

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO : 500-11-064625-243

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

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 – Requérante

-et-

LA BANQUE TORONTO-DOMINION

-et-

INVESTISSEMENT QUÉBEC

Créancières garanties-
Mises en cause

-et-

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ
FONCIÈRE**, 350, rue de Copenhague,
local 130, Saint-Augustin-de-Desmaures,
(Québec) G3A 2H3

Mise en cause

**REQUÊTE DU SÉQUESTRE POUR AUTORISATION
DE VENDRE UN IMMEUBLE DE LA DÉBITRICE BOIS BSL INC.**
(Art. 243 et 249 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après « **LFI** »))

À L'UN DES HONORABLES JUGES OU À L'UN DES REGISTRAIRES DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LE SÉQUESTRE FTI CONSULTING CANADA INC. EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

A. L'OBJET DE LA PRÉSENTE REQUÊTE

1. Le 16 septembre 2024, FTI Consulting Canada inc. (« **FTI** » ou le « **Séquestre** ») a été nommée séquestre aux biens de Bois BSL inc./BSL Wood Products inc. (« **Bois BSL** ») et Investissements BDG BSL inc., suivant une ordonnance rendue par le Registraire Me Vincent-Michel Aubé de la Cour supérieure du Québec (l'« **Ordonnance de nomination de Séquestre** »), tel qu'il appert d'une copie de l'Ordonnance de nomination d'un séquestre, **Pièce R-1**.
2. FTI, à titre de séquestre nommé aux biens de Bois BSL, demande à cette Honorable Cour l'autorisation de vendre une partie des actifs de la Débitrice Bois BSL, soit un immeuble.
3. Cette autorisation est recherchée conformément à l'Ordonnance de nomination de séquestre, laquelle prévoit qu'une autorisation du Tribunal est requise pour toute vente faite hors du cours normal des affaires des Débitrices dépassant le seuil maximal de 50 000 \$ par vente d'actifs et de 250 000 \$ comme montant total de toutes les ventes effectuées hors du cours normal des affaires des Débitrices.

B. LES PARTIES

4. La Débitrice Bois BSL est une entreprise manufacturière qui œuvrait dans la transformation du bois à Mont-Joli, tel qu'il appert d'une copie de l'état de renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises du Québec (le « **REQ** »), **Pièce R-2**.
5. La Débitrice Investissement BDG BSL inc. (« **BDG BSL** ») est une société de portefeuille et l'actionnaire majoritaire de Bois BSL, **Pièce R-1**. Une copie de l'état de renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises du Québec (le « **REQ** ») relativement à BDG BSL est communiquée comme **Pièce R-3**.
6. La mise en cause Banque Toronto-Dominion (« **TD** ») est créancière garantie des Débitrices. En date du 26 août 2024, TD réclamait aux Débitrices la somme de 8 952 843,83 \$ (CAD) et de 292 984,77 \$ (USD), en capital et intérêts.

7. La mise en cause Investissement Québec (« **IQ** ») est également créancière garantie des Débitrices. En date du 16 septembre 2024, IQ réclamait des Débitrices la somme totale de 1 502 615,66 \$ (CAD).
8. La compagnie Centre de service M. Gagné inc. (« **Gagné** ») a transmis une offre d'achat pour deux des immeubles appartenant à la Débitrice Bois BSL plus amplement décrits ci-après, laquelle a été acceptée sous réserve et pour laquelle l'approbation du Tribunal est maintenant recherchée par rapport à l'un de ces deux immeubles.

C. LES IMMEUBLES

9. Dans l'Ordonnance de nomination de Séquestre, FTI a été nommé séquestre aux biens de Bois BSL et BDG BSL plus amplement décrits à l'Annexe A de ladite ordonnance, lesquels incluent les immeubles suivants :
 - a) 1081, rue Industrielle, Mont-Joli (Québec) G5H 3T9
 - i. 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; (ci-après le « **Lot 4 071 886** »)
 - ii. 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; (ci-après le « **Lot 4 070 904** »)
 - b) Rue Bourque, Mont-Joli (Québec)
 - i. 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; (ci-après le « **Lot 4 295 263** »)
 - c) 1235, rue Industrielle, Mont-Joli (Québec) G5H 3T9
 - i. Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS SOIXANTE-DIX MILLE NEUF CENT SEPT (4 070 907) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rimouski; (ci-après le « **Lot 4 070 907** »).
 - ii. Ce Lot 4 070 907 est celui faisant l'objet de la présente demande d'approbation de vente.

