



**FTI Consulting Canada Inc.**

1000, Sherbrooke Ouest  
Bureau 915  
Montréal QC H3A 3G4  
Canada

Tél. : 514.446.5093

www.fticonsulting.com

CANADA

COUR SUPÉRIEURE

PROVINCE DE QUÉBEC

Chambre commerciale

DISTRICT DE TERREBONE

COUR N<sup>o</sup> : 700-11-022179248

DOSSIER N<sup>o</sup> :

CENTRE DE RÉNOVATION FABREVILLE INC.: 41-345052

CENTRE DE RÉNOVATION L'ÉPIPHANIE INC. : 41-345053

CENTRE DE RÉNOVATION ST-AUGUSTIN INC.: 41-345054

CENTRE DE RÉNOVATION STE-MARTHE-SUR-LE-LAC INC.: 41-345055

CENTRE DE RÉNOVATION PINE-HILL INC. : 41-345056

PLACEMENT HN INC.: 41-345057

**DANS L'AFFAIRE DE LA**

**MISE SOUS SÉQUESTRE DE :**

**CENTRE DE RÉNOVATION FABREVILLE INC.**, personne morale légalement constituée ayant une place d'affaires au 300-2801, boul. des Promenades, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Québec, J0N 1P0; (« **Fabreville** »)

**CENTRE DE RÉNOVATION L'ÉPIPHANIE INC.**, personne morale légalement constituée ayant une place d'affaires au 197 rue Payette, L'Épiphanie, Québec, J5X 3A1; (« **Épiphanie** »)

**CENTRE DE RÉNOVATION ST-AUGUSTIN INC.**, personne morale légalement constituée ayant une place d'affaires au 15491 rue Saint-Augustin, Mirabel, Québec, J7N 2B1; (« **St-Augustin** »)

**CENTRE DE RÉNOVATION STE-MARTHE-SUR-LE-LAC INC.**, personne morale légalement constituée ayant une place d'affaires au A-2801, boul. des Promenades, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Québec, J0N 1P0; (« **Ste-Marthe** »)

**CENTRE DE RÉNOVATION PINE-HILL INC.**, personne morale légalement constituée ayant une place d'affaires au 1737, route du Nord, Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 1E2; (« **Pine-Hill** ») et, collectivement avec Fabreville, Épiphanie, St-Augustin et Ste-Marthe les « **Quincailleries** »)

**PLACEMENT HN INC.**, personne morale légalement constituée ayant son siège social au 602 boul. Industriel, Saint-Eustache, Québec, J7R 5V3; (« **Placement** »)

(collectivement les « **Débitrices** »)

-et-

**BANQUE NATIONALE DU CANADA**  
et  
**HOME HARDWARE STORES LIMITED**

Mises-en-cause

-et-

**FTI CONSULTING CANADA INC.**

(Martin Franco, CPA, PAIR, SAI, responsable désigné) ayant une place d'affaires au 1000, Sherbrooke Ouest, bureau 915, Montréal, Québec, H3A 3G4.

Séquestre

**PREMIER RAPPORT DU SÉQUESTRE SUR LES AFFAIRES ET FINANCES DES DÉBITRICES  
À L'OCCASION DE LA PRÉSENTATION D'UNE REQUÊTE  
AFIN D'APPROUVER LA VENTE DE CERTAINS ACTIFS PAR LE SÉQUESTRE  
ET POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE DE DÉVOLUTION**

