

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD

No. 460-11-003170-233

DATE: 1^{er} août 2023

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SYLVAIN PROVENCHER, J.C.S.

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS
DES COMPAGNIES, L.R.C. (1985), ch. C-36, EN SA VERSION MODIFIÉE :**

9220-7174 QUÉBEC INC.,

-et-

9388-3510 QUÉBEC INC.,

-et-

LA FABRIQUE ZOOBOX INC.,

-et-

LES VERSANTS D'ORFORD INC.,

-et-

VERTENDRE SAINT-SIMÉON INC.,

-et-

LES INVESTISSEMENTS DE L'ESTRIE INC.,

-et-

ZOOBOX CANADA INC.,

Débitrices

-et-

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

-et-

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE
CHARLEVOIX 1,**

Mis en cause

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur

ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION¹

- [1] 9220-7174 Québec inc., 9388-3510 Québec inc., La Fabrique Zoobox inc., Les Versants d'Orford inc., Vertendre Saint-Siméon inc., Les Investissements de l'Estrie inc. et Zoobox Canada inc. (ci-après appelées les « **Débitrices** ») font partie d'un regroupement de sociétés œuvrant dans le domaine du développement immobilier et de la location à court terme d'habitations écotouristiques de type « Zoobox » et de chalets dans les municipalités d'Eastman et de Saint-Siméon ;
- [2] Aux termes d'une *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution, pour augmenter la charge d'administration et pour une prolongation de la suspension des procédures* en date du 26 juin 2023 (ci-après appelée la « **Requête** »), laquelle est formulée en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (ci-après appelée « **LACC** »), les Débitrices demandent au Tribunal de rendre une quatrième ordonnance, laquelle prévoirait notamment :
- i. l'approbation d'une transaction découlant d'une offre d'achat bonifiée intervenue entre les Débitrices et *Vertendre S.E.C.*, une société constituée ou devant l'être en vue d'agir en qualité d'acheteur ;
 - ii. la prolongation de la suspension des procédures et des effets de l'ordonnance initiale jusqu'au 15 septembre 2023, ou jusqu'à toute autre date plus rapprochée que le Tribunal pourrait déterminer ; et
 - iii. l'augmentation de la charge d'administration jusqu'à concurrence d'un montant de 450 000\$;

LE CONTEXTE

- [3] Aux termes d'un jugement - l'ordonnance initiale - rendu le 20 janvier 2023, l'Hon. Gaétan Dumas, j.c.s., entre autres :
- i. nomme Raymond Chabot inc. en tant que Contrôleur des présentes procédures sous la *LACC* ;
 - ii. ordonne la suspension de toutes procédures et de toutes mesures d'exécution entreprises ou pouvant être entreprises à l'égard des Débitrices pour une période de dix (10) jours ;
 - iii. autorise la mise en place d'un financement temporaire en vertu duquel les Débitrices pourront emprunter et réemprunter de temps à autre d'*Immofinn S.E.C.* une somme d'un montant pouvant aller jusqu'à 250 000\$;

¹ Sur la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution, pour augmenter la charge d'administration et pour une prolongation de la suspension des procédures* en date du 26 juin 2023 ;

- iv. crée les charges et sûretés prioritaires suivantes :
 - a. une charge et sûreté sur les biens des Débitrices jusqu'à concurrence d'un montant de 75 000\$ en faveur du Contrôleur, des avocats du Contrôleur et des avocats des Débitrices (la charge d'administration), laquelle garantit le paiement des frais et débours professionnels du Contrôleur, de ses procureurs, le cas échéant, et des procureurs de Débitrices, pouvant être encourus en lien avec les efforts de restructuration des Débitrices et les procédures sous la *LACC* ;
 - b. une charge et sûreté sur les biens des Débitrices jusqu'à concurrence d'un montant total de 300 000\$ en faveur du prêteur temporaire, en l'occurrence *Immofinn S.E.C.* ;
 - c. une charge et sûreté sur les biens des Débitrices jusqu'à concurrence d'un montant de 100 000\$ en faveur des administrateurs de celles-ci, laquelle garantit l'obligation d'indemnisation des Débitrices en faveur de ses administrateurs ;
- v. ordonne que les priorités des charges en vertu de *LACC*, l'une par rapport à l'autre, soient les suivantes :
 - a. d'abord, la charge d'administration ;
 - b. ensuite, la charge du prêteur temporaire ; et
 - c. la charge administrateur / A&D ;

[4] Aux termes d'un jugement - la deuxième ordonnance - rendu le 30 janvier 2023, l'Hon Gaétan Dumas, j.c.s., entre autres :

- i. prolonge la suspension des procédures jusqu'au 24 avril 2023 ;
- ii. augmente à 1 000 000\$ le montant pouvant être emprunté et réemprunté par les Débitrices en vertu de la facilité temporaire ;
- iii. augmente le montant de la charge du prêteur temporaire à 1 200 000\$ et le montant de la charge d'administration à 200 000\$
- iv. déclare que les charges en vertu de la *LACC* sont de rang prioritaire et supérieur à toutes autres sûretés pouvant grever les biens des Débitrices, incluant les réclamations sujettes à une fiducie présumée en faveur de la Couronne, mais à l'exception des droits des titulaires de réserve de propriété et crédit-baux valides et opposables qui visent les Débitrices et sujet à ce qui suit :
 - a. l'hypothèque immobilière de 8 331 799,14\$ consentie en faveur d'investisseurs étrangers et publiée au Registre foncier du Québec le 7 octobre 2019, sous le numéro d'inscription 24 944 990, qui est demeurée de rang supérieur et prioritaire à celui des charges en vertu de la *LACC* ; et

