

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No. 700-11-022179-248
DATE: 4 mars 2025

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ÉLISE POISSON, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE:

CENTRE DE RÉNOVATION FABREVILLE INC.

CENTRE DE RÉNOVATION L'ÉPIPHANIE INC.

CENTRE DE RÉNOVATION ST-AUGUSTIN INC.

CENTRE DE RÉNOVATION STE-MARTHE-SUR-LE-LAC INC.

CENTRE DE RÉNOVATION PINE-HILL INC.

PLACEMENT HN INC.

Débitrices

-et-

HOME HARDWARE STORES LIMITED

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS
(Québec)**

Mis-en-Cause

-et-

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Requérante

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.,

Séquestre

ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* du Séquestre (la « **Requête** »), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de cette dernière, ainsi que du Rapport du Séquestre daté du 4 mars 2025 (le « **Rapport** »);
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;
- [3] **CONSIDÉRANT** que la Requérante, Banque Nationale du Canada (« **BNC** ») la mise en cause, Home Hardware Stores Limited (« **HHSL** ») et certaines des Débitrices, soit Centre de Rénovation Fabreville inc., Centre de Rénovation L'Épiphanie inc., Centre de Rénovation St-Augustin inc., Centre de Rénovation Ste-Marthe-sur-le-Lac inc., et Centre de Rénovation Pine-Hill inc. (collectivement, les « **Débitrices visées** ») sont parties à des conventions de rachat de stocks (*Inventory Repurchase Agreements*) déposées au dossier de la Cour en tant que Pièce R-4 à la Requête (les « **Conventions de rachats** »);
- [4] **CONSIDÉRANT** que BNC et HHSL ont conclu une convention, avec l'intervention du Séquestre, en lien avec la mise en œuvre des Conventions de rachats selon certains termes et conditions, laquelle convention est déposée au dossier de la Cour en tant que Pièce R-2 à la Requête (la « **Convention de mise en œuvre** »);
- [5] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la vente de stocks (la « **Transaction** ») envisagée par les Conventions de rachat et la Convention de mise en œuvre, entre le Séquestre, pour et au nom des Débitrices visées, (en cette capacité, le « **Vendeur** ») en tant que vendeur, et HHSL (en cette capacité, l'« **Acheteur** ») en tant qu'acheteur, visant la dévolution à l'Acheteur des stocks achetés (*Purchased Inventory*) décrits dans la liste des stock achetés joint comme annexe C à Convention de mise en œuvre et déposée au dossier de la Cour en tant que Pièce R-3 (les « **Actifs achetés** »);
- [6] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs présents à l'audition;

POUR CES MOTIFS, LA COUR:

- [7] **ACCORDE** la Requête;

SIGNIFICATION

- [8] **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;
- [9] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

APPROBATION DE LA VENTE

- [10] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'exécution de la Convention de mise en œuvre 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 de BNC, HHSL et le Séquestre;

EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS

- [11] **AUTORISE** BNC, HHSL et le Séquestre 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 de mise en œuvre (Pièce R-2), ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

AUTORISATION

- [12] **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 DES ACTIFS ACHETÉS

- [13] **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 Actifs achetés seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, intérêts, créances prioritaires, droit de rétention, sûretés (contractuelles, statutaires ou autre), privilèges, charges, hypothèques, fiducies présumées, cessions, 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* ou de toute autre loi applicable permettant ou prévoyant la création d'une sûreté sur la propriété mobilière ou immobilière, et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant aux Actifs achetés soient par les présentes annulées et radiées à l'égard des Actifs achetés, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;
- [14] **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, la Transaction sera réputée constituer et aura les mêmes effets qu'une vente sous contrôle 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*;

- [15] **ORDONNE** au Séquestre de notifier à BNC et à HHSL et de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

- [16] **ORDONNE** au Registraire du Registre des droits personnels et réels mobiliers, sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente Ordonnance et du Certificat, de réduire la portée des enregistrements identifiés à l'annexe B de cette Ordonnance en lien avec les Actifs achetés afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements;

