

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° Cour : 500-11-055615-187

DATE: Le 31 janvier 2019

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : JEAN-FRANÇOIS MICHAUD, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES, L.R.C. (1985), CH. C-36, TELLE QU'AMENDÉE DE :

GESTION MAISON ÉTHIER INC.

-et-

GESTION IMMOBILIÈRE MAISON ÉTHIER INC.

Débitrices / Requérantes

-et-

KPMG inc.

Contrôleur

-et-

CAISSE DESJARDINS DU HAUT-RICHELIEU

-et-

BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA

-et-

MICHEL ÉTHIER

-et-

SERGE ÉTHIER

-et-

ÉVOLOCITY FINANCIAL GROUP INC.

-et-

SOCIÉTÉ DE FINANCEMENT WELLS FARGO CAPITAL CANADA

-et-

L'OFFICIER DU BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE CHAMBLY, ayant son bureau sis au 2877, chemin de Chambly, bureau 40, dans les ville et district de Longueuil, province de Québec, J4L 1M8

-et-

L'OFFICIER DU BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE SAINT-JEAN, ayant son bureau sis au 315, rue MacDonald, 1er étage, bureau 128, dans la ville de St-Jean-sur-Richelieu, district d'Iberville, province de Québec, J3B 8J3

-et-

MESSIER, SAVARD ET ASSOCIÉS INC., ayant son siège au 550, boulevard Curé-Poirier Ouest, dans les ville et district de Longueuil, province de Québec, J4J 2H6

Mis en cause

ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION

- [1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la *Requête en prorogation de la période de suspension des procédures et pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* présentée par Gestion Maison Éthier inc. (« **GME** ») et Gestion Immobilière Maison Éthier inc. (« **GIME** ») (collectivement les « **Requérantes** ») en vertu de l'article 36 la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. (1985), ch. C-36, telle qu'amendée (« **LACC** »), les pièces connexes et la déclaration sous serment de monsieur François Éthier déposées au soutien de celle-ci (la « **Requête** »), le rapport du Contrôleur daté du 29 janvier 2019, se fondant sur les arguments des avocats et ayant été avisé que les parties intéressées, incluant les créanciers garantis qui seront vraisemblablement touchés par les radiations ordonnées en vertu de la présente ordonnance, ont été avisés au préalable de la présentation de la Requête;
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification ou la notification de la Requête aux parties apparaissant à la liste de distribution, ainsi qu'à l'Officier de la publicité des droits des circonscriptions foncières de Chambly et de Saint-Jean;
- [3] **CONSIDÉRANT** l'offre d'achat datée du 9 novembre 2018 quant aux immeubles désignés à l'Annexe A des présentes (les « **Immeubles** »), l'Avis de levée des conditions daté du 17 décembre 2018, le retrait de la clause d'exclusivité du 20 décembre 2018 et l'offre bonifiée du 7 janvier 2019 formant collectivement l'offre finale de Messier, Savard et Associés inc. (l'« **Offre finale** »), **pièce R-1, en liasse**;
- [4] **CONSIDÉRANT** l'acceptation de l'Offre finale par les Requérantes et le Contrôleur;
- [5] **CONSIDÉRANT** les représentations faites par les avocats;
- [6] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la LACC;

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :

- [7] **ACCORDE** la Requête;
- [8] **DÉCLARE** que tous les termes débutant par une majuscule qui ne sont pas définis dans la présente ordonnance ont le sens qui leur est attribué dans la Requête;

PROROGATION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDURES

- [9] **PROROGE** la période de suspension des procédures et l'application de l'Ordonnance initiale jusqu'au 30 avril 2019;

SIGNIFICATION ET NOTIFICATION

- [10] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit par la présente abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et **DISPENSE** par les présentes de toute signification supplémentaire;
- [11] **PERMET** la signification de la présente ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tous moyens;

APPROBATION DE LA VENTE

- [12] **ORDONNE** et **DÉCLARE** par les présentes que la vente des Immeubles en conformité avec les termes de l'Offre finale est approuvée et que l'exécution de tout acte de vente entre GIME et Messier, Savard et Associés inc. ou toute autre personne désignée par cette dernière (l'« **Acheteur** ») reflétant les termes de l'Offre finale, avec tous ajustements, changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu entre ces parties et le Contrôleur, est autorisée;

AUTORISATIONS

- [13] **AUTORISE** GIME à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à la signature ou l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement relativement à la vente des Immeubles, ainsi que tout autre document ou y étant relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;
- [14] **AUTORISE** GIME à exercer tous les pouvoirs nécessaires pour procéder à la mise en œuvre de l'Offre finale, incluant la vente des Immeubles;
- [15] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente ordonnance constitue la seule autorisation requise par GIME pour procéder à la vente des Immeubles et qu'aucune autre autorisation, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