- b. l'hypothèque immobilière de 921 000\$ consentie en faveur d'*Investissement Québec* et publiée au Registre foncier du Québec le 16 septembre 2022, sous le numéro d'inscription 27 562 810, qui est demeurée de rang supérieur et prioritaire à celui de la charge du prêteur temporaire ;

- [5]** Aux termes d'un jugement - la troisième ordonnance - rendu le 19 avril 2023, l'Hon. Martin Bureau, j.c.s., entre autres :
- i. prolonge la suspension des procédures jusqu'au 30 juin 2023 ;
 - ii. autorise un processus formel de sollicitation d'investissement et de vente pour des actifs spécifiques des Débitrices devant être dirigé par le Contrôleur selon les termes joints en annexe à la troisième ordonnance ;
 - iii. autorise la mise en vente par *La Fabrique Zoobox inc.* de l'immeuble dont elle est propriétaire ;
- [6]** Aux termes d'un jugement rendu le 28 juin 2023, l'Hon. Charles Ouellet, j.c.s., entre autres :
- i. renouvelle la suspension des procédures à l'encontre des Débitrices et de leurs biens suivant les termes des conclusions e) de la troisième ordonnance portant la date du 19 avril 2023, et ceci pour valoir jusqu'au mercredi 5 juillet 2023, 16h30 ;
 - ii. renouvelle la suspension des procédures à l'encontre des administrateurs et des dirigeants suivant les conclusions f) de l'ordonnance précitée, et ceci pour valoir jusqu'au mercredi 5 juillet 2023, 16h30 ;
 - iii. renouvelle tous les autres effets de l'ordonnance du 19 avril 2023 qui demeure applicable, et ceci pour valoir jusqu'au mercredi 5 juillet 2023, 16h30 ;
- [7]** Aux termes d'un jugement rendu le 5 juillet 2023, l'Hon. Martin Bureau, j.c.s., entre autres :
- i. renouvelle la suspension des procédures à l'encontre des administrateurs et des dirigeants suivant la conclusion f) de l'ordonnance du 19 avril 2023 pour valoir jusqu'au mardi 11 juillet 2023, 16h00 ;
 - ii. renouvelle tous les autres effets de l'ordonnance du 19 avril 2023 qui demeure applicable pour valoir jusqu'au mardi 11 juillet 2023, 16h00 ;

- [8]** Aux termes d'un jugement rendu le 11 juillet 2023, l'Hon. Charles Ouellet, j.c.s., entre autres :
- i. renouvelle les effets de la troisième ordonnance au présent dossier pour valoir jusqu'au 18 juillet 2023 ;
- [9]** Entretemps et suite à l'autorisation donnée par l'Hon. Martin Bureau, j.c.s., le 19 avril 2023 - la troisième ordonnance -, le Contrôleur, avec l'assistance des Débitrices, conduit un processus visant la vente des actifs suivants des Débitrices :
- i. l'universalité des actifs de *Vertendre Saint-Siméon inc.*, incluant des terrains situés à Port-au-Persil dans la municipalité de Saint-Siméon, les droits et intérêts dans le projet intégré de développement de ces terrains ainsi que les droits et intérêts dans les promesses d'achat de tiers visant une partie des terrains ;
 - ii. les droits et intérêts de *Les Investissements de l'Estrie inc.* dans tous les actifs utilisés pour la gestion et la location d'unités d'hébergement, de même que les contrats de gestion et location intervenus entre celle-ci et des tiers ;
 - iii. les droits et intérêts de *La Fabrique Zoobox inc.*, ou de toute autre Débitrice, dans les contrats intervenus avec des tiers pour la construction à Saint-Siméon d'unités d'hébergement de type « Zoobox » ; et
 - iv. les droits et intérêts des Débitrices dans toute propriété intellectuelle, brevet, marque de commerce, plan et design, relatifs à la construction des unités d'hébergement de type « Zoobox », à leur aménagement, à leur gestion et location et à l'utilisation du nom « Zoobox » ;
- [10]** Aux termes du processus de mise en vente des actifs ci-devant, le Contrôleur reçoit deux (2) soumissions, l'une n'étant, tout compte fait, pas conforme à l'appel d'offres puisque ne visait qu'une partie des actifs à vendre, l'autre, par ailleurs conforme, offrait toutefois une contrepartie insatisfaisante, de l'avis du Contrôleur ;
- [11]** Des négociations s'ensuivent avec ce deuxième soumissionnaire², lesquelles conduiront le 26 juin 2023 à la présentation par celui-ci d'une offre d'achat bonifiée, laquelle prévoit la contrepartie suivante³ - l'assumption des passifs des Débitrices ci-après décrits totalisant environ 647 000\$:

² Ce soumissionnaire consiste en *Vertendre S.E.C.*, représentée par son unique commandité *15111781 Canada inc.*;

³ Pièce R-3A, *Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 12 juillet 2023, reproduction intégrale du tableau figurant à l'article 4.10 en page 5 du document non paginé ; Voir également la Pièce R-2, *Offre d'achat bonifiée* datée du 26 juin 2023, à la Rubrique III « *considération offerte* » ;

Objet	Montant (estimatif) 000\$
Dépôts clients sur les Terrains à Port-au-Persil détenus par Zoobox Saint-Siméon	220
Dépôts clients sur la construction et les aménagements des Zoobox par La Fabrique liés spécifiquement au Projet Port-au-Persil	200
Salaires et vacances courus des employés affectés à l'activité locative à Eastman	57
Engagements financiers aux termes des Contrats financiers assumés	33
Locations perçues d'avance (liées aux revenus de location de l'activité locative à Eastman)	25
Arrérages de loyers liés aux contrats locatifs à Eastman	112
Total	647

