

COUR SUPÉRIEURE
(CHAMBRE COMMERCIALE)

Canada
Province de Québec
District de Terrebonne
No: 700-11-022179248
Date: 20 novembre 2021

17
18
19

ANNIE BREault, J.C.S.

Sous la présidence de : L'honorable _____, J.C.S.

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 STE-MARTHE-SUR-LE-LAC 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

18

Ordonnance nommant un séquestre
(Articles 31 et 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

AYANT PRIS CONNAISSANCE de la *Demande pour la nomination d'un séquestre* (la « **Demande** ») de Banque Nationale du Canada (la « **Requérante** ») présentée en vertu des articles 31 et 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC 1985, c B-3 (la « **LFI** »), des pièces et de la déclaration sous serment au soutien de la *Demande*.

CONSIDÉRANT que le 9 août 2024, la Requérante a signifié aux Débitrices un avis d'intention de mettre à exécution des garanties en application du paragraphe 244(1) de la LFI (l'« **Avis 244** ») et, le 17 septembre 2024, un préavis d'exercice d'un droit

hypothécaire (le « **Préavis d'exercice** ») en vertu des articles 2757 et suivants du *Code civil du Québec* (le « **CcQ** »). Les délais de l'Avis 244 et du Préavis d'exercice sont échus.

CONSIDÉRANT les défauts des Débitrices et leur incapacité à procéder au remboursement de leur dette envers la Requérante.

CONSIDÉRANT qu'il est opportun et nécessaire de nommer FTI Consulting Canada inc. (« **FTI Consulting** » ou le « **Séquestre** ») à titre de séquestre aux Biens (tels que définis ci-après) des Débitrices.

CONSIDÉRANT qu'il est approprié, notamment, de rendre une ordonnance prévoyant la suspension de toutes les procédures à l'encontre 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 des Biens, (tels que définis ci-après), incluant toutes procédures visant la revendication de ces derniers.

LE TRIBUNAL:

[1] **ACCUEILLE** la Demande.

Notification

[2] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Demande 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 notification supplémentaire.

[3] **PERMET** la notification de la présente ordonnance (l'« **Ordonnance** ») à toute heure, en tout lieu et par tout moyen, incluant par courriel.

Nomination

[4] **NOMME** FTI Consulting (M. Martin Franco, CPA, CIRP, SAI) à titre de séquestre aux Biens (tel que définis ci-après) jusqu'à la survenance du premier des événements énumérés ci-après:

- (a) la vente, la perception du produit de vente et la réalisation complète des Biens; ou
- (b) l'émission d'une ordonnance par le Tribunal mettant fin au mandat du Séquestre.

[5] **DÉCLARE** que l'Ordonnance et ses effets survivront au dépôt par les Débitrices d'un avis d'intention de faire une proposition ou d'une proposition en vertu de la LFI, à l'émission d'une ordonnance initiale à l'endroit des Débitrices rendue aux termes de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, LRC 1985, c C-36 (« **LACC** ») ou à la faillite des Débitrices, à moins qu'une ordonnance spécifique à l'effet contraire ne soit rendue par le Tribunal.

