



# Processus de sollicitation de vente et d'investissement

Coopérative des Travailleurs et Travailleuses Premier Défi,  
Laval



15 décembre 2023



Opportunité d'affaires



# Table des matières

1	Avis aux lecteurs .....	3
2	Introduction .....	5
3	Procédures de vente .....	6
4	Conditions de vente .....	8

# 1 Avis aux lecteurs

**Coopérative des Travailleurs et Travailleuses Premier Défi, Laval** (la « **Coopérative** » ou la « **Société** ») a entrepris un processus de restructuration le 1<sup>er</sup> décembre 2023 par le dépôt d'un avis d'intention de faire une proposition (« **AI** ») en vertu du paragraphe 50.4 (1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** »). KPMG inc. a été nommé syndic à l'AI (le « **Syndic** » ou « **KPMG** »).

La Coopérative, avec le support du Syndic, effectue un processus de vente. Le but du présent document est d'informer les parties intéressées d'une opportunité de poursuivre un large éventail d'alternatives de transactions exécutables pour l'acquisition des actifs de la Société (« **Transaction** »), que ce soit en bloc ou toute partie de celui-ci en tant qu'entreprise en exploitation. Toute transaction à mettre en œuvre sera soumise à l'approbation de la Cour supérieure du Québec (la « **Cour** ») et au Groupe St-Hubert (le « **Franchiseur** »).

La Coopérative sollicite par la présente une lettre d'intérêt contraignante et des offres de transaction, qui seront mises en œuvre dans le cadre d'un processus de restructuration et resteront donc soumises à l'approbation de la Cour. Une salle de données virtuelle sera mise à la disposition des parties intéressées potentielles qui auront signé une entente de confidentialité (l'«**Entente de confidentialité** »). La présente note d'informations est communiquée sous réserve des modalités de l'entente de confidentialité.

Le présent document a été préparé uniquement pour la commodité des parties intéressées afin de les aider à déterminer si elles souhaitent soumettre une proposition de transaction.

La Coopérative ainsi que le Syndic avisent expressément, et la partie intéressée reconnaît, que la partie intéressée ne se fier pas et ne devrait pas se fier uniquement aux renseignements contenus dans la présente note d'informations dans son examen pour soumettre une proposition de transaction.

Le Syndic n'a vérifié de façon indépendante aucune des informations contenues dans le présent document et ne fait aucune déclaration ou garantie expresse ou implicite de quelque nature que ce soit quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de ces informations. Rien dans la présente note d'informations n'est ou ne doit être considéré comme une représentation ou une garantie de quelque nature que ce soit.

Chaque partie intéressée doit se fier à sa propre inspection et enquête pour se convaincre du titre, de la qualité marchande, des charges, de la description, de l'adéquation à l'usage, de la quantité, de l'état, de l'existence, de la valeur ou de toute autre question ou chose relative à l'entreprise et / ou aux actifs à acheter.

Le présent document a été préparé par KPMG inc., une filiale de KPMG S.E.N.C.R.L., s.r.l., une société à responsabilité limitée de l'Ontario et membre de l'organisation mondiale KPMG de sociétés membres indépendantes affiliées à KPMG International Limited, une société privée anglaise à responsabilité limitée par garantie.

Les renseignements contenus dans le présent document ont été préparés dans le seul but de présenter aux parties intéressées potentielles l'occasion de soumettre une proposition de transaction et ces renseignements doivent être tenus confidentiels et ne doivent pas être reproduits ou utilisés à d'autres fins ou divulgués à des tiers sans le consentement écrit préalable de KPMG.

Sauf indication contraire, la devise indiquée par le signe \$ est le dollar canadien.



**Coopérative des Travailleurs et Travailleuses Premier Défi, Laval**  
Processus de sollicitation de vente et d'investissement

---

**Ni le présent document ni sa remise à une partie intéressée ne constituent une offre de vente de l'entreprise ou des actifs de la Société.**

---

Pour toute question quant au processus, n'hésitez pas à communiquer avec le représentant du Syndic :



Dax Romero, CPA  
Directeur principal  
514-840-8438  
[daxromero@kpmg.ca](mailto:daxromero@kpmg.ca)

## 2 Introduction

### Bref historique

- Franchise détenue par une Coopérative qui fut constituée en 1993 lorsque le siège social du Groupe St-Hubert voulait se départir du restaurant.
- Restaurant est situé au 1111 boul. Des Laurentides, à Laval (Québec)
- Un des restaurants les plus symboliques de St-Hubert, datant de 1979.
- Rénovation complète de la salle à manger et de plusieurs équipements en 2019



### Franchiseur

- Le Franchiseur supporte une possible transaction pour la continuité des opérations avec une nouvelle entente (vente d'actifs).