- [12] Ainsi, les Débitrices et le Contrôleur, quoiqu'ils auraient apprécié recevoir une offre plus généreuse, sont d'opinion, étant donné les circonstances, que celle-ci doit être considérée et demande au Tribunal l'autorisation de l'accepter et de transiger aux conditions y étant stipulées ;
- [13] Étant d'opinion que la contrepartie offerte par le promettant acquéreur serait insatisfaisante, compte tenu de la valeur marchande des actifs visés par la transaction projetée, la créancière *McGuire Project Management Limited* (ci-après appelée « **McGuire** »)⁴ s'oppose à ce que le Tribunal autorise la transaction ;

1. Le Tribunal est-il justifié d'autoriser la transaction proposée ?

Certains principes de droit applicables

- [14] L'article 36(1) *LACC* interdit à une société débitrice à l'égard de laquelle une ordonnance a été rendue sur le régime de cette loi de disposer, notamment par vente, de tout ou partie de ses actifs hors du cours ordinaire de ses affaires, et ce, sans l'autorisation du tribunal ;
- [15] Aussi, l'article 36(3) *LACC* balise comme suit l'exercice auquel doit se livrer le tribunal face à une demande d'autorisation dans telles circonstances :

Facteurs à prendre en considération

(3) *Pour décider s'il accorde l'autorisation, le tribunal prend en considération, entre autres, les facteurs suivants :*

- a) *la justification des circonstances ayant mené au projet de disposition;*
- b) *l'acquiescement du contrôleur au processus ayant mené au projet de disposition, le cas échéant;*

⁴ La société *McGuire Project Management Limited* est créancière d'un montant 6 400 000\$ et détient une hypothèque de premier rang sur des terrains situés dans la municipalité d'Eastman, non visés par la transaction projetée ; Pièces R-3A, *Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 12 juillet 2023, article 4.9 ;

- c) le dépôt par celui-ci d'un rapport précisant que, à son avis, la disposition sera plus avantageuse pour les créanciers que si elle était faite dans le cadre de la faillite;
- d) la suffisance des consultations menées auprès des créanciers;
- e) les effets du projet de disposition sur les droits de tout intéressé, notamment les créanciers;
- f) le caractère juste et raisonnable de la contrepartie reçue pour les actifs compte tenu de leur valeur marchande.

[16] Le tribunal doit, de plus, lors de son analyse des facteurs ci-devant, porter une attention particulière à ce qui suit⁵ :

[50] Lors de son analyse des facteurs énumérés à l'article 36(3) LACC, le Tribunal doit vérifier et s'assurer de ce qui suit :

- *whether sufficient efforts to get the best price have been made and whether the parties acted providently;*
- *the efficacy and integrity of the process followed;*
- *the interests of the parties; and*
- *whether any unfairness resulted from the process.*

[reference omise]

[17] Enfin, le Tribunal rappelle que les décisions prises par un contrôleur dans des circonstances telles les nôtres méritent, en principe, déférence et ne doivent pas être invalidées à la légère⁶ :

[36] (...). From that standpoint, the Court must be wary of reopening a bidding process, particularly where doing so could doom the transaction that has been achieved.

(...)

[70] That being so, it is not for this Court to second-guess the commercial and business judgment properly exercised by the Petitioners and the Monitor.

[71] A court will not lightly interfere with the exercise of this commercial and business judgment in the context of an asset sale where the marketing and sale process was fair, reasonable, transparent and efficient. This is certainly not a case where it should.

⁵ *Harte Gold Corp. (Re)*, 2022 ONSC 653, paragraphes 20 et 21 ; *Arrangement relatif à Nemaska Lithium inc.*, 2020 QCCS 3218, paragraphe 50 (demande pour permission d'en appeler rejetée, 2020 QCCA 1488) ;

⁶ *AbitibiBowater inc. (Arrangement relatif à)*, 2010 QCCS 1742, extrait du paragraphe 36 et les paragraphes 70 à 72 ; Voir également *Pricewaterhousecoopers Inc. c. 1905393 Alberta Ltd*, 2019 ABCA 433, paragraphes 13 et 14 ;

[72] In prior decisions rendered in similar context, courts in this province have emphasized that they should intervene only where there is clear evidence that the Monitor failed to act properly. A subsequent, albeit higher, bid is not necessarily a valid enough reason to set aside a sale process short of any evidence of unfairness.

[références omises et emphases du Tribunal]

Application du droit aux faits de l'espèce

[18] Le Tribunal est d'avis que la transaction proposée non seulement cadre avec le plan de restructuration déterminé et autorisé par le Tribunal, mais aussi, et surtout, étant donné les circonstances actuelles, constitue l'option - voire la seule - à privilégier pour maximiser la réussite d'un plan d'arrangement raisonnable entre les Débitrices et ses créanciers. Voici pourquoi ;

Les facteurs à prendre en considération

La justification des circonstances ayant mené au projet de disposition

[19] *McGuire* ne remet pas en question la décision de disposer des actifs visés par l'offre d'achat. Toutefois, et tel que mentionné, celle-ci s'oppose principalement parce que la contrepartie à être versée par l'acquéreur dans le cadre de la transaction serait, selon elle, insuffisante - elle soutient que l'effort de l'acquéreur n'est pas suffisant. Le Tribunal y reviendra ;

[20] En l'espèce et de l'avis du Tribunal, les circonstances suivantes justifient amplement le projet de disposition des actifs visés⁷ :

- a) L'opportunité de valoriser le projet à Port-au-Persil, lequel nécessite des investissements substantiels - somme estimée à 1 000 000\$ - qui sont hors de portée des Débitrices - celles-ci ne disposent pas des fonds requis ni n'ont la capacité d'emprunter les fonds nécessaires compte tenu de leur insolvabilité -, et ce, dans des délais rapprochés ;
- b) L'opportunité de valoriser, en parallèle, les activités de location et de fabrication de refuges à Eastman, ainsi que la propriété intellectuelle afférente développée par les Débitrices à ce jour. D'autant, le projet à Port-au-Persil, en lui seul, pourrait s'avérer déficitaire en l'absence de ces actifs. En effet, pour des raisons économiques, la valorisation de l'ensemble des actifs mentionnés précédemment pourrait s'avérer indissociable. Le projet à Port-au-Persil repose sur un projet écotouristique intégré qui nécessite des connaissances et l'expertise développée par les Débitrices, ainsi que les