Non-interférence avec le Séquestre, les Débitrices et les Biens

- [6] **ORDONNE** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable d'au moins cinq (5) jours ne soit dûment transmis au Séquestre, à la Requérante et aux Débitrices, aucune procédure ni aucune mesure d'exécution devant toute cour ou tout tribunal, incluant sans limitation, toute action, demande, procédure d'arbitrage, poursuites, droit d'exécution, droit de résiliation extrajudiciaire, droit de résolution, droit de compensation entre des réclamations mutuelles nées, respectivement avant et après la date de la présente Ordonnance, droit de saisie, droit d'exécution (collectivement, les « **Procédures** ») ne puisse être introduite, mise en œuvre, continuée ou exécutée à l'encontre ou à l'égard des Débitrices ou qui affecte les affaires, l'exploitation et les activités commerciales des Débitrices (les « **Affaires** ») ou leurs Biens sauf en ce qui concerne l'exercice par La Banque de Nouvelle-Écosse (« **BNS** ») de ses droits à l'égard de Placement autres que sur les Biens. Toutes les Procédures déjà introduites à l'encontre des Débitrices ou affectant les Affaires ou les Biens sont suspendues jusqu'à ce que le Tribunal en autorise la continuation. Il est entendu que la présente Ordonnance, dont les paragraphes [6] et [7], n'ont pas pour effet d'empêcher les Débitrices, la Requérante et Home Hardware Stores Limited d'exécuter les modalités et conditions des conventions de rachat de stocks (*Inventory Repurchase Agreements*) intervenues entre elles.
- [7] **ORDONNE** qu'aucune personne n'interrompe, ne modifie, résilie, résout, cesse d'exécuter ou refuse de renouveler ses obligations en vertu de tout droit, contrat, entente, licence, police d'assurance ou permis conclu avec les Débitrices sans le consentement préalable du Séquestre, ou avec l'autorisation préalable du Tribunal.
- [8] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance n'empêche pas l'Agence du Revenu Canada (ou toute autre entité fédérale, département ou agence ayant un droit de compensation avec l'ARC) (la « **Couronne Fédérale** ») et l'Agence du revenu du Québec (ou toute autre entité provinciale, département ou agence ayant un droit de compensation avec l'Agence du revenu du Québec (la « **Couronne Provinciale** ») d'effectuer compensation, le cas échéant :
- (a) d'une part, entre toute réclamation de la Couronne Fédérale ou de la Couronne Provinciale contre les Débitrices et, d'autre part, toute réclamation des Débitrices contre la Couronne Fédérale ou la Couronne Provinciale, étant entendu que les réclamations et les sommes dues susmentionnées devront se rapporter toutes deux à la période antérieure à la date du début des présentes procédures (la « **Date du dépôt** »); et
 - (b) d'une part, entre toute réclamation de la Couronne Fédérale ou de la Couronne Provinciale contre les Débitrices et, d'autre part, toute réclamation des Débitrices contre la Couronne Fédérale ou la Couronne Provinciale, à condition que les réclamations et les sommes dues susmentionnées que les créances susmentionnées portent toutes deux sur la période comprise entre la Date du dépôt et l'heure de clôture de la Transaction.

Pouvoirs du Séquestre

[9] **AUTORISE** le Séquestre à exercer les pouvoirs suivants :

- (a) tous les pouvoirs nécessaires pour prendre possession des biens des Débitrices grevés en faveur de la Requérante, soit (les « **Biens** »):
- i. tous les biens meubles corporels et incorporels, présents et futurs, de Fabreville, Épiphanie, Pine-Hill, St-Augustin et Ste-Marthe;
 - ii. toutes les créances, présentes et futures, de Placement;
 - iii. 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;
 - iv. 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;
 - v. 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;
 - vi. 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;
 - vii. 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;
 - viii. la bâtisse commerciale de Placement située sur le lot 2 364 320 du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption;
 - ix. 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
 - x. 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;

et ce, en quelque lieu et en quelques mains qu'ils se trouvent, et à exercer sur ceux-ci les pouvoirs énumérés à la présente Ordonnance, en lieu et place des Débitrices;

- (b) tous les pouvoirs nécessaires pour emprunter du Prêteur temporaire le Financement temporaire (tel que ce terme est défini ci-après), et utiliser celui-ci pour exercer les pouvoirs et obligations prévues à cette Ordonnance et acquitter les dépenses requises;
- (c) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des Biens et de toutes les places d'affaires et tous les lieux occupés par les Débitrices;
- (d) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès, en tout temps, aux places d'affaires, locaux et applications de commerce en ligne des

Débitrices, et aux Biens, et pour changer les serrures donnant accès aux locaux, places d'affaires et Biens des Débitrices;

- (e) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables des Débitrices, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, correspondance (incluant, sans limitation, courriel et message texte), de quelque nature que ce soit, liés aux activités des Débitrices ou aux Biens de celle-ci, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « **Registres** »), ainsi que tous les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous les Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions;
- (f) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres des Débitrices, afin de faire rapport au tribunal et exercer ses pouvoirs suivant les modalités de la présente Ordonnance;
- (g) tous les pouvoirs nécessaires en vue d'exercer à l'encontre de tiers tout recours en vertu des articles 95 et 96 LFI;
- (h) tous les pouvoirs nécessaires pour continuer, en tout ou en partie, les activités des Débitrices;
- (i) tous les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'embauche de consultants, d'aviseurs ou d'experts pouvant être requis pour continuer, en tout ou en partie, les activités des Débitrices;
- (j) tous les pouvoirs nécessaires afin de continuer à retenir les services des employés des Débitrices jusqu'à ce que le Séquestre, agissant pour et au nom des Débitrices, résilie, congédie ou autrement mette fin à tout emploi de tels employés. Le Séquestre 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 pourrait accepter, par écrit, de payer en regard des obligations prévues aux paragraphes 81.4(5) et 81.6(3) de la LFI;
- (k) tous les pouvoirs nécessaires afin de contrôler les recettes et débours des Débitrices;
- (l) tous les pouvoirs nécessaires afin de 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 ces fins;
- (m) tous les pouvoirs nécessaires afin de 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, est nécessaire ou utile;
- (n) tous les pouvoirs nécessaires pour demander les permis, licences, approbations ou permissions pouvant être exigés par un organisme gouvernemental, quel qu'il soit, ainsi que les renouvellements de ceux-ci