DÉVOLUTION DES IMMEUBLES

- [16] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Contrôleur conforme en substance au formulaire joint à l'Annexe B des présentes (le « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts à l'égard des Immeubles qui y sont identifiés 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, taxes, sûretés (contractuelles, statutaires ou autres), privilèges, charges, hypothèques, fiducies présumées, jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, options, revendications, redevances, droits de compensation, droits de rétrocession, droits d'annulation, droits de résolution, droits de premier refus ou autres droit de préemption en faveur de tierces parties, restrictions au transfert de titre, ou toutes autres réclamations (fiscales ou autres) 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 personnelle ou mobilière et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant aux Immeubles mentionnés dans le Certificat soient, par les présentes, radiées à l'égard de ces Immeubles, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;
- [17] **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, la vente des Immeuble qui y sont identifié sera réputée constituer, et aura les mêmes effets, qu'une vente sous contrôle de justice en vertu des dispositions du *Code de Procédure civile* et qu'une vente forcée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec*;
- [18] **ORDONNE** au Contrôleur de déposer au dossier de la Cour une copie du Certificat après la délivrance de celui-ci;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

- [19] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité des droits des circonscriptions foncières de Chambly et de Saint-Jean, sur présentation du Certificat et d'une copie certifiée de la présente ordonnance accompagnée de la réquisition d'inscription requise, et sur paiement des frais prescrits, de publier la présente ordonnance et de (1) faire une inscription au registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire des Immeubles et (2) d'annuler et radier toutes les Sûretés sur les Immeubles, incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les inscriptions suivantes publiées au registre foncier :
- a) hypothèque immobilière en faveur de la Caisse Desjardins du Haut-Richelieu sur les Immeubles intervenue le 21 octobre 2016 devant Me Martin Gagnon, notaire, et inscrite le 25 octobre 2016 au Bureau de la publicité des droits des

- circonscriptions foncières de Saint-Jean et de Chambly sous le numéro **22 694 721**;
- b) hypothèque immobilière en faveur de la Caisse Desjardins du Haut-Richelieu sur les Immeubles intervenue le 21 octobre 2016 devant Me Martin Gagnon, notaire, et inscrite le 26 octobre 2016 au Bureau de la publicité des droits des circonscriptions foncières de Saint-Jean et de Chambly sous le numéro **22 696 028**;
- c) hypothèque immobilière en faveur de la Banque de développement du Canada sur l'Immeuble Saint-Basile, intervenue le 18 octobre 2016 devant Me Martin Gagnon, notaire, et inscrite le 25 octobre 2016 au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly sous le numéro **22 694 662**;
- d) hypothèque immobilière en faveur de la Banque de développement du Canada sur l'Immeuble Saint-Jean, intervenue le 21 octobre 2016 devant Me Martin Gagnon, notaire, et inscrite le 25 octobre 2016 au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro **22 694 663**; et
- e) hypothèque immobilière en faveur de Michel et Serge Ethier sur les Immeubles intervenue le 1er novembre 2016 devant Me Martin Gagnon, notaire, et inscrite le 3 novembre 2018 au Bureau de la publicité des droits des circonscriptions foncières de Saint-Jean et de Chambly sous le numéro **22 714 517**;
- f) préavis d'exercice de vente sous contrôle de justice en faveur de la Caisse Desjardins du Haut-Richelieu daté du 6 novembre 2018 et inscrit au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Saint-Jean sous le numéro **24 262 696**;
- g) préavis d'exercice de vente sous contrôle de justice en faveur de la Caisse Desjardins du Haut-Richelieu daté du 6 novembre 2018 et inscrit au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chambly sous le numéro **24 266 497**;
- h) hypothèque immobilière en faveur d'Hitachi Capital Canada Corp. sur les Immeubles intervenue le 18 janvier 2019 devant Me Martin Gagnon, notaire, et inscrite le 22 janvier 2019 au Bureau de la publicité des droits des circonscriptions foncières de Saint-Jean et de Chambly sous le numéro **24 379 312**.

PRODUIT NET

- [20] **ORDONNE** que le produit net de la vente de chacun des Immeubles, moins les dépenses encourues en raison de cette même vente (le « **Produit net** »), soit remis au Contrôleur et soit utilisé ou distribué de la façon suivante :

- a) premièrement, la somme de 5 695 011,40 \$ sera payée à la Banque de développement du Canada, sujet aux ajustements usuels en date du paiement, et la somme de 6 386 000 \$ sera payée à Caisse Desjardins du Haut-Richelieu, le tout prioritairement à toutes charges créées en vertu des ordonnances rendues par la Cour et ce, au plus tard le 4 mars 2019; et
- b) deuxièmement, l'équité disponible sera payée en conformité avec les dispositions de la loi;

[21] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés, le Produit net de la vente des Immeubles remplacera les Immeubles, et qu'à compter du paiement du prix d'achat, tel que prévu dans l'Offre finale, toutes les Sûretés seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard des Immeubles immédiatement avant la vente, au même titre que si les Immeubles n'avaient pas été vendus et demeuraient en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente;

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

[22] **ORDONNE** que malgré :

- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- (ii) toute cession de biens en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « LFI »);
- (iii) toute demande pour ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LACC ou la LFI et toute ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
- (iv) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la dévolution des Immeubles envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de tout acte de vente relié à la vente des Immeubles conclu en vertu de la présente Ordonnance, liera tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourra être annulée, ni présumée être une transaction, un traitement préférentiel frauduleux, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LACC, la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre de l'Acheteur, des Requérantes et du Contrôleur;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

[23] **DÉCLARE** que les protections accordées au Contrôleur dans l'Ordonnance initiale s'appliquent eu égard aux transactions visées par la présente Ordonnance;

GÉNÉRAL

- [24] **ORDONNE** que l'Acheteur ou GIME soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;
- [25] **ORDONNE** que les pièces R-1 à R-3 au soutien de la Requête soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'à l'émission d'une ordonnance ultérieure de cette Cour;
- [26] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;
- [27] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant tout appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;
- [28] **LE TOUT** sans frais de justice.