⁷ Pièce R-3A, *Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 12 juillet 2023, article 4.1 ;

infrastructures liées à la location des unités d'habitation. L'achalandage créé par les Débitrices peut également s'avérer nécessaire aux fins de rentabiliser un tel projet, selon la structure envisagée ;

- c) La volonté des Débitrices de préserver et valoriser les promesses d'achat sur les terrains et les contrats préliminaires pour la construction et les aménagements de « ZooBox » à Port-au-Persil ;

[21] Les considérants ci-devant ont d'ailleurs convaincu l'Hon. Martin Bureau, j.c.s., le 19 avril dernier, d'autoriser un processus formel de sollicitation d'investissement et de vente pour des actifs spécifiques des Débitrices devant être dirigé par le Contrôleur selon des conditions précises⁸ ;

L'acquiescement du contrôleur au processus ayant mené au projet de disposition, le cas échéant

[22] En l'espèce, non seulement le Contrôleur acquiesce à la proposition d'offre d'achat bonifiée telle que présentée, celui-ci, avec la collaboration des Débitrices, a mené le processus formel de sollicitation d'investissement et de vente, et ce, selon les termes et conditions définis à la troisième ordonnance ;

[23] À ce dernier égard, et tel qu'il sera plus loin discuté, le processus d'appel d'offre, largement déployé et auprès d'acheteurs potentiels spécialisés dans l'acquisition et le développement de tel type de projet, a ultimement donné un résultat plus que mitigé ;

[24] Aussi, le Contrôleur, lors de l'instruction, affirmera que la transaction proposée demeure à l'heure actuelle la seule option envisageable à la survie des Débitrices et à la proposition éventuelle d'un plan d'arrangement raisonnable, dans la mesure, évidemment, où le recours entrepris par les Débitrices à l'encontre de la municipalité d'Eastman connaît un dénouement favorable pour celles-ci⁹ ;

Le dépôt par celui-ci [le contrôleur] d'un rapport précisant que, à son avis, la disposition serait plus avantageuse pour les créanciers que si elle était faite dans le cadre de la faillite

[25] La preuve révèle que le Contrôleur a analysé l'opportunité de conclure la transaction proposée dans un contexte de faillite. Aux termes de son analyse, celui-ci, essentiellement, conclut que la répartition de la considération offerte par l'acquéreur serait, au bout du compte, la même que dans un contexte de

⁸ La *Requête pour l'émission d'une troisième ordonnance* datée du 17 avril 2023, séquence 8, ainsi que la *Déclaration sous serment* d'Alain Chagnon datée du 17 avril 2023, ainsi que le *Rapport du Contrôleur* produit au soutien de cette dite requête comme Pièce R-3 ;

⁹ Pièce R-3A, *Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 12 juillet 2023, articles 4.39 et 4.40 ;

faillite, en sus d'occasionner des frais additionnels et de mettre fin à l'esquisse de restructuration, notamment quant au litige contre la municipalité d'Eastman¹⁰ ;

La suffisance des consultations menées auprès des créanciers¹¹

- [26] *McGuire* ne soulève aucune carence, lacune ou irrégularité à cet égard, et le Tribunal n'en voit pas davantage ;
- [27] La preuve révèle que les créanciers garantis par hypothèques, incluant *McGuire*, ont été informés de la démarche proposée en lien avec la disposition des actifs visés ainsi que des motifs sous-jacents à celle-ci, et ce, préalablement à la demande d'autorisation au Tribunal. La preuve révèle de plus qu'en aucun temps, avant la formulation de cette demande, ni par la suite, ou même lors de l'instruction de celle-ci, *McGuire* n'a formulé d'opposition ou de contestation quelconque, et ce, tant à l'égard du processus de disposition proposé comme tel que de ses modalités de mise en place et d'exécution ;
- [28] Aussi, et suite à l'ouverture des soumissions, les créanciers garantis dont les sûretés pouvaient être affectées par la transaction proposée – *Immofinn S.E.C., La Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog* et *Investissement Québec* - ont été rencontrés par le Contrôleur et informés du contenu des soumissions reçues, incluant la ou les demandes de renonciation aux droits hypothécaires. La preuve révèle également que ces derniers créanciers ont fait part au Contrôleur de leur acceptation de la transaction proposée ;
- [29] Aussi, et particulièrement quant à *McGuire*, le Tribunal constate des Pièces R-3A et R-3B les nombreux échanges entre celle-ci et le Contrôleur, lesquels visent à procurer à *McGuire* les réponses aux questions qu'elle pose, pour ainsi lui permettre d'apprécier les avantages et les désavantages de la proposition ;
- [30] Toujours à la lumière de la preuve, le Tribunal constate que le Contrôleur s'est entretenu également avec de nombreux clients ayant effectué des dépôts sur des terrains et en vue de la construction et de l'aménagement de « *Zoobox* » ainsi qu'avec plusieurs créanciers des Débitrices pour répondre à leurs questions et fournir les renseignements demandés, tout comme le Contrôleur s'est entretenu avec le principal actionnaire et créancier *Hébergements du Lac à la Source inc.*, lequel possède le chalet d'accueil occupé par les Débitrices ;

¹⁰ Pièce R-3B, *Réponses du contrôleur aux questions soulevées par McGuire* en date du 14 juillet 2023, Question 16 en pages 9, 10 et 11 du document non paginé ;