pour le compte des Débitrices et, si le Séquestre le juge souhaitable, au nom des Débitrices;

- (o) tous les pouvoirs nécessaires afin de déposer un avis d'intention de faire une proposition ou de faire cession des biens en vertu de la LFI eu égard à l'une ou l'autre des Débitrices et d'agir à titre de syndic à un tel avis d'intention ou une telle cession, dans l'éventualité où, de l'avis du Séquestre, les circonstances le justifieraient;
- (p) tous les pouvoirs nécessaires pour contester toutes les procédures visant l'annulation ou la modification, de quelque manière que ce soit, des permis, licences, approbations, permissions, baux, contrats, droits de renouvellement, conventions et autres droits des Débitrices et pour présenter une défense contre de telles procédures, au nom des Débitrices;
- (q) tous les pouvoirs nécessaires pour intenter les procédures appropriées, le cas échéant, et retenir les services d'avocats afin de remplir ses fonctions ou pour tout autre besoin;
- (r) tous les pouvoirs pour payer ses honoraires professionnels, ceux de ses avocats et ceux des avocats du Prêteur temporaire (tel que défini ci-après) à même les fonds des Débitrices et du Financement temporaire, le tout sujet aux liquidités disponibles aux Débitrices;
- (s) tous les pouvoirs nécessaires afin de communiquer avec toute autorité et avec quiconque pour obtenir les informations relatives aux Biens et aux entreprises des Débitrices;
- (t) tous les pouvoirs requis pour procéder, au besoin, à l'interrogatoire des administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants des Débitrices;
- (u) tous les pouvoirs nécessaires afin de 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;
- (v) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à la vente ou à la disposition des Biens hors du cours normal des affaires des Débitrices et sans autorisation judiciaire pourvu que la valeur des biens en question ne dépasse pas 200 000 \$ par transaction ou 1 000 000 \$ dans son ensemble avec le consentement de la Requérante et de Home Hardware Stores Limited;
- (w) tous les pouvoirs nécessaires 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, selon un ou plusieurs processus établi(s) et mené(s) en consultation avec les créanciers garantis des Débitrices étant entendu que dans l'éventualité où un créancier garanti dépose, ou mentionne son intention de déposer, une offre pour un ou des Biens, les droits de consultation de ce créancier garanti cesse eu égard à la sollicitation et la vente de ce ou ces Biens; et

- (i) tous les pouvoirs pour demander au tribunal une ordonnance tenant lieu de cession ou les autres ordonnances nécessaires à la vente des Biens ou d'une ou plusieurs parties de ceux-ci à un ou à plusieurs acquéreurs, libres et quittes de toute hypothèque, priorité ou autre charge.
- [10] **ORDONNE** au Séquestre, sous réserve du sous-paragraphe [9](v), de demander au Tribunal la permission de vendre les Biens hors du cours normal des affaires, en tout ou en partie, lorsqu'il aura trouvé un acquéreur à des conditions qu'il juge raisonnables, le cas échéant.
- [11] **AUTORISE** le Séquestre à solliciter l'assistance de tout agent de la paix afin de l'assister dans l'exercice de ses pouvoirs si les circonstances le nécessitent.
- [12] **AUTORISE** tout agent de la paix à porter assistance au Séquestre, à toute heure de la journée, afin que soit respectée l'Ordonnance, incluant pour aider le Séquestre à prendre le contrôle des Biens et pour changer les serrures donnant accès aux Biens.
- [13] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance n'a pas pour effet de requérir du Séquestre d'occuper ou de prendre contrôle, ou d'autrement administrer tout ou partie des Biens ou encore d'exercer tous les pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal.
- [14] **CONFÈRE** au Séquestre tous les pouvoirs nécessaires afin d'ester en justice et d'intenter les procédures qu'il juge appropriées, incluant aux termes de l'article 34 de la LFI, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions.
- [15] **DÉCLARE** que le Séquestre peut fournir des informations aux créanciers et autres parties intéressées qui en font la demande par écrit et **PREND ACTE** de l'engagement du Séquestre à transmettre à BNS et Home Hardware Stores Limited, à ses consultants et à ses conseillers, sur demande écrite, des copies des documents, livres, registres et renseignements relatifs aux Débitrices leur ayant consenti des sûretés. Une copie de cette demande devra être transmise au procureur de la Requérante, du Séquestre et des Débitrices. Le Séquestre ne doit toutefois pas communiquer des informations qu'il juge confidentielles, exclusives ou concurrentielles, à des tiers sans la signature d'un engagement de confidentialité par le récipiendaire de ces informations, à moins de directive contraire du Tribunal.

