

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE SAINT-JÉRÔME**

No : 700-11-022179248

---

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

**CENTRE DE RÉNOVATION FABREVILLE INC.**, une société par actions, ayant son siège social au 602,boulevard Industriel, Saint-Eustache, Québec, J7R 5V3;

-et-

**CENTRE DE RÉNOVATION L'ÉPIPHANIE INC.**, une société par actions, ayant son siège social au 602,boulevard Industriel, Saint-Eustache, Québec, J7R 5V3;

-et-

**CENTRE DE RÉNOVATION ST-AUGUSTIN INC.**, une société par actions, ayant son siège social au 602,boulevard Industriel, Saint-Eustache, Québec, J7R 5V3;

-et-

**CENTRE DE RÉNOVATION STE-MARTHE-SUR-LE-LAC INC.**, une société par actions, ayant son siège social au 602,boulevard Industriel, Saint-Eustache, Québec, J7R 5V3;

-et-

**CENTRE DE RÉNOVATION PINE-HILL INC.**, une société par actions, ayant son siège social au 602,boulevard Industriel, Saint-Eustache, Québec, J7R 5V3;

-et-

**PLACEMENT HN INC.**, une société par actions, ayant son siège social au 602,boulevard Industriel, Saint-Eustache, Québec, J7R 5V3;

Débitrices

-et-

**BANQUE NATIONALE DU CANADA**, une banque à charte, ayant son siège social au 800, rue Saint-Jacques, Montréal, Québec, H3C 1A3

Requérante

-et-

**FTI CONSULTING CANADA INC.**, une société par actions, ayant son principal établissement au 915-1000, rue Sherbrooke Ouest, Montréal, Québec H3A 3G4;

Séquestre proposé

---

---

**DEMANDE POUR LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE**  
(Article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

---

**À L'UN(E) DES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, POUR LE DISTRICT DE SAINT-JÉRÔME, LA REQUÉRANTE EXPOSE CE QUI SUIT :**

**I. Introduction**

1. Aux termes de la présente *Demande pour la nomination d'un séquestre* (la « **Demande** »), Banque Nationale du Canada (la « **BNC** » ou la « **Requérante** ») demande l'émission d'une ordonnance en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») :

a. nommant FTI Consulting Canada inc. (Martin Franco, CPA, CIRP, LIT) à titre de séquestre (« **FTI Consulting** » ou le « **Séquestre proposée** ») aux Biens (tels que définis ci-après) de Centre de Rénovation Fabreville inc. (« **Fabreville** »), Centre de Rénovation L'Épiphanie inc. (« **Épiphanie** »), Centre de Rénovation St-Augustin inc. (« **St-Augustin** »), Centre de Rénovation Ste-Marthe-sur-le-Lac inc. (« **Ste-Marthe** »), Centre de Rénovation Pine-Hill inc. (« **Pine-Hill** ») et Placement HN inc. (« **Placement** ») (collectivement, les « **Débitrices** ») et autorisant le Séquestre proposé à exercer les pouvoirs prévus à l'Ordonnance proposée (telle que définie ci-après), incluant, notamment, tous les pouvoirs nécessaires afin de :

- i. prendre possession de tous les livres et registres des Débitrices ainsi qu'à tout autre document lié aux opérations de ces dernières;
- ii. prendre possession de tous les Biens et à exercer sur ceux-ci les pouvoirs énumérés à la présente Ordonnance en lieu et place des Débitrices;
- iii. prendre contrôle de toutes les places d'affaires et tous les lieux occupés par les Débitrices;
- iv. poser tous les gestes requis et nécessaires pour assurer la protection et la conservation des Biens;
- v. d'obtenir l'accès, en tout temps, aux places d'affaires et aux locaux des Débitrices, ainsi qu'aux Biens, et pour changer les serrures donnant accès aux locaux, places d'affaires et Biens;
- vi. continuer, en tout ou en partie, les opérations des Débitrices;
- vii. contrôler les recettes et débours des Débitrices;
- viii. retenir les services de professionnels, consultants, mandataires, prestataires de services et/ou experts, de même que de mettre fin à tout mandat ou contrat de cette nature;

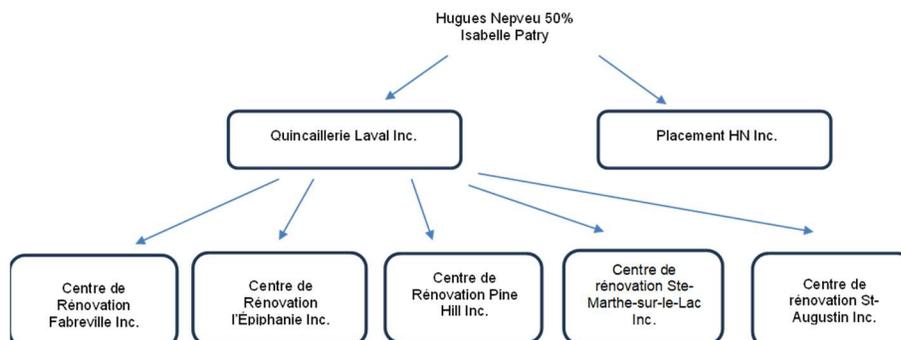
- ix. payer ses honoraires professionnels et ceux de ses avocats à même les fonds des Débitrices, le tout sujet aux liquidités disponibles aux Débitrices;
  - x. percevoir tous les comptes à recevoir et autres créances des Débitrices et transiger à leur égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à cette fin;
  - xi. procéder à l'ouverture de tout compte bancaire requis, selon les modalités et conditions qu'il déterminera, auprès de toute banque à charte canadienne, ou d'autres institutions financières, et ce, afin d'encaisser toute somme payable aux Débitrices et d'émettre tout paiement qui, de l'avis du Séquestre proposé, est nécessaire ou utile aux opérations des Débitrices;
  - xii. continuer à retenir les services des employés des Débitrices jusqu'à ce que le Séquestre proposé, agissant pour et au nom des Débitrices, résilie, congédie ou autrement mette fin à tout emploi de tels employés. Le Séquestre proposé ne sera aucunement responsable pour toute réclamation d'employé, incluant à titre d'employeur ou employeur successeur, tel que prescrit à l'article 14.06(1.2) de la LFI, autrement que pour tout montant que le Séquestre proposé pourrait accepter, par écrit, de payer en regard des obligations prévues aux paragraphes 81.4(5) et 81.6(3) de la LFI;
  - xiii. procéder à la vente ou à la disposition des Biens dans le cours normal des affaires des Débitrices, et pour transiger à cet égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins ou visant à donner effet à toute telle vente ou disposition;
  - xiv. procéder à la vente ou à la disposition des Biens hors du cours normal des affaires des Débitrices ou à rabais et sans autorisation judiciaire pourvu que la valeur des biens en question ne dépasse pas 200 000 \$ par transaction et 1 000 000\$ dans l'ensemble;
  - xv. visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels à l'entreprise des Débitrices ou aux 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; et
  - xvi. emprunter de la BNC, à titre de prêteur temporaire, des sommes jusqu'à concurrence de 1 800 000 \$ afin d'acquitter les dépenses engendrées par les présentes procédures.
- b. ordonnant la suspension des procédures et de la compensation à l'égard des Débitrices et de leurs Biens;
- c. déclarant que les frais et déboursés professionnels du Séquestre proposé et de leurs avocats sont garantis par une charge d'administration grevant les Biens des Débitrices jusqu'à concurrence de la somme de 200 000 \$ (la « **Charge d'administration** »), laquelle charge aura priorité sur l'ensemble des autres charges, hypothèques et sûretés (collectivement, les « **Charges** »), incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral;

- d. approuvant un financement temporaire d'un montant total de 1 800 000 \$ (le « **Financement temporaire** ») conformément et sujet aux modalités et conditions du certificat d'emprunt du Séquestre proposé (le « **Certificat d'emprunt** ») à intervenir entre le Séquestre proposé, en sa capacité de séquestre aux biens des Débitrices (pour et en leur nom, et non en sa capacité personnelle ou corporative), à titre d'emprunteur, et la BNC, à titre de prêteur temporaire (en sa qualité de prêteur temporaire, le « **Prêteur temporaire** »);
- e. approuvant une charge prioritaire grevant tous les Biens des Débitrices, où qu'ils se trouvent, jusqu'à concurrence de la somme de 2 160 000 \$ et avec le rang prévu à l'Ordonnance proposée (la « **Charge du prêteur temporaire** ») en faveur du Prêteur temporaire afin de garantir les obligations découlant du Certificat d'emprunt, laquelle charge aura priorité sur l'ensemble des autres Charges, incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, à l'exception de la Charge d'administration; et
- f. ordonnant que l'Ordonnance proposée soit exécutoire nonobstant appel.

le tout, substantiellement sous la forme du projet d'ordonnance (l'« **Ordonnance proposée** ») communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-1**. L'Ordonnance proposée est fondée sur le projet d'ordonnance standard de la Cour supérieure du Québec du district de Montréal, et une version comparative entre l'Ordonnance proposée et le projet d'ordonnance standard est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-1A**.

