

Malette International Inc.

CONDITIONS OF SALE

CALL FOR TENDERS

**Ernst & Young Inc.
in its capacity as Trustee of Malette International Inc.**

May 23, 2007

CONDITIONS OF SALE

The asset listings and descriptions included in this package have been prepared solely for the purposes of assisting prospective tenderers in identifying the assets. The Trustee makes no representation whatsoever with respect to their accuracy. Prospective tenderers must rely solely on their inspection to determine the nature, quality and value of the assets.

1. **Background:** Ernst & Young Inc. (“EYI »), in its capacity as Court appointed Trustee of the assets and property of Malette International Inc. (“Malette” or the “Company”), is requesting tenders to purchase the assets of Malette, a company that operates a hardwood flooring manufacturing plant in East Farnham (Québec). The main plant consists of a building of approximately 80,000 sq. ft., a small mill of approximately 10,000 sq. ft. and an exterior warehouse of approximately 13,750 sq. ft. The assets offered for sale include Land, Buildings, a Pumping Station, Office Furniture and Equipment, Sawmill Machinery and Equipment, Rolling Stock and generators.
2. **Role of EYI:** EYI acts as Trustee with powers including calling for public tenders for the Company’s assets, supervising the process, receiving tenders, opening tenders, reviewing offers and tendering payments to the guaranteed creditors.
3. **Vendor/Court Authorization:** It is contemplated that approval of the Court will be required to allow the Trustee to proceed with the sale of Malette’s assets. In such a case, the vendor will be EYI, acting as Trustee of the assets and property of Malette. The acceptance of a tender submitted to EYI will therefore be subject to the bankruptcy inspectors.
4. **Property:** The assets of the Company (the “Property”) may be summarized as follows

Lot No. 1: Land, Buildings and Pumping Station (subject to liens)

a) Main Plant

b) Exterior Warehouse

Lot No. 2: “Little Sawmill” (subject to liens)

Lot No. 3: Office Equipment, Furniture and Computer Equipment (subject to liens)

Lot No. 4: Machinery and Equipment – Main Plant (subject to liens)

Lot No. 5: Machinery and Equipment – Little Sawmill (subject to liens)

Lot No. 6: Rolling Stock (subject to liens)

Lot No. 7: Generators (subject to liens)

Lot No. 8: Property of Others

The assets are further described in the inventory listing dated April 30, 2007 (the “**Inventory Listing**”), which is available upon request from the office of EYI or from the following site: <http://www.ey.com/global/content.nsf/Canada/Malette>. The information contained in the Inventory Listing is provided subject to the terms and conditions of these presents.

5. **Property of Others:** Assets marked “Property of Others” are not included in the property offered for sale.
6. **Inspection:** The Property may be inspected by appointment. Appointments can be arranged by first contacting Jean-François Nadon, C.A. or Pierre Gagné, BAA, at the following address:

ERNST & YOUNG INC.
1 Place Ville Marie, 24th Floor
Montreal, Quebec H3B 3M9

Telephone: 514-875-6060

Fax: 514-395-4933

7. **Bulk Bids :** A bulk bid must include a separate allocation for each lot and sub-lot.
8. **Opening of Tenders:** Sealed tenders marked “Tender – Malette” will be received until **11 a.m.** local Montreal time on **Thursday, June 14, 2007**, at the office of EYI at the above-mentioned address. Tenderers are not invited to attend at the opening of tenders.
9. **Decision on Tenders:** The highest or any offer will not necessarily be accepted. EYI reserves the right to reject any and/or all tenders.
10. **Deposit:** All tenders must be stated in Canadian currency and they must be accompanied by a deposit (the “**Deposit**”) in the form of a draft of or a cheque certified by a Canadian bank or caisse populaire. The Deposit shall be in an amount of at least 15% of the amount of the tender and shall be payable to the order of Ernst & Young Inc., in trust.
11. **Withdrawal of Tenders:** All bids submitted constitute a firm offer and cannot be revoked. If either:
 - 11.1 the tenderer attempts or purports to revoke his bid at any time prior to receiving written notice from EYI of the acceptance or rejection of the offer; or
 - 11.2 an offer has been accepted and the tenderer does not complete the sale;

then the Vendor will have the option either to retain the bidder's Deposit as liquidated damages or to exercise any and all other recourses, in which latter case the Deposit shall be deemed pledged to the Vendor and kept as security for any obligation which the bidder might have.

12. **Return of Deposit:** The Deposit accompanying a bid will be returned if the offer has not been accepted, unless retained in accordance with Section 11 above.
13. **Acceptance:** If any tender is accepted, EYI shall notify the successful tenderer (the "**Purchaser**") on or before June 28, 2007, by notice in writing.
14. **Agreement:** The acceptance of an offer will represent an agreement (the "**Agreement**") between the Vendor and the Purchaser to sell and purchase the Property on the Closing date.
15. **Warranties:** EYI, acting in its capacity as Trustee or as the person designated by the Court to proceed with the sale by judicial authority, and with specific exclusion of any personal liability whatsoever, will warrant that it has the right to sell its rights, title and interest on the Property at Closing. Except as regards the said warranty, the sale of the Property shall be on as "as is, where is" basis, without any representation or warranties of any nature whatsoever, implicit or explicit, legal or conventional, statutory or otherwise, the Purchaser buying at its own risk and peril. Without limiting the generality of the foregoing, there shall be no warranty as to the description, quality, condition, value, marketability, fitness for use, area, title or otherwise of the Property.

The offers will be received on the basis that the tenderers acknowledge that they have relied on their own inspection and investigation, or their personal knowledge of the Property, and that any information obtained from EYI or Malette concerning the Property has been given solely for the convenience of the tenderers, without any warranty or representation as to completeness or accuracy. Consequently, information given by EYI or Malette to the tenderers does not in any way form part of the offer or the Agreement resulting from the acceptance thereof.