Devoir des Débitrices

- [16] **ORDONNE** que les Débitrices, leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et tout tiers accordent, sans délai, au Séquestre l'accès aux Biens ainsi qu'à ses Registres.
- [17] **ORDONNE** aux Débitrices, leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et tout tiers de préserver les Registres et de s'abstenir de détruire tous renseignements ou documents ou correspondance, sous toute forme que ce soit, relatifs aux activités des Débitrices ou aux Biens.
- [18] **ORDONNE** aux Débitrices, leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et tout tiers, de coopérer avec le Séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de l'Ordonnance.

- [19] **ORDONNE** aux Débitrices de même qu'à leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires, représentants et à toute autre personne ayant connaissance de ce jugement de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit vendre, donner à bail, grever de charges ou céder les Biens, ou toute partie de ceux-ci ou intérêts dans les Biens ou autrement entreprendre une opération impliquant les Biens sans le consentement du Séquestre.
- [20] **ORDONNE** aux Débitrices, leurs administrateurs et dirigeants, jusqu'à une ordonnance ultérieure du Tribunal, de ne pas communiquer avec ou de solliciter, de quelque manière, les clients, locataires et les employés des Débitrices eu égard aux Affaires des Débitrices et aux présentes procédures, à moins d'avoir reçu l'autorisation écrite préalable du Séquestre.
- [21] **ORDONNE** aux Débitrices de même qu'à leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants, de communiquer au Séquestre toute information concernant toute transaction passée, présente, future, même potentielle, de vente de la totalité ou d'une partie des Biens, dès que cette information est disponible.
- [22] Sans limiter la généralité de la conclusion précédente, **ORDONNE** aux Débitrices de même qu'à ses administrateurs, dirigeants et employés, de soumettre à l'approbation préalable du Séquestre toute transaction de vente des Biens ou autre opération à intervenir et de ne pas procéder à quelque transaction et/ou opération que ce soit sans une telle approbation préalable.

Fournitures de services

- [23] **ORDONNE** que toute personne partie à une entente écrite ou verbale avec les Débitrices, ainsi que tout fournisseur de biens ou de services aux Débitrices, soit enjoint, jusqu'à l'émission de toute autre ordonnance du Tribunal, de ne pas résilier, modifier ou cesser d'exécuter toute entente de fourniture de biens ou de services, telle qu'elle peut être requise par le Séquestre, et que le Séquestre soit autorisé à continuer à utiliser le numéro de téléphone, de télécopieur, les adresses internet et autres services, y inclus l'internet et les sites web des Débitrices, en autant que les prix normaux et autres charges normales pour tels biens et services fournis ou rendus après la date de cette Ordonnance soient acquittés par le Séquestre selon les pratiques normales de paiement des Débitrices ou selon toute autre pratique dont il pourra être convenu entre le fournisseur de biens ou de services et le Séquestre, ou selon toute ordonnance du Tribunal.

