COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
No : 700-11-022179-248

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-
PROMENADES DEUX MONTAGNES INC.
-et-
HOME HARDWARE STORES LIMITED
-et-
1001208377 ONTARIO INC.
-et-
LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS (Québec)
-et-
LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER POUR LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE D'ARGENTEUIL
-et-
LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER POUR LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DEUX MONTAGNES

Mises-en-Causes

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre / Requérante

REQUÊTE POUR L'ÉMISSION DES ORDONNANCES D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION ET D'APPROBATION D'UN FINANCEMENT TEMPORAIRE

(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 *Requête pour l'émission des ordonnances d'approbation et de dévolution et d'approbation d'un financement temporaire* (la « **Requête** »), FTI Consulting Canada inc. (« **FTI** » ou le « **Séquestre** ») recherche l'émission d'ordonnances en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») visant:

   (a) l'approbation de la transaction de vente et d'achat d'actifs envisagée aux termes d'une Convention d'achat d'actifs portant la date du 11 avril 2025, telle qu'amendée en date du 22 avril 2025 (la « **Transaction Deux-Montagnes**»), signée par Promenade Deux Montagnes inc. (« **PDM** ») et le Séquestre, dont une copie caviardée est communiquée comme **Pièce R-1** et une copie non caviardée est communiquée *sous scellé* comme **Pièce R-1A**, le tout selon une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué comme **Pièce R-2**[1]**,** lequel prévoit notamment l'approbation de la distribution du produit de la Transaction Deux-Montagnes afin de rembourser la Banque Nationale du Canada (« **BNC** »);

   (b) l'approbation de trois offres d'achat faites par 1001208377 Ontario inc. (« **Acquéreur des immeubles** ») et acceptées par le Séquestre (les « **Offres d'achat acceptées** ») dont des copies caviardées sont communiquées comme **Pièces R-3, R-4 et R-5**, et des copies non caviardées communiquées comme **Pièce R-3A, R-4A et R-5A** par le Séquestre et visant des immeubles appartenant à certaines Débitrices (les « **Transactions immobilières** »), le tout selon des ordonnances substantiellement conformes aux projets d'ordonnance communiqués

[1] Une version comparative entre le projet d'ordonnance Pièce R-1 et le projet d'ordonnance standard du Barreau de Montréal est communiquée au soutien de la présente comme Pièce R-2A.

comme **Pièces R-6, R-7 et R-8**[2], lesquels prévoient notamment l'approbation de la distribution du produit des Transactions immobilières afin de rembourser la BNC.

(c) l'approbation d'un financement temporaire par la BNC, le tout selon une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué au soutien de la présente comme **Pièce R-9**.

2. La Transaction Deux-Montagnes et les Transactions immobilières permettront, entre autres, de maximiser la valeur de réalisation des actifs des Débitrices.

II. CONTEXTE FACTUEL ET PROCÉDURAL

3. Le 20 novembre 2024, à la demande de la BNC, et conformément à une ordonnance rendue par cette Cour (l' « **Ordonnance nommant un séquestre** ») 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 certains biens de Placement HN inc. (« **Placement** » collectivement, les « **Débitrices**») (les « **Procédures de Séquestre** »).

4. 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;

[2] Une version comparative entre les projets d'ordonnance Pièces R-6, R-7 et R-8 et le projet d'ordonnance standard du Barreau de Montréal est communiquée au soutien de la présente comme Pièce R-6A, R-7A et R-8A.

(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.

(collectivement, les « **Biens** »).

5. Les Débitrices visés faisaient partie du réseau de magasins de la bannière « Home Hardware ».

6. Fabreville, Épiphanie, Pine-Hill et Ste-Marthe vendaient de la marchandise destinée à la rénovation, l'entretien et l'amélioration de résidences. Elles offraient également des services aux constructeurs ainsi que la livraison de la marchandise.

