

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No. 500-11-064625-243
DATE: 8 MAI 2025

SOUS LA PRÉSIDENCE 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-

FIT CONSULTING CANADA INC.

Séquestre – Requérant

-et-

LA BANQUE TORONTO-DOMINION

-et-

INVESTISSEMENT QUÉBEC

-et-

OFFICIER DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Mises en cause

ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION

[1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête du séquestre pour autorisation de vendre un immeuble de la débitrice Bois BSL inc.* déposée par le Séquestre-Requérant (la « **Requête** »), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de cette

dernière, ainsi que du Rapport du Séquestre daté du 2 mai 2025, communiqué en Pièce R-5 (le « **Rapport** »);

- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs du Séquestre;
- [4] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la transaction envisagée par l'offre soumise par Centre de Service M. Gagné inc. (l'« **Acheteur** ») au Séquestre (le « **Vendeur** »), dont copie a été déposée au dossier de la Cour en tant que Pièces R-8 et R-9 (sous scellées) à la Requête, et visant la dévolution à l'Acheteur de l'immeuble décrit dans l'acte de vente (l'« **Immeuble acheté** »), le tout suivant les termes et conditions contenues à l'acte de vente (la « **Convention d'achat** ») communiqué en Pièce R-12 (sous scellée) (la « **Transaction** »);

POUR CES MOTIFS, LA COUR:

- [5] **ACCORDE** la Requête;

SIGNIFICATION

- [6] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la notification, production et la présentation de la Requête et du Rapport, Pièce R-5, soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que la Requête 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;

EXÉCUTION 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-12), 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 réglementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

DÉVOLUTION DE L'IMMEUBLE ACHETÉ

- [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 de l'Immeuble acheté 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 à l'Immeuble acheté soient par les présentes annulées et radiées à l'égard de l'Immeuble acheté, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;
- [11] **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, la Transaction sera réputée constituée 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 d'annuler et de radier toutes les Sûretés sur l'Immeuble décrit comme étant le lot QUATRE MILLIONS SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT SEPT (4 070 907) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rimouski, 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 de l'Immeuble acheté (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 de l'Immeuble acheté remplacera l'Immeuble acheté, 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 de l'Immeuble acheté immédiatement avant la vente, au même titre que si l'Immeuble acheté n'avait pas été vendu et demeurerait 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 de l'Immeuble acheté 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;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [17] **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 de l'Immeuble acheté. 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;
- [18] **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

- [19] **ORDONNE** que l'Acheteur ou le Séquestre soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;
- [20] **ORDONNE** que l'Offre d'achat (Pièces R-8 et R-9), son acceptation par le Séquestre (Pièce R-10) et la Convention d'Achat (Pièce R-12) soient gardées confidentielles (sous pli cacheté) et que seul le Tribunal, 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;
- [21] **ORDONNE** que le rapport d'évaluation préparé par le Groupe Altus Ltée (Annexe A du Rapport du Séquestre) produit en Pièce R-11 soit gardé confidentiel (sous pli cacheté) et que seul le Tribunal, les créanciers garantis, le Séquestre, leurs représentants et leurs avocats puissent en prendre connaissance jusqu'à une ordonnance ultérieure de cette Cour;
- [22] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;
- [23] **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.

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-

FIT 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 ●, mai 2025, qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution par le Séquestre d'une convention intitulée Vente (la «**Convention d'achat**») entre le Séquestre, comme vendeur (le « **Vendeur** »), et Centre de Service M. Gagné 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