### Opérations

#### **Salle à manger**

- Salle à manger : 279 places assises
- Terrasse : 52 places assises.



#### **Commerce en ligne**

Un site internet pour commander en ligne  
<https://www.st-hubert.com/>



## 3 Procédures de vente

La Coopérative examinera les offres d'un large éventail d'options de transaction exécutables pour l'acquisition des actifs de la Société, que ce soit en bloc ou toute partie de celle-ci, en tant qu'entreprise en exploitation. Toute transaction sera mise en œuvre dans le cadre d'une restructuration et sera soumise à l'approbation de la **Cour** et au **Franchiseur**.

Les offres d'achat pour les Actifs, sur une base « tel quel » et sans garantie légale, des droits, titres et intérêts dans les Actifs aux fins de procéder à une vente de gré à gré.

Les parties intéressées désirant avoir de l'information et de la documentation supplémentaires dans le but d'évaluer leur intérêt à déposer une offre, pourront les consulter sur signature d'une entente de confidentialité.

KPMG a l'intention de gérer ce processus tout en minimisant les perturbations dans les activités quotidiennes de la Société. Toutes les parties intéressées doivent uniquement assurer la liaison avec les représentants de KPMG désignés en ce qui concerne les demandes de renseignements supplémentaires et ne doivent pas communiquer avec la direction, les administrateurs, les créanciers, les actionnaires, les employés ou les clients de la Société, ou tout agent ou représentant de ce qui précède, sans le consentement écrit explicite de KPMG.

---

**Les biens ne peuvent être inspectés que sur rendez-vous en communiquant avec le représentant de KPMG désigné.**

---

De plus amples renseignements peuvent être obtenus en communiquant avec le représentant de KPMG.

Toutes les offres (« **offres** ») doivent être soumises conformément aux conditions générales de vente détaillées à la section 4 de la présente note d'informations.

---

**Les offres doivent être reçues au plus tard le 18 janvier 2024 à 14 h, heure de l'Est (la « date limite de l'offre »)**

---

Toutes les offres doivent être accompagnées du dépôt requis.

Les offres devront être reçues avant la date limite applicable, par la poste ou par courriel aux coordonnées suivantes :

**KPMG INC. SYNDIC**  
600, boul. De Maisonneuve Ouest  
Bureau 1500  
Montréal (Québec) H3A 0A3

[daxromero@kpmg.ca](mailto:daxromero@kpmg.ca)

Tous les contacts des parties intéressées doivent être pris directement avec le représentant de KPMG désigné ci-dessous :





**Dax Romero, CPA**

Directeur principal

Telephone: (514) 840-8438

Email: [daxromero@kpmg.ca](mailto:daxromero@kpmg.ca)

Afin d'être pris en considération par la Coopérative, les offres doivent être reçues avant la date limite applicable et se conformer aux modalités de la section 4 de la présente note d'informations. La Coopérative et le Syndic n'ont aucune obligation de quelque nature que ce soit de tenir compte d'une lettre d'intention ou d'une offre qui (i) n'a pas été reçue dans les délais applicables et/ou (ii) ne respecte pas les modalités de vente décrites à la section 4 de la présente note d'informations. Nonobstant ce qui précède, la Coopérative ou le Syndic peuvent renoncer à la conformité à une ou plusieurs des conditions générales de vente et considérer une offre non conforme comme une offre conforme.

Les parties intéressées potentielles sont averties que la Coopérative ou le Syndic ne seront pas tenu d'accepter l'offre la plus élevée ou la meilleure et que le choix de l'offre retenue sera entièrement à la discrétion de la Coopérative ou du Syndic. Toute offre sera assujettie à un contrat officiel de vente qui sera conclu avec la Coopérative ou le Syndic et la transaction envisagée sera mise en œuvre dans le cadre d'un processus de restructuration en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **Loi** ») sous l'approbation de la Cour et du Franchiseur.