7. Depuis le début des Procédures de Séquestre, les opérations des Débitrices sont suspendues.

8. La BNC est la créancière garantie de premier rang des Débitrices. Home Hardware Stores Limited (« **HHSL** ») est la créancière garantie de second rang.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Dans le cadre de la Phase 1 du PSIV, FTI a sollicité 23 acheteurs potentiels.

13. Durant la Phase 1, 5 acheteurs potentiels ont signé une entente de confidentialité et ont eu accès à l'information confidentielle des Débitrices.

14. 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.

15. 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 permettre à la BNC de mettre en œuvre l'exécution des conventions de rachat avec la HHSL.

16. En effet, aucune des 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.

17. 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.

18. Le 4 mars 2025, l'Honorable Élise Poisson, j.c.s., a émis une ordonnance approuvant une entente conclue le 27 février 2025 entre la BNC et HHSL, à laquelle est intervenu le Séquestre, visant la mise en œuvre des conventions de rachat d'inventaires, et la dévolution de certains inventaires à HHSL (la « **Transaction HHSL** »).

19. Le 6 mars 2025, la Transaction HHSL a clôturé et le Séquestre a notifié et déposé au dossier de la Cour le Certificat du Séquestre à cet effet.

20. Suivant la mise en œuvre de la Transaction HHSL, le Séquestre a mis en faillite les Débitrices visées le 14 mars 2025.

21. Le 11 avril 2025, le Séquestre et PDM ont convenu de la Transaction Deux-Montagnes visant le rachat de certains actifs appartenant à Ste-Marthe.

III. LA TRANSACTION DEUX-MONTAGNES

22. Bien que l'article 9(v) de l'Ordonnance nommant un séquestre, confère au Séquestre le pouvoir de procéder à la vente ou 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, le Séquestre a jugé prudent de requérir l'approbation de cette Cour afin de clôturer la transaction envisagée, étant donné notamment la vente de renseignements confidentiels dans le contexte de la Transaction Deux-Montagnes.

23. La Transaction Deux-Montagnes proposée prévoit essentiellement ce qui suit :

(a) l'acquisition par PDM d'actifs appartenant à Ste-Marthe, lesquels sont détaillés au préambule de la Transaction Deux-Montagnes (les « **Actifs**») pour un montant total, taxes incluses, de 195 457,50$;

(b) les modalités d'occupation et d'accès par le Séquestre à l'entrepôt 3, propriété de PDM et décrit à l'annexe F de la Convention d'achat d'actifs, pour une période de trois (3) mois à compter de la date d'approbation de l'ordonnance de dévolution;

(c) la Transaction Deux-Montagnes proposée n'est assujettie à aucune condition de financement; et

(d) elle est conditionnelle à l'émission d'une ordonnance de dévolution finale et exécutoire, prévoyant le transfert des Actifs achetés libres de toutes priorités, hypothèques, charges ou sûretés,

le tout tel qu'il appert de la Transaction Deux-Montagnes.

24. Il est anticipé que la Transaction Deux-Montagnes 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.

25. FTI est d'avis que la contrepartie offerte aux termes de la Transaction Deux-Montagnes est satisfaisante.

26. Ce faisant, la transaction proposée représente la meilleure option disponible au bénéfice des parties prenantes.

27. À la lumière de ce qui précède, le Séquestre soutient respectueusement qu'il est raisonnable et nécessaire d'approuver la Transaction Deux-Montagnes.

IV. VENTE DES IMMEUBLES

28. Le Séquestre demande également à cette Cour l'approbation pour clôturer la vente de trois immeubles à l'Acquéreur des immeubles suivant les modalités prévues aux Offres d'achat acceptées détaillées comme suit :

(a) Une offre d'achat acceptée le 17 avril 2025 par le Séquestre au nom de Placement pour un immeuble sis au 5, chemin des Rives, à Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8.

(b) Une offre d'achat acceptée le 17 avril 2025 par le Séquestre au nom de St-Augustin et Placement pour un immeuble sis au 15491, rue de St-Augustin, à Mirabel, Québec, J7N 2B1.