## II. Portrait des Débitrices et mise en contexte

2. Les Débitrices font partie du réseau de magasins Home Hardware Stores Limited (« **Home Hardware** »), une bannière de type COOP où chaque marchand membre détient des actions de la compagnie de sorte que les profits, après déduction des coûts d'opération de la bannière, sont redistribués aux marchands membres.
3. Fabreville, St-Augustin, Épiphanie et Ste-Marthe sont des sociétés par actions dûment incorporées sous la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) et Pine-Hill est une société par actions incorporée sous la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, le tout tel qu'il appert des états de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises, communiqués *en liasse* au soutien des présentes comme **Pièce R-2**.
4. L'organigramme des Débitrices et de ses entités liées le plus à jour en possession de la BNC est le suivant :



5. Quincaillerie Laval inc. est la société mère de Fabreville, Épiphanie, Pine-Hill, St-Augustin et Ste-Marthe, les sociétés opérantes du groupe. Bien qu'elle détienne un compte bancaire à la BNC, Quincaillerie Laval inc. n'est pas un emprunteur de la BNC. Elle a consenti un cautionnement en faveur de la BNC afin de garantir les obligations des Débitrices envers la BNC, mais n'a consenti aucune sûreté sur ses actifs, lesquels sont garantis en faveur de la Banque de Montréal.
6. Placement est une société de gestion qui détient les immeubles du groupe.
7. Quincaillerie Laval inc. et Placement sont détenues en parts égales entre M. Hugues Nepveu et Mme Isabelle Patry, lesquels se sont également portés cautions des obligations des Débitrices envers la BNC.
8. Fabreville, Épiphanie, Pine-Hill et Ste-Marthe vendent de la marchandise destinée à la rénovation, l'entretien et l'amélioration de résidences. Elles offrent également des services aux constructeurs ainsi que la livraison de la marchandise.
9. St-Augustin offre majoritairement des produits destinés au détail et offre très peu de produits et services aux constructeurs.
10. Au cours de l'année 2022, la performance financière des Débitrices a été significativement inférieure aux années précédentes engendrant une crise de liquidité importante au début de l'année 2023 et une incapacité des Débitrices à rencontrer leurs obligations envers la BNC.
11. En date des présentes, la valeur des recevables et stocks des Débitrices est insuffisante pour rembourser leur endettement découlant des marges de crédit consenties par la BNC, les Débitrices ayant utilisé leur marge de crédit pour un montant supérieure à leur pouvoir d'emprunt autorisé aux termes des Conventions de crédit (telles que définies ci-après).
12. Malgré plusieurs tentatives visant à obtenir un refinancement suffisant permettant la continuité des opérations et le remboursement de la Dette, notamment par le biais d'un refinancement auprès d'une nouvelle institution financière, d'injections supplémentaires des actionnaires ou suite à une transaction avec différents intervenants, force est de conclure que ces efforts n'ont pas porté fruit et que l'ensemble des représentations et des promesses effectuées par les Débitrices se sont avérées non satisfaites au fil des mois.
13. La BNC a accordé aux Débitrices de nombreux délais et a été patiente afin de leur permettre d'identifier une solution permettant le remboursement de la Dette, mais rien de concret n'a été réalisé par les Débitrices. Bien qu'une transaction semblait possible avec des partenaires au cours des dernières semaines, les Débitrices, n'étant pas satisfaites des conditions proposées par leurs partenaires, ont mis fin aux démarches.
14. Considérant les défauts des Débitrices envers BNC, leurs représentations et promesses non satisfaites, leur incapacité à mettre en œuvre une transaction permettant le remboursement de la Dette et un déficit de couverture significatif qui ne fait que s'empirer, BNC n'a d'autre choix que de demander la nomination du Séquestre proposé, avec les pouvoirs prévus à l'Ordonnance proposée, le tout au bénéfice ultime de l'ensemble des parties prenantes des Débitrices.

15. L'Ordonnance proposée (Pièce R-1) vise notamment à permettre de protéger la position de BNC et éviter une dégradation plus importante de celle-ci et de ses garanties, mettre en place des mesures de conservation et de protection des actifs et mettre en œuvre un scénario de réalisation au bénéfice de l'ensemble des créanciers des Débitrices.

### III. Les éléments d'actifs, l'endettement et les sûretés de la BNC

#### A. Endettement et Sûretés

16. La BNC a mis à la disposition des Débitrices diverses facilités de crédit, le tout aux termes d'offres de financement intervenues :
- a. entre Fabreville et la BNC le 25 juin 2020, le 17 août 2021 et le 29 juin 2022, telles que renouvelées et amendées de temps à autre (collectivement, les « **Offres Fabreville** »), tel qu'il appert d'une copie des Offres Fabreville communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-3**;
  - b. entre Épiphanie et la BNC le 25 juin 2020, le 4 août 2020, le 16 août 2021 et le 29 juin 2022, telles que renouvelées et amendées de temps à autre (collectivement, les « **Offres Épiphanie** »), tel qu'il appert d'une copie des Offres Épiphanie communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-4**;
  - c. entre Pine-Hill et la BNC le 18 novembre 2011, le 20 août 2020, le 12 août 2021 et le 29 juin 2022, telles que renouvelées et amendées de temps à autre (collectivement, les « **Offres Pine-Hill** »), tel qu'il appert d'une copie des Offres Pine-Hill communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-5**;
  - d. entre St-Augustin et la BNC le 31 décembre 2022 et le 29 juin 2022, telles que renouvelées et amendées de temps à autre (collectivement, les « **Offres St-Augustin** »), tel qu'il appert d'une copie des Offres St-Augustin communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-6**;
  - e. entre Ste-Marthe et la BNC le 25 janvier 2022 et le 23 juin 2022, telles que renouvelées et amendées de temps à autre (collectivement, les « **Offres Ste-Marthe** »), tel qu'il appert d'une copie des Offres Ste-Marthe communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-7**; et
  - f. entre Placement et la BNC le 23 juin 2020, le 21 août 2020, le 31 décembre 2020 et le 25 janvier 2022, telles que renouvelées et amendées de temps à autre (collectivement, les « **Offres Placement HN** » et, collectivement avec les Offres Fabreville, les Offres Épiphanie, les Offres Pine-Hill, les Offres St-Augustin et les Offres Ste-Marthe, les « **Conventions de crédit** »), tel qu'il appert d'une copie des Offres Placement HN communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-8**.
17. En date du 7 août 2024, les Débitrices sont endettées envers la BNC aux termes des Conventions de crédit pour une somme totale d'au moins 19 327 753, 77 \$ (sujet à la fluctuation des crédits, aux intérêts, aux frais courus et à être encourus ainsi qu'aux sommes dues en vertu des facilités de crédit, la « **Dettes** »), laquelle est plus amplement détaillée aux états de dette communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-9**.

18. Le remboursement de la Dette et les obligations des Débitrices en vertu des Conventions de crédit sont cautionnées par Mme Isabelle Patry et M. Hugues Nepveu et par chacune des autres Débitrices aux termes de la Convention de tolérance (telle que ce terme est défini ci-après) et des actes de cautionnements intervenus le 5 janvier 2021, le 11 janvier 2021, le 18 août 2021, le 2 septembre 2021, le 4 février 2022, le 31 mars 2022, le 3 mai 2022, le 29 juin 2022, le 30 juin 2022, le 4 juillet 2022 et le 10 juillet 2023 (collectivement, les « **Cautionnements** »). Une copie des Cautionnements est communiquée *en liasse* au soutien des présentes comme **Pièce R-10**
19. Pour garantir l'accomplissement de leurs obligations envers la BNC aux termes de la Convention de crédit, les Débitrices ont notamment hypothéqué en faveur de la BNC les biens ci-après décrits (collectivement, les « **Biens** ») et ce, aux termes des hypothèques mobilières et immobilières suivantes (collectivement, les « **Hypothèques** »):
- a. Hypothèque mobilière consentie par Fabreville en faveur de la BNC datée du 4 juillet 2022 pour un montant de 2 171 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an plus une hypothèque additionnelle de 20% grevant tous les biens meubles de Fabreville, corporels et incorporels, présents et futurs, où qu'ils se trouvent et tous les produits en découlant, et inscrite au Registre des droits personnels, réels et mobiliers (le « **RDPRM** ») le 11 juillet 2022 sous le numéro 22-0757155-0095.
  - b. Hypothèque mobilière consentie par Épiphanie en faveur de la BNC datée du 4 juillet 2022 pour un montant de 2 250 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an plus une hypothèque additionnelle de 20% grevant tous les biens meubles de Fabreville, corporels et incorporels, présents et futurs, où qu'ils se trouvent et tous les produits en découlant, et inscrite au RDPRM le 11 juillet 2022 sous le numéro 22-0757155-0087.
  - c. Hypothèque mobilière consentie par Pine-Hill en faveur de la BNC datée du 30 juin 2022 pour un montant de 2 300 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an plus une hypothèque additionnelle de 20% grevant tous les biens meubles de Pine-Hill, corporels et incorporels, présents et futurs, où qu'ils se trouvent, et inscrite au RDPRM le 22 juillet 2022 sous le numéro 22-0810107-0010.
  - d. Hypothèque mobilière consentie par St-Augustin en faveur de la BNC datée du 11 janvier 2021 pour un montant de 2 000 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an plus une hypothèque additionnelle de 20% grevant l'universalité des biens meubles, corporels et incorporels, présents et futurs, où qu'ils se trouvent et tous les produits en découlant, et inscrite au RDPRM le 19 janvier 2021 sous le numéro 21-0040765-0007.
  - e. Hypothèque mobilière consentie par 9295-5087 Québec inc. (maintenant Ste-Marthe) en faveur de la BNC datée du 9 février 2022 pour un montant de 5 000 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an plus une hypothèque additionnelle de 20% grevant l'universalité des biens meubles de l'Emprunteur, corporels et incorporels, présents et futurs, où qu'ils se trouvent et tous les produits en découlant, et inscrite au RDPRM I le 27 juin 2022 sous le numéro 22-0701606-0089.
  - f. Acte d'hypothèque immobilière consenti par Placement en faveur de la BNC, reçu devant Me Danielle Lafleur, notaire, (no de minute 10 275) le 22 octobre 2020, pour un montant de 1 500 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an, plus une hypothèque additionnelle de 20%, grevant la propriété située sur i) le lot 4 977 294 du cadastre du

