

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
No : 700-11-022179248

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
-et-
HOME HARDWARE STORES LIMITED

Mises-en-Causes

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre / Requérante

**REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE
ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION**
(Article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et Paragraphe 10 de
l'Ordonnance de nomination du Séquestre)

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

I. INTRODUCTION

1. Aux termes de la présente *Demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* (la « **Demande** »), FTI Consulting Canada inc. (« **FTI** » ou le « **Séquestre** ») demande l'émission d'une ordonnance en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») substantiellement conforme au projet d'ordonnance (le « **Projet d'Ordonnance** ») dont une copie est communiquée au soutien de la présente comme **Pièce R-1**, qui prévoit, notamment :
 - (a) l'approbation de la transaction de vente et d'achat d'actifs (la « **Transaction HHSL** ») envisagée aux termes d'une entente (la « **Convention de mise en œuvre** ») portant la date du 27 février 2025, signée par Home Hardware Stores Limited (« **HHSL** ») et la Banque Nationale du Canada (« **BNC** »), à laquelle est intervenu le Séquestre, dont une copie est communiquée au soutien de la présente, *sous scellé*, comme **Pièce R-2**;
 - (b) la dévolution de l'inventaire identifié à l'annexe C à la Convention de mise en œuvre, communiquée au soutien de la présente, *sous scellé*, comme **Pièce R-3**, (les « **Inventaires achetés** ») à HHSL, libre de toutes priorités, hypothèques, charges ou sûretés;
 - (c) l'approbation de la distribution du Produit de la Transaction (tel que définie ci-dessous) afin de rembourser la BNC (la « **Distribution proposée** »).
2. Le Projet d'Ordonnance est basé sur le projet d'ordonnance standard de la Cour supérieure du Québec du district de Montréal. Une version comparative entre le Projet d'ordonnance du Séquestre et le projet d'ordonnance standard est communiquée au soutien de la présente comme **Pièce R-1A**.
3. La Transaction HHSL permettra, entre autres, de maximiser la valeur de réalisation des actifs des Débitrices.

II. CONTEXTE FACTUEL ET PROCÉDURAL

4. Le 20 novembre 2024, à la demande de la BNC, FTI a été nommée à titre de séquestre aux biens 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** ») (les « **Procédures de Séquestre** »).
5. Les biens des Débitrices visés par les Procédures de Séquestre initiées 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.
6. La présente Demande vise uniquement certains meubles corporels de Fabreville, Épiphanie, Pine-Hill, St-Augustin et Ste-Marthe (les « **Débitrices visées** »), soit l'inventaire faisant l'objet des Conventions de rachats (tel que définie ci-dessous) et la Convention de mise en œuvre.
 7. Les Débitrices visés font partie du réseau de magasins de la bannière « Home Hardware ».
 8. Fabreville, Épiphanie, Pine-Hill et Ste-Marthe vendaient 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 offrait majoritairement des produits destinés au détail et offre très peu de produits et services aux constructeurs.
 10. Depuis le début des Procédures de Séquestre, les opérations des Débitrices sont suspendues.