(c) Une offre d'achat acceptée le 17 avril 2025 par le Séquestre au nom de Pine-Hill et Placement pour des immeubles sis aux 1737 et 1740, Route du Nord, à Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8 et J8G 1E2.

29. La clôture des Offres d'achat acceptées est conditionnelle à l'approbation de cette Cour.

30. Les Offres d'achat acceptées sont issues d'une campagne de mise en marché des actifs immobiliers des Débitrices lancée le 10 mars 2025, dont les propriétés visées par les Offres d'achat acceptées.

31. La campagne de mise en marché a été menée par le courtier immobiliers mandaté par le Séquestre pour les propriétés commerciales (le « **Courtier** »), de concert avec un courtier mandaté pour la vente d'une propriété résidentielle.

32. Le Courtier a envoyé un courriel d'introduction à plus de 1 400 contacts, accompagné de l'inscription des propriétés en vente sur Centris. La liste de diffusion comprenait un éventail d'investisseurs locaux et nationaux, incluant des investisseurs privés, promoteurs, institutions, fonds de placement immobilier et fonds d'investissement.

33. Le Courtier a par la suite mené des campagnes ciblées par courriel, des appels personnalisés, et organisé des visites des lieux pour plusieurs groupes, en plus d'effectué de nombreux suivis afin de maintenir un intérêt et optimiser l'engagements des acheteurs potentiels.

34. Le Courtier et le Séquestre ont mis en place un processus rigoureux et équitable afin que tous les acheteurs potentiels aient un accès clair et transparent à l'information pertinente.

35. Aux termes de ce processus, le Courtier a été en contact avec plus d'une centaine d'investisseurs potentiels, ont réalisé une vingtaine de visites et signé près d'une trentaine d'entente de confidentialités.

36. Suite à la réception des offres, le Séquestre, en consultation avec la BNC et HHSL, a procédé à une analyse approfondie des propositions les plus concurrentielles, en tenant compte du prix offert, des conditions et de la capacité des acheteurs à mener la transaction envisagée à terme.

37. Le Courtier a ensuite invité les acheteurs potentiels les plus sérieux à participer à des rondes supplémentaires afin d'améliorer leurs offres, notamment eu égard à des propositions concurrentes affichant des prix plus élevés, mais dont les conditions de clôture étaient plus incertaines.

38. À la suite de ce processus, le Séquestre, en consultation avec la BNC et HHSL, a retenu les offres les plus avantageuses, dont les trois Offres d'achat acceptées déposées par l'Acquéreur des immeubles, dont l'approbation est recherchée par les présentes.

39. Le Séquestre comprend que l'Acquéreur des immeubles est une société liée à PDM, ce qui ajoute une facilité logistique au niveau du transfert des actifs mobiliers.

40. Le prix de vente offert par les Offres d'achat acceptées est le meilleur dans les circonstances, tel qu'il appert d'un sommaire des offres, communiquée *sous scellé* comme **Pièce R-10**.

41. Les clôtures des Transactions immobilières est prévue au plus tard dans les 30 jours de leur signature par le Séquestre.

42. Le Séquestre soumet respectueusement qu'il est raisonnable et nécessaire d'approuver les Offres d'achat acceptées et permettre au Séquestre de clôturer ces transactions.

V. DISTRIBUTIONS PROPOSÉES

43. Les montants disponibles pour distribution qui seront payés dans le cadre de la Transaction Deux-Montagnes et des Transactions immobilières (les « **Produits de la Transaction** ») serviront notamment à payer le créancier garanti de premier rang des Débitrices visées, la BNC.

44. 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 des distributions proposées.

45. Dans les circonstances, le Séquestre à l'intention d'effectuer les distributions proposées suivant l'émission du certificat confirmant la clôture de la Transaction Deux-Montagnes et des certificats confirmant la clôture de chacune des Transactions immobilières.