Québec, circ. fonc. d'Argenteuil, avec bâtisse dessus construite portant le numéro 1730, Route du Nord, Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 1E2, ii) le lot 4 676 960 du cadastre du Québec, circ. fonc. d'Argenteuil, avec bâtisse dessus construite portant le numéro 1737, Route du Nord, Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 1E2, et iii) le lot 4 676 963 du cadastre du Québec, dans la circ. fonc. d'Argenteuil, avec bâtisse dessus construite portant le numéro 5, chemin des Rives, Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8, et publié au Bureau de la publicité des droits de la circ. fonc. d'Argenteuil, le 22 octobre 2020 sous le numéro 25 783 476.

- g. Acte d'hypothèque immobilière consenti par Placement en faveur de la BNC, reçu devant Me Danielle Lafleur, notaire, (no de minute 10 345) le 15 janvier 2021, pour un montant de 475 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an, plus une hypothèque additionnelle de 20%, grevant la propriété située sur le lot 1 265 787 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval, avec la bâtisse y érigée et située au 3013-A, 3013-B et 3015, boulevard Dagenais Ouest, Laval, Québec, H7P 1T4 et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval le 15 janvier 2021 sous le numéro 25 994 004;
- h. Acte d'hypothèque immobilière consenti par Placement en faveur de la BNC, reçu devant Me Danielle Lafleur, notaire, (no de minute 10 510) le 10 février 2022, pour un montant de 2 650 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an, plus une hypothèque additionnelle de 20%, grevant la propriété située sur les lots 2 364 321 et 4 769 528 du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption, avec la bâtisse y érigée et située au 17, rue Payette à L'Épiphanie, Québec, J5X 3A1, ainsi que la propriété située sur le lot 2 364 320 du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption, avec bâtisse commerciale dessus érigée et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de L'Assomption sous le numéro 27 014 822;
- i. Acte d'hypothèque immobilière consenti par Placement en faveur de la BNC, reçu devant Me Danielle Lafleur, notaire, (no de minute 10 508) le 10 février 2022, pour un montant de 1 900 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an, plus une hypothèque additionnelle de 20%, grevant la propriété située sur le lot 3 492 236 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, avec la bâtisse y érigée et située au 15491, rue de St-Augustin, Mirabel, Québec, J7N 2B1 et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 27 014 823;
- j. Acte d'hypothèque immobilière consenti par Placement en faveur de la BNC, reçu devant Me Danielle Lafleur, notaire, (no de minute 10 509) le 10 février 2022, pour un montant de 2 250 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an, plus une hypothèque additionnelle de 20%, grevant la propriété située sur les lots 1 265 732 et 1 265 950 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval, avec toutes les bâtisses y érigées et situées aux 3009 et 3011, boul. Dagenais Ouest, Laval, Québec, H7P 1T4, et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Laval le 11 février 2022 sous le numéro 27 014 824;
- k. Hypothèque mobilière consentie par Placement en faveur de la BNC datée du 26 juin 2020 pour un montant de 150 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an plus une hypothèque additionnelle de 20% grevant toutes les créances de Placement, présentes

et futures, quel que soit le lieu où se trouvent les débiteurs de ces créances, et inscrite au RDPRM le 10 juillet 2020 sous le numéro 20-0650395-0012.

Tel qu'il appert d'une copie des extraits des registres précités, communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-11** ainsi que des Hypothèques, communiquées en tant que **Pièce R-12**.

20. Pour plus de précisions, les Biens visés par les présentes procédures de séquestre sont :
- a. tous les biens meubles corporels et incorporels, présents et futurs, de Fabreville, Épiphanie, Pine-Hill, St-Augustin et Ste-Marthe;
  - b. toutes les créances, présentes et futures, de Placement;
  - c. la propriété de Placement située au 1730, Route du Nord, Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 1E2, soit le lot 4 977 294 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil;
  - d. la propriété de Placement située au 1737, Route du Nord, Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 1E2, soit le lot 4 676 960 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil
  - e. la propriété de Placement située au 5, chemin des Rives, Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8, soit le lot 4 676 963 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière d'Argenteuil;
  - f. la propriété de Placement située au 3013-A, 3013-B et 3015, boulevard Dagenais Ouest, Laval, Québec, H7P 1T4, soit le lot 1 265 787 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval;
  - g. la propriété de Placement située au 197, rue Payette à L'Épiphanie, Québec, J5X 3A1, soit les lots 2 364 321 et 4 769 528 du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption;
  - h. la bâtisse commerciale de Placement située sur le lot 2 364 320 du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption;
  - i. la propriété de Placement située au 15491, rue de St-Augustin, Mirabel, Québec, J7N 2B1, soit le lot 3 492 236 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes; et
  - j. la propriété de Placement située aux 3009 et 3011, boul. Dagenais Ouest, Laval, Québec, H7P 1T4, soit les lots 1 265 732 et 1 265 950 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval.
21. La clause 2.2.4. de la Convention de tolérance prévoit notamment que les sûretés consenties à la BNC, dont les Cautionnements et les Hypothèques, sont valides et exécutoires et garantissent l'exécution de l'ensemble des obligations des Débitrices aux termes des Conventions de crédit et de la Convention de tolérance. Le contexte entourant la mise en œuvre de la Convention de tolérance est détaillé ci-après.

22. Outre les Hypothèques, Home Hardware s'est engagée envers la BNC à racheter les inventaires des Débitrices selon certaines modalités et conditions, le tout conformément aux modalités et conditions des *Inventory Repurchase Agreement* datés du 23 février 2024 dont copies sont communiquées au soutien des présentes comme **Pièce R-13**.

#### **IV. Les autres inscriptions grevant les Biens des Débitrices**

##### *a) Home Hardware*

23. Comme qu'il appert des extraits RDPRM (Pièce R-11), les Débitrices ont consenti des hypothèques mobilières universelles sur l'ensemble de leurs biens mobiliers en faveur de Home Hardware, lesquelles prennent rang après les Hypothèques.

##### *b) Droits de tiers*

24. Placement a consenti des hypothèques grevant l'ensemble de ses biens meubles en faveur de Banque Canadienne Impériale de Commerce et de la Banque Scotia, lesquelles prennent rang après les Hypothèques, tel qu'il appert des extraits RDPRM (Pièce R-11).
25. Le ou vers le 30 juillet 2024, Pine-Hill et Quincaillerie Laval inc. sont intervenues à une Convention d'achat de créances futures avec Merchant Opportunities Fund Limited Partnership (« **Merchant** »), tel qu'il appert d'une copie de cette convention, communiquée comme **Pièce R-14**. Pine-Hill a, le 20 août 2024, consenti une hypothèque mobilière à Merchant sur l'ensemble de ses biens meubles sans obtenir le consentement préalable de la BNC, tel qu'il appert des extraits RDPRM (Pièce R-11).