The receipt of an offer from a tenderer will constitute an irrevocable acknowledgment by the tenderer that EYI is not a professional seller or a merchant selling similar items.

16. **Examination of Titles:** Upon acceptance of a tender pertaining to the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" (Lot 1 & 2), EYI will make available to the Purchaser's notary or attorney such land titles, land title deeds of the Property and all other documents relative to the Property he may have in his possession, if any, including certificates of location.

- 16.1 The Purchaser will have a delay of seven (7) days after notice of acceptance to examine the titles of the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" at his own expense. If there exists a or any defects (the "**Defect**") in relation to the or any of the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" which, in the reasonable opinion of the Purchaser's notary or solicitor, may significantly affect the marketability of the title to the or any of the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill", and which the Purchaser is not prepared to waive, the Purchaser may, within the said delay, notify EYI in writing thereof and provide the details of the Defect to which the Purchaser refers.

Failing such notice to EYI on behalf of the Purchaser within fifteen (15) days after notice of acceptance of his offer, the Purchaser will be deemed conclusively to have accepted "as is" the titles of the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill."

In addition, any valid notice be given by the Purchaser to EYI within the said delay, the Vendor will have thirty (30) days from receipt of the notice to correct the Defect or to notify the Purchaser in writing that it will, on or before the Closing, correct the Defect.

In the event that the Vendor is unable or unwilling to correct or undertake to correct any Defect which the Purchaser will not waive, the Purchaser will be entitled, within five (5) days from the date of receipt of the Vendor's notice, or in the absence thereof within five (5) days of the expiry date of the delay to correct a Defect, to rescind his offer by notice in writing addressed to EYI, in which case the offer and any acceptance thereof will be null and void, and the Purchaser will be entitled only to a return of the Deposit, without interest, and shall not be entitled to any compensation of any kind or nature whatsoever for any loss, damage, cost, or otherwise. In such a case, the Vendor and the Purchaser shall have no other obligation to each other relating to the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill."

If the Purchaser does not rescind his offer within the above-mentioned delay, the titles to the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" will be considered to have been accepted "as is" by the Purchaser notwithstanding any Defect and the deed of sale will indicate that the sale is made without any warranty whatsoever on the part of the Vendor concerning the titles of the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill."

- 16.2 For the purpose hereof, a Defect shall include any charges including, without limiting the generality of the foregoing, hypothecs, privileges, servitudes (active or passive, apparent or unapparent) other than:
- (a) the first-ranking movable hypothec in favour of the Laurentian Bank of Canada on the machinery and equipment.

- (b) The legal hypothecs on the Company's Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill", subject to receiver enforceability.
 - (i) Miller Pouliot Thompson;

(the "**Charges**") which will be dealt with in the manner provided for under Section 24 of these Conditions of Sale.
- (c) The following situations, encumbrances or agreements registered or not against the Real Estate or any of the said Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill":
 - (i) all zoning or proposed or prospective zoning regulations to which the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" may be subject at any time up to and including the time of the Closing;
 - (ii) any reserve or expropriation proceedings, or proposed or prospective proceedings, to which the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" may be subject at any time up to and including the time of the Closing;
 - (iii) any lease, memorials of lease or agreements or offers to lease, to which the immovables may be subject or which relate to premises located within such Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill", at any time up to and including the time of the Closing;
 - (iv) any law (including, without limitation, the Cultural Property Act) or any regulation, requirement, restriction, obligation, order or notice by or in favour of any governmental, municipal or other authority to which the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" may be subject at any time up to and including the time of the Closing;
 - (v) any encroachments, including, without limitation, views or overhangs, which exist or may exist with respect to the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" or any servitudes to which the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" may or may be subject to;
 - (vi) hypothecs or sureties held by workmen, suppliers of materials, builders and architects or other similar hypothecs or sureties for charges which are not delinquent;

- (vii) any failure to comply with or to conform to any law, by-law, ordinance or regulation, or notices relating thereto, including such as relate to fire, health, zoning, police rules or otherwise; and
- (viii) title defects or irregularities which are of a minor nature and in the aggregate do not significantly impair the value of the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" or its use thereof, and title defects and irregularities or deficiencies in the titles to the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill", which can be cured by proceedings within the power of the owner or possessor or which are not of a serious nature under the facts and circumstances of the case;

17. Closing:

17.1 The date on which the deed of sale is entered into is referred to herein as the "**Closing**".

17.2 With respect to the immovables, the Closing will take place before a notary designated by the Purchaser, at the Purchaser's expense, at the office of EYI or at such other place as is mutually agreeable to EYI and the Purchaser, on the latest of:

- (a) the fifteenth (15th) day after the date upon which titles to the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" are deemed conclusively to have been accepted by the Purchaser.
- (b) if applicable, the fifth (5th) day after the date upon which the Vendor has corrected the Defect and has advised the Purchaser thereof, or has advised the Purchaser that he will correct any Defect at Closing.
- (c) the fifth (5th) day after the date upon which the Court has authorized the transaction of purchase;

or on such other date as may be agreed upon between the parties or is required as a result of legal delays beyond the control of the parties.

17.3 With respect to Lots 3, 4, 5, 6 and 7, the Closing shall take place on the latest of:

- (a) the fifth (5th) day after the date of acceptance of the tender;
- (b) the fifth (5th) day after the date upon which the Court has authorized the transaction of purchase;

or on such other date as may be mutually agreed between the parties or requested due to legal delays beyond the control of the parties.