46. Le Séquestre recommande l'approbation des distributions proposées et considère qu'il est juste et raisonnable dans les circonstances de procéder aux distributions, tel qu'il appert d'une copie caviardée du Deuxième rapport du Séquestre (le « **Deuxième Rapport** ») communiquée comme **Pièce R-11**, et d'une copie non caviardée communiquée *sous scellé* comme **Pièce R-11A.**

VI. NOUVEAU FINANCEMENT TEMPORAIRE ET NOUVELLE CHARGE DU PRÊTEUR TEMPORAIRE

47. Suivant l'ordonnance de nomination du Séquestre rendue par l'honorable Annie Breault, j.c.s., un financement temporaire de 1 800 000$ a été mis en place par la BNC, lequel a été remboursé en totalité par le Séquestre en date du 1er avril 2025, étant donné notamment les produits de la Transaction HHSL.

48. Le Séquestre a produit comme Annexe A au Deuxième Rapport un état de l'évolution de l'encaisse hebdomadaire couvrant la période de 13 semaines se terminant le 4 juillet 2025, lequel démontre la nécessité d'obtenir un financement additionnel de 2 125 000$ afin de lui permettre de continuer son travail.

49. La BNC a accepté d'avancer une somme de 2 125 000$ (le « **Nouveau financement temporaire** ») au Séquestre selon les termes et modalités prévus au certificat d'emprunt (le « **Certificat d'emprunt** »), dont une

copie est contenue à l'Annexe A du projet d'ordonnance d'approbation du financement temporaire (Pièce R-3).

50. Tel qu'il appert du Certificat d'emprunt, le déboursé du Nouveau financement temporaire est conditionnel à l'émission d'une ordonnance de cette Cour augmentant à 2 550 000$ le montant de la charge prioritaire existante en faveur de la BNC pour garantir toutes les obligations aux termes du Nouveau financement temporaire (la « **Charge du financement temporaire** »).

51. Le Séquestre soumet qu'il est nécessaire et va de l'intérêt de toutes les parties prenantes d'approuver le Nouveau financement temporaire (incluant le financement additionnel qui y est compris) et la Charge du financement temporaire, afin de permettre au Séquestre de poursuivre son travail.

52. Considérant que les Débitrices sont endettées envers la BNC pour plus de 16 millions $ et que cette dernière bénéficie déjà des sûretés sur l'ensemble des Biens, il est soumis que la mise en place du Financement additionnel ne causera aucun préjudice envers les autres créanciers des Débitrices.

53. Le Séquestre soumet que le Nouveau financement temporaire et l'augmentation du montant de la Charge du financement temporaire sont nécessaires et appropriés dans les circonstances, le tout selon les modalités prévues à l'ordonnance proposée.

VII. CONFIDENTIALITÉ ET MISE SOUS SCELLÉ

54. Le Séquestre recherche l'émission d'une ordonnance déclarant que la copie non caviardée de la Convention d'achat d'actifs (Pièce R-1A), les copies non caviardées des Offres d'achat acceptées (Pièces R-3A, R-4A et R-5A) et la copie non caviardée du Deuxième Rapport (Pièce R-11A) soient gardées sous scellés jusqu'aux clôtures de la Transaction Deux-Montagnes et des Transactions immobilières.

55. 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.

VIII. EXÉCUTION NONOBSTANT APPEL

56. Le Séquestre recherche l'émission de l'ordonnance d'approbation et de dévolution exécutoires nonobstant appel.

57. La nature exécutoire de l'ordonnance est une condition essentielle à la clôture des transactions proposées et l'attente du délai d'appel peut mettre en péril la transaction, au détriment de la BNC, PDM, l'Acquéreur des immeubles et des autres parties prenantes.

58. Dans les circonstances, il est approprié que l'ordonnance d'approbation de dévolution soit rendue exécutoire nonobstant appel.

IX. CONCLUSION

59. La présente Requête est présentée de façon urgente et le Séquestre demande à la Cour d'abréger tout délai de signification et de présentation de la Requête.