Charge d'administration

- [24] **DÉCLARE** que, en garantie des frais et déboursés professionnels du Séquestre, des avocats du Séquestre à l'égard de la présente instance encourus tant avant qu'après la date de l'Ordonnance, ceux-ci bénéficient de, et se voient par les présentes octroyer une charge, une hypothèque et une sûreté sur les Biens jusqu'à concurrence d'un montant total de 200 000 \$ (cette charge, hypothèque et sûreté constitue la « **Charge d'administration** »).
- [25] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, droit de résiliation ou de résolution extrajudiciaire, charges, fiducies ou garanties de quelque nature que

ce soit, incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, grevant l'un ou l'autre des Biens.

- [26] **DÉCLARE** que la Charge d'administration grève, à compter de 0 h 01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance (l'« **Heure de prise d'effet** »), tous les Biens, présents et futurs, des Débitrices, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable.
- [27] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est valide et exécutoire à l'encontre de tous les Biens et de toutes personnes, y compris tout syndic de faillite, séquestre ou séquestre-gérant des Débitrices, et ce, à toute fin.
- [28] **AUTORISE** le Séquestre à prélever des avances pour le paiement de ses honoraires et débours et ceux de ses avocats, avec l'accord de la Requérante, le tout sujet à taxation conformément à la LFI, le cas échéant.

Financement Temporaire

- [29] **ORDONNE** que le Séquestre soit par les présentes, autorisé à emprunter de la Requérante, à titre de prêteur temporaire (en cette qualité, le « **Prêteur temporaire** ») les sommes que le Séquestre juge nécessaires ou souhaitables lesquelles ne peuvent en tout temps excéder un montant en capital totalisant 1 800 000 \$ en plus des intérêts applicables (le « **Financement temporaire** »), le tout selon les modalités et conditions prévues dans le certificat d'emprunt du Séquestre joint à la présente Ordonnance comme **Annexe A** et lequel sera signé par le Séquestre au moment du déboursement d'une tranche du Financement temporaire (chacun, un « **Certificat d'emprunt** »), afin de permettre au Séquestre de financer l'exercice des pouvoirs et des obligations que l'Ordonnance, ou toute autre ordonnance émise par le Tribunal, lui confère.
- [30] **ORDONNE** au Séquestre de signer et délivrer un Certificat d'emprunt lorsqu'une tranche du Financement temporaire aura été déboursée par le Prêteur temporaire et **ORDONNE** que le Séquestre soit par les présentes autorisé à exécuter toutes les obligations prévues en vertu du Certificat d'emprunt.
- [31] **DÉCLARE** que tous les Biens sont par les présentes grevés d'une charge, d'une hypothèque et d'une sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de 2 160 000 \$ (cette charge, hypothèque et sûreté constituent la « **Charge du Prêteur temporaire** », et collectivement avec la Charge d'administration, les « **Charges LFI** ») en faveur du Prêteur temporaire à titre de garantie pour toutes les obligations du Séquestre envers le Prêteur temporaire aux termes du Certificat d'emprunt, incluant le remboursement des sommes d'argent empruntées, le paiement des honoraires et frais des avocats du Prêteur temporaire de même que les intérêts et les frais connexes.
- [32] **DÉCLARE** que la Charge du Prêteur temporaire est de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, droit de résiliation ou de résolution extrajudiciaire, charges, fiducies ou garanties de quelque nature que ce soit, incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, grevant l'un ou l'autre des Biens, mais prend rang après la Charge d'administration.

- [33] **DÉCLARE** que le Prêteur temporaire pourra nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, prendre de temps à autre toutes les mesures qu'il juge nécessaires ou appropriées pour enregistrer, inscrire ou publier la Charge du Prêteur temporaire et le Certificat d'emprunt dans toutes les juridictions qu'il juge appropriées, sans en être toutefois obligé.
- [34] **ORDONNE** que le Prêteur temporaire ne puisse prendre aucune mesure d'exécution en vertu du Certificat d'emprunt ou de la Charge du Prêteur temporaire à moins d'avoir donné un avis écrit de défaut d'au moins cinq (5) jours ouvrables à cet effet au Séquestre, des Débitrices et aux créanciers dont les droits sont inscrits ou publiés aux registres appropriés ou ayant demandé copie d'un tel avis (le « **Délai de Préavis** »). À l'expiration du Délai de Préavis, le Prêteur temporaire aura le droit de prendre toutes les mesures prévues dans le Certificat d'emprunt et dans la Charge du Prêteur temporaire et autrement permises par la loi, mais sans être tenu d'envoyer quelque préavis que ce soit en vertu de l'article 244 de la LFI ou du CcQ.