## 4 Conditions de vente

1. La Coopérative et le Syndic considèrera les offres pour un large éventail d'alternatives de transactions exécutables pour l'acquisition des opérations de la Société et / ou l'achat des actifs de la Société, que ce soit en bloc ou toute partie de celle-ci, comme une exploitation en exploitation.

**Les offres portant la mention « OFFRES- Coopérative des travailleurs » doivent être livrées à l'adresse suivante, par courriel ou en main propre au plus tard le mardi 18 janvier 2024 à 14h:**

**Attention : Dax Romero, CPA**

[daxromero@kpmg.ca](mailto:daxromero@kpmg.ca)

**KPMG INC. SYNDIC**

600, boul. De Maisonneuve Ouest  
Bureau 1500

2. Tout Soumissionnaire proposant déclare implicitement, par le dépôt d'une offre, avoir inspecté, examiné et s'être satisfait du titre des Actifs décrits aux présentes et qu'aucune représentation, garantie, terme, condition, entente ou consentement collatéral, statutaire ou autrement, description, capacité d'utilisation, réglementation, qualité, quantité ou toute autre chose, affectant quelque Actif que ce soit, ou ayant trait à toute autre matière ou chose quelconque sauf si expressément inclus aux présentes, n'est faite par les présentes.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, chaque partie qui soumet une offre reconnaît et consent que chaque Actif est offert spécifiquement sur une base « tel quel » et sans garantie aucune au moment où chaque Actif existera au moment de la date de clôture de la vente.

Chaque Acheteur proposant reconnaît que la Coopérative et le Syndic ne sont pas tenus d'inspecter, compter ou permettre l'inspection ou le comptage des Actifs ou de quelque partie que ce soit et cet Acheteur sera réputé s'être fié entièrement à son propre jugement, inspection et enquête. Aucune déclaration ou garantie n'est faite par la Société, ses dirigeants, administrateurs, employés, actionnaires, sociétés affiliées, conseillers, y compris le Syndic ou toute autre personne, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité de tout renseignement ou document fourni. Chaque partie intéressée potentielle reconnaît et accepte qu'elle aura le droit de s'appuyer uniquement sur les déclarations et garanties, le cas échéant, dans un accord définitif relatif à une transaction lorsqu'elle est exécutée, et sous réserve des limitations et restrictions qui peuvent être spécifiées dans cet accord définitif. Les parties intéressées potentielles doivent mener leur propre enquête et analyse de la Société, y compris en ce qui concerne les questions juridiques, fiscales, réglementaires et financières. En soumettant votre offre, vous reconnaissez que vous vous appuyez uniquement sur votre propre enquête et évaluation indépendantes de l'entreprise et sur la compétence exclusive de la Cour en ce qui concerne toutes les procédures judiciaires ou les recours liés, directement ou indirectement, au présent PSVI, à la lettre d'intention, à l'offre et à la transaction.

3. La Coopérative ou le Syndic se réserve le droit de préparer une convention d'achat d'actifs ou une convention similaire (dont l'une est appelée « **Convention d'Achat** » ci-dessous) à utiliser par toutes les parties intéressées.
4. La Société avec l'assistance du Syndic examinera chaque offre en fonction des critères d'évaluation (tels que définis ci-dessous).