60. Vu ce qui précède, le Séquestre soumet respectueusement que la Transaction Deux-Montagnes, les Transactions immobilières et le Nouveau financement temporaire devraient être approuvés par cette honorable Cour selon les modalités et conditions contenus aux divers projets d'ordonnance

POUR CES MOTIFS, PLAISE À CETTE HONORABLE COUR DE:

A. **ACCUEILLIR** la présente *Requête pour l'émission des ordonnances d'approbation et de dévolution et d'approbation d'un financement temporaire* (la « **Requête** »);

B. **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;

C. **RENDRE** des ordonnances substantiellement conformes au projets communiqués au soutien de la Requête comme Pièce R-2, R-6, R-**7**, R-8 et R-9;

D. **RENDRE** toute autre ordonnance jugée appropriée dans les circonstances;

LE TOUT SANS FRAIS, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 22 avril 2025

Osler, Hoskin & Harcourt s.e.n.c.r.l./s.r.l.

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

Me Ilia Kravtsov
Courriel: ikravtsov@osler.com
Téléphone : 514.904.5385

Me Quentin Montpetit
Courriel: qmontpetit@osler.com
Téléphone : 514.904.5285

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

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-
PROMENADES DEUX MONTAGNES INC.
-et-
HOME HARDWARE STORES LIMITED

Mises-en-Causes

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre / Requérante

DÉCLARATION SOUS SERMENT DE MARTIN FRANCO

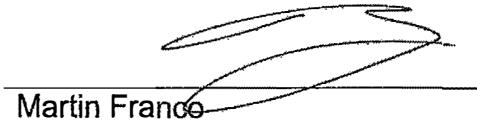
Je soussigné, Martin Franco, CPA, CIRP, SAI, Directeur Général principal au sein de FTI Consulting Canada inc., ayant sa place d'affaire au 1000, Sherbrooke Ouest, suite 915, à Montréal, province de Québec, H3A 3G4, déclare sous serment ce qui suit :

1. Je suis le représentant dûment autorisé du Séquestre en la présente instance;

2. J'ai pris connaissance du contenu de la R*equête pour l'émission des ordonnances d'approbation et de dévolution et l'approbation d'un financement temporaire* datée du 22 avril 2025 (la « **Requête** »);

3. Tous les faits allégués dans la Requête sont vrais au meilleur de ma connaissance et des informations à ma disposition.

ET J'AI SIGNÉ :



Martin Franco

Déclaré sous serment devant moi,
à Montréal, le 22 avril 2025

Judith Jaeyea #241348
Commissaire à l'assermentation
pour le Québec

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-
PROMENADES DEUX MONTAGNES INC.
-et-
HOME HARDWARE STORES LIMITED
-et-
1001208377 ONTARIO INC.
-et-
LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS (Québec)
-et-
LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER POUR LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE D'ARGENTEUIL
-et-
LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER POUR LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DEUX MONTAGNES

Mises-en-Causes

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre / Requérante

AVIS DE PRÉSENTATION

DESTINATAIRES :

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.**	Me Xavier Laforce-Brunet **Brunet Greiss** 464 Rue Saint-Jean, Montréal QC H2Y 2S1 xlbrunet@brunetgreiss.com
Banque Nationale du Canada	Me Hugo Babos-Marchand Me Frédérique Drainville **McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.** 1000 Rue De la Gauchetière O Suite MZ400, Montréal, QC H3B 0A2 hbmarchand@mccarthy.ca fdrainville@mccarthy.ca
Home Hardware Stores Limited	Me Noah Zucker **Norton Rose Fulbright Canada S.E.N.C.R.L., s.r.l.** 1 Pl. Ville-Marie Suite 2500, Montréal, QC H3B 1R1 noah.zucker@nortonrosefulbright.com
Banque Canadienne Impériale de Commerce	Stéphane Peladeau Sébastien Grenon Mehdi Najah Daniel Maraachlian **Banque Canadienne Impériale de Commerce** 1155 René-Lévesque O., Suite 1400, Montréal, QC H3B 3Z4 stephane.peladeau@cibc.com sebastien.grenon@cibc.com mehdi.najah@cibc.com daniel.maraachlian@cibc.com