**INTRODUCTION**

1. Sauf indication contraire, tous les montants monétaires contenus dans le présent rapport sont exprimés en dollars canadiens. Les termes en majuscules qui ne sont pas autrement définis sont définis dans la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* (la « **Requête pour vente** »).
2. Les Quincailleries sont des personnes morales dont le siège social est situé 602 boul. Industriel, Saint-Eustache, Québec, J7R 5V3.
3. Les Débitrices faisaient affaire sous la bannière Centres de rénovation Home Hardware, œuvrant dans le domaine de la vente au détail de, notamment, mais sans s'y limiter, différents outils, matériaux de construction et produits de quincailleries. La majorité des produits vendus par les Quincailleries étaient achetés auprès de Home Hardware Stores Limited (ci-après « **Home Hardware** »). L'entièreté des stocks achetés et vendus par les Débitrices est entreposée dans les places d'affaires respectives des Quincailleries.
4. Placement est une société de portefeuille dont la principale activité consiste en des placements immobiliers. Les immeubles où faisaient affaire Fabreville, St-Augustin, Épiphanie et Pine-Hill sont détenus par Placement. En ce qui concerne Ste-Marthe, celle-ci loue les locaux dans lesquels elle exerçait ses activités.
5. Le 20 novembre 2024, à la suite du dépôt d'une requête pour la nomination d'un séquestre par la Banque Nationale du Canada (la « **Banque** » ou « **BNC** »), créancier garanti de premier rang sur la majorité des biens des Débitrices, la Cour Supérieure du Québec, chambre commerciale (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance de nomination** ») nommant FTI Consulting Canada inc. (le « **Séquestre** ») séquestre aux biens des Quincailleries et certains actifs de Placement conformément à l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** »).
6. Les biens visés par le mandat du Séquestre sont :
  - a) L'universalité de tous les biens meubles, corporels et incorporels (les « **Biens** ») des Quincailleries;
  - b) Les créances, présentes et futures, de Placement ; et
  - c) Les différentes propriétés immobilières détenues par Placement telles que décrites dans la Requête pour vente.
7. Dans le cadre de l'Ordonnance de nomination, un financement intérimaire d'un montant maximal de 1 800 000 \$ a été mis en place afin de financer les travaux nécessaires à la protection, la conservation et la réalisation des biens.

8. Une entente, à titre de consultant, est ensuite intervenue entre le Séquestre et un nombre limité d'anciens employés (les « **Consultants** ») afin de l'assister dans la perception des comptes clients, dans le cadre du suivi des opérations quotidiennes et de la prise de possession des actifs.
9. Parallèlement aux activités de perception des comptes clients, le Séquestre a entrepris les mesures nécessaires pour inventorier, évaluer, sécuriser et entreprendre le processus de vente des Biens, tel que plus amplement décrit dans les sections subséquentes du présent rapport.

## OBJECTIF DE CE RAPPORT

10. Ce rapport du Séquestre (le « **Premier Rapport** ») est déposé au soutien de la Requête pour vente et a pour objectif de mettre à jour la Cour, le Surintendant, les Débitrices et les créanciers qui en font la demande, sur les sujets suivants :
  - a) Les activités du Séquestre depuis sa nomination;
  - b) Déroulement du processus de sollicitation du Séquestre;
  - c) Résultats du processus de sollicitation et analyse des offres reçues;
  - d) Transaction avec Home Hardware pour la mise en œuvre des Conventions de rachat;
  - e) Distribution proposée;
  - f) La présentation de l'état des recettes et débours au 28 février 2025; et
  - g) Recommandations du Séquestre et conclusions.

## LES ACTIVITÉS DU SÉQUESTRE DEPUIS SA NOMINATION

11. Depuis sa nomination, le Séquestre a effectué les tâches suivantes :
  - a) Le Séquestre a pris possession des biens, mis en place des mesures conservatoires et entrepris les démarches pour inventorier et sécuriser les biens des Débitrices.
  - b) Le 29 novembre 2024, conformément aux paragraphes 245(1) et 246(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, le Séquestre a transmis, à tous les créanciers connus des Débitrices, un avis et une déclaration du Séquestre.
  - c) Le Séquestre a procédé à l'ouverture d'un compte en fidéicommissaire pour l'ensemble des Débitrices et a demandé à la Banque qu'elle remette au Séquestre toutes les sommes détenues dans les comptes bancaires de celles-ci.
  - d) Le Séquestre a demandé à Services FL inc. (« **FL** ») d'assurer la protection et la gestion des biens détenus par le Séquestre.
  - e) Le Séquestre a supervisé, avec l'implication des Consultants, de FL et certains représentants de Home Hardware, un décompte complet des stocks des Quincailleries.
  - f) Le Séquestre a ou procède actuellement, suite au travail effectué par les Consultants, à la conciliation :
    - i. De l'âge chronologique des comptes clients;
    - ii. Des stocks en main comparativement aux registres comptables; et
    - iii. Des équipements et matériels roulants en main comparativement aux registres comptables.
  - g) Suite à la conciliation des comptes clients, le Séquestre, avec le support de certains consultants, a mis en place une procédure afin de percevoir les comptes clients. En ce qui concerne les clients qui retardaient à acquitter les sommes dues, le Séquestre a procédé à l'envoi de mises en demeure, et ce, afin d'accélérer la perception. Dans l'éventualité où les sommes restaient impayées, le Séquestre entend entreprendre des procédures de recouvrement sans autre avis ni délai.
  - h) Le Séquestre a préparé le calcul des sommes dues en vertu du Programme de Protection des Salariés (« **PPS** »).