¹¹ En sus du témoignage d'Emmanuel Phaneuf, contrôleur, livré lors de l'instruction le 18 juillet 2023, le Tribunal considère également les démarches de consultation réalisées par ce dernier et indiquées au *Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 12 juillet 2023 déposé comme Pièce R-3A, lesquelles permettent de conclure à la suffisance des consultations menées auprès des créanciers ;

Les effets du projet de disposition sur les droits de tout intéressé, notamment les créanciers

- [31] Contrairement à ce qu'avance *McGuire*, la contrepartie à être versée par l'acquéreur au montant de 647 000\$ ne servira pas qu'à payer des créanciers chirographaires. D'ailleurs, la majorité de la somme ira à des créanciers garantis et/ou prioritaires ;
- [32] À tout événement, et selon la preuve administrée¹², seule la mise en œuvre de la transaction proposée permettra aux Débitrices de poursuivre leur restructuration selon l'esquisse présentée et discutée depuis le départ dans les rapports du Contrôleur, notamment la demande judiciaire entreprise à l'encontre de la municipalité d'Eastman. Aussi, et comme les Débitrices conserveront l'usage de leur propriété intellectuelle, elles pourront, dans la mesure du prononcé d'un jugement leur étant favorable, poursuivre le développement du projet à Eastman ;
- [33] Le refus d'aller plus amplement de l'avant avec la transaction projetée conduira, en toute probabilité, aux circonstances suivantes¹³ :
- le retrait du support du prêteur intérimaire dans le cadre de la restructuration¹⁴ ;
 - la non-assumption des créances (dépôts clients, locations perçues d'avance, etc.) visées par l'offre bonifiée ;
 - la fin probable, telle que développée par les Débitrices, du projet de développement intégré à Port-au-Persil ;
 - la fin probable des activités locatives à Eastman, incluant l'entretien des espaces partagés de *Vertendre Saint-Siméon inc.* ;
 - les arrérages de loyers dus aux propriétaires de « Zoobox » et de chalets pourraient ne pas être payés et des clients s'ajoutent à la liste des créanciers pour des revenus de loyers perçus d'avance ;
 - la terminaison d'emplois de l'ensemble des employés, sinon la totalité, possiblement sans compensation pour les salaires et les vacances courus ;
 - l'incapacité des Débitrices à poursuivre le litige avec la municipalité d'Eastman et le bénéfice qui pourrait en découler ;
 - l'impossibilité de poursuivre la valorisation de la propriété intellectuelle dans le cadre du projet à Eastman ;

¹² Voir notamment la pièce R-3A, *Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 12 juillet 2023, article 4.15 ;

¹³ Pièce R-3A, *Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 12 juillet 2023, article 4.16 ;

¹⁴ Pièce R-3B, *Réponses du contrôleur aux questions soulevées par McGuire* en date du 14 juillet 2023, en Annexe 1, échange de courriels entre Simon Ouellet, Emmanuel Phaneuf, Christian Roy et Christian Ostiguy daté du 14 juillet 2023 ;

- l'incapacité des Débitrices de poursuivre la restructuration selon l'esquisse de restructuration ;

[34] Bref, la preuve démontre qu'il n'existe aucune solution alternative à celle proposée par les Débitrices et le Contrôleur et qui permettait un dénouement positif, non seulement pour les Débitrices, mais aussi pour ses créanciers ;

Le caractère juste et raisonnable de la contrepartie reçue pour les actifs compte tenu de leur valeur marchande

[35] Il n'existe en l'espèce aucun rapport d'évaluation professionnelle établissant la valeur marchande des actifs visés de la transaction projetée ;

[36] Le Contrôleur, notamment sur la foi des états financiers internes au 30 novembre 2022 des Débitrices, les évalue à la somme totale de 2 237 000\$¹⁵, dont 925 000\$¹⁶ pour les terrains situés à Saint-Siméon ;

[37] *McGuire* soutient que la valeur marchande desdits actifs est supérieure à celle indiquée aux livres, puisque celle des seuls terrains à Saint-Siméon se chiffrerait à plus de 4 000 000\$ - elle fonde sa prétention sur la valeur moyenne des promesses d'achat à ce jour signées multipliée par la vingtaine de terrains disponibles¹⁷, comme d'ailleurs l'avaient fait les Débitrice et le Contrôleur au moment où débutent les présentes procédures de restructuration¹⁸ ;

[38] Or, et quoiqu'on en pense ou qu'on en dise, demeure qu'aux termes d'un processus de vente structuré dûment autorisé par le Tribunal et rigoureusement suivi par le Contrôleur, seules deux soumissions sont déposées¹⁹, dont l'une, à sa face même, ne rencontre aucunement les conditions établies dans l'offre, et l'autre, après négociations, propose à titre de contrepartie l'assumption de dettes représentant approximativement 647 000\$²⁰ ;

¹⁵ Pièce R-3A, *Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 12 juillet 2023, article 4.17 ;

¹⁶ Valeur aux livres de *Vertendre Saint-Siméon inc.* au 30 novembre 2022. Cette somme représente les coûts d'acquisition des terrains au montant de 600 000\$ plus une somme d'environ 300 000\$ représentant les coûts d'infrastructures ainsi que des frais de professionnels ;

¹⁷ Selon le témoignage du Contrôleur, 23 terrains seraient disponibles pour fins de construction, au lieu des 20 initialement déterminés ;

¹⁸ Pièce R-3A, *Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 12 juillet 2023, article 4.18 et suivants, lesquels articles reprennent un extrait du rapport du Contrôleur du 27 janvier 2023 ;

¹⁹ Le Tribunal note que *McGuire*, directement ou indirectement, ne participe aucunement au processus d'appel d'offre, ni ne produit une soumission ;

²⁰ Pièce R-3, *Rapport du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 27 juin 2023, articles 3.5 et 4.1 ;