11. La BNC est la créancière garantie de premier rang des Débitrices. HHSL est la créancière garantie de second rang.
12. Dans le cadre de leurs opérations, HHSL et la BNC sont parties à des conventions de rachat de stocks (*Inventory Repurchase Agreement*) (collectivement, les « **Conventions de rachat**»), par lesquels HHSL s'est engagée à racheter certains inventaires des Débitrices visées selon certains termes et conditions, tel qu'il appert des copies des Conventions de rachat, communiquées *en liasse* et *sous scellé*, comme **Pièce R-4**.
13. Suite au début des Procédures de Séquestre, et avec l'aval de la BNC et HHSL, FTI a débuté un processus de sollicitation d'investisseurs et de vente afin de solliciter des propositions pour l'achat de la totalité ou une partie des actifs meubles et immeubles des Débitrices (le « **PSIV** ») afin de maximiser la valeur pour les créanciers des Débitrices.
14. Le PSIV a été structuré en deux phases :
 - (a) Phase 1 : les acheteurs potentiels sélectionnés étaient invités à préparer et à soumettre une lettre d'offre non-contraignante (« **Offre(s) non-contraignante(s)** »); et
 - (b) Phase 2 : Un nombre limité d'acheteurs potentiels sélectionnés et ayant participé avec succès à la Phase 1 seront invités à soumettre une lettre d'offre contraignante.
15. Selon les termes du PSIV, la date limite pour la soumission des Offres non-contraignantes de la Phase 1 était fixée au 23 décembre 2024, à 17 heures. Le court délai pour la soumission des Offres non-contraignantes et de la Phase 1 du PSIV était une demande spécifique de la BNC, dans le cadre du financement temporaire.
16. Le ou vers le 13 décembre 2024, FTI a lancé le PSIV, tel qu'il appert du « Teaser », dont une copie est communiquée au soutien de la présente comme **Pièce R-5**.
17. Dans le cadre de la Phase 1 du PSIV, FTI a sollicité 23 acheteurs potentiels.
18. Durant la Phase 1, 5 acheteurs potentiels ont signé une entente de confidentialité et ont eu accès à l'information confidentielle des Débitrices.
19. La Phase I du PSIV a résulté en la réception de 4 Offres non-contraignantes avant la date limite pour déposer une lettre d'intérêt du 23 décembre 2024.
20. Un sommaire confidentiel des offres reçues dans le cadre du PSIV sera joint au soutien du rapport du Séquestre.
21. Le Séquestre, en consultation avec la BNC et HHSL, a soigneusement examiné les Offres non-contraignantes et a déterminé qu'il était dans le meilleur intérêt des parties prenantes de mettre fin au PSIV et de mettre en œuvre l'exécution des Conventions de rachat.

22. En effet, aucune des autres Offres non-contraignantes n'était suffisante pour rembourser la créance garantie de la BNC et ne justifiait les coûts associés avec la continuation de la Phase 2 du PSIV.
23. Le 8 janvier 2025, le Séquestre a communiqué avec toutes les parties ayant soumis une Offre non-contraignante afin de les aviser que leur Offre non-contraignante n'a pas été retenue pour la Phase 2 et que le PSIV était terminé, le tout tel qu'il appert des courriels transmis par FTI, communiquée au soutien de la présente, *sous scellé et en liasse*, comme **Pièce R-6**.
24. En parallèle avec le PSIV, le 4 décembre 2024, la BNC a transmis à HHSL un avis pour la mise en œuvre des Conventions de rachat, tel qu'il appert de l'avis communiqué au soutien de la présente comme **Pièce R-7**.
25. Le 27 février 2025, suivant de nombreux pourparlers entre les parties concernant les modalités de la mise en œuvre des Conventions de rachat, le Séquestre, HHSL et la BNC ont conclu la Convention de mise en œuvre qui prévoit, entre autres termes et conditions, la mise en œuvre de la Transaction HHSL, sujet à l'approbation de cette Cour.

III. LA TRANSACTION HHSL

26. La Transaction HHSL proposée prévoit essentiellement ce qui suit :
 - (a) l'acquisition par HHSL des Inventaires achetés pour une somme monétaire payable dans les deux jours ouvrables de la date de la Convention de mise en œuvre;
 - (b) la Transaction HHSL proposée n'est assujettie à aucune condition de financement; et
 - (c) elle est conditionnelle à l'émission d'une ordonnance de dévolution finale et exécutoire, prévoyant le transfert des Inventaires achetés à HHSL libre de toutes priorités, hypothèques, charges ou sûretés,le tout tel qu'il appert de la Convention de mise en œuvre, Pièce R-2.
27. Il est anticipé que la Transaction HHSL sera mise en œuvre concurremment à l'émission de l'ordonnance recherchée aux termes de la présente, pourvu que ladite ordonnance soit rendue exécutoire nonobstant appel.
28. Tel que décrit ci-dessus, le PSIV a été mené de façon diligente et appropriée par FTI.
29. Malgré le court délai, les participants ont eu le temps pour examiner les actifs des Débitrices et présenter leurs offres, le cas échéant.
30. FTI est d'avis que la contrepartie offerte aux termes de la Transaction HHSL est la meilleure dans les circonstances, tel que le PSIV l'a démontré et tel qu'il en appert plus amplement du rapport du Séquestre au soutien de la présente requête.