PRODUIT DE LA TRANSACTION

- [17] **ORDONNE** que la contrepartie monétaire relative à la vente des Actifs achetés soit payée selon les termes et conditions de la Convention de mise en œuvre (le « **Produit net de la vente des actifs** ») et soit remise au Séquestre et distribuée par celui-ci conformément à la présente ordonnance;
- [18] **AUTORISE** le Séquestre, suivant l'émission du Certificat et préalablement à la première assemblée des créanciers dans les dossiers de faillites des Débitrices visées, à effectuer une distribution à partir du Produit net de la Transaction à la BNC (la « **Distribution** »).

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

- [19] **ORDONNE** que malgré :
- a) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
 - b) 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;
 - c) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la vente et la dévolution des Actifs achetés envisagée dans 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, de l'Acheteur ou du Séquestre.

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 Actifs achetés. Le Séquestre ne sera pas, aux termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque

Actif 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 les Pièces R-2, R-3, R-4 et R-6 ainsi que le sommaire des offres reçues dans le cadre du PSIV annexé au Rapport du Séquestre soient gardées confidentielle et sous scellé jusqu'à une ordonnance ultérieure de cette Cour;
- [24] **DÉCLARE** que l'Acheteur ou le Séquestre est autorisé à déposer une requête, tel qu'il pourra le juger nécessaire ou souhaitable, avec ou sans préavis, à tout autre tribunal ou entité administrative, que ce soit au Canada, aux États-Unis d'Amérique ou ailleurs, pour l'émission d'ordonnances pouvant aider ou compléter la présente Ordonnance et, sans limiter la portée de ce qui précède, une ordonnance en vertu du Chapitre 15 du Code des faillites (États-Unis) (*U.S. Bankruptcy Code*), pour lequel le Séquestre est un représentant étranger du Débiteur. Toutes les cours et les entités administratives de ces juridictions sont par les présentes respectueusement invitées à rendre les ordonnances et à fournir de l'aide à l'Acheteur ou au Séquestre dans la mesure nécessaire ou appropriée à cet effet;
- [25] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou toute entité administrative de chaque province du Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative au Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative aux États-Unis d'Amérique et tout tribunal ou entité administrative d'ailleurs, de manière à venir en aide et agir de façon complémentaire à cette Cour dans l'exécution des modalités de la présente Ordonnance;
- [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.



ÉLISE POISSON, J.C.S.

700-11-022179-248

ANNEXE "A"
FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

Dossier: No: 700-11-022179-248

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

**DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS
SÉQUESTRE DE:**

**CENTRE DE RÉNOVATION FABREVILLE
INC.
CENTRE DE RÉNOVATION L'ÉPIPHANIE
INC.
CENTRE DE RÉNOVATION ST-AUGUSTIN
INC.
CENTRE DE RÉNOVATION STE-MARTHE-
SUR-LE-LAC INC.
CENTRE DE RÉNOVATION PINE-HILL INC.
PLACEMENT HN INC.**

Débitrices

-et-

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Requérante

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre

CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

PRÉAMBULE:

CONSIDÉRANT que la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance (« **l'Ordonnance** ») datée du 20 novembre 2024 à l'égard de, entre autres, Centre de Rénovation Fabreville inc., Centre de Rénovation L'Épiphanie inc., Centre de Rénovation St-Augustin inc., Centre de Rénovation Ste-Marthe-sur-le-Lac inc., et Centre de Rénovation Pine-Hill inc. (collectivement, les « **Débitrices visées** »).

CONSIDÉRANT que conformément à l'Ordonnance, FTI Consulting Canada inc. (le « **Séquestre** ») a été nommé Séquestre aux biens de, entre autres, les Débitrices visées.