10. En plus de ces quatre lots, Bois BSL est également propriétaire de l'immeuble suivant (ci-après collectivement les « **Immeubles** ») :
 - a) 1235, rue Industrielle, Mont-Joli (Québec) G5H 3T9
 - i. Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro SIX MILLIONS CENT QUINZE MILLE CENT SOIXANTE-QUATRE (6 115 164) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Rimouski; (ci-après le « **Lot 6 115 164** »)
11. Le Lot 6 115 164 n'est pas inclus dans l'Ordonnance de nomination de Séquestre puisqu'aucune hypothèque immobilière n'a été publiée sur ce lot par un créancier de Bois BSL.
12. Ce Lot 6 115 164 est également d'une valeur moindre, ayant été acquis par Bois BSL en 2018 pour la somme de 3 545,10 \$, tel qu'il appert de l'index aux immeubles pour ce lot, **Pièce R-4**;

D. L'ADMINISTRATION DU SÉQUESTRE

13. Depuis l'Ordonnance de nomination de Séquestre du 16 septembre 2024, le Séquestre a pris toutes les mesures conservatoires raisonnablement nécessaires afin de protéger les actifs des Débitrices et a mis en place les mesures nécessaires afin de vendre de façon ordonnée ces actifs.
14. Le Séquestre a également mis en place diverses autres mesures, dont notamment celles de collecter les comptes clients qui demeurent dus à Bois BSL, le tout tel qu'il appert d'une copie du deuxième rapport du Séquestre (le « **Rapport** »), communiqué en **Pièce R-5**.
15. En résumé, le Rapport détaille les tâches effectuées par le Séquestre dans l'exécution de son mandat, incluant notamment:
 - a) La prise de possession des biens, la mise en place des mesures conservatoires et les démarches pour inventorier et sécuriser les biens meubles et immeubles de la Débitrice Bois BSL;
 - b) La préparation d'un inventaire des biens de Bois BSL par Services F.L. inc. (« **Services FL** »), tel qu'il appert des annexes A et B du Mémoire d'information confidentielle daté du 18 octobre 2024 (« **MIC** »), communiqué en **Pièce R-6**;
 - c) La mise en place d'un processus d'appel d'offres, plus amplement décrit ci-après.

E. L'APPEL D'OFFRES ET L'OFFRE ACCEPTÉE

16. Selon le paragraphe 10.4 (b) de l'Ordonnance de nomination de Séquestre, le Séquestre a reçu « tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels des Biens, en tout ou en partie, incluant, sans limitation, le droit de procéder à un appel d'offres public ou à des sollicitations privées en vue de la disposition des Biens », Pièce R-1, page 4.
17. À ce titre, le Séquestre a lancé un appel d'offres le 18 octobre 2024 pour vendre les biens meubles et immeubles des Débitrices.
18. Dans le cadre de l'appel d'offres, les actifs de Bois BSL ont été divisés en 38 lots, selon les six catégories suivantes :
 - a) Équipements – Lots 1 à 15 et 22, plus amplement décrits à l'annexe A du MIC, Pièce R-6, pages 18 à 62 et page 74;
 - b) Matériel roulant – Lots 16 à 21, plus amplement décrits à l'annexe A du MIC, Pièce R-6, pages 63 à 73;
 - c) Mobilier et matériel informatique – Lot 23, plus amplement décrit à l'Annexe A du MIC, Pièce R-6, pages 75 à 77;
 - d) Inventaires (stocks) – Lots 24 à 32, plus amplement décrits à l'Annexe B du MIC, Pièce R-6, pages 78 à 93;
 - e) Immeubles et terrains – Lots 33 à 36, plus amplement décrits à l'Annexe C du MIC, Pièce R-6, pages 94 à 96;
 - f) Marques de commerce – Lots 37 et 38, plus amplement décrits à l'Annexe D du MIC, Pièce R-6, page 97.
19. Dans ce contexte, plus de 122 contacts ont été sollicités et le MIC a été publié sur le site internet de Services FL, où plus de 850 personnes et sociétés ont accès. Ce processus est également expliqué au Rapport du Séquestre, Pièce R-5.
20. Suite à la réception de plusieurs offres, 18 offres ont été obtenues et leur ouverture a eu lieu le 7 novembre 2024, à compter de 16h00.
21. Plusieurs offres avantageuses ont été retenues par le Séquestre pour les biens meubles et ont été présentées au Tribunal pour approbation par le biais d'une requête.
22. Le 29 novembre 2024, le registraire Me Patrick Gosselin de la Cour supérieure a rendu une Ordonnance d'approbation et de dévolution quant aux biens meubles vendus, tel qu'il appert de ladite ordonnance, **Pièce R-7**
23. Quant aux Immeubles, une seule offre a été reçue. Cette offre ne visait que les Lots 4 070 907 et 6 115 164 (tous deux situés au 1235 rue Industrielle, Mont-Joli)

et celle-ci a été jugée avantageuse par le Séquestre, tel que plus amplement détaillé à la présente requête et dans le Rapport du Séquestre (Pièce R-5).

