ou TVQ à l'autorité gouvernementale appropriée, le tout conformément à la LTA et la LTVQ; et
- (d) il devra indemniser le Vendeur de tous montants de TPS et TVQ, et pénalités, coûts et/ou intérêts pouvant devenir payables par le Vendeur, ou établis son encontre, en raison de tout défaut par ce dernier de satisfaire aux dispositions du présent Article 2.7.

L'Acheteur reconnaît et convient que cette déclaration et cette indemnité survivront après la Clôture de la transaction susmentionnée.

ARTICLE 3 DÉCLARATIONS ET GARANTIES

3.1 Déclarations et garanties du Vendeur

Le Vendeur déclare et garantit ce qui suit à l'Acheteur, en date des présentes et à la Date de Clôture :

- (a) **Constitution et pouvoirs.** Le Vendeur est une société dument incorporée et en existence en vertu des lois de la province de Québec et a la capacité de conclure et exécuter ses obligations en vertu de la présente Convention;
- (b) **Autorisation.** Sous réserve d'obtenir l'Approbation et ordonnance de dévolution, la signature et la remise et l'exécution de la présente Convention par le Vendeur, ainsi que la réalisation de la Transaction, ont fait l'objet de toutes les autorisations internes nécessaires, en bonne et due forme, de la part du Vendeur;




- (c) **Signature et caractère exécutoire.** Le Vendeur a dûment signé et remis la présente Convention, qui constitue une obligation légale et valide du Vendeur, le lie et est susceptible d'exécution contre lui, conformément à ses conditions, sous l'unique réserve de l'émission de l'Approbation et ordonnance de dévolution à la Date de Clôture;
- (d) **Résidence du Vendeur.** Le Vendeur est résident du Canada au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada);
- (e) **Propriété des actifs.** À la Clôture, l'Acheteur recevra, conformément à l'Approbation et ordonnance de dévolution, un titre enregistré valide sur tous les Actifs achetés, dans tous les cas francs et quittes de toutes Charges de quelque nature que ce soit.

3.2 Déclarations et garanties de l'Acheteur

L'Acheteur déclare et garantit ce qui suit au Vendeur, en date des présentes et à la Date de Clôture :

- (a) **Constitution et pouvoirs.** L'Acheteur est une société dûment incorporée et en existence en vertu des Lois de la province de Québec et a la capacité de conclure et exécuter ses obligations en vertu de la présente Convention;
- (b) **Autorisation.** La signature, la remise et l'exécution de la présente Convention par l'Acheteur, ainsi que la réalisation de la Transaction, ont fait l'objet de toutes les autorisations internes nécessaires, en bonne et due forme, de la part de l'Acheteur.
- (c) **Absence de contravention.** La signature, la remise et l'exécution de la présente Convention par l'Acheteur :
 - (i) n'entraînent pas et n'entraîneront pas (ou n'entraîneraient pas, après l'envoi d'un avis, l'écoulement du temps ou la réalisation de tout autre événement ou condition) une contravention à, ou un conflit avec les termes et dispositions de ses documents constitutifs ou règlements ou encore ne permettraient à aucune Personne d'exercer quelques droits que ce soient en vertu de ses documents constitutifs et règlements;
 - (ii) n'entraînent pas et n'entraîneront pas (ou n'entraîneraient pas, après l'envoi d'un avis, l'écoulement du temps ou la réalisation de tout autre événement ou condition) une contravention à, ou un conflit avec les contrats ou instruments auxquels l'Acheteur est partie ou encore ne permettraient à aucune Personne d'exercer quelques droits que ce soient en vertu de ces contrats ou instruments; et
 - (iii) sous réserve de l'émission de l'Approbation et ordonnance de dévolution, n'entraînent pas et n'entraîneront pas une contravention à toute Loi applicable;


#11349404

- (d) **Signature et caractère exécutoire.** L'Acheteur a dûment signé et remis la présente Convention, qui constitue une obligation légale et valide de l'Acheteur, le lie et est susceptible d'exécution contre lui, conformément à ses conditions, sous l'unique réserve de l'émission de l'Approbation et ordonnance de dévolution à la Date de Clôture;
- (e) **Financement.** L'Acheteur a, en date des présentes, sécurisé le financement approprié pour acheter les Actifs achetés selon les conditions de la présente Convention et aura suffisamment de fonds pour payer le Prix d'achat à la Date de Clôture;
- (f) **Résidence de l'Acheteur.** L'Acheteur est résident du Canada au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada); et
- (g) **Courtiers et Intermédiaires.** Il n'existe aucune réclamation pour des commissions de courtage, des commissions d'intermédiaires ou toute autre rémunération similaire basée sur toute convention ou tout arrangement conclu par l'Acheteur (ou ses représentants) dans le cadre de la Transaction.