Banque Scotia	Brian Campeau McCullough **Banque Scotia** 40 King St. W, Toronto, ON M5H 3Y2 brian.campeaumccullough@scotiabank.com Jeremy Cuttler **Kugler Kandestin S.E.N.C.R.L. / LLP** 1, Place Ville-Marie, Suite 1170 Montréal, QC H3B 2A7 Canada jcuttler@kklex.com
Merchant Opportunities Fund Limited Partnership	David Gens **Merchant Growth** 200-171 Water. St. Vancouver, BC V6B 1A7 david.gens@merchantgrowth.com
Le Registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM)	**Le Registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM)** 1 Rue Notre Dame E #7.07, Montréal, QC H2Y 1B6 services@rdprm.gouv.qc.ca
Revenu Québec	Daniel Cantin François Poirier **Revenu Québec** 3800 Rue de Marly #528, Québec, QC G1X 4A5 danielcantin@revenuquebec.ca francois.poirier@revenuquebec.ca
Justice Canada Tax Litigation Directorage	Kim Sheppard Claudia Desgroseilliers **Justice Canada** Complexe Guy-Favreau, 9e étage 200 boul. René-Lévesque O. Montréal, QCH2Z 1X4 kim.sheppard@justice.gc.ca claudia.desgroseilliers@justice.gc.ca
Registre foncier du Québec	**Registre foncier du Québec** 2050, rue De Bleury, bureau RC 10, Montréal, QC H3A 2J5 notificationOPF@mrnf.gouv.qc.ca

PRENEZ AVIS que la *Requête pour l'émission des ordonnances d'approbation et de dévolution et d'approbation d'un financement temporaire*, sera présentée virtuellement en division de pratique de la chambre commerciale de la Cour supérieure, en **Salle de gestion** du Palais de justice de Saint-Jérôme (25, rue de Martigny Ouest à Saint-

Jérôme) le **23 avril 2025**, à **14h**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu.

Si vous désirez contester la procédure, vous devez participer à l'appel du rôle. À défaut, un jugement pourrait être rendu lors de la présentation de la procédure, sans autre avis ni délai.

Vous pouvez participer à distance :

- Via Teams :

  En utilisant le lien permanent de la salle virtuelle de la **Chambre commerciale et faillite**, lequel se trouve à annexe Terrebonne-3 des directives de la Cour supérieure du district de Terrebonne disponibles sur le site de la Cour supérieure du Québec ou en utilisant le lien TEAMS court suivant : **https://url.justice.gouv.qc.ca/6SAgL**

  (https://coursuperieureduquebec.ca/division-de-montreal/districts-judiciaires/terrebonne-saint-jerome).

- Par téléphone :

  Numéro de téléphone sans frais (Canada) 1 (833) 450-1741
  Numéro de la conférence : 149 626 002#

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 22 avril 2025

Osler, Hoskin & Harcourt SENCRL/SRL

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

Me Ilia Kravtsov
Courriel: ikravtsov@osler.com
Téléphone : 514.904.5385

Me Quentin Montpetit
Courriel: qmontpetit@osler.com
Téléphone : 514.904.5285

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

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-
PROMENADES DEUX MONTAGNES INC.
-et-
HOME HARDWARE STORES LIMITED
-et-
1001208377 ONTARIO INC.
-et-
LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS (Québec)
-et-
LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER POUR LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE D'ARGENTEUIL
-et-
LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER POUR LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DEUX MONTAGNES