-
- 18. Liability for Taxes:** All duties and taxes in connection with the sale including but not limited to custom duties, provincial sales taxes, excise taxes, goods and services taxes and duties on transfers of immovables, if exigible, are to be paid by the Purchaser over and above the purchase price to the entire and total exoneration of the Vendor. The Purchaser will remain liable for all such taxes, which liability and obligation will survive any formal closing and transfer of title to the Purchaser.
- 19. Adjustments:**
- 19.1 With respect to the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" (Lots 1 and 2), all customary adjustments shall be as of the date of the Closing, unless mutually satisfactory arrangements are made for an alternative date.
- 19.2 With respect to the Office Equipment, Furniture and Computer Equipment (Lot 3), Machinery and Equipment – Main Plant (Lot 4) or Little Sawmill (Lot 5), Rolling Stock (Lot 6) and Generators (Lot 7), there will be no adjustment for overages and shortages.
- 20. Payment of Balance:**
- 20.1 With respect to the buildings, the balance of the purchase price including applicable taxes, shall be paid in full by the Purchaser to the Vendor at Closing.
- 20.2 With respect to Lots 3 to 7 inclusive, the balance of the purchase price, including applicable taxes, shall be paid in full by the Purchaser to the Vendor on whichever of the following dates is the earlier:
- (a) At Closing;
 - (b) Within five (5) days of acceptance of the offer.
- 21. Possession:**
- 21.1 With respect to the Land, Buildings, Pumping Station and "Little Sawmill" (Lots 1 & 2), the Purchaser will take possession of thereof at Closing.
- 21.2 With respect to Lots 3 to 7 inclusive, the Purchaser will take possession of the Property on an "as is where is" basis at his own cost, without any liability on the part of EYI, within five (5) days of receipt of notice of acceptance of his offer subject however to the payment of the purchase price and of all other amounts to be paid by the Purchaser prior to or concurrently with such taking of possession. Any damages to the premises while removing the Property are the sole responsibility of the Purchaser. In any event, the Purchaser will indemnify the Vendor and hold him harmless against any and all claims in connection with damages to the premises.

22. **Title:** Notwithstanding any other provision of these Conditions of Sale, Title to the Property shall not pass to the Purchaser nor shall the Purchaser be entitled to possession of same before the purchase price and all other payments to be made by the Purchaser to the Vendor have been paid in full.
23. **Legal Costs:** The Purchaser will personally assume the following fees and costs to the complete and total exoneration of the Vendor:
- 23.1 all legal fees and costs charged by attorneys and/or legal counsels appointed by the Purchaser, directly or indirectly related to the Agreement, plus all the fees and costs for examination of titles, evaluations and other consultations the Purchaser may have decided to undertake and/or obtain;
- 23.2 all costs and expenses relating to the preparation of the deed of sale and all other accessory documents required, the registration of the deed of sale wherever required and copies thereof, of which a copy is to be remitted to EYI, as well as all expenses and fees related to the obtaining of certificates of location, surveyor's plans, etc.
24. **Charges:** The Vendor undertakes to make its best efforts to obtain, at its own cost and prior to or upon Closing, appropriate Deeds of Mainlevée or Discharge for the purpose of cancelling the Charges described in Section Error! Reference source not found. of these Conditions of Sale.
- In the event that such Deeds cannot be obtained at Closing, the Vendor may, at its option,;
- (a) undertake to obtain them within a reasonable delay, and, in order to secure such undertaking, will deposit in trust with the notary or the professional responsible for the execution and registration of the deed of sale, an amount sufficient to cover the Charges; or
- (b) terminate the Agreement and return the Deposit to the Purchaser, without interest or any compensation of any kind or nature whatsoever, for any loss, damage, cost, or otherwise. In such a case, the Vendor and the Purchaser shall have no other obligation to each other relating to the Real Estate.
25. **Risk of Loss:** Until Closing, all risk of loss or damage by fire or other cause or hazard to the Property shall be and remain at the risk of the Vendor. If, prior to Closing, the Property should be substantially damaged or destroyed, then the Purchaser at his option, may elect to terminate the Agreement, by giving notice in writing to EYI. In such event, the Agreement shall be automatically terminated and deemed null and void, and the Deposit shall be returned to the Purchaser without interest and without any

compensation of any nature. In addition, in such a case, the Vendor and the Purchaser shall have no other obligation to each other relating to the Property.

The Purchaser's option to terminate the Agreement must be exercised not later than ten (10) days after the Purchaser is notified in writing by EYI of the damages and/or of the loss.

If the Purchaser does not exercise the option to terminate the Agreement within the prescribed delay mentioned above, the Purchaser shall be entitled only to receive the payable insurance indemnity and shall proceed with the Closing.

In this Section 25, a damage or destruction will be considered substantial if the repair cost required, as a direct result of the damage or destruction, represents at least 50% of the sale price of the Property.

- 26. Default of the Purchaser:** Where the Purchaser fails to fulfill his obligations under the Agreement, he shall pay all additional costs caused by and/or incurred by the Vendor that result because of his non-compliance, and where the Purchaser fails to pay these additional costs, the Vendor may revoke the acceptance of the bid. In this circumstance, the Vendor will have the option to retain the Deposit as liquidated damages, or to use any and all other recourses, in which latter case the Deposit shall be deemed pledged to the Vendor as security to guarantee the performance of all obligations of the Purchaser with regards to the Vendor.
- 27. Assignment of Rights:** The Purchaser shall not transfer or assign rights under the Agreement to any third party, except with the explicit written consent from EYI. In the event that such consent is given by EYI, the Purchaser and the designated assignee shall be solidarily liable for the obligations of the Purchaser under the Agreement. However, EYI may, at the request of the secured creditor, Laurentian Bank of Canada, assign and transfer all rights, title and interest resulting from any accepted offer and from the Agreement to any person designated by the Court to proceed with the sale by judicial authority of Malette's assets mortgaged in favour of Laurentian Bank of Canada (which includes EYI) if Laurentian Bank of Canada decides to proceed with the hypothecary recourse of sale by judicial authority under the Civil Code of Quebec rather than through a sale by the Trustee.
- 28. Notice:** Any notice provided for herein shall be given in writing:

To the Vendor, Malette or EYI:

ERNST & YOUNG INC.
1 Place Ville Marie, 24th Floor
Montreal, Quebec H3B 3M9

To any Tenderer or Purchaser:

At the address set forth in the tender.

and shall be sent by registered mail, by bailiff, or by messenger. All notices sent by registered mail shall be deemed received three (3) business days (excluding Saturdays, Sundays and statutory holidays in Montreal) (a "**Business Day**") following the mailing thereof. All notices delivered by hand shall be deemed to have been received on the date of delivery.