- [39] La preuve révèle que le Contrôleur cible et sollicite quatre-vingt-onze (91) acheteurs potentiels - des acquéreurs/investisseurs stratégique œuvrant dans le domaine immobilier, de gestion locative et de tourisme au Québec -, et ce, à travers diverses bases de données. Aussi, il communique un document intitulé « document d'opportunité d'affaires », lequel contient l'information capitale pour solliciter des acquéreurs, et ce, auprès de l'ensemble du réseau de *Raymond Chabot Grant Thornton* au Québec ainsi que ses principaux clients et relations d'affaires, de même que met en ligne un site de partage de données (*dataroom*) comportant des informations financières et opérationnelles visées par les actifs en question²¹ ;
- [40] La preuve révèle de plus que cinq (5) acquéreurs potentiels, suite à la signature d'une entente de confidentialité, ont consulté les informations disponibles en ligne, que le Contrôleur échange avec les acheteurs potentiels ayant signé une entente de confidentialité et les rencontre à plusieurs reprises, en plus de les accompagner lors d'une visite des lieux²² ;
- [41] En l'espèce, le Tribunal est satisfait des efforts du Contrôleur et des Débitrices afin de s'assurer de recevoir la meilleure offre possible dans les circonstances. De plus, le Tribunal est d'opinion que le processus de vente a été conduit de manière efficace et intègre, ainsi que dans le meilleur intérêt de l'ensemble des parties ;
- [42] Et même si le Tribunal disposait d'une ou de plusieurs évaluations professionnelles déterminant la valeur marchande des actifs visés par la transaction projetée, à un montant dans l'ordre de grandeur estimée par *McGuire*, à quoi bon cette ou ces évaluations professionnelles serviraient-elles dans les présentes circonstances, alors que les réponses reçues aux démarches de sollicitation sont de loin, et même de très loin, inférieures ?
- [43] Le Tribunal doit-il refuser d'autoriser la transaction en l'absence de rapport d'évaluation de la valeur marchande des actifs visés ou parce que l'offre, la seule offre par ailleurs disponible et conforme à l'appel d'offre, est en deçà de ce qu'auraient souhaité les Débitrices et leurs créanciers ? Le Tribunal ne le croit pas, d'autant qu'il s'agit, selon la preuve, de la seule option viable et disponible qui pourrait permettre aux Débitrices d'obtenir un règlement ou un jugement favorable à l'encontre de la municipalité d'Eastman, leur permettant ainsi de déposer par la suite un plan d'arrangement ou de transaction viable au bénéfice de ses créanciers²³ ;

²¹ Pièce R-3, *Rapport du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 27 juin 2023, section 3, plus particulièrement l'article 3.4 ;

²² Pièce R-3, *Rapport du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 27 juin 2023, section 3, plus particulièrement l'article 3.4 ;

²³ Pièce R-3A, *Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 12 juillet 2023, articles 4.39 et 5.2 ;

L'alternative à la transaction proposée ;

4.39 Il n'existe à ce jour aucune alternative viable à la transaction proposée à la connaissance des Débitrices et du Contrôleur. Au contraire, en l'absence de la transaction proposée, la restructuration des Débitrices et leur continuité seront compromises du fait notamment des pertes opérationnelles et d'un éventuel retrait du support du prêteur intérimaire.

(...)

5.2 De l'opinion du Contrôleur, le règlement du litige avec la municipalité d'Eastam est la pierre angulaire du dossier. À moins d'une valorisation autre des actifs résiduels, seul un règlement de ce litige pourra apporter ou libérer des actifs permettant le dépôt d'un plan d'arrangement ou de transaction viable au bénéfice des créanciers.

[44] Enfin et à titre de commentaire seulement, peut-être que le projet de Saint-Siméon est plus difficile et coûteux à réaliser, et, par conséquent, moins rentable que ne l'avaient envisagé au départ les Débitrices ?

[45] Le taux anémique des réponses obtenues suite à l'importante campagne de sollicitation le suggère fortement. Tout comme les conclusions suivantes de *Repère Boréal inc.*, un acteur important dans ce type de projet, laisse le Tribunal perplexe quant à sa faisabilité même²⁴ :

« Malheureusement, nous ne sommes pas en mesure de proposer une offre raisonnable dans le dossier. De notre avis, la topologie du terrain ainsi que le tracé des infrastructures construites jusqu'à maintenant ne permettront pas une opération hivernale sécuritaire pérenne avec les investissements supplémentaires prévu dans le dossier. Un analyse plus poussée serait nécessaire pour une offre en bonne et due forme. »

[reproduction littérale]

[46] À tout événement, et comme le mentionne la Cour d'appel de l'Alberta dans l'affaire *Pricewaterhousecoopers Inc. c. 1905393 Alberta Ltd*²⁵, au final, le marché dicte le prix :

Nor, as stated previously, have the appellants been able to re-finance the Hotels notwithstanding their assessment that there is still substantial equity in the Hotels based on the appraisals. At a certain point, however, it is the market that sets the value of property and appraisals simply become "relegated to not much more than well-meant but inaccurate predictions": Romspen Mortgage Corp v Lantzville Foothills Estates Inc, 2013 BCSC 222 at para 20.