24. Afin de conserver l'intégrité du processus de vente dans l'éventualité où la vente envisagée n'était pas approuvée par le Tribunal, il est primordial que l'offre de Gagné, son acceptation et ses modalités demeurent confidentielles et que seuls le Tribunal, les créanciers garantis, le Séquestre, leurs représentants et leurs avocats puissent en prendre connaissance. Une ordonnance est d'ailleurs demandée à cet égard pour les pièces R-8, R-9, R-10 et R-12.
25. En parallèle à cette offre et à titre informatif à l'attention du Tribunal, le Séquestre a conclu, le 29 novembre 2024, un mandat de courtage avec l'agence CBRE Limitée pour la vente des autres immeubles de Bois BSL qui ne sont pas visés par l'offre d'achat de Gagné, soit les Lots 4 071 886, 4 070 904 et 4 295 263. Une demande d'autorisation de vente subséquente pourrait éventuellement être soumise au Tribunal, si des offres jugées raisonnables étaient reçues et acceptées.

F. COMMENTAIRES SUR L'OFFRE REÇUE

26. Le 5 novembre 2024, Gagné a transmis une offre initiale par laquelle elle soumettait au Séquestre d'acheter une chargeuse sur roues (lot 16 du MIC) et les immeubles constituant les Lots 4 070 907 et 6 115 164 (lot 36 du MIC), tel qu'il appert de l'offre initiale de Gagné, **Pièce R-8**.
27. Le 13 novembre 2024, le Séquestre a écrit à Gagné afin d'obtenir des précisions quant à l'offre soumise, tel qu'il appert de l'échange de courriels des 13 et 14 novembre 2024, **Pièce R-9**.
28. Le 14 novembre 2024, après discussion avec Gagné, le Séquestre a confirmé par courriel les modalités de l'offre modifiée soumise par Gagné, tel qu'il appert de l'échange de courriels concernant les modalités de l'offre modifiée, Pièce R-9.
29. Cette offre modifiée était conditionnelle à l'obtention d'un financement par Gagné, lequel était à son tour conditionnel à l'exécution de tests environnementaux de phase 1 et à l'obtention d'un nouveau certificat de localisation, Pièce R-9.
30. Le 20 novembre 2024, le Séquestre a retenu l'offre modifiée de Gagné, soit celle présentée au Tribunal pour approbation, par le biais de la présente Requête, tel qu'il appert du courriel du 20 novembre 2024, **Pièce R-10**.
31. Le 4 mars 2025, le Séquestre a été informé que Gagné a obtenu, le 28 février 2025, le financement nécessaire pour la vente. Ainsi, toutes les conditions de l'offre modifiée de Gagné ont été levées à compter de cette date.
32. De façon parallèle, puisque le Lot 6 115 164 n'est pas visé par l'Ordonnance de nomination de Séquestre, Gagné et le Séquestre ont convenu que ce lot sera vendu dans le cadre de l'administration de la faillite de Bois BSL.