29. **Offer of Services:** In the event that a licensed auctioneer/liquidator submits an offer of services to dispose of the Property on behalf of the Vendor subject to a net minimum guarantee, the net minimum guarantee must be remitted forthwith to EYI upon acceptance of the offer. In addition, the following information must be included with his submission.
- (a) the proposed method of selling the Property;
 - (b) the anticipated gross realizable amount;
 - (c) the duration of occupancy required;
 - (d) the commission arrangement;
 - (e) the maximum amount of expenses to be claimed by the auctioneer/liquidator in fulfilling his mandate; and
 - (f) the amount of the guaranteed minimum net realizable amount offered.
30. **Conditions of Sale:** The present Conditions of Sale form an integral part of this request for tenders and any tender offer submitted. The submission of a tender by a prospective purchaser shall constitute an acknowledgment by the prospective purchaser that he is aware of and fully familiarized with all of the Conditions of Sale herein, that each of the said conditions have been adequately explained by EYI, that the prospective purchaser is satisfied with these explanations and that he is irrevocably bound by the Conditions of Sale herein.
31. **Applicable Law:** The Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Province of Quebec applicable therein. Any dispute arising hereunder or from the Agreement will be submitted to the exclusive jurisdiction of the Courts of the Province of Quebec.
32. **Delays:** In the event that any delay provided for herein expires on a non-Business Day, the delay will be extended to the next Business Day. Time is of the essence of the transactions envisaged by these presents.

- 33. **Conditions to Survive:** The terms and conditions herein shall survive any closing and transfer of title and remain in full force and effect.
- 34. **Headings:** The headings or titles herein are provided solely for the convenience of the reader, and shall have no authoritative meaning in interpreting these Conditions of Sale.
- 35. **Right to Waive or Vary Conditions:** EYI reserves the right to waive or vary any or all of the conditions herein with regard to the acceptance of any offer
- 36. **Capacity of EYI:** EYI herein acts in its capacity of Trustee and shall have no personal liability under these terms and Conditions of Sale.

DATED AT MONTREAL, this 23rd day of May 2007.

ERNST & YOUNG INC.

in its capacity as Trustee of Malette International Inc.

Malette International Inc.

CONDITIONS DE VENTE

Appel d'offres

**Ernst & Young inc.
à titre de syndic à la faillite de Malette International Inc.**

Le 23 mai 2007

CONDITIONS DE VENTE

Les listes et les descriptions de biens ci-jointes ont été préparées dans le seul but d'assister les soumissionnaires potentiels à recenser les biens. Le syndic ne fait aucune déclaration quant à leur exactitude. Les soumissionnaires doivent se fier entièrement à leur examen des biens afin d'en déterminer l'identité, la quantité et la valeur.

1. **Situation :** Ernst & Young Inc. («**EYI**»), en tant que syndic de faillite aux biens et actifs de Malette International Inc. («**Malette**» ou la «**Société**»), sollicite par la présente des offres pour l'achat desdits actifs de Malette, une entreprise qui exploite une usine de fabrication de planchers de bois francs à East Farnham (Québec). L'usine principale comprend un bâtiment d'environ 80,000 pi², un petit moulin d'environ 10,000 pi², un entrepôt extérieur d'environ 13,750 pi². Les actifs offerts en vente comprennent des terrains, des bâtiments, une station de pompage, de l'ameublement et équipement de bureau, de la machinerie et équipements de scierie, du matériel roulants et génératrices.
2. **Rôle de EYI :** Elle agit à titre de syndic, avec entre autres, les pouvoirs suivants : demander des offres sur les actifs de la Société, superviser le processus d'offres, recevoir les offres, ouvrir les offres, réviser les offres et remettre les sommes aux créanciers garantis.
3. **Vendeur/Autorisation des inspecteurs :** Il est prévu que l'approbation des inspecteurs sera requise pour permettre au syndic de procéder à la vente des actifs de Malette. Dans un tel cas, le vendeur sera EYI, ès qualités de syndic aux biens et actifs de Malette. L'acceptation d'une offre soumise à EYI sera donc sujette à l'autorisation des inspecteurs.
4. **Actif :** L'actif de la Société (les « **Biens** ») se résume comme suit :

Lot No. 1: Terrains, bâtiments et station de pompage (sujet à liens)

- a) Usine principale
- b) Entrepôt extérieur

Lot No. 2: Scierie « petit moulin » (sujet à liens)

Lot No. 3: Équipement de bureau, ameublement et ordinateurs (sujet à liens)

Lot No. 4: Machinerie et équipement - Usine principale (sujet à liens)

Lot No. 5: Machinerie et équipement - Petit Moulin (sujet à liens)

Lot No. 6: Matériel roulant (sujet à liens)

Lot No. 7: Génératrices (sujet à liens)

Lot No. 8: Propriétés de tiers

Les Biens sont plus amplement décrits dans la liste d'inventaires datée du 30 avril 2007 (l'« **Inventaire** »), laquelle peut, sur demande, être consultée au bureau de EYI ou sur le site : <http://www.ey.com/global/content.nsf/Canada/Malette>. L'information contenue dans l'Inventaire est fournie sujet aux modalités et conditions des présentes.