5. La Soumission est accompagnée d'un dépôt en espèces remboursable (le « **Dépôt** ») sous la forme d'un virement bancaire (vers un compte en fiducie précisé par KPMG), ou de toute autre forme acceptable pour KPMG, payable à l'ordre de « **KPMG INC. En fiducie – Coopérative des Travailleurs** » d'un montant égal au moins élevé des montants suivants : 100 000 \$ ou 10 % de la valeur de la contrepartie proposée, à tenir et à traiter conformément aux modalités des présentes.  
Également, l'Acheteur doit fournir la preuve documentaire qu'il a les ressources financières nécessaires pour compléter la transaction proposée;
6. La Débitrice, avec l'assistance du Syndic, examinera et évaluera les offres et, lors de cette évaluation, tiendra compte, entre autres, de la liste non exhaustive suivante de critères d'évaluation (les « **critères d'évaluation** ») :
  - a. Le type et le montant de la contrepartie, avec une préférence pour l'argent comptant ;
  - b. Les facteurs influant sur la rapidité, la certitude et la valeur de la transaction (y compris toute condition à la clôture de la transaction), y compris la probabilité de clôture de la transaction et le temps nécessaire pour le faire ;
  - c. La probabilité d'obtenir toutes les approbations nécessaires pour la transaction ;
  - d. Le traitement prévu des intervenants ;
  - e. La continuité des opérations ;
  - f. Les contreparties de la Transaction.
7. Les Actifs seront disponibles pour inspection, tel que convenu à la section 3 (Procédures de vente).
8. La Coopérative et le Syndic ne seront pas tenus de fournir ou produire tout document, titre, déclaration ou autre document ou preuve d'appartenance que ceux déjà en leur possession.
9. Toutes les offres doivent être signées par une personne dûment autorisée par l'entité faisant la proposition.
10. La Coopérative se réserve le droit d'amender ou mettre fin au PSVI à tout moment. L'offre la plus élevée, ou toute autre offre, ne sera pas nécessairement acceptée et la Coopérative se réserve le droit de rejeter toutes les offres.
11. La Coopérative peut, à sa seule discrétion, renoncer à l'une ou à toutes les Termes et conditions de vente, ou à son PSVI.
12. Si quelque offre que ce soit est acceptée par la Coopérative, sujet à l'approbation de la Cour et du Franchiseur, la Coopérative avisera l'Acheteur de telle acceptation dans un délai de 5 jours ouvrables, par avis écrit, soit par messagerie, soit par courrier recommandé ou par courriel adressé à l'Acheteur à l'adresse prévue dans son offre, tel avis étant présumé effectivement donné et reçu lorsque déposé au bureau de poste ou lorsque livré par messagerie ou lorsque envoyé par courriel selon l'heure et la date d'envoi.
13. Tous les dépôts ayant trait aux offres qui ne seront pas retenues par la Coopérative seront immédiatement retournés aux parties par messenger, adressé aux parties selon l'adresse établie dans la proposition, sans intérêt quelconque.
14. Sur acceptation de son offre par la Cour et le Franchiseur, l'Acheteur aura 10 jours ouvrables suivants l'acceptation de son offre pour compléter la transaction et effectuer le paiement en totalité du solde du prix d'achat incluant les taxes applicables.
15. La Coopérative demeurera en possession des Actifs et gardera tous les droits, intérêts et titres y afférent jusqu'à ce que le prix d'achat ait été payé en entier.



16. Si un Acheteur ne respecte pas les présentes Conditions de vente, son dépôt et toutes autres sommes versées seront confisqués par la Coopérative à titre de dommages-intérêts liquidés. La Coopérative pourra remettre en vente les actifs et l'Acheteur devra payer à la Coopérative la différence, le cas échéant, entre le prix d'achat en vertu de la convention d'achat et de Vente et le prix d'achat reçu par le Syndic proposé conformément à cette revente, ainsi que tous les frais et dépenses provenant de cette revente ou entraînés par celle-ci plus un intérêt de 15 % par année sur cette différence.
17. La soumission d'une offre à la Coopérative constituera une reconnaissance que l'Acheteur a revu, compris, reconnu et accepté les termes accompagnant l'Avis au lecteur, ainsi que ces Termes et conditions de vente.
18. La vente des Actifs sera faite sans aucune garantie et aux risques et périls de l'Acheteur.
19. Le solde de prix de vente sera versé comptant, par chèque certifié ou traite bancaire, lors de la clôture de la transaction.
20. Toute taxe, prélèvement, droit ou imposition pouvant résulter de la vente seront à la charge de l'Acheteur.
21. La validité et l'interprétation des Termes et conditions de vente et l'offre soumise ou toute entente exécutée conformément aux présentes seront assujettis aux lois du Québec.
22. Sous réserve du paragraphe 14, le prix de vente sera conservé en fidéicomis par le Syndic proposé dans un compte auprès d'une institution financière et portant intérêts, pour qu'il en soit disposé selon la loi.
23. De plus, si la partie intéressée potentielle est un consommateur en ce qui concerne la Loi sur la protection du consommateur, il reconnaît et accepte que toute vente effectuée par la Société ou le Syndic conformément aux présentes Conditions générales de vente n'est pas assujettie à cette même Loi et à ses règles.
24. La devise indiquée par le signe \$ est le dollar canadien.

Fait à Montréal, Québec, ce 15 décembre 2023.