33. Ensuite, il faut également souligner qu'à l'été 2024, le Séquestre a eu accès à un rapport d'évaluation indépendant préparé par le Groupe Altus Ltée et commandé par la créancière garantie Banque Toronto-Dominion, afin de déterminer la valeur de liquidation et la valeur marchande de l'ensemble des immeubles détenus par Bois BSL, lequel rapport est reproduit en Annexe A (sous scellé) du Deuxième rapport du Séquestre, **Pièce R-11**. Afin de conserver l'intégrité du processus de vente dans l'éventualité où la transaction proposée n'était pas approuvée par le Tribunal, il est primordial que ce rapport demeure confidentiel et que seuls le Tribunal, les créanciers garantis, le Séquestre, leurs représentants et leurs avocats puissent en prendre connaissance.
34. Selon ce rapport d'évaluation et les valeurs y étant établies, le Séquestre a déterminé que le montant de l'offre retenue était grandement supérieur à la valeur de liquidation des Lots 4 070 907 et 6 115 164.
35. Conséquemment, le Séquestre est d'avis que la transaction proposée est juste et raisonnable et constitue la meilleure offre pouvant être obtenue dans les circonstances, d'autant plus qu'il s'agit de la seule offre reçue pour les Lots 4 070 907 et 6 115 164.
36. Dans ce contexte, un projet d'acte de vente a été préparé, lequel demeure sujet à l'approbation du Tribunal. Cet acte de vente est communiqué (sous scellé) en **Pièce R-12**. Afin de conserver l'intégrité du processus de vente dans l'éventualité où la transaction proposée n'était pas approuvée par le Tribunal, il est primordial que cet acte de vente et ses modalités demeurent confidentiels et que seuls le Tribunal, les créanciers garantis, le Séquestre, leurs représentants et leurs avocats puissent en prendre connaissance.
37. L'offre retenue par le Séquestre a été présentée à la créancière garantie Banque Toronto-Dominion, qui est favorable à l'acceptation de cette offre.
38. Un projet d'ordonnance est communiqué en **Pièce R-13** et le comparatif avec l'Ordonnance type fournie par le Barreau de Montréal indiquant toute distinction, suppression ou ajout est communiqué en **Pièce R-14**.
39. Le tout étant respectueusement soumis.

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

- [1] **ACCUEILLIR** la présente Requête;
- [2] **ORDONNER** 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;

- [3] **ÉMETTRE** l'ordonnance reprenant essentiellement les termes du projet d'ordonnance communiqué en Pièce R-13;
- [4] **ORDONNER** l'exécution provisoire de l'ordonnance, nonobstant appel;
- [5] **LE TOUT AVEC FRAIS.**

MONTRÉAL, le 2 mai 2025

Robinson Sheppard Shapiro s.e.n.c.r.l.

ROBINSON SHEPPARD SHAPIRO

S.E.N.C.R.L. • L.L.P.

Me Annie Claude Beauchemin

Me Juliana Boutot

acbeauchemin@rsslex.com | jboutot@rsslex.com

800, rue du Square-Victoria, bur. 4600

Montréal (Québec) H4Z 1H6

Téléphone : 514 393-2631

Télécopieur : 514 878-1865

Avocats du Séquestre FTI CONSULTING
CANADA INC.

LISTE DE PIÈCES

- PIÈCE R-1 :** Ordonnance de nomination d'un Séquestre;
- PIÈCE R-2 :** Extrait de l'état de renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises du Québec quant à Bois BSL inc./BSL Wood Products inc.;
- PIÈCE R-3 :** Extrait de l'état de renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises du Québec quant à BDG BSL Inc.;
- PIÈCE R-4 :** Index aux immeubles quant au lot 6 115 164;
- PIÈCE R-5:** Deuxième rapport du Séquestre;
- PIÈCE R-6:** Annexes A et B du Mémoire d'information confidentielle daté du 18 octobre 2024;
- PIÈCE R-7:** Ordonnance d'approbation et de dévolution quant aux biens meubles vendus;
- PIÈCE R-8:
(sous scellé)** Offre initiale de Gagné;
- PIÈCE R-9:
(sous scellé)** Échange de courriels des 13 et 14 novembre 2024 entre le Séquestre et Gagné;
- PIÈCE R-10 :
(sous scellé)** Courriel du Séquestre du 20 novembre 2024 adressé à Gagné;
- PIÈCE R-11:
(sous scellé)** Rapport d'évaluation indépendant préparé par le Groupe Altus Ltée et commandé par la créancière garantie Banque Toronto-Dominion reproduit en Annexe A (sous scellé) du Deuxième rapport du Séquestre;
- PIÈCE R-12 :
(sous scellé)** Acte de vente;
- PIÈCE R-13 :** Projet d'ordonnance;

PIÈCE R-14 : Comparatif avec l'Ordonnance type fournie par le Barreau de Montréal;

MONTREAL, le 2 mai 2025

Robinson Sheppard Shapiro s.e.n.c.r.l.

ROBINSON SHEPPARD SHAPIRO

S.E.N.C.R.L. • L.L.P.

Me Annie Claude Beauchemin

Me Juliana Boutot

acbeauchemin@rsslex.com | jboutot@rsslex.com

800, rue du Square-Victoria, bur. 4600

Montréal (Québec) H4Z 1H6

Téléphone : 514 393-2631

Télécopieur : 514 878-1865

Avocats du Séquestre FTI CONSULTING
CANADA INC.