Validité des Charges LFI

- [35] **DÉCLARE** que les Charges LFI et les droits et recours des bénéficiaires de celles-ci, selon le cas, sont valides et exécutoires et ne sont pas autrement limités ou compromis de quelque manière que ce soit du fait : (i) de la présente instance et de la déclaration d'insolvabilité qui y est faite; (ii) qu'une requête en vue d'une ordonnance de mise sous séquestre ou ordonnance de faillite a été déposée à l'égard des Débitrices en vertu de la LFI, qu'une ordonnance de faillite a été rendue par suite d'une telle requête ou qu'une cession de biens a été faite ou est réputée avoir été faite à l'égard des Débitrices ou (iii) de toute disposition d'une convention avec un tiers, et nonobstant toute disposition contraire d'une convention avec un tiers :
- (a) la constitution des Charges LFI n'entraîne pas et n'est pas réputée constituer un manquement de la part des Débitrices à une convention avec un tiers à laquelle elle est partie; et
 - (b) les bénéficiaires des Charges LFI n'engagent aucune responsabilité envers toute personne, quelle qu'elle soit, par suite d'un manquement à une convention avec un tiers occasionné par la constitution des Charges LFI découlant de celles-ci.
- [36] **DÉCLARE** que nonobstant : (i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui y est faite, (ii) toute requête en faillite déposée à l'égard des Débitrices conformément à la LFI et toute ordonnance de faillite y faisant droit ou toute cession de biens visant des Débitrices qui est faite ou réputée avoir été faite, et (iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens conformément à l'Ordonnance et l'octroi des Charges LFI ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des traitements préférentiels, des opérations sous-évaluées ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable.
- [37] **ORDONNE** que sous réserve d'une ordonnance ultérieure de ce tribunal, aucune ordonnance ayant pour effet de modifier, d'annuler ou autrement affecter les paragraphes [24] à [38] des présentes ne puisse être rendue, à moins a) qu'un avis de la demande en vue de ladite ordonnance soit notifié au Prêteur temporaire

et au Séquestre par la partie qui la présente dans les sept (7) jours suivant le moment où ladite partie a reçu notification de cette Ordonnance ou b) que le Prêteur temporaire ou le Séquestre demande ladite ordonnance ou y consente.

- [38] **ORDONNE** que tous les droits et recours des bénéficiaires des Charges LFI sont opposables contre tout syndic de faillite, séquestre intérimaire, séquestre ou gestionnaire des Débitrices ou de ses biens.

Protection des renseignements personnels

- [39] **DÉCLARE** que, conformément au sous-paragraphe 7(3)c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, L.C. 2000, ch. 5, le Séquestre est autorisé, à communiquer des renseignements personnels concernant des individus identifiables, qu'il a en sa possession ou qui sont sous sa responsabilité, à des parties intéressées ou à des investisseurs, financiers, acheteurs ou associés stratégiques éventuels, ainsi qu'à ses conseillers, mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire, et à la condition que les personnes à qui ces renseignements personnels sont communiqués s'engagent auprès du Séquestre en vertu de conventions de confidentialité les obligeant à préserver et à protéger le caractère confidentiel de ces renseignements et à en limiter l'utilisation.

Limitation de responsabilité

- [40] **DÉCLARE** que, sans limiter les pouvoirs conférés au Séquestre aux termes de la présente Ordonnance, rien aux présentes n'impose une obligation au Séquestre de prendre la possession, le contrôle, ou d'autrement assumer la gestion de l'un quelconque des Biens qui pourrait être contaminé, qui pourrait être un polluant ou un contaminant ou qui pourrait causer ou contribuer à causer des dégâts environnementaux, relâcher des dépôts de substance contraire à toute législation provinciale, fédérale ou autre concernant la protection, la conservation ou la réhabilitation de l'environnement ou en regard de la disposition de produits, de déchets ou d'autres contaminants incluant, sans limitation, la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec), la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement (1999)* ou toute autre législation ou réglementation fédérale, provinciale ou municipale de quelque nature que ce soit, étant entendu que rien aux présentes ne retire au Séquestre l'obligation de faire rapport ou de divulguer tel qu'il peut être tenu de le faire par toute législation environnementale. Le Séquestre ne sera point, par l'émission de la présente Ordonnance, présumé être en possession de l'un ou l'autre des Biens, tel que prévu à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la LFI.
- [41] **DÉCLARE** que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement et que le Séquestre est dégagé de toute responsabilité ou obligation en lien avec sa nomination et l'exécution de ses pouvoirs, à l'exception de toute responsabilité ou obligation découlant de sa négligence grossière ou d'une faute intentionnelle.
- [42] **DÉCLARE** que le Séquestre ne peut être tenu responsable du paiement des dettes et des obligations contractées par les Débitrices ou encore imposées par la loi, à moins que le Séquestre n'en prenne lui-même l'engagement.