Mises-en-Causes

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre / Requérante

LISTE DE PIÈCES

Pièce R-1	Copie caviardée de la Convention d'achat d'actifs
Pièce R-1A	Copie non caviardée de la Convention d'achat d'actifs **SOUS SCELLÉ**
Pièce R-2	Projet d'ordonnance pour la Transaction Deux-Montagnes
Pièce R-2A	Version comparative avec le modèle standard du Barreau de Montréal
Pièce R-3	Copie caviardée d'une offre d'achat acceptée par le Séquestre le 17 avril 2025 pour un immeuble sis au 5, chemin des Rives, à Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8
Pièce R-3A	Copie non caviardée d'une offre d'achat acceptée par le Séquestre le 17 avril 2025 pour un immeuble sis au 5, chemin des Rives, à Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8 **SOUS SCELLÉ**
Pièce R-4	Copie caviardée d'une offre d'achat acceptée le 17 avril 2025 par le Séquestre au nom de St-Augustin et Placement pour un immeuble sis au 15491, rue de St-Augustin, à Mirabel, Québec, J7N 2B1
Pièce R-4A	Copie non caviardée d'une offre d'achat acceptée le 17 avril 2025 par le Séquestre au nom de St-Augustin et Placement pour un immeuble sis au 15491, rue de St-Augustin, à Mirabel, Québec, J7N 2B1 **SOUS SCELLÉ**
Pièce R-5	Copie caviardée d'une offre d'achat acceptée le 17 avril 2025 par le Séquestre au nom de Pine-Hill et Placement pour des immeubles sis aux 1737 et 1740, Route du Nord, à Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8 et J8G 1E2
Pièce R-5A	Copie non caviardée d'une offre d'achat acceptée le 17 avril 2025 par le Séquestre au nom de Pine-Hill et Placement pour des immeubles sis aux 1737 et 1740, Route du Nord, à Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8 et J8G 1E2 **SOUS SCELLÉ**
Pièce R-6	Projet d'ordonnance pour la vente de l'immeuble sis au 5, chemin des Rives, à Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8
Pièce R-6A	Version comparative avec le modèle standard du Barreau de Montréal

Pièce R-7 Projet d'ordonnance pour la vente d'un immeuble sis au 15491, rue de St-Augustin, à Mirabel, Québec, J7N 2B1

Pièce R-7A Version comparative avec le modèle standard du Barreau de Montréal

Pièce R-8 Projet d'ordonnance pour la vente des immeubles sis aux 1737 et 1740, Route du Nord, à Brownsburg-Chatham, Québec, J8G 2M8 et J8G 1E2

Pièce R-8A Version comparative avec le modèle standard du Barreau de Montréal

Pièce R-9 Projet d'ordonnance d'approbation d'un financement temporaire

Pièce R-10 Sommaire des offres **SOUS SCELLÉ**

Pièce R-11 Copie caviardée du Deuxième rapport du Séquestre

Pièce R-11A Copie non caviardée du Deuxième rapport du Séquestre **SOUS SCELLÉ**

Montréal, le 22 avril 2025

Osler, Hoskin & Harcourt SENCRL/SRL

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

Me Ilia Kravtsov
Courriel: ikravtsov@osler.com
Téléphone : 514.904.5385

Me Quentin Montpetit
Courriel: qmontpetit@osler.com
Téléphone : 514.904.5285

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

No. : 700-11-022179-248

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :

CENTRE DE RÉNOVATION FABREVILLE INC. ET ALS.

Débitrices

-et-

BANQUE NATIONALE DU CANADA ET ALS

Mises-en-cause

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

Séquestre/Requérant

Requête pour l'émission des Ordonnances d'approbation et de dévolution et d'approbation d'un financement temporaire

ORIGINAL

CODE : BO 0323 N/D : 1263328

Me Ilia Kravtsov, Me Quentin Montpetit
Osler, Hoskin & Harcourt s.e.n.c.r.l., S.R.L.
1000, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 1100
Montréal, QC, Canada H3B 4W5

Tél: 514.904.8100 Téléc.: 514.904.8101

Notification: ikravtsov@osler.com, qmontpetit@osler.com
notificationosler@osler.com