

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No. 500-11-064625-243
DATE: 6 JUIN 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : M^e PATRICK GOSSELIN, REGISTRAIRE

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE:

BOIS BSL INC. / BSL WOOD PRODUCTS INC.

-et-

INVESTISSEMENT BDG BSL INC.

Débitrices

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre – Requéant

-et-

LA BANQUE TORONTO-DOMINION

-et-

INVESTISSEMENT QUÉBEC

-et-

OFFICIER DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Mises en cause

ORDONNANCE D'APPROBATION, DE DÉVOLUTION

ET DE DISTRIBUTION INTÉRIMAIRE (rectifiée le 3 juillet 2025)

[1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête modifiée du Séquestre pour autorisation de vendre des immeubles de la débitrice Bois BSL inc. et de procéder à*

une distribution intérimaire (la « **Requête** »), de la déclaration sous serment et des pièces déposées au soutien de cette dernière, ainsi que du Troisième Rapport du Séquestre daté du 2 juin 2025, Pièce R-7 (le « **Rapport** »);

- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs respectifs du Séquestre;
- [4] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la transaction (la «**Transaction**») envisagée par l'offre soumise par Groupement Forestier Métis-Neigette inc. (l' « **Acheteur** ») au Séquestre (le « **Vendeur** ») dont copie a été déposée au dossier de la Cour en tant que Pièces R-15, R-16, R-17 et R-18 (sous pli cacheté) à la Requête, et visant la dévolution à l'Acheteur des immeubles décrits dans l'acte de vente et identifiés à l'annexe B des présentes (les « **Immeubles achetés** »), le tout suivant les termes et conditions contenues à l'acte de vente (la « **Convention d'achat** ») communiqué en Pièce R-19 (sous pli cacheté) (la « **Transaction** »);

POUR CES MOTIFS, LA COUR:

- [5] **ACCORDE** la Requête;

SIGNIFICATION

- [6] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire;
- [7] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

APPROBATION DE LA VENTE

- [8] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'exécution de la Convention d'achat par le Vendeur est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord du Séquestre;

EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS

- [9] **AUTORISE** le Séquestre et l'Acheteur à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement stipulé dans la Convention d'achat (Pièce R-19), ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

AUTORISATION

- [10] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Vendeur pour procéder à la Transaction et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'une autorité règlementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

DÉVOLUTION DES IMMEUBLES ACHETÉS

- [11] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Séquestre conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes (le «**Certificat**»), tous les droits, titres et intérêts à l'égard des Immeubles achetés seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, charges, hypothèques, fiducies présumées, jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre (collectivement les «**Sûretés**»), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* sur la propriété mobilière ou immobilière, et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant aux Immeubles achetés soient par les présentes annulées et radiées à l'égard des Immeubles achetés, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;
- [11] **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, la Transaction sera réputée constituer et aura les mêmes effets qu'une vente sous autorité de la justice en vertu des dispositions du *Code de Procédure civile* et qu'une vente forcée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec*;
- [12] **ORDONNE** au Séquestre de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

- [13] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription de Rimouski, sur présentation du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes et d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette Ordonnance et de (i) procéder à l'enregistrement d'une entrée au Registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire des Immeubles achetés identifiés à l'annexe B des présentes et (ii) d'annuler et de radier toutes les Sûretés sur les Immeubles achetés au Québec, incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les enregistrements suivants publiés audit Registre foncier :
- Hypothèque de La Banque Toronto-Dominion publiée le 5 février 2018 sous le numéro 23 639 072;
 - Préavis d'exercice – Vente sous contrôle de justice de La Banque Toronto-Dominion publiée le 5 septembre 2024 sous le numéro 28 938 026;

PRODUIT NET

- [14] **ORDONNE** que le produit net de la vente des Immeubles achetés (le « **Produit Net** ») soit remis au Séquestre et soit distribué en conformité avec les lois applicables;
- [15] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés, le Produit net de la vente des Immeubles achetés remplacera les Immeubles achetés, et qu'à compter du paiement du Prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) par l'Acheteur, toutes les Sûretés seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard des Immeubles achetés immédiatement avant la vente, au même titre que si les Immeubles achetés n'avaient pas été vendus et demeureraient en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente;

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

[16] **ORDONNE** que malgré:

- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- (ii) la mise en faillite de Bois BSL inc. le 30 avril 2025 et toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande pour Investissement BDG BSL inc.; ou
- (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la dévolution des Immeubles achetés envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de la Convention d'achat faite en vertu de la présente Ordonnance, lieront tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourront être annulées, ni présumées être un traitement préférentiel, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre du Vendeur et de l'Acheteur;

DISTRIBUTION INTÉRIMAIRE

- [17] **AUTORISE** le Séquestre à effectuer une distribution intérimaire en faveur de La Banque Toronto-Dominion pour un montant de 521 799\$, représentant le produit net découlant de la vente approuvée par la Cour supérieure par le biais de l'*Ordonnance d'approbation et de dévolution* rendue le 8 mai 2025 par Me Patrick Gosselin, Registraire ;
- [18] **AUTORISE** le Séquestre à effectuer une distribution intérimaire en faveur de La Banque Toronto-Dominion du produit net de la vente des « Immeubles achetés » faisant l'objet de la présente Ordonnance;
- [19] **ORDONNE** que malgré:

- (iv) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- (v) la mise en faillite de Bois BSL inc. le 30 avril 2025 et toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande pour Investissement BDG BSL inc.; ou
- (vi) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la Distribution intérimaire autorisée dans la présente Ordonnance liera tout syndic de faillite présentement nommé ou pouvant être nommé et ne pourra être annulée, ni présumée être un traitement préférentiel, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre du Vendeur et de La Banque Toronto-Dominion;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [20] **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Séquestre d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie des Immeubles achetés. Le Séquestre ne sera pas, aux termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque Immeuble acheté au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la LFI;
- [21] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe que le Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

GÉNÉRAL

- [22] **ORDONNE** que l'Acheteur ou le Séquestre soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;
- [23] **ORDONNE** que l'Offre d'achat (Pièces R-15, R-17, R-18) et la Convention d'Achat (Pièce R-19) soient gardées confidentielles et sous pli cacheté et que seul la Cour, les créanciers garantis, le Séquestre, leurs représentants et leurs avocats puissent en prendre connaissance jusqu'à la première des éventualités suivantes : a) l'émission du Certificat, ou b) une ordonnance ultérieure de cette Cour;
- [24] **ORDONNE** que le Rapport d'activité marketing de CBRE et sommaire des offres reçues préparé par le CBRE Limitée (Annexe B du Rapport du Séquestre) produit en Pièce R-14 soit gardé confidentiel et sous pli cacheté et que seul la Cour, les créanciers garantis, le Séquestre, leurs représentants et leurs avocats puissent en prendre connaissance jusqu'à la première des éventualités suivantes : a) l'émission du Certificat, ou b) une ordonnance ultérieure de cette Cour;

[25] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;

[26] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

LE TOUT SANS FRAIS.

M^e PATRICK GOSSELIN, REGISTRAIRE

Me Annie Claude Beauchemin
Me Juliana Boutot
Robinson Sheppard Shapiro s.e.n.c.r.l.
Procureurs pour FTI Consulting Canada inc.

Me Daphnée Pomerleau-Normandin
Borden Ladner Gervais s.e.n.c.r.l., s.r.l.
Procureurs pour La Banque Toronto-Dominion

ANNEXE "A"

FROMULAIRE DU CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

Dossier: No: 500-11-064625-243

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE:

**BOIS BSL INC. / BSL WOOD PRODUCTS
INC.**

-et-

INVESTISSEMENT BDG BSL INC.

Débitrices

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre – Requérant

-et-

LA BANQUE TORONTO-DOMINION

-et-

INVESTISSEMENT QUÉBEC

-et-

OFFICIER DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Mises en cause

CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

PRÉAMBULE:

CONSIDÉRANT que la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance** ») datée du 16 septembre 2024 à l'égard de Bois BSL inc./BSL Wood Products inc. et Investissement BDG BSL inc. (les « **Débitrices** »);

CONSIDÉRANT que conformément à l'**Ordonnance**, FTI Consulting Canada inc. (le « **Séquestre** ») a été nommé Séquestre aux biens des Débitrices;

CONSIDÉRANT que la Cour a émis une Ordonnance («**l'Ordonnance de dévolution**») le 6 juin 2025 (rectifiée le 3 juillet 2025), qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution par le Séquestre d'une convention intitulée Acte de vente (la «**Convention d'achat**») entre le Séquestre, comme vendeur (le « **Vendeur** »), et Groupement Forestier Métis-Neigette inc., comme acheteur (l'« **Acheteur** »), copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour sous scellé, et toutes les transactions y contenues (collectivement la «**Transaction**») incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du Séquestre; et

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Séquestre lorsque (a) la Convention d'achat sera signée et conclue; (b) le Prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) aura été payé par l'Acheteur; et (c) toutes les conditions de clôture de la Transaction auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

LE SÉQUESTRE CERTIFIE CE QUI SUIT:

- (a) la Convention d'achat a été signée et conclue;
- (b) le Prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) payable à la clôture de la Transaction, ainsi que toutes les taxes applicables, ont été payés; et
- (c) toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées.

Ce Certificat a été délivré par le Séquestre le _____ 2025 à ____ [HEURE].

FTI Consulting Canada inc., ès qualité de Séquestre nommé aux biens de Bois BSL inc./BSL Wood Products inc. et Investissements BDG BSL inc., et non à titre personnel.

Nom: Martin Franco, CPA, CIRP, SAI

Titre: Directeur général principal

ANNEXE "B"
IMMEUBLES ACHETÉS

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS SOIXANTE-ET ONZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SIX (4 071 886) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rimouski;

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT QUATRE (4 070 904) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rimouski;

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-TROIS (4 295 263) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rimouski;