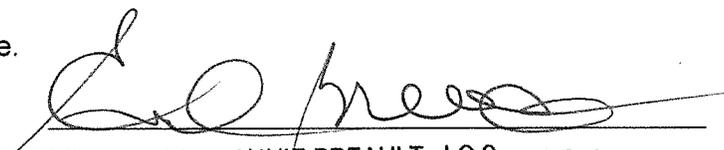
- [43] **DÉCLARE** que le Séquestre n'est pas, ni n'est réputé être, un employeur ou un employeur successeur des employés des Débitrices, ni un employeur lié aux Débitrices au sens de toute législation fédérale, provinciale ou municipale régissant l'emploi, les relations de travail, l'équité salariale, l'équité en matière d'emploi, les droits de la personne, la santé et la sécurité ou les prestations de retraite ou de tout autre loi, règlement ou autre règle de droit ou en *equity* à toutes fins semblables et, de plus, que le Séquestre n'occupe pas et n'a pas la possession, la charge, la direction ou le contrôle des Biens ou des affaires et des finances des Débitrices, ni n'est réputé occuper ou avoir la possession, la charge, la direction ou le contrôle des Biens ou des affaires et finances des Débitrices, au sens de toute loi, tout règlement ou règle de droit ou en *equity*, fédéral, provincial ou municipal imposant une responsabilité à ce titre, notamment la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec), la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement (1999)* ou la *Loi sur la santé et la sécurité du travail* (Québec) ou d'autres lois fédérales ou provinciales similaires et **DÉCLARE** que le Séquestre bénéficiera pleinement de la protection de l'article 14.06 LFI.
- [44] **DÉCLARE** que l'article 215 de la LFI s'applique *mutatis mutandis*, et donc, aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de sa nomination ou de l'exécution des pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal et moyennant un préavis d'au moins sept (7) jours ouvrables au Séquestre et à ses procureurs. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe, de même que tout professionnel retenu par le Séquestre, bénéficient également de la même protection accordée au Séquestre découlant de la LFI et de la présente Ordonnance.

Généralités

- [45] **DÉCLARE** que le Séquestre est libre de signifier tout avis, note d'information ou autre document se rapportant à la présente instance, en envoyant une copie par courrier ordinaire, port payé, par messagerie, par livraison en main propre ou par transmission électronique, aux personnes ou autres parties concernées, à leur dernière adresse figurant aux Registres; le document ainsi signifié est réputé avoir été reçu à la date de livraison, s'il s'agit d'une livraison en mains propres ou d'une transmission électronique, le jour ouvrable suivant, s'il est livré par messagerie, ou trois jours ouvrables suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire.
- [46] **DÉCLARE** que le Séquestre peut signifier les documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées par procureur, en envoyant par courrier électronique un document PDF ou une autre forme de copie électronique de ces documents, aux adresses électroniques des procureurs.
- [47] **DÉCLARE** que toute partie à la présente instance, autre que le Séquestre, peut signifier les documents s'y rapportant en envoyant par courrier électronique un document PDF, ou une autre forme de copie électronique de tous les documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition que cette partie livre des documents PDF, ou d'autres copies électroniques ou exemplaires sur support papier de tous les documents, aux procureurs des Débitrices, de la Requérante et du Séquestre, et à toute autre partie qui en fait la demande.
- [48] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes ou autre ordonnance du Tribunal, il n'est pas nécessaire de signifier quelque document ou ordonnance à

une personne, à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié une comparution ou réponse aux avocats de la Requérante, des Débitrices et du Séquestre, et ne l'ait déposée au dossier de cour.