#### **V. Les difficultés financières rencontrées par les Débitrices, leurs défauts non-remédiés et le rappel des avances**

26. Au mois de mars 2023, la situation financière des Débitrices a commencé à se détériorer. À cette période, la BNC a notamment été informée que les Débitrices avaient accumulé des arrérages dus à Home Hardware totalisant environ 2 000 000 \$. Les arrérages ont entraîné la cessation temporaire de la livraison de marchandises aux Débitrices par Home Hardware.
27. Au même moment, la BNC a été informée que certaines Débitrices avaient utilisé leur marge de crédit afin de financer des investissements en immobilisation (CAPEX), alors que cette utilisation des marges de crédit n'était pas autorisée aux termes des Conventions de crédit.
28. De plus, les Débitrices étaient alors en défaut de respecter les modalités et conditions des Conventions de crédit, notamment en ce que :
- a. le prêt à terme (no 020639325773) consenti à St-Augustin est venu à échéance le 1<sup>er</sup> mars 2023 et n'a pas été remboursé;
  - b. le prêt à terme (no 020641053874) consenti à Placement est venu à échéance le 1<sup>er</sup> avril 2023 et n'a pas été remboursé;

- c. leur ratio de fonds de roulement, sur la base des états financiers intérimaires cumulés de Fabreville, Pine-Hill, St-Augustin, Ste-Marthe, Épiphanie et Laval, était inférieur à 1.20:1.00;
  - d. les comptes bancaires des Débitrices faisaient couramment l'objet de découverts non autorisés; et
  - e. les Débitrices ont omis de transmettre leurs états financiers annuels non consolidés et consolidés dans les 120 jours suivants la fin de l'année financière 2022.
29. Aux mois de juin et juillet 2023, les Débitrices ont représenté à la BNC que (i) les fonds requis seraient déposés afin de remédier aux découverts de compte, (ii) une somme de 1 000 000 \$ avait été injectée dans le fonds de roulement des Débitrices par M. Nepveu afin de remédier aux enjeux de liquidités, (iii) diverses démarches seraient entreprises au courant des prochains mois afin de redresser leur situation financière et de permettre d'injecter dans leur fonds de roulement des sommes additionnelles.
30. Sur la base de ces représentations, le 10 juillet 2023, la BNC et les Débitrices sont intervenues à une convention de tolérance aux termes de laquelle la BNC a consenti à tolérer les défauts des Débitrices jusqu'au 31 octobre 2023 (la « **Convention de tolérance** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de la Convention de tolérance communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-15**.
31. Comme expliqué ci-dessous, trois amendements à la Convention de tolérance sont intervenus afin de proroger la période de tolérance du 31 octobre 2023 au 30 avril 2024, lesquels sont communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-16**. Depuis le 30 avril 2024, la période de tolérance est échue et la Dette demeure impayée, et ce, bien que les Débitrices se sont engagées à rembourser la Dette au plus tard le 31 décembre 2023 aux termes du premier amendement, au plus tard le 29 mars 2024 aux termes du deuxième amendement puis au plus tard le 30 avril 2024 aux termes du troisième amendement.
32. Durant la première période de tolérance, d'autres défauts sont survenus en vertu des Conventions de crédit et de la Convention de tolérance en ce que plusieurs découverts bancaires ont été encourus par les Débitrices et que ces dernières ont omis de rembourser les crédits spéciaux rotatifs en date du 31 octobre 2023 comme convenu aux termes de la Convention de tolérance.
33. Malgré ce qui précède, la BNC a, le 14 novembre 2023, accepté qu'un premier amendement à la Convention de tolérance intervienne afin de proroger la période de tolérance jusqu'au 31 décembre 2023, et ce, sur la base des représentations des Débitrices à l'effet qu'elles travaillaient avec la Banque Scotia sur un refinancement qui permettrait de rembourser intégralement la Dette.
34. Le 10 janvier 2024, la BNC a transmis aux Débitrices un premier avis de défaut (le « **Premier Avis de défaut** »), dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-17**, aux termes duquel les Débitrices ont été informées qu'en plus des défauts mentionnés à la Convention de crédit et à la Convention de tolérance, de nouveaux cas de défaut étaient survenus, notamment en ce que :

- a. les montants en capital et intérêts dus en date du 3 janvier 2024 listés à l'annexe A sur certains prêts à terme de Placement n'ont pas été payés;
  - b. de nouveaux découverts de comptes sont survenus;
  - c. plusieurs informations financières, dont des états financiers, des relevés de taxes, des polices d'assurance et des listes de comptes à recevoir, n'ont pas été transmises dans les délais prévus à la Convention de tolérance.
35. Aux termes du Premier Avis de défaut, la BNC a avisé les Débitrices que si des défauts additionnels survenaient ou si le refinancement n'était pas complété, la BNC exigerait la nomination d'un consultant sans autre avis ni délai afin de procéder à l'analyse de la position de la BNC et de ses Sûretés.
36. Les Débitrices ont toutefois représenté à la BNC qu'ils continuaient à travailler avec la Banque Scotia afin de finaliser la mise en place du refinancement permettant le remboursement intégral de la Dette dans les délais prévus.
37. Dans ce contexte, le 16 février 2024, la BNC a, pour une deuxième fois, accepté de proroger la période de tolérance aux termes de la Convention de tolérance jusqu'au 29 mars 2024.
38. Or, le 21 mars 2024, la BNC a été contrainte de transmettre aux Débitrices un deuxième avis de défaut (le « **Deuxième Avis de défaut** ») aux termes duquel les Débitrices ont été informées qu'en plus des défauts mentionnés à la Convention de crédit et à la Convention de tolérance, de nouveaux cas de défaut sont survenus, notamment en ce que :
- a. elles ont omis de transmettre à la BNC une offre de financement ferme de la Banque Scotia permettant le remboursement intégral de la Dette au plus tard le 26 février 2024 (et au 8 mars 2024 suite à une prorogation consentie par la BNC), tel que requis à la clause 6.14 de la Convention de tolérance;
  - b. ils ont omis de transmettre à la BNC au plus tard le 4 février 2024 les états financiers mensuels des Débitrices pour la période se terminant le 31 décembre 2023;
  - c. ils ont omis de transmettre à la BNC à l'intérieur au plus tard le 6 février 2024 la liste de leurs comptes à recevoir dans le format requis par la BNC;
  - d. ils ont omis de transmettre à la BNC au plus tard le 14 février 2024, les états financiers intérimaires trimestriels non consolidés des Débitrices dans le format requis par la BNC, tel que requis aux clauses 6.3.7 et 6.4 de la Convention de tolérance;
  - e. ils ont omis de transmettre à la BNC au plus tard le 6 mars 2024, les états financiers mensuels des Débitrices pour la période se terminant le 31 janvier 2024;
  - f. le compte de Ste-Marthe a fait l'objet d'un découvert bancaire;
  - g. les Débitrices ne seraient pas en mesure de rembourser la Dette au plus tard le 29 mars 2024, tel que requis à la clause 6.11 de la Convention de tolérance;

- h. les Débitrices seraient confrontées à un manque de liquidités important à la fin du mois de mars 2024 en raison de la réduction du montant couvert par les conventions de rachat de stocks intervenues avec Home Hardware.
39. Aux termes du Deuxième avis de défaut, la BNC a consenti un délai jusqu'au 29 mars 2024, soit la fin de la période de tolérance, afin de remédier à certains défauts. La BNC a également informé les Débitrices de son souhait de retenir les services de FTI Consulting si les conditions exigées n'étaient pas rencontrées à sa satisfaction afin, notamment, de réviser la documentation financière et la position de la BNC de même que de procéder à la révision du budget de caisse court terme (13 semaines), du calcul du pouvoir d'emprunt et d'effectuer certains sondages sur les stocks.
40. Au cours des jours suivants, les Débitrices ont commencé à transmettre certaines des informations financières requises par la BNC. Bien que tous les états financiers requis n'avaient pas été transmis en date du 30 mars 2024, la BNC a, pour une troisième fois, accepté de proroger temporairement la période de tolérance aux termes de la Convention de tolérance jusqu'au 30 avril 2024.
41. En effet, les Débitrices avaient alors, à nouveau, représenté à la BNC que les efforts de refinancement avec la Banque Scotia continuaient et qu'elles travaillaient à finaliser la mise en place du refinancement permettant le remboursement intégral de la Dette et qu'à cet effet une prorogation de la Période de tolérance était requise.
42. Aux termes de ce troisième amendement à la Convention de tolérance, les Débitrices se sont notamment engagées à transmettre une offre de financement ferme de la Banque Scotia au plus tard le 19 avril 2024 et à rembourser la Dette au plus tard le 30 avril 2024.
43. Or, en date du 30 avril 2024, la Dette n'était toujours pas remboursée et la période de tolérance est venue à échéance.
44. Le 1<sup>er</sup> mai 2024, une représentante de la BNC et M. Nepveu ont tenu une conversation téléphonique aux termes de laquelle M. Nepveu a confirmé à la BNC que le financement auprès de la Banque Scotia était désormais autorisé par le département de crédit et que la BNC recevrait au plus tard le 7 mai 2024 une copie signée des lettres d'offre reçues.
45. Dans ce contexte, la BNC a préparé un projet de quatrième amendement à la Convention de tolérance, lequel a été transmis aux Débitrices le 3 mai 2024, le tout tel qu'il appert du courriel du 3 mai 2024, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-18**. Or, les Débitrices n'ont pas signé le projet de quatrième amendement.
46. De plus, bien que les Débitrices aient représenté à la BNC à de nombreuses reprises qu'elles travaillaient avec la Banque Scotia afin de finaliser la mise en place d'un refinancement permettant le remboursement intégral de la Dette, et que cette offre de financement serait transmise à la BNC au plus tard le 7 mai 2024, aucune telle offre n'a pu être obtenue.
47. Le 27 mai 2024, considérant l'incapacité des Débitrices à respecter leurs engagements et à procéder au remboursement de la Dette, la BNC leur a transmis un troisième avis de défaut (le « **Troisième Avis de défaut** »), dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-19**, indiquant qu'elles étaient notamment en défaut en ce que :