- i) Le Séquestre a inscrit les anciens employés des Quincailleries au PPS et a transmis les preuves de réclamation à tous les employés visés par le programme.
- j) Entrepris des démarches afin d'analyser de potentiels traitements préférentiels et opérations sous-évaluées.
- k) Le Séquestre a obtenu un avis juridique indépendant confirmant la validité et le caractère exécutoire des sûretés de la BNC inscrites à l'encontre des actifs des Débitrices.

## DÉROULEMENT DU PROCESSUS DE SOLLICITATION DU SÉQUESTRE

- 12. Dès sa nomination, le Séquestre a entrepris, avec l'aval de la BNC et de Home Hardware, un processus de sollicitation de soumissions d'offres afin de procéder à la vente de la quasi-totalité des Biens (le « **Processus de sollicitation du Séquestre** » ou « **PSIV** »).
- 13. Dans le cadre du Processus de sollicitation du Séquestre, le Séquestre a préparé un « Teaser » et une lettre aux acheteurs potentiels (la « **Lettre du PSIV** ») contenant les procédures de vente, des renseignements sur la situation des Débitrices, de l'information sur les Biens, le formulaire de soumission ainsi que les conditions générales de vente. Cette Lettre du PSIV a été transmise à tous les acheteurs potentiels identifiés, dont des acheteurs stratégiques et des franchisés opérant sous la bannière Home Hardware.
- 14. Le PSIV a été structuré en deux phases, une première pour la soumission des lettres d'offres non-contraignante par les acheteurs potentiels et la suivante pour la soumission de lettre d'offre contraignante par les acheteurs sélectionnés suite à la phase 1.
- 15. Selon les modalités du Processus de sollicitation du Séquestre, les acheteurs potentiels avaient jusqu'au 23 décembre 2024 à 16 h pour déposer des offres d'achat non-contraignantes au Séquestre (« **Date limite** »).
- 16. Le ou vers le 13 décembre 2024, le Séquestre a lancé le PSIV en communiquant le Teaser et la Lettre du PSIV à 23 acheteurs potentiels.
- 17. Finalement, le Séquestre a également publié sur son site internet la Lettre du PSIV à l'adresse suivante : <http://cfcanada.fticonsulting.com/quincaillerieslaval/saleofassets.htm>

## RÉSULTATS DU PROCESSUS DE SOLLICITATION ET ANALYSE DES OFFRES REÇUES

- 18. Un total de 5 acheteurs potentiels ont signé une entente de confidentialité pour avoir accès aux informations confidentielles des Débitrices et 4 offres non-contraignantes ont été reçues par le Séquestre avant la Date limite.
- 19. Les offres reçues ont été analysées par le Séquestre, et ce, en consultation avec la BNC et Home Hardware. Aucune des offres reçues n'était suffisante pour rembourser le créancier garanti de 1<sup>er</sup> rang ou pour justifier la mise en place de la phase 2 du PSIV. Se référer à l'**Annexe A (sous scellé)** du présent Rapport pour le sommaire confidentiel des offres reçues.
- 20. Le 8 janvier 2025, le Séquestre a signifié aux acheteurs potentiels ayant soumis une offre non-contraignante que leur offre n'était pas retenue.