5. **Propriété de tiers :** Les biens identifiés comme étant la « propriété de tiers » ne sont pas compris dans les biens offerts en vente.
6. **Inspection :** Les Biens pourront être inspectés sur rendez-vous, en communiquant au préalable avec Messieurs Jean-François Nadon, C.A. ou Pierre Gagné, BAA à l'adresse suivante :

ERNST & YOUNG INC.
1, place Ville Marie, 24^e étage
Montréal (Québec) H3B 3M9

Téléphone : (514) 875-6060

Télécopieur : (514) 395-4933

7. **Soumission en bloc :** Une soumission en bloc doit quand même obligatoirement inclure une allocation spécifique pour chaque lot ou sous-lot.
8. **Ouverture des soumissions :** Les soumissions cachetées, avec la mention « Soumission – Malette », seront reçues jusqu'à **11 heures**, heure locale de Montréal, le **jeudi 14 juin 2007**, aux bureaux de EYI, à l'adresse susmentionnée. Les soumissionnaires ne sont pas invités à assister à l'ouverture des soumissions.
9. **Décision à l'égard des soumissions :** Aucune offre, même la plus élevée, ne sera nécessairement acceptée. EYI se réserve le droit de rejeter toutes les offres.
10. **Dépôt :** Toute soumission doit être faite en devises canadiennes et être accompagnée d'un dépôt (le « **Dépôt** ») sous forme de traite ou de chèque visé par une banque canadienne ou une caisse populaire. Le Dépôt sera d'un montant représentant au moins 15 % du montant de l'offre et sera payable à l'ordre de « Ernst & Young inc., en fidéicommis ».
11. **Retrait des soumissions :** Toutes les soumissions constituent une offre finale et irrévocable. Dans l'un ou l'autre des cas suivants, à savoir :
 - 11.1 si le soumissionnaire retire ou tente de retirer son offre en tout temps avant de recevoir un avis écrit de EYI indiquant que l'offre a été acceptée ou rejetée; ou
 - 11.2 si une offre a été acceptée et que le soumissionnaire ne procède pas à la transaction d'achat; alors le Vendeur aura le choix soit de conserver le Dépôt du soumissionnaire à

titre de dommages-intérêts liquidés ou d'exercer tout autre recours et, dans ce dernier cas, le Dépôt du soumissionnaire sera détenu et conservé en gage par le Vendeur aux fins de garantir l'exécution de toutes les obligations du soumissionnaire.

12. **Retour du Dépôt :** Le Dépôt accompagnant une offre sera retourné si l'offre n'est pas acceptée, à moins qu'il ne soit retenu en vertu de l'article 11.
13. **Acceptation :** Si une soumission est acceptée, EYI en avisera le soumissionnaire (l'« **Acheteur** ») par écrit, au plus tard le 28 juin 2007.
14. **Entente :** L'acceptation de l'offre constituera une entente (l'« **Entente** ») entre le Vendeur et l'Acheteur de vendre et d'acheter les Biens à la date de Clôture.
15. **Garanties :** EYI, agissant à titre de syndic ou de personne désignée par le Tribunal pour faire la vente sous contrôle de justice, sans aucune responsabilité ou obligation personnelle, garantira qu'il a le droit, à la date de Clôture, de vendre les droits dans les Biens. À l'exception de cette garantie, la vente sera effectuée sur la base « as is, where is », sans aucune déclaration ou garantie de quelque nature que ce soit, tacite, explicite, légale, conventionnelle ou autre, l'Acheteur achetant les Biens à ses risques et périls. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, cette vente sera effectuée sans garantie quant à la description des Biens, leur qualité, leur condition, leur valeur, leur capacité d'être vendus, la conformité à l'usage auquel ils sont destinés, leur superficie ou leur titre.

Les soumissionnaires reconnaissent se fier exclusivement à leur propre inspection et enquête, ou à leur connaissance personnelle des Biens, tous renseignements concernant les Biens obtenus de EYI ou Malette ayant été donnés uniquement pour assister les soumissionnaires, sans aucune déclaration ou garantie quant à l'exactitude ou la précision de ces renseignements. En conséquence, les renseignements donnés par EYI ou Malette ne font aucunement partie de l'offre ou de l'Entente.

Le soumissionnaire accepte et reconnaît que EYI n'est pas un vendeur professionnel ou un commerçant en semblables matières.

16. **Examen de titres :** Suite à l'acceptation d'une offre relativement aux terrains, bâtiments, station de pompage et la scierie « petit moulin » (lots 1 et 2), EYI mettra à la disposition du notaire ou de l'avocat de l'Acheteur, les titres fonciers et titres constitutifs de propriété des immeubles de même que tous autres documents relatifs aux terrains, bâtiments et station de pompage qu'il peut avoir en sa possession, s'il en est, y incluant un certificat de localisation.
- 16.1 L'Acheteur disposera d'un délai de sept (7) jours suivant l'avis d'acceptation pour examiner, à ses frais, les titres du ou des terrains, des bâtiments, de la station de pompage et

de la scierie « petit moulin ». S'il existe un ou des vices (le « **Vice** ») à l'égard du ou des terrains, des bâtiments, de la station de pompage et de la scierie « petit moulin » qui, de l'avis raisonnable du notaire ou de l'avocat de l'Acheteur, pourraient affecter de façon significative la valeur marchande du ou des terrains, des bâtiments, de la station de pompage et de la scierie « petit moulin » et que l'Acheteur n'est pas disposé à y renoncer, l'Acheteur pourra, dans ce délai, en aviser EYI par écrit et en donnant les détails du Vice.

À défaut par EYI de recevoir cet avis de la part de l'Acheteur dans un délai de quinze (15) jours suivant la réception de l'avis d'acceptation de son offre, ledit Acheteur sera réputé avoir accepté les titres du ou des terrains, des bâtiments, de la station de pompage et de la scierie « petit moulin » tels quels.