- a. la Dette n'a pas été remboursée dans les délais auxquels elles s'étaient engagées;
  - b. les comptes bancaires des Débitrices faisaient couramment l'objet de demandes d'arrêt de paiement;
  - c. le ratio de fonds de roulement, le ratio dette portant intérêt sur BAIIA et le ratio de couverture des charges fixes n'étaient pas respectés sur les bases des états financiers pour la période se terminant le 31 décembre 2023;
  - d. elles ont omis de transmettre à la BNC, au plus tard le 45<sup>e</sup> jour suivant la fin du trimestre du 31 mars 2024, les états financiers cumulés dans la forme prescrite par la BNC, contrairement à l'engagement stipulé au paragraphe 6.3.8 de la Convention de tolérance;
  - e. elles ont erronément représenté à la BNC que leur refinancement auprès de la Banque Scotia était approuvé par le département de crédit de cette dernière.
48. Suite à la réception du Troisième Avis de défaut, les Débitrices ont indiqué à la BNC que M. Georges Gantcheff se porterait caution de toutes leurs obligations jusqu'au remboursement intégral de la Dette et, qu'à cet effet, des démarches avaient été entreprises auprès de la Banque canadienne impériale de commerce en vue d'obtenir rapidement une offre de financement.
49. Lors d'une rencontre qui s'est tenue le 5 juin 2024 en présence des représentants des Débitrices et de M. Gantcheff, il a été représenté à la BNC que le remboursement intégral de la Dette interviendrait dans un délai maximal de 90 jours et que M. Gantcheff consentirait à la BNC un cautionnement personnel illimité concernant l'endettement des Débitrices envers la BNC.
50. Le 14 juin 2024, la BNC a transmis un courriel aux représentants des Débitrices et de M. Gantcheff précisant les conditions auxquelles la BNC serait disposée à proroger la Convention de tolérance pour un délai de 90 jours afin de permettre le remboursement intégral de la Dette. Le courriel de la BNC est demeuré sans réponse tant de la part des Débitrices que de M. Gantcheff, le tout tel qu'il appert du courriel du 14 juin 2024, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-20**.
51. Le 26 juin 2024, la BNC a soumis aux Débitrices et à M. Gantcheff une deuxième version du quatrième amendement à la Convention de tolérance reflétant les discussions tenues entre les parties le 5 juin 2024 et les conditions comprises au courriel du 14 juin 2024, le tout tel qu'il appert du courriel du 26 juin 2024, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-21**.
52. Le 3 juillet 2024, la BNC a été informée par un représentant de M. Gantcheff qu'il souhaitait, une fois de plus, revoir les modalités convenues concernant le support consenti par la BNC.
53. Le 4 juillet 2024, la BNC a transmis une troisième version du quatrième amendement à la Convention de tolérance, aux termes de laquelle la BNC consentait notamment aux Débitrices un délai jusqu'au 2 août 2024 pour recevoir des offres de financement fermes et contraignantes permettant le remboursement intégral de la Dette.

54. Les Débitrices ont informé la BNC avoir retenu les services de Yves Lebel de Groupe CFO Conseil afin de les accompagner dans leurs efforts de refinancement.
55. Le 5 juillet 2024, une rencontre s'est tenue entre les représentants des Débitrices, de la BNC ainsi que M. Lebel. Lors de cette rencontre, les Débitrices ont informé la BNC qu'ils recevraient une offre de financement ferme et contraignante au plus tard le 26 juillet 2024 et que la Dette serait ainsi remboursée intégralement le ou vers le 15 août 2024. Les Débitrices se sont également engagées à ce que soit effectuée, au plus tard le 8 juillet 2024, une injection de 1 200 000 \$ dans leur fonds de roulement afin de permettre le remboursement des crédits spéciaux rotatifs.
56. Le 8 juillet 2024, M. Lebel a transmis à la BNC un courriel confirmant les engagements pris par les Débitrices, le tout tel qu'il appert d'un échange de courriels daté du 8 juillet 2024, dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-22**.
57. Le 8 juillet 2024, la BNC a transmis aux Débitrices une quatrième version du quatrième amendement à la Convention de tolérance reflétant les engagements pris les Débitrices envers la BNC, le tout tel qu'il appert de l'échange de courriel (Pièce R-22) et du projet de quatrième amendement à la Convention de tolérance communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-23**.
58. Une des conditions essentielles au quatrième amendement à la Convention de tolérance était notamment l'acceptation par les Débitrices du mandat à consentir à FTI Consulting à titre de consultant financier afin de procéder à la révision du budget de caisse court terme des Débitrices, du pouvoir d'emprunt et des créances prioritaires de même qu'à l'analyse des inventaires des Débitrices.
59. Le dernier volet de ce mandat, soit la revue et le décompte des inventaires, est particulièrement important pour la BNC puisque, notamment, la garantie offerte par Home Hardware ne vise que 85% de la valeur des inventaires. En date des présentes, la BNC n'est pas en mesure d'évaluer la valeur réelle des inventaires.
60. Or, les Débitrices ont à nouveau fait volte-face et ont refusé de signer le quatrième amendement à la Convention de tolérance de même que la lettre mandat de FTI Consulting. De plus, l'injection promise de 1 200 000 \$ n'a pas été effectuée en date du 8 juillet 2024.
61. La BNC est d'autant plus préoccupée que les Débitrices ont effectué de nombreux transferts de fonds vers le compte bancaire de leur société mère, Quincaillerie Laval inc., engendrant plusieurs découverts de compte, et ce, alors que les actifs de Quincaillerie Laval inc. sont grevés en faveur d'une autre institution financière, Banque de Montréal.
62. Une somme totale de 529 000 \$ a aussi été transférée à Home Hardware, et ce, alors que Home Hardware a confirmé n'avoir facturé aucun service ou produit pour ces paiements.
63. Une partie des fonds transférés tant à Quincaillerie Laval inc. qu'à Home Hardware devait notamment servir à rembourser une portion des crédits spéciaux rotatifs.
64. Après de nombreux suivis et avis de la BNC, des sommes suffisantes ont finalement été injectées notamment le 29 juillet 2024 et le 2 août 2024 afin de rembourser les crédits spéciaux rotatifs.

65. Bien que grandement préoccupée par le manque de collaboration et de transparence des Débitrices depuis plus d'un an, BNC a accepté de continuer les discussions avec les représentants des Débitrices afin de permettre la conclusion d'une entente satisfaisante pour les parties et la nomination de FTI Consulting à titre de consultant financier.
66. Plusieurs rencontres virtuelles ont été tenues et de nombreux courriels ont été échangés sans que les modalités requises par la BNC ne soient acceptées par les Débitrices, tel qu'il appert de certains échanges de courriels du mois de juillet 2024 communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-24**. Il a notamment été discuté qu'une somme d'environ 4 000 000 \$ soit injectée dans le fonds de roulement des Débitrices comme il appert notamment d'un courriel de la BNC daté du 2 août 2024 et d'un courriel de M. Nepveu daté du 5 août 2024 (Pièce R-24).
67. Considérant cette situation intenable, le 9 août 2024, la BNC a transmis aux Débitrices et à leur avocat un avis d'intention de mettre à exécution des garanties en vertu de l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (l'« **Avis 244** »), tel qu'il appert d'une copie de l'Avis 244 et du courriel de notification, communiqués au soutien des présentes *en liasse* comme **Pièce R-25**.
68. Le ou vers le 20 août 2024, la BNC a déposé au dossier de la Cour et signifié aux Débitrices une Demande pour la nomination d'un séquestre intérimaire (la « **Demande pour séquestre intérimaire** ») en raison, notamment, du refus des Débitrices de consentir à la nomination de FTI Consulting à titre de consultant financier, tel qu'il appert des copies de la Demande pour séquestre intérimaire et des rapports de signification, communiquées au soutien des présentes comme **Pièce R-26**.
69. Suivant la signification de la Demande pour séquestre intérimaire, les Débitrices ont finalement accepté que FTI Consulting soit nommée à titre de conseiller financier de la Banque afin de procéder, notamment, à la vérification de la position des inventaires et au calcul du pouvoir d'emprunt.
70. Les Débitrices ont également demandé une remise de la Demande pour séquestre intérimaire le temps que FTI Consulting effectue les vérifications requises et afin de leur permettre de présenter à la BNC une offre permettant le remboursement intégral de la Dette, tel qu'il appert d'un échange de courriels daté du 21 août 2024, dont copie est communiquée comme **Pièce R-27**.
71. Le 26 août 2024, les avocats des Débitrices ont transmis aux avocats soussignés les étapes d'un scénario menant au remboursement intégral de la Dette, lequel prévoyait notamment une injection de M. Nepveu dans un délai de 5 jours de la connaissance de l'insuffisance de fonds, tel qu'il appert d'une copie d'un courriel daté du 26 août 2024, communiqué **sous scellés** comme **Pièce R-28**.
72. Au cours des semaines qui ont suivi, les Débitrices ont continué de travailler sur des scénarios permettant le remboursement de la Dette et ont demandé à ce que la Demande pour séquestre intérimaire soit remise à plusieurs reprises, ce que la BNC a accepté considérant le travail effectué par FTI Consulting et les représentations des Débitrices qu'elles seraient en mesure de rembourser la BNC à courte échéance.