2. COMMENT JOINDRE L'APPEL DU RÔLE DE PRATIQUE VIRTUEL

Les coordonnées pour vous joindre à l'appel du rôle virtuel de la salle 16.10 sont les suivantes :

- a) **par l'outil Teams** : en cliquant sur le lien disponible sur le site www.tribunaux.qc.ca

Vous devrez alors inscrire votre nom et cliquer sur « Rejoindre maintenant ». Afin de faciliter le déroulement et l'identification des participants, nous vous invitons à inscrire votre nom de la façon suivante :

Les avocats : Me Prénom, Nom (le nom de la partie représentée)

Les syndics : Prénom, Nom (syndic)

Le surintendant : Prénom, Nom (surintendant)

Les parties non représentées par avocat : Prénom, Nom (précisez : demandeur, défendeur, requérant, intimé, créancier, opposant ou autre)

Pour les personnes qui assistent à une audience publique : la mention peut se limiter à inscrire : (« public »)

- b) **par téléphone** :

Canada, Québec (Numéro payant) : +1 581-319-2194

Canada (Numéro gratuit) : (833) 450-1741

ID de conférence : 820 742 874#

- c) **par vidéoconférence** : teams@teams.justice.gouv.qc.ca

ID de la conférence VTC : 11973653703

- d) **en personne** :

Si et seulement si vous n'avez pas accès à l'un des moyens technologiques ci-dessus identifiés. Vous pouvez alors vous rendre à la salle 16.10 du Palais de justice de Montréal situé au 1, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec

3. DÉFAUT DE PARTICIPER À L'APPEL DU RÔLE VIRTUEL

PRENEZ AVIS que si vous désirez contester la procédure vous devez en aviser par écrit l'instituteur de la procédure aux coordonnées indiquées dans cet avis de présentation au moins 48 heures avant la date de présentation de la procédure et participer à l'appel du rôle virtuel. À défaut, un jugement pourrait être rendu lors de la présentation de la procédure, sans autre avis ni délai.

4. OBLIGATIONS

4.1 La collaboration

PRENEZ AVIS que vous avez l'obligation de coopérer avec l'autre partie, notamment en vous informant mutuellement, en tout temps, des faits et des éléments susceptibles de favoriser un débat loyal et en vous assurant de préserver les éléments de preuve pertinents (*Code de procédure civile*, art. 20).

4.2 Mode de prévention et de règlement des différends

PRENEZ AVIS que vous devez, avant de vous adresser au Tribunal, considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement de votre différend qui sont, entre autres, la négociation, la médiation ou l'arbitrage, pour lesquels les parties font appel à l'assistance d'un tiers (*Code de procédure civile*, art. 2).

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

MONTRÉAL, le 2 mai 2025

Robinson Sheppard Shapiro s.e.n.c.r.l.

ROBINSON SHEPPARD SHAPIRO

S.E.N.C.R.L. • L.L.P.

Me Annie Claude Beauchemin

Me Juliana Boutot

acbeauchemin@rsslex.com | jboutot@rsslex.com

800, rue du Square-Victoria, bur. 4600

Montréal (Québec) H4Z 1H6

Téléphone : 514 393-2631

Télécopieur : 514 878-1865

Avocats du Séquestre FTI CONSULTING
CANADA INC.

N° : 500-11-064625-243

**COUR SUPÉRIEURE
(CHAMBRE COMMERCIALE)**

DISTRICT DE MONTRÉAL

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 – Requérante

-et-

LA BANQUE TORONTO-DOMINION

-et-

INVESTISSEMENT QUÉBEC

Créancières garanties-
Mises en cause

-et-

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DU
REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS
MOBILIERS**

Mise en cause

**REQUÊTE DU SÉQUESTRE POUR
AUTORISATION DE VENDRE UN
IMMEUBLE DE LA DÉBITRICE
BOIS BSL INC.**

ORIGINAL

Me Annie Claude Beauchemin

acbeauchemin@rsslex.com

Me Juliana Boutot

jboutot@rsslex.com

Notre dossier : 41083-4

Présentable le 8 mai 2025

BR0163

RSS

avocats  lawyers

S.E.N.C.R.L. - LLP

ROBINSON SHEPPARD SHAPIRO

800, rue du Square-Victoria, # 4600

Montréal (Québec) H4Z 1H6

☎ 514 878-2631 📠 514 878-1865

🌐 rsslex.com