CONSIDÉRANT que la Cour a émis une Ordonnance (« **l'Ordonnance de dévolution** ») le 4 mars 2025 qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution de la Convention de mise en œuvre (telle que définie dans l'Ordonnance) entre la Banque Nationale du Canada (« **BNC** ») et Home Hardware Stores Limited (« **HHS** »), avec l'intervention du Séquestre, visant notamment une transaction (la « **Transaction** ») entre le Séquestre, pour et au nom des Débitrices visées, comme vendeur (en cette capacité, le « **Vendeur** »), et HHS comme acheteur (en cette capacité, l'« **Acheteur** »), copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour, incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement de la BNC, de HHS et du Séquestre; et

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat de **Séquestre** lorsque : (a) la Convention de mise en œuvre sera signée et conclue; et (b) le Prix d'achat (*Price*) (tel que défini dans la Convention de mise en œuvre) aura été payé par l'Acheteur;

LE SÉQUESTRE CERTIFIE QU'IL A ÉTÉ AVISÉ PAR LE VENDEUR ET L'ACHETEUR DE CE QUI SUIT:

- (a) la Convention de mise en œuvre a été signée et conclue; et
- (b) le Prix d'achat a été payé.

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

FTI Consulting Canada Inc. ès qualité de Séquestre aux biens des Débitrices, et non à titre personnel.

Nom: _____

Titre: _____

ANNEXE "B"
CHARGES À RÉDUIRE

Nature de l'inscription	Constituant	Titulaire	Numéro d'inscription
Centre de rénovation Fabreville inc.			
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Fabreville inc.	Home Hardware Stores Limited	17-1272542-0001
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Fabreville inc.	Home Hardware Stores Limited	20-1088691-0001
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Fabreville inc.	Banque Nationale du Canada	22-0757155-0095
Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire		Banque Nationale du Canada	24-1166733-0006
Centre de rénovation l'Épiphanie inc.			
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation l'Épiphanie inc.	Home Hardware Stores Limited	17-0996941-0001
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation l'Épiphanie inc.	Home Hardware Stores Limited	20-1088691-0002
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation l'Épiphanie inc.	Banque Nationale du Canada	22-0757155-0087
Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire		Banque Nationale du Canada	24-1166733-0005
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation l'Épiphanie inc.	Home Hardware Stores Limited	22-1032790-0001
Centre de rénovation Saint-Augustin inc.			
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Saint-Augustin inc.	Banque Nationale du Canada	21-0040765-0007
Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire		Banque Nationale du Canada	24-1166733-0002
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Saint-Augustin inc.	Home Hardware Stores Limited	21-0643431-0001
Centre de rénovation Ste-Marthe-sur-le-Lac inc.			
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Ste-Marthe-sur-le-Lac inc.	Home Hardware Stores Limited	14-0538451-0001 <u>Renouvellement :</u> 23-1352766-0001
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	9295-5087 Québec inc.	Home Hardware Stores Limited	19-1047314-0001

700-11-022179-248

Hypothèque conventionnelle sans dépossession	9295-5087 Québec inc.	Banque Nationale du Canada	22-0701606-0089
Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire		Banque Nationale du Canada	24-1166733-0003
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	9295-5087 Québec inc. Centre de rénovation Ste-Marthe-sur-le-Lac inc.	Home Hardware Stores Limited	22-0906184-0001
Centre de rénovation Pine-Hill inc.			
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Pine-Hill inc.	Home Hardware Stores Limited	10-0402529-0003 <u>Renouvellement :</u> 20-0034755-0003
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Pine-Hill inc.	Home Hardware Stores Limited	20-1294484-0001
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Pine-Hill inc.	Home Hardware Stores Limited	21-1154325-0001
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Pine-Hill inc.	Banque Nationale du Canada	22-0810107-0010
Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire		Banque Nationale du Canada	24-1166733-0004
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Pine-Hill inc.	Home Hardware Stores Limited	22-1032790-0002
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Centre de rénovation Pine-Hill inc.	Merchant Opportunities Fund Limited Partnership	24-1027208-0002