Par ailleurs, un avis valable est remis par l'Acheteur à EYI dans le délai imparti, le Vendeur disposera d'une période de trente (30) jours à compter de la réception de l'avis pour corriger le Vice ou pour aviser l'Acheteur par écrit qu'il corrigera le Vice au plus tard à la date de Clôture.

Dans l'éventualité où le Vendeur est incapable ou ne veut pas corriger ou s'engager à corriger tout Vice auquel l'Acheteur ne renonce pas, l'Acheteur aura le droit, dans les cinq (5) jours suivant la réception de l'avis du Vendeur ou en l'absence de cet avis dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai pour corriger un Vice, d'annuler son offre par avis écrit à EYI et, dans ce cas, l'offre et son acceptation seront nulles et non avenues et l'Acheteur aura droit au remboursement du Dépôt, sans intérêt et sans aucun dédommagement de quelque nature que ce soit pour toute perte, dommage, frais ou autre. Dans un tel cas, le Vendeur et l'Acheteur n'auront plus aucune autre obligation l'un envers l'autre relativement à ou aux terrains, aux bâtiments, à la station de pompage et à la scierie « petit moulin ».

Si l'Acheteur n'annule pas son offre dans le délai imparti, les titres des terrains, des bâtiments, de la station de pompage et de la scierie « petit moulin » seront réputés avoir été acceptés tels quels par l'Acheteur nonobstant tout Vice et l'acte de vente indiquera que la vente est faite sans garantie aucune de la part du Vendeur en ce qui concerne les titres des terrains, des bâtiments, de la station de pompage et de la scierie « petit moulin ».

16.2 Aux fins des présentes, un Vice inclura toute charge, y compris mais sans restreindre la généralité de ce qui précède, les hypothèques, les privilèges et les servitudes (actives ou passives, apparentes ou non) autres que :

- (a) L'hypothèque mobilière de premier rang de la Banque Laurentienne du Canada sur la machinerie et l'équipement.

- (b) L'hypothèques légales en faveur des terrains, des bâtiments, de la station de pompage et de la scierie « petit moulin » de la Société, sujet à l'opposabilité du syndic :
 - (i) Miller Pouliot Thompson;(les « **Charges** ») qui seront traitées de la façon prévue à l'article 24 des présentes.
- (c) les situations, charges ou ententes suivantes inscrites ou non à l'encontre des immeubles ou de l'un ou l'autre desdits terrains, bâtiments, station de pompage et la scierie « petit moulin »:
 - (i) tout règlement ou règlement proposé de zonage auxquels les terrains, les bâtiments, la station de pompage et la scierie « petit moulin » pourraient être assujettis en tout temps, jusqu'à la date de Clôture inclusivement;
 - (ii) toute réserve ou procédure d'expropriation ou toute procédure proposée ou éventuelle auxquelles les terrains, les bâtiments, la station de pompage et la scierie « petit moulin » pourraient être assujettis en tout temps, jusqu'à la date de Clôture inclusivement;
 - (iii) tout bail, convention de bail ou entente ou offre de location auxquels les immeubles pourraient être assujettis ou qui font référence aux locaux situés dans les terrains, les bâtiments, la station de pompage et la scierie « petit moulin », en tout temps, jusqu'à la date de Clôture inclusivement;
 - (iv) toute loi (incluant, sans limitation, la *Loi sur les biens culturels*) ou tout règlement, exigence, restriction, obligation, ordre ou avis donné par ou en faveur de toute autorité gouvernementale, municipale ou autre, auxquels les terrains, les bâtiments, la station de pompage et la scierie « petit moulin » pourraient être assujettis en tout temps, jusqu'à et incluant la date de Clôture;
 - (v) tout empiètement incluant, sans limitation, les vues ou les surplombs qui existent ou peuvent exister à l'égard des terrains, des bâtiments, de la station de pompage et de la scierie « petit moulin », ou toute servitude auxquels les terrains, les bâtiments, la station de pompage et la scierie « petit moulin » sont ou peuvent être assujettis;
 - (vi) les hypothèques ou sûretés de travailleurs, de fournisseurs de matériaux, de constructeurs et d'architectes ou autres sûretés ou hypothèques semblables pour les charges qui ne sont pas encore exigibles;

- (vii) tout non-respect ou défaut de se conformer à toute loi, règlement, ordonnance ou avis y afférent, incluant ceux ayant trait aux incendies, à la santé, au zonage, aux règlements policiers ou autre; ou
- (viii) tout vice ou irrégularité de titre qui est de nature peu importante et qui, dans l'ensemble, ne nuit pas de façon significative à la valeur des terrains, bâtiments, station de pompage et la scierie « petit moulin » ou à leur utilisation, et tout vice, irrégularité ou lacune des titres des terrains, bâtiments, station de pompage et la scierie « petit moulin » qui peuvent être corrigés par le propriétaire ou qui ne sont pas d'une nature grave selon les faits et circonstances du cas.

17. Clôture :

17.1 La date à laquelle l'acte de vente est conclu est désignée aux présentes comme étant la « **Clôture** ».

17.2 En ce qui concerne les Immobilisations, la Clôture aura lieu devant un notaire désigné par l'Acheteur, aux frais de l'Acheteur, aux bureaux de EYI ou à tout autre endroit convenu entre EYI et l'Acheteur, à la plus éloignée des dates suivantes, à savoir :

- (a) le quinzième (15^e) jour suivant la date à laquelle les titres du ou des terrains, des bâtiments, de la station de pompage et de la scierie « petit moulin » sont réputés avoir été acceptés par l'Acheteur;
- (b) s'il y a lieu, le cinquième (5^e) jour suivant la date à laquelle le Vendeur a corrigé le Vice et en a avisé l'Acheteur ou a avisé l'Acheteur qu'il corrigera le Vice à la Clôture;
- (c) le cinquième (5^e) jour suivant la date à laquelle le tribunal aura autorisé la transaction de vente;

ou à toute autre date qui pourra être convenue entre les parties ou requise en raison de délais judiciaires hors du contrôle des parties.