[emphasis du Tribunal]

²⁴ Pièce R-3A, Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices daté du 12 juillet 2023, en Annexe 6, extrait du courriel de Jonathan Galarneau à Gabriel Milot en date du 30 mai 2023 ;

²⁵ *Pricewaterhousecoopers Inc. c. 1905393 Alberta Ltd*, 2019 ABCA 433, paragraphe 16 ;

Conclusion

- [47] Bien que la contrepartie à l'offre de transaction proposée ne soit pas à la hauteur des attentes, rien en l'espèce n'indique qu'il faille autrement dévier l'orientation que donne le Contrôle au dossier²⁶, et qui, à date, et avec égard, rencontre dans les circonstances les intérêts de l'ensemble des parties ;
- [48] Qu'il suffise de rappeler, tel que l'a fait à multiples reprises le Contrôleur lors de l'instruction, que seul un règlement favorable aux Débitrices du litige entrepris à l'encontre de la municipalité d'Eastman permettra de présenter un plan d'arrangement intéressant aux créanciers et, pour que cela soit possible, les Débitrices doivent impérativement demeurer en vie ;
- [49] Enfin, et vu les circonstances, une entente ou une décision judiciaire permettant de nouveau le développement des terrains situés dans la municipalité d'Eastman serait grandement salulaire pour *McGuire*, puisque la valeur marchande des quatre (4) terrains sur lesquels elle détient une hypothèque serait probablement préservée. La patience est donc de mise ;

2. Prolongation de la suspension des procédures

- [50] Vu ce qui précède, notamment qui est à l'avantage tant des Débitrices que les créanciers de permettre la transaction proposée et de poursuivre les procédures judiciaires à l'encontre de la municipalité d'Eastman, il y a lieu de prolonger la suspension des procédures ainsi que tous les effets de l'ordonnance initiale, incluant les deuxième et troisième ordonnances, et ce, jusqu'au 15 septembre 2023 inclusivement ;

3. L'augmentation de la charge d'administrateur jusqu'à concurrence de 450 000\$

- [51] La preuve révèle que les honoraires professionnels impayés à ce jour sont de l'ordre d'environ 200 000\$²⁷ ;
- [52] S'ajouteront à ceux-ci les honoraires professionnels pour parfaire la transaction - dont le Tribunal ignore le montant projeté - ainsi que ceux à venir dans le cadre des procédures judiciaires à l'encontre de la municipalité d'Eastman - dont une estimation serait, selon le Contrôleur, à venir ;

²⁶ Le Tribunal rappelle que les décisions prises par un contrôleur méritent déférence et ne doivent pas être invalidées à la légère. Aussi, le Tribunal n'a pas à simplement substituer sa décision à celle du contrôleur en l'absence de toute preuve qu'il ait agi de manière inappropriée ; *Pricewaterhousecoopers Inc. c. 1905393 Alberta Ltd*, 2019 ABCA 433, paragraphe 13 ; *AbitibiBowater inc. (Arrangement relatif à)*, 2010 QCCS 1742, extrait du paragraphe 36 et les paragraphes 70 à 72 ;

²⁷ Pièce R-3A, *Complément d'informations du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices* daté du 12 juillet 2023, article 7.3 ; Pièce R-3B, *Réponses du contrôleur aux questions soulevées par McGuire* en date du 14 juillet 2023, Question 25 ;

- [53] Vu ce qui précède, et surtout considérant le manque d'informations et de précisions en regard d'éventuels frais des professionnels, il y a lieu d'augmenter la charge d'administrateur, mais jusqu'à concurrence de la somme de 275 000\$ seulement. Ce montant pourra être réévalué à la hausse, dans la mesure où le besoin est démontré ;

4. Le prononcé de l'exécution provisoire nonobstant appel

- [54] Considérant la nature de la présente requête et les motifs allégués et démontrés, et compte tenu l'urgence pour les Débitrices d'obtenir, notamment, la prorogation de la suspension des procédures et des effets de l'ordonnance initiale, incluant les deuxième et troisième ordonnances, nécessaire pour permettre de poursuivre leur restructuration financière et opérationnelle, les Débitrices sont, de l'avis du Tribunal, justifiées de requérir que le présent jugement soit exécutoire nonobstant appel ;

5. La mise sous scellée

- [55] Suite aux échanges entre les procureurs des Débitrices, le Contrôleur et le Tribunal, seule la Pièce R-4 – soumission présentée par un potentiel acquéreur – sera mise sous scellée, et ce, en raison des renseignements commerciaux que cette soumission contient ;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

- [56] **ACCORDE** en partie la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution, pour augmenter la charge d'administration et pour une prolongation de la suspension des procédures*, la **Requête**, datée du 26 juin 2023 ;

Signification

- [57] **DÉCLARE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête est abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci est valablement présentable le 18 juillet 2023 et **DISPENSE** de toute signification supplémentaire ;

- [58] **PERMET** la signification de la présente ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen ;

Définitions

- [59] **ORDONNE** qu'à moins d'indication ou de définition contraire aux présentes, les termes commençant par une majuscule dans la présente ordonnance sans y être définis aient le sens qui leur est attribué dans la Requête ou dans l'Offre d'achat (Pièce R-2) ;

- [60] **ORDONNE** qu'à moins d'indication ou de définition contraire aux présentes, le terme « **Ordonnance initiale** » vise et inclut l'ordonnance initiale rendue le 20 janvier 2023, ainsi que la deuxième ordonnance du 30 janvier 2023 et la troisième ordonnance du 19 avril 2023 ;

Prolongation de la suspension des procédures

- [61] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que le délai de suspension des procédures ainsi que tous les effets de l'**Ordonnance initiale** soient prolongés jusqu'au 15 septembre 2023 inclusivement ;

PSIV

- [62] **APPROUVE** les activités des Débitrices, de l'Acheteur et du Contrôleur en lien avec le PSIV et les présentes procédures de restructuration, incluant les activités décrites au Rapport, et **DÉCLARE** que le PSIV a été exécuté conformément aux exigences de l'**Ordonnance initiale** et de la LACC ;

- [63] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que l'**Ordonnance initiale**, plus particulièrement celle rendue le 19 avril 2023, soit modifiée afin que l'alinéa i) du paragraphe 3.3 de l'Annexe A des Procédures PSIV, soit remplacé par ce qui suit :