ARTICLE 4 RECONNAISSANCES DE L'ACHETEUR

Dans le cadre de cette Transaction :

- (a) l'Acheteur reconnaît et déclare que l'Acheteur a eu l'occasion de procéder à toute vérification diligente concernant les Actifs achetés, les Passifs pris en charge ou encore le Vendeur, le cas échéant;
- (b) l'Acheteur reconnaît que, à l'exception des déclarations et garanties du Vendeur figurant à l'Article 3.1, la vente et l'achat envisagés par la présente seront effectués « tels quels », à ses risques et périls. Sans que soit limitée la portée générale de ce qui précède, l'Acheteur reconnaît qu'il n'y a pas de déclarations, garanties, termes, conditions, ententes ou conventions accessoires de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite, légale, conventionnelle ou autre concernant les Actifs achetés, les Passifs pris en charge ou le Vendeur, le cas échéant, ou concernant toute autre question relative aux employés ou toute chose à moins d'une stipulation expresse contraire exprimée dans les présentes; et
- (c) l'Acheteur a inspecté les Actifs achetés et se fie entièrement et uniquement sur sa vérification, son investigation et/ou son inspection indépendantes de tous documents et/ou des Actifs achetés, des Passifs pris en charge ou du Vendeur, le cas échéant.



ARTICLE 5
CONDITIONS DE LA CLÔTURE

5.1 Conditions en faveur des deux Parties

L'achat et la vente des Actifs achetés sont assujettis au respect des conditions suivantes, qui doivent être satisfaites et exécutées au plus tard à la Date de Clôture :

- (a) **Absence d'ordonnances de la cour.** Aucun jugement, injonction ou ordonnance qui interdit la réalisation de l'achat des Actifs achetés conformément à la présente Convention ne sera en vigueur; et
- (b) **Approbation et ordonnance de dévolution.** L'Approbation et ordonnance de dévolution a été émise et inscrite et est devenue une Ordonnance définitive à la Date de Clôture.

ARTICLE 6
CLÔTURE


6.1 Général

- (a) La réalisation de la Transaction (la « Clôture ») aura lieu aux bureaux de Stikeman Elliott, S.E.N.C.R.L. s.r.l. à la Date de Clôture, au Moment de la Clôture, ou à tout autre lieu dont peuvent convenir par écrit les Parties.
- (b) Dès que possible suivant la signature de la présente Convention, le Vendeur déposera les documents liés à la requête visant l'émission de l'Approbation et ordonnance de dévolution, à la condition que l'Acheteur ait eu l'occasion de réviser lesdits documents de façon raisonnable, préalablement à leur dépôt à la Cour. Le Vendeur devra notifier la requête visant l'émission et l'inscription de l'Approbation et ordonnance de dévolution à toutes les Personnes déterminées par l'Acheteur, agissant raisonnablement, comme devant recevoir une telle notification.

6.2 Documents à remettre par le Vendeur

À la Clôture ou préalablement, le cas échéant, le Vendeur doit signer et/ou remettre ou faire remettre à l'Acheteur les documents suivants :

- (a) les Actifs achetés, lesquels devront être délivrés *in situ* à l'endroit de la Clôture;
- (b) une copie certifiée et complète de l'Approbation et ordonnance de dévolution, laquelle a été inscrite par la Cour; et
- (c) au moins trois (3) Jours ouvrables préalablement à la Date de Clôture, un projet d'état des ajustements auquel seront annexés les détails suffisants des calculs utilisés par le Vendeur pour parvenir à tous les crédits et débits concernant les Impôts fonciers relatifs à la Propriété immobilière.



#11349404

6.3 Documents à remettre par l'Acheteur

À la Clôture, ou préalablement à celle-ci, le cas échéant, l'Acheteur doit signer et/ou remettre ou faire remettre au Vendeur ce qui suit :

- (a) le paiement du montant décrit à l'Article 2.3(b); et
- (b) sujet à l'Article 2.7(c), le paiement de toutes Taxes de transfert applicables.