## TRANSACTION AVEC HOME HARDWARE POUR LA MISE EN ŒUVRE DES CONVENTIONS DE RACHAT

- 21. Tel que mentionné dans la Requête pour vente, la BNC a communiqué à Home Hardware, le 4 décembre 2024, un avis visant l'exécution des Conventions de rachat. Selon les Conventions de rachat, Home Hardware s'est engagé à racheter certains inventaires détenus par les Quincailleries selon certains termes et conditions.
- 22. Étant donné les résultats du PSIV, des négociations ont eu lieu entre la BNC, Home Hardware et le Séquestre afin de mettre en œuvre les Conventions de rachat.
- 23. Le 27 février 2025, le Séquestre, Home Hardware et la BNC ont conclu la Convention de mise en œuvre en lien avec la Transaction Home Hardware. Ceux-ci sont décrits plus amplement aux paragraphes 26 et suivants de la Requête pour vente.

24. Le Séquestre est d'avis que le PSIV a été mené de façon diligente et appropriée, et que malgré le court délai les participants ont eu le temps pour examiner les actifs des Débitrices et présenter leurs offres.
25. Le Séquestre est d'avis que la contrepartie qui sera reçue en vertu de la Transaction Home Hardware est la meilleure dans les circonstances considérant les offres reçues dans le cadre du PSIV pour les inventaires.

#### DISTRIBUTION PROPOSÉE

26. Comme indiqué dans la Requête pour vente, dans la mesure où celle-ci est approuvée par la Cour, le Séquestre demande l'autorisation de procéder à la distribution des sommes qui seront perçues en vertu de la Convention de mise en œuvre.
27. Le Séquestre a obtenu une opinion juridique indépendante de ses conseillers juridiques confirmant la validité et l'opposabilité des sûretés de la BNC qui seront partiellement remboursées dans le contexte de la Distribution proposée.
28. La Distribution proposée sera effectuée suite au dépôt par le Séquestre d'une cession de biens pour l'ensemble des Quincailleries et ce, en vertu de ses pouvoirs prévus à l'Ordonnance de nomination.
29. La Distribution sera effectuée par le Séquestre en cette qualité et non pas en sa qualité de syndic éventuel à la faillite des Débitrices, et avant la première assemblée des créanciers.

#### ÉTAT DES RECETTES ET DÉBOURS AU 28 FÉVRIER 2025

30. Le suivi de l'état de l'évolution de l'encaisse couvrant la période allant du 20 novembre 2024 au 28 février 2025 (ci-après « **État des recettes et débours** ») est présenté ci-dessous.

Suivi de l'état de l'évolution de l'encaisse	Notes	TOTAL
<b>Recettes</b>		
Encaisse saisie lors de la prise de possession	A	31,803
Perception des comptes clients	B	421,388
Loyer	C	13,744
Financement Temporaire	D	1,800,000
Dépôts reçus de Home Hardware	E	99,970
Autres		13,680
<b>Recettes totales</b>		<b>2,380,585</b>
<b>Déboursés</b>		
Salaires et charges sociales	F	247,872
Consultants	G	212,455
Loyer Ste-Marthe		193,541
Mesures conservatoires	H	66,495
Financement - intérêts sur Prêt au Séquestre	I	48,822
Honoraires du Séquestre		342,620
Honoraires du conseiller juridique du Séquestre		45,351
Honoraires du conseiller juridique de la Requérante		73,561
Taxes de ventes déclarées et payées à Revenu Québec		757
Autres dépenses	J	157,149
<b>Déboursés totaux</b>		<b>1,388,623</b>
<b>Encaisse en date du 28 février 2025</b>		<b>991,962</b>

#### Notes afférentes

- A. Encaisse saisie lors de la prise de possession :** Ce montant correspond aux sommes en espèces récupérées par le Séquestre le 20 novembre 2024 dans les locaux des Quincailleries.
- B. Comptes clients :** Ce montant correspond aux sommes qui étaient dues par des clients des Quincailleries et qui ont été perçues par le Séquestre depuis sa nomination.
- C. Loyer :** ce montant correspond aux loyers perçus de certains locataires ayant un bail avec Placement.
- D. Financement temporaire :** correspond aux sommes reçues par le Séquestre de la Banque Nationale du Canada en vertu du financement temporaire d'un montant total de 1,8 M\$.