- [49] **DÉCLARE** que toute personne intéressée peut présenter une demande au Tribunal afin de faire modifier ou annuler l'Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement, moyennant un préavis de cinq (5) jours au Séquestre et à la Requérante, et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée, ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le Tribunal pourra ordonner.
- [50] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada.
- [51] **AUTORISE** à ce que le jugement à être rendu sur la présente requête puisse être signifié en dehors des heures légales ou des jours juridiques et sous l'huis de la porte ou par tout moyen électronique ou par lettre recommandée, le tout sujet à la preuve appropriée de la signification.
- [52] **DISPENSE** le Séquestre et la Requérante de fournir tout cautionnement ou toute autre garantie.
- [53] **DÉCLARE** que le Séquestre est autorisé à s'adresser selon ce qu'il juge nécessaire ou souhaitable, avec ou sans avis, à tout autre tribunal ou organisme administratif au Canada afin d'obtenir des ordonnances visant à apporter une aide à l'égard de la présente Ordonnance et de toute ordonnance ultérieure du tribunal et les complétant.
- [54] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada, de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif fédéral ou étatique des États-Unis d'Amérique et de tout tribunal ou organisme administratif étranger, afin que ceux-ci apportent leur aide au Tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance.
- [55] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant tout appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté, un cautionnement ou une provision pour frais.
- [56] **DÉCLARE** que les Pièces R-28, R-29 et R-34 de la Demande soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'à une ordonnance ultérieure du Tribunal.
- [57] **LE TOUT AVEC** les frais de justice.


L'honorable ANNE BREULT, J.C.S., J.C.S.



ANNEXE A

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 STE-MARTHE-SUR-LE-LAC 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

CERTIFICAT D'EMPRUNT DU SÉQUESTRE

PRÉAMBULE

[1] Aux termes de l'Ordonnance nommant un Séquestre, le Tribunal a autorisé le Séquestre à emprunter de Banque Nationale du Canada, à titre de prêteur temporaire (le « **Prêteur temporaire** ») les sommes que le Séquestre juge nécessaires ou souhaitables, lesquelles ne peuvent en tout temps excéder un montant en capital totalisant 1 800 000 \$ en plus des intérêts applicables, le tout selon les modalités et conditions prévues dans le présent Certificat d'emprunt.

MONTANT EN CAPITAL 1 800 000 \$

- [2] Le présent certificat atteste que le Séquestre a reçu du Prêteur temporaire un montant en capital de [SOMME] \$ (le « **Montant en capital** »), à être utilisé à l'entière discrétion du Séquestre.
- [3] Le Montant en capital qu'atteste le présent certificat est payable sur demande par le Prêteur temporaire, avec les intérêts calculés à compter de la date du présent certificat au taux annuel égal au taux préférentiel applicable de Banque Nationale du Canada majoré de 5% (le « **Prêt** »).
- [4] Le Financement temporaire est conditionnel à l'acquittement des frais suivants :
- (a) des frais de mise en place du Financement temporaire de 18 000 \$;
 - (b) des frais de suivi mensuel de 2 500 \$ par mois en contrepartie notamment de la gestion requise par le Prêteur temporaire et du maintien de la disponibilité du montant du Financement temporaire; et
 - (c) les frais, coûts, honoraires et débours raisonnables du Prêteur temporaire, incluant notamment les frais et débours professionnels des conseillers juridiques du Prêteur temporaire en lien avec le Financement temporaire, la Charge du Prêteur temporaire ou les procédures de mise sous séquestre, qu'ils aient été encourus avant l'Ordonnance ou après celle-ci.
- [5] Les obligations du Prêt, garanties par la Charge du Prêteur temporaire (tel que défini à l'Ordonnance nommant un séquestre), permettent au Séquestre d'exercer les pouvoirs prévus à l'Ordonnance nommant un séquestre et par toute autre ordonnance que le Tribunal pourrait émettre.
- [6] Dans l'éventualité où la valeur de réalisation des Biens serait inférieure au Prêt, le Séquestre n'aura aucune obligation de rembourser le Prêt, ce dernier n'engageant pas sa responsabilité personnelle ou corporative à cet égard.
- [7] Le présent certificat d'emprunt, ainsi que son interprétation et son application, est régi par les lois applicables dans la province du Québec et est interprété conformément à celles-ci.

FAIT le ____ jour de _____ 2024.

FTI Consulting Canada inc., uniquement en sa qualité de séquestre des Biens, et non en sa qualité personnelle ou corporative

Par : _____

Nom : Martin Franco, CPA, CIRP, SAI

Titre :