ARTICLE 7 RÉSOLUTION

7.1 Résolution de la Convention

La présente Convention peut être résolue, par avis écrit remis à la date de Clôture, ou préalablement à celle-ci :

- (a) par consentement mutuel du Vendeur et de l'Acheteur; ou
- (b) par l'Acheteur ou le Vendeur si les conditions énoncées à l'Article 5.1 ne sont pas satisfaites et ne peuvent pas être satisfaites au Moment d'expiration, tel que déterminé raisonnablement par l'Acheteur ou le Vendeur, le cas échéant.

7.2 Effet de la résolution

Advenant la résolution de la Convention conformément à l'article 7.1, le Dépôt (y compris tout intérêt produit par celui-ci) sera restitué sans délai à l'Acheteur et chacune des Parties sera déchargée de ses devoirs et obligations en vertu de la présente Convention, à compter de la date de ladite résolution, laquelle sera sans responsabilité pour l'Acheteur et pour le Vendeur, sous réserve du fait qu'en aucun cas, la résolution de la présente Convention ne devra décharger les Parties aux présentes de toute responsabilité pour toute contravention volontaire ou intentionnelle à la présente Convention.

ARTICLE 8 GÉNÉRALITÉS

8.1 Avis

Toutes communications (incluant, mais sans limitation, tous les avis, acceptations, consentements et approbations) transmises ou permises en vertu de la présente Convention (un « Avis ») se feront par écrit et seront remises en mains propres, livrées par un service de messagerie ou envoyées par télécopieur ou par transmission électronique, aux coordonnées suivantes :



(a) Avis à l'Acheteur :

2735-8696 Québec Inc.
106 rue Sainte-Anne
Baie-Saint-Paul, Québec G3Z 1P5
À l'attention de : Gilles Dufour
Télécopieur : 418-435-5866
Courriel : gillesdufour@ejd.ca

avec copie à :

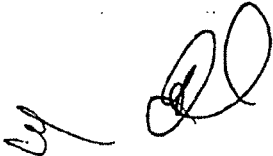
Charlevoix Notaires Inc.
4, rue du Moulin bureau 201
Baie Saint-Paul (QC) G3Z 2R8
À l'attention de : Me France Dufour, notaire et Me Gabrielle Tremblay, notaire
Télécopieur : 418- 435-6532
Courriel : fdufour@notarius.net et g.tremblay@notarius.net

(b) Avis au Vendeur:

Industries Cover Inc.
9300, boul. Ray Lawson
Anjou QC H1J 1Y6
À l'attention de : Dave Kuta
Courriel : DLKuta@comcast.net

avec copie à :

Stikeman Elliott, S.E.N.C.R.L. s.r.l.
1155, boul. René-Lévesque Ouest
Bureau 4000
Montréal QC H3B 3V2
À l'attention de : Jean Fontaine et Vanessa Coiteux
Courriel : jfontaine@stikeman.com et vcoiteux@stikeman.com
Télécopieur : 514-397-3487 et 514-397-3421

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located at the bottom left of the page.

(c) Avis au Syndic:

Restructuration Deloitte Inc.
La Tour Deloitte
1190, Avenue des Canadiens-de-Montréal
Bureau 500
Montréal QC H3B 0M7
À l'attention de : Jean-Christophe Hamel
Télécopieur : 514-390-4103
Courriel : jehamel@deloitte.ca

L'Avis est réputé avoir été livré et reçu (i) à la date de sa remise en mains propres ou à celle de sa livraison par un service de messagerie le jour même s'il s'agit d'un Jour ouvrable (tel que défini ci-dessus), étant précisé que s'il est livré par le service de messagerie à 16 h ou après (heure locale du lieu de réception), il est alors réputé avoir été livré et reçu le Jour ouvrable suivant; (ii) le Jour ouvrable suivant la date d'envoi s'il est envoyé pour livraison par un service de messagerie qui garantit la livraison le Jour ouvrable suivant; ou (iii) le Jour ouvrable suivant la date d'envoi s'il est envoyé par télécopieur, courriel ou autre moyen de communication similaire. Une Partie peut changer son adresse aux fins de signification à tout moment en transmettant un avis conformément à ce qui précède. Tout Avis ultérieur doit être envoyé à la nouvelle adresse de cette Partie. Tout élément de l'adresse d'une Partie qui n'est pas expressément changé dans un Avis est réputé ne pas avoir changé. L'envoi de la copie d'un Avis aux conseillers juridiques d'une Partie, tel qu'indiqué ci-dessus, ne sert qu'à titre d'information et ne constitue pas la livraison de l'Avis à cette Partie. L'omission de transmettre la copie d'un Avis aux conseillers juridiques n'invalide pas pour autant un Avis donné à une Partie.