- E. Dépôts reçus de Home Hardware :** ce montant correspond aux dépôts reçus de Home Hardware pour couvrir certains frais associés aux décomptes d'inventaires des stocks des différentes Quincailleries, et ce, en vertu de la Convention de mise en œuvre.
- F. Salaires et charges sociales :** correspond aux salaires et charges sociales courus et impayés, en date du 16 novembre 2024, pour des heures travaillées avant la nomination du Séquestre.
- G. Consultants :** correspond aux honoraires payés à certains employés des Quincailleries retenus par le Séquestre à titre de consultant. Ces déboursés sont notamment associée à la gestion et la supervision des centres de rénovation, l'obtention d'information financière, la perception des comptes clients et diverses tâches associées aux ressources humaines et au Programme de Protection des Salariés.
- H. Mesures conservatoires :** Ces décaissements incluent notamment des frais de sécurité, de prise de possession, prise d'inventaire des actifs, assistance au processus de vente d'actifs, d'huissier et de serrurier.
- I. Autres dépenses :** Ces dépenses incluent notamment les coûts d'électricité, gaz naturel, assurances, licences informatiques, sécurité informatique et autres.
- J. Financement – intérêts sur prêt au Séquestre :** Frais de financement en vertu du Financement temporaire.

## RECOMMANDATIONS DU SÉQUESTRE ET CONCLUSIONS

- 31.** Le Séquestre est d'avis qu'au terme du PSIV, les offres non contraignantes reçues sont insuffisantes et, dans les circonstances, ne permettent pas de maximiser la valeur de liquidation des biens faisant l'objet de la mise sous séquestre.
- 32.** La Transaction Home Hardware visant la majorité des stocks découle des Conventions de rachat et la Convention de mise en œuvre, lesquelles ont été convenues par la BNC et Home Hardware, créanciers garantis de 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> rang respectivement.
- 33.** Considérant les résultats du PSIV mené par le Séquestre, celui-ci est d'avis que la Transaction Home Hardware pour la mise en œuvre des Conventions de rachat aux termes de la Convention de mise en œuvre est la meilleure option, et ce, en prenant en compte les éléments suivants ;
  - Les offres reçues dans le cadre du PSIV incluaient notamment les stocks et certains immeubles détenus par Placement;
  - La réalisation aux termes des Conventions de rachat de stocks et de la Convention de mise en œuvre est la plus élevée pour les stocks et vise la majorité des stocks détenus par les Quincailleries au moment de la nomination du Séquestre.
- 34.** Le Séquestre est d'avis que la Transaction Home Hardware entraîne un recouvrement supérieur à celui qui serait possible dans un contexte de faillite des Débitrices et de la liquidation forcée des stocks.
- 35.** Compte tenu de ce qui précède, le Séquestre est d'avis que la Transaction Home Hardware est juste et raisonnable dans les circonstances et qu'elle devrait être approuvée par le Tribunal.
- 36.** Le Séquestre est également d'avis qu'une ordonnance scellant l'Annexe A ci-jointe est nécessaire dans les circonstances. Cette annexe contient des informations dont la divulgation serait préjudiciable à l'intégrité du processus de vente.
- 37.** Les autres actifs des Débitrices, notamment le solde des comptes clients, les équipements, les stocks n'étant pas sujets aux Conventions de rachat et les immeubles de Placement, restent en possession du Séquestre et devraient permettre de générer des sommes additionnelles qui seront distribuées ultérieurement par celui-ci.
- 38.** D'ailleurs, considérant les résultats du PSIV quant aux actifs immobiliers, le Séquestre, avec le support de la BNC, a décidé d'octroyer un mandat à Colliers, agence immobilière (sauf en ce qui concerne une propriété résidentielle détenue à Pine-Hill). Une entente de courtage a été signée et la mise en marché devrait débuter dans les prochains jours. Le Séquestre se présentera devant le Tribunal lorsqu'une offre acceptable aura été reçue.
- 39.** Finalement, en ce qui concerne les équipements et les stocks n'étant pas sujets aux Conventions de rachat, un appel d'offres sera initié dans les prochaines semaines. Le Séquestre se présentera devant le Tribunal lorsqu'une offre acceptable aura été reçue, le cas échéant.

Fait à Montréal, ce 4<sup>e</sup> jour de mars 2025.

FTI CONSULTING CANADA INC.

En sa qualité de séquestre aux biens de

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



---

Martin Franco, CPA, CIRP, SAI

Directeur général principal

**ANNEXE A**  
**(SOUS SCELLÉ)**