JEAN-FRANÇOIS MICHAUD, J.C.S.

Date de l'audience : 31 janvier 2019

ANNEXE A

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES

« Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT TRENTE-NEUF (4 259 239) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Saint-Jean.

*Avec bâtisse portant le numéro 126, rue Jacques-Cartier-Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec, J3B 6S5. » (l'« **Immeuble de Saint-Jean** »)*

et

« Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS TROIS CENT SIX MILLE SOIXANTE-DIX-SEPT (5 306 077) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly.

*Avec bâtisse portant le numéro 267, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, Saint-Basile-le-Grand, Québec, J3N 1M8. » (l'« **Immeuble Saint-Basile** »)*

ANNEXE B

FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU CONTRÔLEUR

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-055615-187

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS
DES COMPAGNIES, L.R.C. (1985), CH. C-36,
TELLE QU'AMENDÉE DE :**

GESTION MAISON ÉTHIER INC.

et

GESTION IMMOBILIÈRE MAISON ÉTHIER INC.

Débitrices / Requérantes

et

KPMG INC.

Contrôleur

c.

CAISSE DESJARDINS DU HAUT-RICHELIEU

et

BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA

et

MICHEL ÉTHIER

et

SERGE ÉTHIER

et

ÉVOLOCITY FINANCIAL GROUP INC.

et

**SOCIÉTÉ DE FINANCEMENT WELLS FARGO
CAPITAL CANADA**

et

L'OFFICIER DU BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES
DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE CHAMBLY

et

L'OFFICIER DU BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES
DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE SAINT-JEAN

et

MESSIER, SAVARD ET ASSOCIÉS INC.

Mis en cause

CERTIFICAT DU CONTRÔLEUR

PRÉAMBULE:

CONSIDÉRANT que le 9 novembre 2018, Gestion Maison Éthier inc. (« **GME** ») a déposé un avis d'intention de faire une proposition à ses créanciers en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et que, le 15 novembre 2018, la Cour a continué les procédures de restructuration tant de GME que de Gestion Immobilière Maison Éthier inc. (« **GIME** ») (collectivement les « **Requérantes** ») sous l'égide de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** »), a prononcé une ordonnance initiale visant les deux Requérantes (l'« **Ordonnance initiale** ») et nommé KPMG Inc. (« **KPMG** » ou le « **Contrôleur** ») à titre de contrôleur en vertu de la LACC;

CONSIDÉRANT que le 31 janvier 2019, suite à la présentation par les Requérantes d'une requête en prorogation de la période de suspension des procédures et pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (la « **Requête** »), la Cour a émis une ordonnance (l'« **Ordonnance d'approbation et de dévolution** ») en vertu de laquelle, notamment, cette dernière autorisait et approuvait une offre d'achat de Messier, Savard et Associés Inc. (incluant toute autre personne désignée par cette dernière, l'« **Acheteur** ») des immeubles de GIME (les « **Immeubles** ») composée de l'Offre d'achat datée du 9 novembre 2018, de l'Avis de levée des conditions daté du 17 décembre 2018, du Retrait de la clause d'exclusivité du 20 décembre 2018 et de l'Offre bonifiée du 7 janvier 2019 formant collectivement l'offre finale de l'Acheteur (l'« **Offre finale** »), copie de laquelle a été produite sous scellés au dossier de la Cour comme **pièce R-1, en liasse**, de la Requête et toutes les transactions y contenues (collectivement la « **Transaction** ») incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement des parties; et

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance d'approbation et de dévolution envisage la délivrance de ce Certificat du Contrôleur lorsque (a) l'Offre finale sera signée et conclue; (b) le prix d'achat (tel que défini dans l'Offre finale) aura été payé par l'Acheteur; et (c) toutes les conditions de clôture de la Transaction auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

PAR LES PRÉSENTES, LE CONTRÔLEUR CERTIFIE QU'IL A ÉTÉ AVISÉ PAR LE VENDEUR ET L'ACHETEUR DE CE QUI SUIT:

- (a) L'Offre finale a été signée et conclue;
- (b) Le prix d'achat (tel que défini dans l'Offre finale) payable à la clôture de la Transaction, ainsi que toutes les taxes applicables, ont été payés;
- (c) Toutes les conditions à la clôture de l'Offre finale ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncé.

Ce Certificat a été délivré par le Contrôleur le _____ [DATE] à _____ [HEURE].

KMPG INC. ès qualités de Contrôleur au plan d'arrangement des Requérantes, et non à titre personnel.

Signature: _____

Nom: _____

Titre: _____