73. Le 6 septembre 2024, la BNC a informé les Débitrices que le niveau de collaboration offert à FTI Consulting n'était pas satisfaisant en ce que plusieurs documents et informations tardaient à être remis. La BNC a également indiqué que l'injection promise n'avait toujours pas été effectuée et que, malgré plusieurs scénarios de remboursement invoqués au cours des dernières semaines, aucun plan crédible n'a été présenté, tel qu'il appert d'un échange de courriels datés du 6 septembre 2024, communiqué **sous scellés** comme **Pièce R-29**.
74. Le même jour, les Débitrices ont répondu en présentant un nouveau scénario qui serait, cette fois-ci, un « plan d'actions concret », comme il appert de l'échange de courriels daté du 6 septembre 2024 (Pièce R-29).
75. Le 13 septembre 2024, un nouveau courriel d'insatisfaction a été transmis aux Débitrices leur indiquant notamment qu'aucun progrès concret pouvant rassurer la BNC sur le remboursement de la Dette n'avait été fait, tel qu'il appert d'un échange de courriels datés du 13 et 17 septembre 2024, communiqué **sous scellés** comme **Pièce R-30**.
76. Le ou vers le 17 septembre 2024, considérant que la Dette n'était toujours pas remboursée, la BNC a transmis un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) aux Débitrices, lequel a été publié au registre des droits personnels et réels mobiliers le jour même, le tout tel qu'il appert d'une copie du préavis d'exercice, du rapport de signification et des états certifiés du RDPRM et du registre foncier, communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-31**. Les délais du préavis d'exercice sont désormais expirés sans que la Dette ne soit remboursée.
77. Le 24 septembre 2024, FTI Consulting a transmis à la BNC une version projet de rapport quant aux calculs du pouvoir d'emprunt des Débitrices démontrant, sur une base consolidée, un déficit de couverture de 1 406 888 \$ au 31 juillet 2024 (le « **Déficit au 31 juillet** »). La version finale du rapport a été transmise à la BNC le 26 septembre 2024, dont copie est communiquée comme **Pièce R-32**.
78. Le 25 septembre 2024, une rencontre virtuelle a été tenue entre la BNC, les Débitrices, leurs avocats respectifs et Home Hardware aux termes de laquelle les prochaines étapes menant au remboursement de la Dette ont été présentées à la BNC. La BNC a également mentionné aux Débitrices être grandement préoccupée par le Déficit au 31 juillet et a demandé à ce que des mesures soient mises en place à très courte échéance afin de couvrir le Déficit au 31 juillet, incluant une injection d'au moins 1 000 000 \$.
79. Le 17 octobre 2024, la BNC a, à nouveau, transmis un courriel aux Débitrices afin de réitérer ses préoccupations quant à, notamment, l'absence de plan concret et le fait que le Déficit au 31 juillet n'était toujours pas remboursé malgré les représentations répétées des Débitrices à ce sujet, tel qu'il appert d'un échange de courriels daté du 17 octobre 2024, dont copie est communiquée comme **Pièce R-33**.
80. Dans les jours qui ont suivi, les Débitrices ont transmis à la BNC des projets de lettres d'intention de partenaires potentiels visant une transaction permettant le remboursement de la Dette. Or, la BNC a depuis été informée que les modalités de la transaction envisagée n'étaient pas satisfaisantes aux Débitrices et que, dans ce contexte, d'autres scénarios étaient évalués et que du temps additionnel était requis.

81. Le 25 octobre 2024 et le 1<sup>er</sup> novembre 2024, la BNC a reçu un avis de tiers saisi de Revenu Québec relativement à une créance de 147 243,16 \$ due par Pine-Hill.
82. Le 31 octobre 2024, la BNC a transmis un courriel aux Débitrices requérant une confirmation que la somme de 1 000 000 \$ serait injectée comme prévu afin de rembourser le Déficit au 31 juillet et qu'une somme additionnelle serait injectée pour régler la saisie de Revenu Québec, tel qu'il appert d'un échange de courriels datés du 31 octobre 2024, communiqué **sous scellés** comme **Pièce R-34**.
83. Le même jour, les Débitrices ont répondu que l'injection de 1 000 000 \$ serait effectuée au plus tard le vendredi 8 novembre 2024 et que la somme d'environ 147 000 \$ serait injectée le 1<sup>er</sup> novembre 2024 ou, au plus tard, au début de la semaine suivante, tel qu'il appert de l'échange de courriels du 31 octobre 2024 (Pièce R-34).
84. Le 4 novembre 2024, les avocats de la BNC ont transmis un courriel aux Débitrices les informant, notamment, que :
- a. depuis le début du dossier, aucun des engagements souscrits par les Débitrices n'a été respecté, dont une injection de 4 000 000 \$ qui n'a jamais été effectuée;
  - b. les démarches de refinancement auprès de diverses institutions financières ne se sont jamais concrétisées;
  - c. la BNC a été mise au courant d'une situation qui avantageait Home Hardware au détriment de sa position en raison de commandes prépayées et non livrées;
  - d. le pouvoir d'emprunt au 31 août 2024 démontre une détérioration additionnelle de plus de 1 100 000 \$ du pouvoir d'emprunt des Débitrices, sur une base consolidée, entre le 31 juillet et le 31 août 2024. Les déficits de couverture constatés au 31 août 2024 totalisent environ 693 000 \$ pour Fabreville, 1 667 000 pour Ste-Marthe et 212 000 \$ pour St-Augustin;
  - e. l'injection de 1 000 000 \$ n'a toujours pas été effectuée;
  - f. la somme d'environ 147 000 \$ n'a toujours pas été acquittée pour rembourser Revenu Québec et régler la saisie;
  - g. M. Nepveu a retiré à son bénéfice personnel une somme de 66 000\$;
  - h. considérant ce qui précède, la BNC n'aura d'autre choix que de prendre action afin de protéger ses droits.
- tel qu'il appert d'une copie de ce courriel, communiquée comme **Pièce R-35**.
85. Le 4 novembre 2024, la BNC a également transmis un courriel aux Débitrices afin de les informer d'un découvert de compte de 72 000 \$ dans le compte bancaire de Placement, tel qu'il appert d'une copie de ce courriel **Pièce R-36**. En date des présentes, le découvert n'est toujours pas régularisé.
86. Le 7 novembre 2024, les Débitrices ont, à nouveau, représenté à la Banque qu'elles procéderaient à l'injection requise d'environ 147 000 \$ afin de rembourser les sommes

dues à Revenu Québec et régler la saisie, tel qu'il appert d'un échange de courriels datés du 5, 6 et 7 novembre 2024, communiquée comme **Pièce R-37**. Or, aucun paiement n'a encore été effectué.