31. La réalisation aux termes de la Transaction HHSL est nettement supérieure à l'offre la plus élevée reçue pour les Inventaires achetés dans le cadre du PSIV et est également la transaction qui présente la plus grande certitude de clôture.
32. Les créancières garanties des Débitrices, BNC et HHSL, ont été dûment consultées dans le cadre du PSIV et elles supportent la présente Demande.
33. Ce faisant, la transaction proposée représente la meilleure option disponible au bénéfice des parties prenantes.
34. À la lumière de ce qui précède, le Séquestre soutient respectueusement qu'il est raisonnable et nécessaire d'approuver la Transaction HHSL.

IV. DISTRIBUTION PROPOSÉE

35. Les montants disponibles pour distribution qui seront payés dans le cadre de la Transaction HHSL (le « **Produit de la Transaction** ») serviront notamment à payer le créancier garanti de premier rang des Débitrices visées, la BNC.
36. Le Séquestre a obtenu une opinion juridique indépendante de ses conseillers juridiques visant à confirmer la validité et l'opposabilité des sûretés de la BNC qui seront partiellement remboursées dans le contexte de la Distribution proposée.
37. Suivant la mise en œuvre de la Transaction, le Séquestre procédera à la mise en faillite des Débitrices visées.
38. Dans les circonstances, le Séquestre à l'intention d'effectuer la Distribution proposée préalablement à la première assemblée des créanciers dans les dossiers de faillite des Débitrices visées.
39. Le Séquestre recommande l'approbation de la Distribution proposée et considère qu'elle est juste et raisonnable dans les circonstances, tel il appert du rapport du Séquestre.

V. CONFIDENTIALITÉ ET MISE SOUS SCELLÉ

40. Le Séquestre recherche l'émission d'une ordonnance déclarant que la Convention de mise en œuvre (Pièces R-2 et R-3), les Conventions de rachat (Pièce R-4), les courriels de FTI du 8 janvier 2025 (Pièce R-6) et le sommaire des offres reçues dans le cadre du PSIV annexé au rapport du Séquestre soit gardé sous scellé jusqu'à l'ordonnance ultérieure de cette Cour.
41. Le Séquestre soumet qu'il est approprié pour cette Cour d'émettre une ordonnance de confidentialité à l'égard de ces documents afin de prémunir les parties des conséquences néfastes qui découleraient de la divulgation de cette information advenant que la clôture de la transaction proposée ne puisse avoir lieu.

VI. EXÉCUTION NONOBTANT APPEL

42. Le Séquestre recherche l'émission de l'ordonnance d'approbation et de dévolution exécutoires nonobstant appel.
43. La nature exécutoire de l'ordonnance est une condition essentielle à la clôture de la transaction proposée et l'attente du délai d'appel peut mettre en péril la transaction, au détriment de la BNC et de HHSL et des autres parties prenantes.
44. Dans les circonstances, il est approprié que l'ordonnance d'approbation de dévolution soit rendue exécutoire nonobstant appel.

VII. CONCLUSION

45. La présente Demande est présentée de façon urgente et le Séquestre demande à la Cour d'abrégé tout délai de signification et de présentation de la Demande.
46. Vu ce qui précède, le Séquestre soumet respectueusement que la Transaction HHSL devrait être approuvée par cette honorable Cour selon les modalités et conditions du Projet d'Ordonnance.

POUR CES MOTIFS, PLAISE À CETTE HONORABLE COUR DE:

ACCUEILLIR la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* (la « **Requête** »);

DÉCLARER que la Requête fut dûment notifiée à toutes les parties intéressées, **ABRÉGER** les délais de notification et de présentation de la Requête et **DISPENSER** de toute autre notification;

RENDRE une ordonnance substantiellement conforme au projet communiqué au soutien de la Demande comme **Pièce R-1**;

LE TOUT SANS FRAIS, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 3 mars 2025

Osler, Hoskin & Harcourt sencecl/snl

Osler, Hoskin & Harcourt S.E.N.C.R.L., S.R.L.

Me Ilia Kravtsov

Courriel: ikravtsov@osler.com

Téléphone : 514.904.5385

Me Jack M. Little

Courriel: jlittle@osler.com

Téléphone : 514.904.5398

Avocats du Séquestre Requérant

FTI Consulting Canada inc.

1000 de La Gauchetière Ouest, bureau 1100

Montréal, Québec H3B 4W5

Téléphone : (514) 904-8100

Fax : (514) 904-8101

Notification : notificationosler@osler.com

n/d : 1263328