8.2 Cession

L'Acheteur peut, à la Date de Clôture ou préalablement à celle-ci, transférer la présente Convention, ses droits ou obligations qui en découlent, à l'un ou l'autre de ses filiales ou personnes liées, sans le consentement préalable du Vendeur. La Convention lie les parties ainsi que leurs successeurs, leurs héritiers, leurs liquidateurs de succession, leurs exécuteurs testamentaires, leurs administrateurs successoraux et leurs ayants cause autorisés respectifs et elle s'applique à leur profit.

8.3 Intégralité

La présente Convention, ainsi que les autres documents signés relatifs aux présentes, constitue l'entente intégrale conclue par les Parties en ce qui concerne la Transaction et remplace tous contrats, ententes, négociations, correspondances et pourparlers antérieurs des Parties concernant la Transaction, qu'ils soient verbaux ou écrits. Sauf indication contraire dans la Convention, il n'existe pas de déclarations, de garanties, d'engagements, de conditions ni d'autres contrats, exprès ou implicites, accessoires, conventionnels, légaux ou autres, entre les Parties relativement à l'objet de la présente Convention. Les Parties ne se sont pas fondées et ne se fondent pas sur d'autres renseignements, pourparlers ou ententes pour conclure et réaliser la Transaction prévue par la présente Convention.

8.4 Absence de renonciation

La renonciation à l'application d'une disposition de la présente Convention ne constituera pas une renonciation à l'application d'une autre disposition (semblable ou non). Toute renonciation sera sans effet à moins d'être signée par la Partie qui y consent. La Partie qui omettra d'exercer ou tardera à exercer un droit découlant de la présente Convention ne sera pas réputée renoncer à ce droit. L'exercice ponctuel ou partiel d'un tel droit n'exclura pas l'exercice ultérieur (intégral ou partiel) par une Partie de ce droit ou d'un autre droit dont elle peut se prévaloir.

8.5 Modifications

La présente Convention ne peut être modifiée ou complétée autrement que par une entente écrite signée par le Vendeur et l'Acheteur.

8.6 Lois applicables

La présente Convention sera régie et interprétée selon les Lois du Québec et par les Lois du Canada qui s'y appliquent; et les Parties reconnaissent la compétence exclusive des tribunaux de la province de Québec.

8.7 Exemplaires

La présente Convention peut être signée et remise en plusieurs exemplaires (y compris sur un support électronique comme une télécopie ou un courrier électronique) qui constituent chacun un original et qui, ensemble, constituent un seul et même document. La transmission d'une page signature signée par télécopieur, courriel ou autres moyens électroniques est aussi valide qu'un exemplaire de la présente Convention signé à la main.



SIGNÉE à Montréal, Québec, le 15 octobre 2015.

INDUSTRIES COVER INC.

Par : 

2735-8696 QUEBEC INC.

Par : _____

[Page signature de la Convention d'achat d'actifs]


SIGNÉE à Montréal, Québec, le 15 octobre 2015.


INDUSTRIES COVER INC.

Par : _____

SIGNÉE à Baie-Saint-Paul, Québec, le 15 octobre 2015.

2735-8696 QUEBEC INC.

Par : 
Gilles Dufour, président

Par : 
Yvon Dufour, secrétaire

[Page signature de la Convention d'achat d'actifs]



Annexe 1.1(dd)
Propriété immobilière

- Propriété immobilière et bâtiment industriel situés au 63 rue Saint-Laurent, Baie-Saint-Paul, Québec, Canada, G3Z 2L5 correspondant au lot numéro 4,001,247 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Charlevoix 2.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke extending downwards.

Annexe 2.3(c)
Répartition du Prix d'achat

<i>Actifs achetés</i>	<i>Prix</i>
Terrain	70 000 \$
Bâtiment	333 000 \$
Équipement	86 000 \$
Véhicule	10 000 \$