87. La BNC a tenté de discuter avec les Débitrices et leur a donné l'opportunité à de multiples reprises de remédier à leurs défauts, sans aucun succès. À chaque fois, les Débitrices prennent des engagements qu'elles ne sont pas en mesure de respecter.
88. Le ou vers le 11 novembre 2024, M. Nepveu a informé FTI Consulting qu'il n'avait pas l'intention de procéder aux injections requises sans qu'une transaction permettant le remboursement de la BNC se matérialise de façon concurrente. Dans ce contexte, la BNC ne peut continuer à financer les opérations des Débitrices et accepter de voir sa position se détériorer davantage.
89. En plus de ce qui précède, dont les défauts mentionnés au paragraphe 84 de la présente Demande, les Débitrices sont présentement en défaut de leurs obligations envers la BNC en ce que (collectivement, les « **Défauts** »):
  - a. les prêts à terme consentis à Placement (nos 020633887974, 020635335570, 020635414275, 020641053874 et 030663321472) sont échus depuis le 2 mai 2024 et n'ont pas été remboursés;
  - b. le prêt à terme consenti à St-Augustin (no 020639325773) est échu depuis le 2 mai 2024 et n'a pas été remboursé;
  - c. le ratio de fonds de roulement, le ratio dette portant intérêt sur BAIIA et le ratio de couverture des charges fixes n'ont pas été respectés depuis au moins le 30 novembre 2022;
  - d. Pine-Hill a consenti une hypothèque mobilière à Merchant sur l'ensemble de ses biens mobiliers sans le consentement préalable de la BNC et a conclu une convention avec Merchant, laquelle porte préjudice aux droits de la BNC sur des actifs grevés en sa faveur;
  - e. la période de tolérance aux termes de la Convention de tolérance est échue;
  - f. en date du 30 septembre 2024, les avances consenties aux Débitrices excèdent le pouvoir d'emprunt autorisé pour une somme de 2 483 570 \$, sur une base cumulative, soit 797 801 \$ pour Fabreville, 1 456 057 \$ pour Ste-Marthe, 181 778 \$ pour St-Augustin et 47 934 \$ pour Épiphanie;
  - g. les intérêts et le capital sur la dette de Placement n'ont pas été payé le 1<sup>er</sup> novembre 2024;
  - h. le compte bancaire de Placement fait l'objet d'un découvert de compte d'au moins 72 000 \$;
  - i. la Dette n'a pas été remboursée en date du 30 avril 2024.

## VI. Ordonnances recherchées

### A. La nomination du Séquestre proposé

90. Compte tenu de ce qui précède, BNC soumet qu'il est nécessaire, juste et opportun et dans l'intérêt de l'ensemble des créanciers et parties prenantes des Débitrices qu'un séquestre soit nommé afin de prendre possession des Biens des Débitrices avec les pouvoirs prévus à l'Ordonnance proposée.
91. La BNC est insatisfaite de la situation financière des Débitrices au cours des derniers mois et est grandement préoccupée par le manque de transparence des Débitrices. Plusieurs représentations effectuées par les Débitrices se sont avérées erronées, le tout afin d'obtenir des périodes de tolérance additionnelles de la part de la BNC.
92. BNC a donné de multiples opportunités aux Débitrices de lui présenter un plan viable de remboursement et de remédier à leurs multiples défauts. Malgré ce qui précède, les Défauts persistent en date des présentes.
93. Le 18 novembre 2024, les Débitrices ont demandé à ce que la BNC autorise le paiement des paies dues le 21 novembre 2024, tel qu'il appert d'une copie d'un courriel daté du 18 novembre 2024, communiquée comme **Pièce R-38**. Or, la disponibilité des marges de crédit n'est pas suffisante pour faire acquitter les paies. En effet, l'acquittement des paies auraient pour effet d'augmenter le le découvert d'un montant de 240 420 \$.
94. Vu la situation actuelle, la nomination du Séquestre proposé est non seulement juste et opportune, mais elle est devenue nécessaire afin, notamment, de procéder sans délai à la revue de la situation financière des Débitrices, de mettre en place des mesures de conservation et de protection des actifs, et d'évaluer les scénarios de réalisation à prévoir au bénéfice de l'ensemble des créanciers des Débitrices. L'octroi du Financement temporaire permettra que les paies aux employés soient acquittées.
95. En l'absence de la nomination d'un séquestre, il est manifeste que la position de BNC risque de continuer à se détériorer significativement, et ce, à son détriment et au détriment des autres créanciers et parties prenantes des Débitrices, incluant leurs employés, clients, sous-traitants et fournisseurs.
96. Dans ces circonstances, BNC soumet qu'il est approprié de nommer le Séquestre proposé aux Biens des Débitrices et que celui-ci dispose de tous les pouvoirs prévus à l'Ordonnance proposée.
97. Bien que la BNC détienne des immeubles en garantie, la nature hautement spécialisée de ces derniers complexifie leur réalisation hors d'un contexte de continuité d'opérations.
98. FTI Consulting (Martin Franco, CPA, CIRP, LIT) dispose des qualités requises pour agir à titre de séquestre et consent à agir à ce titre, tel qu'il appert de la lettre de consentement de FTI Consulting, communiquée comme **Pièce R-39**.

**B. La consolidation procédurale**

99. BNC demande respectueusement à cette Cour d'ordonner la consolidation des présentes procédures, uniquement à des fins procédurales et/ou administratives, et ce, simplement afin de faciliter la production des procédures judiciaires dans le cadre du présent dossier.
100. Aucune consolidation substantive des patrimoines des Débitrices n'est demandée.

**C. La Suspension des procédures et de la compensation**

101. L'Ordonnance proposée prévoit une suspension des procédures à l'égard des Biens et des Débitrices, incluant la suspension de la compensation (la « **Suspension des procédures** »).
102. La Suspension des procédures et de la compensation vise à préserver le statu quo pendant la durée des présentes procédures et s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois en matière d'insolvabilité au Canada.
103. En l'espèce, la Suspension des procédures empêchera une « course aux actifs » des Débitrices, et permettra à tous les créanciers des Débitrices de faire valoir leurs réclamations sur un pied d'égalité, sujet à leurs sûretés.
104. Ultiment, la Suspension des procédures bénéficiera à l'ensemble des parties prenantes des Débitrices. Sans celle-ci et sans un environnement contrôlé, il est impensable que les présentes procédures puissent être menées à bien.

**D. La Charge d'administration**

105. L'implication du Séquestre proposé et de ses avocats est essentielle pour mener à bien les présentes procédures.
106. Afin de garantir les paiements à être effectués aux professionnels visés, selon les conditions qui y sont prévues, l'Ordonnance proposée prévoit la création de la Charge d'administration grevant les Biens des Débitrices jusqu'à concurrence de la somme de 200 000 \$.
107. La Charge d'administration aura priorité sur l'ensemble des Charges, incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, et prendra rang avant la Charge du Prêteur temporaire.
108. Dans ce contexte, la BNC soumet que la Charge d'administration demandée est nécessaire, appropriée et raisonnable et qu'elle devrait être accordée.

**E. Le Financement temporaire et la Charge du Prêteur temporaire**

109. La BNC, en consultation avec FTI Consulting, estime qu'un Financement temporaire d'au moins 1 800 000 \$ sera nécessaire afin de financer les dépenses nécessaires et requises pendant les présentes procédures, incluant les honoraires du Séquestre proposé et le paiement des paies.

110. La BNC est disposée à accorder le Financement temporaire conformément aux modalités et conditions suivantes :

Montant principal du Financement temporaire:	1 800 000 \$, disponible par tranche de tout montant jugé acceptable par le Prêteur temporaire à sa seule discrétion
Taux d'intérêt annuel :	Taux préférentiel de la BNC majoré de 5 %
Sûreté :	Charge d'un montant de 2 160 000 \$ grevant tous les biens des Débitrices prioritaire à toute autre charge, sûreté et réclamation existante, y incluant à toute fiducie présumée, afin de garantir le Financement temporaire et les frais afférents
Frais:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de mise en place du Financement temporaire : 18 000 \$</li> <li>• Frais de suivi mensuel : 2 500\$</li> <li>• Frais, coûts, honoraires et débours raisonnables du Prêteur temporaire, incluant notamment les frais et débours professionnels des conseillers juridiques du Prêteur temporaire dans le cadre des présentes procédures, avant ou après l'émission de l'ordonnance de nomination de séquestre</li> </ul>

111. En date des présentes, le taux préférentiel de la BNC est de 5,95 %, tel qu'il appert d'un tableau des taux en vigueur, dont copie est communiquée comme **Pièce R-40**.
112. Le Financement temporaire est notamment conditionnel à la création de la Charge du prêteur temporaire grevant les Biens jusqu'à concurrence de la somme de 2 160 000 \$ afin de garantir les obligations aux termes du Certificat d'emprunt. La Charge du prêteur temporaire aura priorité sur l'ensemble des Charges, incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, à l'exception de la Charge d'administration.
113. Le Séquestre proposé a révisé les conditions et modalités du Financement temporaire et juge que celles-ci sont raisonnables dans les circonstances.
114. La BNC soumet qu'un processus de sollicitation du marché pour identifier un autre prêt temporaire ne donnerait pas lieu à des conditions plus avantageuses que le présent financement proposé, en plus de retarder le processus, ce qui aurait un effet néfaste sur les opérations des Débitrices.
115. Considérant ce qui précède, la BNC soumet que le Financement temporaire et la Charge du prêteur temporaire sont nécessaires, appropriés et raisonnables dans les circonstances.

#### **F. Exécution provisoire nonobstant appel**

116. La BNC soumet respectueusement qu'il est justifié de prononcer l'exécution provisoire nonobstant appel de l'Ordonnance recherchée, considérant que les remèdes recherchés sont au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes, et que l'absence d'une exécution provisoire serait préjudiciable aux efforts entrepris et envisagés et au recouvrement potentiel des créanciers impliqués et rendrait illusoire l'exécution en temps opportun de l'Ordonnance recherchée.
117. Notamment, en l'absence du Financement temporaire, les paies dues le 21 novembre 2024 ne seront pas payées.