17.3 En ce qui concerne les lots 3, 4, 5, 6 et 7 inclusivement, la Clôture aura lieu à la plus éloignée des dates suivantes :

- (a) le cinquième (5^e) jour suivant la date d'acceptation de la soumission;
- (b) le cinquième (5^e) jour suivant la date à laquelle le tribunal aura autorisé la transaction de vente;

ou à toute autre date convenue entre les parties ou requise en raison de délais judiciaires hors du contrôle des parties.

- 18. Responsabilité du paiement des taxes :** Toutes les taxes à l'égard de la vente, incluant mais ne se limitant pas aux droits de douane, taxes de ventes provinciales, taxes d'accise, taxes sur les produits et services et taxes sur les mutations immobilières, s'il y a lieu, doivent être acquittées par l'Acheteur, en sus du prix d'achat et à l'entière et totale exonération du Vendeur. L'Acheteur demeurera responsable de toutes ces taxes, lesquelles responsabilité et obligation subsisteront après la Clôture.

19. Redressements :

- 19.1 En ce qui concerne les terrains, les bâtiments, la station de pompage et la scierie « petit moulin » (lots 1 et 2), les ajustements usuels seront effectués à la date de Clôture, à moins qu'il en soit convenu autrement entre les parties.
- 19.2 En ce qui concerne l'équipement de bureau, ameublement et ordinateurs (lot 3), la machinerie et équipement – usine principale (lot 4) ou du petit moulin (lot 5), matériel roulants (lot 6) et génératrices (lot 7), aucun ajustement ne sera fait pour les surplus et les manques.

20. Paiement du Solde :

- 20.1 En ce qui concerne les immeubles, le solde du prix d'achat, y incluant toutes taxes s'y rapportant, sera versé en entier par l'Acheteur au Vendeur à la Clôture.
- 20.2 En ce qui concerne des lots 3 à 7 inclusivement, le solde du prix d'achat, y incluant toutes taxes s'y rapportant, devra être versé en entier par l'Acheteur au Vendeur à la première des dates suivantes, à savoir :
- (a) la Clôture;
 - (b) dans les cinq (5) jours suivant l'acceptation de l'offre.

21. Possession :

- 21.1 En ce qui concerne les terrains, bâtiments, station de pompage et la scierie « petit moulin ». (lots 1 et 2), l'Acheteur en prendra possession à la Clôture.
- 21.2 En ce qui concerne les lots 3 à 7 inclusivement, l'Acheteur prendra possession des Biens dans l'état et à l'endroit où ils se trouvent, à ses frais, sans aucune responsabilité de la part de EYI, dans les cinq (5) jours suivant la réception de l'avis d'acceptation de son offre sous réserve par ailleurs du paiement du prix de vente et de tout autre montant devant être acquitté par l'Acheteur antérieurement ou concurremment à ladite prise de possession.

Tout dommage pouvant survenir aux locaux pendant le déménagement des Biens sera entièrement à la charge de l'Acheteur et l'Acheteur tiendra le Vendeur indemne et à couvert de toute réclamation concernant des dommages aux locaux.

- 22. Titre de propriété :** Nonobstant toute autre disposition des présentes conditions de vente, le transfert du droit de propriété et le droit à la possession des Biens n'aura lieu que lorsque le prix de vente et tout autre paiement à être effectué par l'Acheteur au Vendeur auront été acquittés en entier.
- 23. Frais juridiques :** L'Acheteur assumera personnellement les frais suivants à l'entière et totale exonération du Vendeur :
- 23.1 tous les frais légaux des avocats et conseillers juridiques mandatés par l'Acheteur et liés, directement ou indirectement, à l'Entente de même que les frais d'examen de titres, évaluations et autres consultations que l'Acheteur pourrait avoir décidé d'entreprendre ou d'obtenir;
- 23.2 tous les frais et dépenses relatifs à la préparation de l'acte de vente et des documents accessoires requis, l'inscription du ou des actes de vente partout où requis et les copies de ceux-ci, dont une copie doit être remise à EYI, de même que tous les frais et honoraires liés à l'obtention de certificats de localisation, d'arpentage, etc.
- 24. Charges :** Le Vendeur s'efforcera d'obtenir, à ses frais et avant ou à la Clôture, les actes appropriés de mainlevée ou de quittance pour annuler et/ou radier les Charges décrites au paragraphe 16.2(a) et (b) des présentes.

Dans l'éventualité où de tels actes ne peuvent être obtenus à la Clôture, le Vendeur peut, à son gré :

- (a) s'engager à les obtenir dans un délai raisonnable et, de façon à garantir un tel engagement, déposer en fidéicommissaires auprès du notaire ou du professionnel instrumentant une somme suffisante pour couvrir les Charges; ou
- (b) mettre fin à l'Entente et rembourser le Dépôt à l'Acheteur, sans intérêt et sans aucun dédommagement de quelque nature que ce soit pour toute perte, dommage, frais ou autrement. Dans un tel cas, le Vendeur et l'Acheteur n'auront plus aucune autre obligation l'un envers l'autre relativement à l'immeuble ou aux immeubles.
- 25. Risque de perte :** Jusqu'à la date de Clôture, tout risque de perte ou de dommage aux Biens sera et demeurera la responsabilité du Vendeur. Si, avant la Clôture, les Biens étaient substantiellement endommagés ou détruits, alors l'Acheteur, à son gré, pourra choisir de mettre fin à l'Entente au moyen d'un avis écrit adressé à EYI. Dans un tel cas, l'Entente sera automatiquement annulée et sera réputée nulle et non avenue; de plus, le

Dépôt sera retourné à l'Acheteur sans intérêt et sans aucun dédommagement de quelque nature que ce soit alors que le Vendeur et l'Acheteur seront libérés de toute obligation additionnelle l'un envers l'autre et ne seront pas tenus responsables l'un envers l'autre des autres frais ou dommages relativement aux Biens.

