COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-11-022179-248

DATE : Le 23 avril 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)

BANQUE NATIONALE DU CANADA

1001208377 ONTARIO INC.

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER POUR LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE D'ARGENTEUIL
Mis en cause

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.,
Séquestre / Requérante

ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION – 5, Chemin Des Rives

---

JP 2254

[1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et d'approbation d'un financement temporaire du* Séquestre (la « **Requête** »), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de cette dernière, ainsi que du Rapport du Séquestre daté du 22 avril 2025 (le « **Rapport** »);

[2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;

[3] **CONSIDÉRANT** l'ordonnance de cette Cour datée du 20 novembre 2024 nommant le Séquestre aux biens 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., et Centre de Rénovation Pine-Hill inc. (collectivement, les « **Débitrices visées** »);

[4] **CONSIDÉRANT** que le Séquestre a accepté le 17 avril 2025 une offre d'achat (l'« **Offre d'achat acceptée** ») de 1001208377 Ontario inc. (« **Acquéreur** ») visant une propriété connue et désignée comme étant le lot numéro 4 676 963 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil, avec bâtisse dessus construite portant l'adresse civique 5, chemin des Rives, Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8 (la « **Propriété** »);

[5] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la transaction (la « **Transaction** ») envisagée par l'Offre d'achat acceptée, visant la dévolution à l'Acheteur de la Propriété décrite à l'Annexe A (l' « **Actif acheté** »);

[6] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs présents à l'audition;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[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 l'Offre d'achat acceptée est par les présentes autorisée et approuvée, *nunc pro tunc*, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord de l'Acquéreur et du Séquestre;

EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS

[11] **AUTORISE** l'Acquéreur 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 l'Offre d'achat acceptée ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes, incluant un acte notarié;

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 règlementaire, 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 B des présentes (le « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts à l'égard de l'Actif acheté, 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 à l'Actif acheté, mise à part les sûretés permises décrite à l'Annexe D (« **Sûretés permises** »), soient par les présentes annulées et radiées à l'égard de l'Actif acheté, 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 l'Acquéreur 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 Registrait du Registre foncier de la circonscription d'Argenteuil, sur présentation du Certificat conforme en substance à l'Annexe B des présentes et d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier, cette Ordonnance et d'annuler et radier toutes les Sûretés à l'égard de l'immeuble identifié à l'Annexe A des présentes, incluant,

sans limiter la portée générale de ce qui précède, les enregistrements listés à l'Annexe C des présentes (collectivement, les « **Sûreté devant être radiée** »);

PRODUIT DE LA TRANSACTION

[17] **ORDONNE** que le Prix d'achat (tel que défini à l'Offre d'achat acceptée) (le « **Produit net** ») soit payé et remis au Séquestre suivant la clôture de la Transaction 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 Banque Nationale du Canada (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 de l'Actif acheté 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 de l'Actif acheté. 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 la Pièce R-4A soit gardée confidentielle et sous scellé jusqu'à une ordonnance ultérieure de cette Cour ou la clôture de la Transaction;

[24] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;

[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.

ÉLISE POISSON, J.C.S.

ANNEXE "A"

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Une propriété connue et désignée comme étant le lot numéro 4 676 963 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil, avec bâtisse dessus construite portant l'adresse civique 5, chemin des Rives, Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8.

ANNEXE "B"

FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

Dossier: No: 700-11-022179-248

C O U R S U P É R I E U R E
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-

HOME HARDWARE STORES LIMITED

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

BANQUE NATIONALE DU CANADA

1001208377 ONTARIO INC.

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER POUR LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE D'ARGENTEUIL
Mis-en-Cause
-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.,
Séquestre / Requérante

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 23 avril 2025 qui, *inter alia*, approuve la transaction envisagée à l'offre d'achat de 1001208377 Ontario inc. (l' « **Acheteur** »), acceptée par le Séquestre le 17 avril 2025 visant la vente (la « **Transaction** ») d'une propriété (la « **Propriété** ») connue et désignée comme étant le lot numéro 4 676 963 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil, avec bâtisse dessus construite portant l'adresse civique 5, chemin des Rives, Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8 (ladite offre acceptée constituant un contrat d'achat-vente, la « **Convention d'achat** »);

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Contrôleur lorsque (a) la Convention d'achat a été signée et conclue, (b) le Prix de vente (tel que défini à l'article 2.1 de la Convention d'achat) a été payé par l'Acheteur, et (c) toutes les conditions à la clôture des Transactions ont été satisfaites par les parties ci-dessus ou qu'elles y ont renoncé.

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

(a) La Convention d'achat a été signée et conclue;

(b) le Prix d'achat, tel que défini à l'Offre d'achat acceptée du 17 avril 2025, a été payé; et

(c) toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus ou elles y ont renoncé.

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 "C"

SÛRETÉ DEVANT ÊTRE RADIÉE

Hypothèque conventionnelle consentie par Placement HN Inc. en faveur de la Banque Nationale du Canada inscrite au Registre foncier à l'Index aux Immeubles de la circonscription foncière d'Argenteuil le 22 octobre 2020 sous le numéro 25 783 476.

ANNEXE "D"

SURETÉS PERMISES

1. Des servitudes publiées en faveur de Hydro-Québec, aux termes des actes publiés au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Argenteuil, sous le numéros 117 991, 119 554 et 123 501 sans désignation d'assiette précise.

2. Une servitude de droit de passage aux termes de l'acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Argenteuil, sous le numéro 125 620.