118. Au surplus, l'exécution provisoire est nécessaire afin d'accorder à FTI Consulting le pouvoir d'emprunter au nom des Débitrices, notamment afin de maintenir et entretenir les Biens.

**POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :**

**ACCUEILLIR** la présente demande.

**RENDRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué aux présentes comme **Pièce R-1**.

**LE TOUT sans frais de justice**, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 19 novembre 2024.

*McCarthy Tétrault s.e.n.c.r.l., s.r.l.*

---

**McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.**

Avocats de la requérante Banque Nationale du Canada

M<sup>e</sup> Frédérique Drainville

M<sup>e</sup> Hugo Babos-Marchand

MZ400 - 1000, De La Gauchetière Ouest,

Montréal (Québec) H3B 0A2

Téléphones: 514-397-4216 / 514-397-4156

Courriels: [fdrainville@mccarthy.ca](mailto:fdrainville@mccarthy.ca) /

[hbmarchand@mccarthy.ca](mailto:hbmarchand@mccarthy.ca)

N/Dossier : 704367-572805

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE SAINT-JÉRÔME**  
No : 200-11-

---

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

**CENTRE DE RÉNOVATION FABREVILLE INC.**  
-et-  
**CENTRE DE RÉNOVATION L'ÉPIPHANIE INC,**  
-et-  
**CENTRE DE RÉNOVATION ST-AUGUSTIN INC.**  
-et-  
**CENTRE DE RÉNOVATION PINE-HILL INC,**  
-et-  
**PLACEMENT HN INC.**

Débitrices

-et-

**BANQUE NATIONALE DU CANADA**

Requérante

-et-

**FTI CONSULTING CANADA INC.**

Séquestre proposé

---

**AVIS DE PRÉSENTATION**

---

**À : Liste de distribution**

**PRENEZ AVIS** que la présente *Demande pour la nomination d'un séquestre* sera présentée devant un juge de la Cour supérieure du Québec, siégeant en chambre commerciale, dans et pour le district de Saint-Jérôme au **Palais de justice de Saint-Jérôme**, situé au 25, rue Martigny Ouest, Saint-Jérôme, Québec, J7Y 4Z1, **le 20 novembre 2024, à une heure à être déterminée**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Montréal, le 19 novembre 2024.

*McCarthy Tétrault s.e.n.c.r.l., s.r.l.*

---

**McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.**

Avocats de la requérante Banque Nationale du  
Canada

M<sup>e</sup> Frédérique Drainville

M<sup>e</sup> Hugo Babos-Marchand

MZ400 - 1000, De La Gauchetière Ouest,

Montréal (Québec) H3B 0A2

Téléphones: 514-397-4216 / 514-397-4156

Courriels: [fdrainville@mccarthy.ca](mailto:fdrainville@mccarthy.ca) /

[hbmarchand@mccarthy.ca](mailto:hbmarchand@mccarthy.ca)

N/Dossier : 704367-572805

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE SAINT-JÉRÔME**

No :

---

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

**CENTRE DE RÉNOVATION FABREVILLE INC.**

-et-

**CENTRE DE RÉNOVATION L'ÉPIPHANIE INC,**

-et-

**CENTRE DE RÉNOVATION ST-AUGUSTIN INC.**

-et-

**CENTRE DE RÉNOVATION PINE-HILL INC,**

-et-

**PLACEMENT HN INC.**

Débitrices

-et-

**BANQUE NATIONALE DU CANADA**

Requérante

-et-

**FTI CONSULTING CANADA INC.**

Séquestre proposé

---

**LISTE DES PIÈCES DE LA REQUÉRANTE**

---

<b>PIÈCES</b>	<b>DESCRIPTION</b>
<b>R-1</b>	Ordonnance proposée
<b>R-1A</b>	Version comparative entre l'Ordonnance proposée et le projet d'Ordonnance standard
<b>R-2</b>	États de renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises – <i>en liasse</i>
<b>R-3</b>	Copie des Offres Fabreville
<b>R-4</b>	Copie des Offres Épiphanie
<b>R-5</b>	Copie des Offres Pine-Hill

PIÈCES	DESCRIPTION
R-6	Copie des Offres St-Augustin
R-7	Copie des Offres Ste-Marthe
R-8	Copie des Offres Placement HN
R-9	États de dette
R-10	Copie des Cautionnements – <i>En liasse</i>
R-11	Extraits du RDPRM et du registre foncier dans les circonscriptions pertinentes – <i>En liasse</i>
R-12	Hypothèques - <i>En liasse</i>
R-13	Copies des modalités et conditions des <i>Inventory Repurchase Agreements</i> datés du 23 février 2024
R-14	Copies de la Convention d'achat de créances futures avec Merchant Opportunities Fund Limited Partnership
R-15	Copie de la Convention de tolérance
R-16	Trois amendements à la Convention de tolérance
R-17	Premier Avis de défaut
R-18	Courriel du 3 mai 2024
R-19	Troisième Avis de défaut
R-20	Courriel du 14 juin 2024
R-21	Courriel du 26 juin 2024
R-22	Échange de courriels daté du 8 juillet 2024
R-23	Projet de quatrième amendement à la Convention de tolérance
R-24	Échanges de courriels du mois de juillet 2024
R-25	Avis 244 et courriel de notification
R-26	Copies de la Demande pour séquestre intérimaire et des rapports de signification
R-27	Échange de courriels daté du 21 août 2024

<b>PIÈCES</b>	<b>DESCRIPTION</b>
<b>R-28</b>	Copie d'un courriel daté du 26 août 2024 – <b>sous scellés</b>
<b>R-29</b>	Échange de courriels datés du 6 septembre 2024 – <b>sous scellés</b>
<b>R-30</b>	Courriels datés du 13 et 17 septembre 2024 – <b>sous scellés</b>
<b>R-31</b>	Copie du préavis d'exercice, du rapport de signification et des états certifiés du RDPRM et du registre foncier
<b>R-32</b>	Rapport de FTI Consulting transmis à la BNC le 26 septembre 2024
<b>R-33</b>	Échange de courriels daté du 17 octobre 2024
<b>R-34</b>	Échange de courriels datés du 31 octobre 2024 – <b>sous scellés</b>
<b>R-35</b>	Courriel des avocats de la BNC aux Débitrices daté du 4 novembre 2024
<b>R-36</b>	Courriel de la BNC du 4 novembre 2024
<b>R-37</b>	Échange de courriels datés du 5, 6 et 7 novembre 2024
<b>R-38</b>	Copie d'un courriel daté du 18 novembre 2024
<b>R-39</b>	Lettre de consentement de FTI Consulting
<b>R-40</b>	Copie du Tableau des taux en vigueur

Montréal, ce 19 novembre 2024.

*McCarthy Tétrault s.e.n.c.r.l., s.r.l.*

**McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.**

Avocats de la requérante Banque Nationale du Canada

M<sup>e</sup> Frédérique Drainville

M<sup>e</sup> Hugo Babos-Marchand

No. :

**COUR SUPÉRIEURE (Chambre commerciale)  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-JÉRÔME**

---

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

**CENTRE DE RÉNOVATION FABREVILLE INC.**

-et-

**CENTRE DE RÉNOVATION L'ÉPIPHANIE INC,**

-et-

**CENTRE DE RÉNOVATION ST-AUGUSTIN INC.**

-et-

**CENTRE DE RÉNOVATION PINE-HILL INC.**

-et-

**PLACEMENT HN INC.**

Débitrices

-et-

**BANQUE NATIONALE DU CANADA**

Requérante

-et-

**FTI CONSULTING CANADA INC.**

Séquestre proposé

---

**DEMANDE POUR LA NOMINATION D'UN  
SÉQUESTRE, DÉCLARATION SOUS SERMENT,  
AVIS DE PRÉSENTATION ET LISTE DE PIÈCES**

---

**O R I G I N A L**

---

M<sup>e</sup> Hugo Babos-Marchand  
[hbmarchand@mccarthy.ca](mailto:hbmarchand@mccarthy.ca) / 514-397-4156  
M<sup>e</sup> Frédérique Drainville  
[fdrainville@mccarthy.ca](mailto:fdrainville@mccarthy.ca) / 514-397-4216  
N/d : 704367-572805

---

BC0847  
McCarthy Tétraut S.E.N.C.R.L., s.r.l.  
Avocats ● Agents de brevets et marques de commerce

Bureau MZ400  
1000 rue De La Gauchetière Ouest  
Montreal (Quebec) H3B 0A2  
Tel. : 514 397-4100  
Télé : 514 875-6246  
[Notification@mccarthy.ca](mailto:Notification@mccarthy.ca)