L'Acheteur doit exercer son choix de mettre fin à l'entente dans les dix (10) jours suivant la date à laquelle EYI l'a avisé, par écrit, desdits dommages ou de la perte.

Si l'Acheteur n'exerce pas son choix de mettre fin à l'Entente dans le délai ci-haut mentionné, l'Acheteur n'aura le droit de recevoir que l'indemnité d'assurance payable, s'il en est, et devra procéder à la Clôture.

Aux fins de cet article 25, un dommage ou une destruction sera réputé substantiel si les frais de réparation nécessaires, résultant directement du dommage ou de la destruction, représentent au moins 50 % du prix de vente des Biens.

26. Manquement de l'Acheteur : Si l'Acheteur fait défaut de se conformer à ses obligations en vertu de l'Entente, il devra acquitter tous les frais additionnels occasionnés et/ou encourus par le Vendeur pouvant découler de tel défaut et si l'Acheteur fait défaut de payer ces frais additionnels, le Vendeur pourra révoquer l'acceptation de l'offre. Dans ce cas, le Vendeur aura l'option de retenir le Dépôt comme dommages-intérêts liquidés ou d'exercer tout autre recours et, dans ce dernier cas, le Dépôt sera réputé être nanti en faveur du Vendeur en garantie des obligations de l'Acheteur envers le Vendeur.

27. Cession de droits : L'Acheteur ne peut pas transférer ni céder ses droits en vertu de l'Entente, sans avoir d'abord obtenu le consentement écrit de EYI. Dans l'éventualité où un tel consentement est donné par EYI, l'Acheteur et le cessionnaire désigné seront tenus solidairement et conjointement responsables des obligations de l'Acheteur en vertu de l'Entente. Par ailleurs, EYI peut, à la demande de la créancière garantie Banque Laurentienne du Canada, céder les droits découlant de l'offre acceptée et de l'Entente à toute personne désignée par Tribunal pour faire la vente sous contrôle de justice des actifs de Malette hypothéqués en faveur de la Banque Laurentienne du Canada (y incluant EYI) dans la mesure où celle-ci choisit de vendre sous contrôle de justice lesdits actifs dans le cadre d'un recours hypothécaire de vente sous contrôle de justice en vertu du *Code civil du Québec* plutôt que par l'entremise du séquestre intérimaire.

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

au Vendeur, Malette ou EYI :

ERNST & YOUNG INC.
1, place Ville Marie, 24^e étage
Montréal, Québec H3B 3M9

à tout soumissionnaire ou à l'Acheteur : à l'adresse présentée dans l'offre

et sera envoyé par courrier recommandé, par huissier ou par messenger. Tout avis envoyé par courrier recommandé sera réputé avoir été reçu trois (3) jours ouvrables (excluant les samedis, les dimanches et les congés fériés à Montréal) (un "**Jour ouvrable**") suivant sa mise à la poste. Tout avis livré en mains propres sera réputé avoir été reçu le jour de la livraison.

29. **Offre de services :** Si un encanteur ou un liquidateur offre de disposer des Biens au nom du Vendeur avec une garantie minimale nette de réalisation, celle-ci doit être remise à EYI au moment de l'acceptation de l'offre. De plus, les informations suivantes devront faire partie de sa soumission :
- (a) la méthode prévue pour la vente des Biens;
 - (b) la réalisation brute anticipée;
 - (c) la durée requise pour l'occupation;
 - (d) les arrangements pour la commission;
 - (e) le maximum des frais à être réclamés par l'encanteur ou le liquidateur pour accomplir son mandat; et
 - (f) le montant de la garantie minimale nette de réalisation offerte.
30. **Conditions de vente :** Les présentes conditions de vente font partie intégrante du présent appel d'offres et de chaque soumission. La présentation d'une soumission par un acheteur éventuel constitue une confirmation de la part de l'acheteur éventuel qu'il a pris connaissance et est familier avec les présentes conditions de vente, que chacune de celles-ci a été adéquatement expliquée par EYI, que l'acheteur éventuel est satisfait de ces explications et qu'il reconnaît être lié de façon irrévocable par les présentes conditions de vente.
31. **Lois applicables :** L'Entente sera régie par et exécutée en conformité des lois de la province de Québec. Tout litige pouvant découler de l'Entente ou relatif à l'interprétation des présentes devra obligatoirement être soumis aux tribunaux du Québec qui auront juridiction exclusive à cet égard.
32. **Délai :** Dans l'éventualité où tout délai prévu aux présentes vient à échéance à une date autre qu'un Jour ouvrable, le délai sera reporté au prochain Jour ouvrable. Le temps est une condition essentielle des transactions prévues aux présentes.
33. **Obligations continues :** Les obligations en vertu des présentes ne seront pas réputées prendre fin à la Clôture ou au transfert du titre de propriété, mais y survivront.

34. **Titres :** Les titres aux présentes sont fournis uniquement à des fins pratiques pour le lecteur et ne peuvent servir aux fins d'interpréter les présentes.
35. **Droit de renonciation aux conditions ou de modification de celles-ci :** EYI se réserve le droit de renoncer à l'une quelconque ou à toutes les conditions des présentes ou de modifier l'une ou l'autre des conditions prévues aux présentes lors de l'acceptation d'une offre.
36. **Responsabilité de EYI :** EYI agit aux présentes à titre de syndic et n'assume aucune responsabilité personnelle reliée aux modalités et conditions de vente.

DATÉ À MONTRÉAL, ce 23^e jour de mai 2007.

ERNST & YOUNG INC.

à titre d'es-qualité de syndic à la faillite de Malette International Inc.