<p>i) <u>Date de clôture</u></p> <p>Date limite de clôture à laquelle les Soumissions et les Ententes finales s'y rapportant doivent être clôturées</p>	<p><u>14 août 2023</u></p> <p>(la Date limite de clôture)</p>
--	--

Augmentation de la charge d'administration

- [64] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que l'**Ordonnance initiale**, plus particulièrement celle rendue le 19 avril 2023, soit modifiée afin que le paragraphe 48 de celle-ci soit remplacé par ce qui suit :

DÉCLARE que, en garantie des frais et débours professionnels du Contrôleur, des avocats du Contrôleur et des avocats des Débitrices encourus tant avant qu'après la date de l'**Ordonnance initiale** à l'égard de la présente instance, de la Facilité temporaire et du Plan, ceux-ci bénéficient de et se voient par les présentes octroyer une charge et une sûreté sur les Biens, jusqu'à concurrence d'un montant total de 275 000\$ (la **Charge d'Administration**), suivant la priorité établie aux paragraphes [49] et [50] des présentes ;

Approbaton de la vente

- [65] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la Transaction envisagée dans l'Offre d'achat (Pièce R-2) est autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord du Contrôleur ;

Exécution des documents

- [66] **AUTORISE** le Vendeur, le Contrôleur et l'Acheteur à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement stipulé dans l'Offre d'achat (Pièce R-2), ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes ;

Autorisation

- [67] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Vendeur pour procéder à la Transaction et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'une autorité réglementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes ;

Dévolution des actifs achetés

- [68] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Contrôleur conforme en substance au formulaire joint en annexe des présentes (le « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts à l'égard des Actifs achetés seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, charges, hypothèques, fiducies présumées, jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre (collectivement les « **Sûretés** »), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* sur la propriété mobilière ou immobilière, et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant aux Actifs achetés soient par les présentes annulées et radiées à l'égard des Actifs achetés, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat ;
- [69] **ORDONNE** au Contrôleur de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci ;
- [70] **RÉSERVE** les droits des Débitrices de s'adresser à la Cour, sur demande de l'Acheteur, lorsque le Certificat aura été délivré, pour demander que lui soient cédés les contrats de location et/ou de gestion intervenus entre des tiers et le Vendeur liés à la gestion et à la location d'Unités d'hébergement à Eastman, ainsi que tout autre contrat qui pourrait être identifié, en autant que les conditions prévues par LACC soient respectées ;

Annulation et radiation des sûretés

[71] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Charlevoix 1, sur présentation du Certificat conforme en substance au formulaire joint en annexe des présentes et d'une copie certifiée de cette ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette ordonnance et de **(i)** procéder à l'enregistrement d'une entrée au Registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire de l'immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro 5 728 727 du cadastre de Québec (l'« **Immeuble** ») et **(ii)** d'annuler et de radier toutes les Sûretés sur l'Immeuble (autre que les Sûretés permises), incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les inscriptions suivantes publiées au Registre foncier :

- L'hypothèque inscrite sous le numéro 27 215 852 en faveur de *Société de portefeuille Michel inc.* au montant de 5 295 000\$; et
- L'hypothèque inscrite sous le numéro 27 215 853 en faveur d'*Immofinn S.E.C.* au montant de 9 705 000\$;

[72] **ORDONNE** au Registraire du Registre des droits personnels et réels mobiliers, sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente ordonnance et du Certificat, d'annuler et radier ou de réduire l'assiette des enregistrements suivants afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements :

- Annuler et radier les hypothèques conventionnelles sans dépossession inscrites sous les numéros 14-0390192-0001 et 14-0317360-0001 en faveur respectivement de *9000-2130 Québec inc.* pour un montant de 3 000 000\$ et de *Finaccès Capital inc.* pour un montant de 600 000\$, étant donné que ces créanciers n'ont plus de créance à faire valoir ;
- Réduire les assiettes visées par les hypothèques conventionnelles sans dépossession inscrites sous les numéros 22-1022474-0001 et 22-0276286-0003 en faveur respectivement d'*Investissement Québec* pour un montant de 1 105 200\$ et de *La Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog* pour un montant de 150 000\$, le tout en vue de soustraire de l'assiette de ces hypothèques les droits et intérêts de *La Fabrique Zoobox inc.* dans toute propriété intellectuelle, brevet, marque de commerce, plan, dessin et design, relatifs à la construction des Unités d'hébergement de type « *Zoobox* », à leur aménagement, à leur gestion et location et à l'utilisation du nom « *Zoobox* » ainsi que les droits et intérêts de *La Fabrique Zoobox inc.* dans les contrats intervenus avec des tiers pour la construction à Saint-Siméon d'Unités d'hébergement de type « *Zoobox* » ;

Validité de la transaction

[73] ORDONNE que malgré:

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

la dévolution des Actifs achetés envisagée dans la présente ordonnance, ainsi que l'exécution de la Transaction envisagée par l'Offre d'achat (Pièce R-2) faite en vertu de la présente ordonnance, lieront tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourront être annulées, ni présumées être un traitement préférentiel, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la *LFI* ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre du Vendeur et de l'Acheteur ;

[74] ORDONNE que tout syndic de faillite et séquestre pouvant être nommé soit tenu de signer tout document relié à la Transaction pouvant être requis ou utile pour y donner plein effet ;

Limitations de responsabilité

[75] ORDONNE et DÉCLARE que lors de l'émission du Certificat, toute personne sera réputée avoir renoncé à faire valoir tous défauts du Vendeur alors existants ou commis antérieurement par celui-ci ou causés par lui, directement ou indirectement, ou tout non-respect des engagements, engagements de faire ou de ne pas faire, garanties, déclarations, modalités, dispositions, conditions ou obligations, exprès ou implicites, d'un contrat, d'un document de crédit, d'une convention de vente, d'un bail ou d'un autre contrat, écrit ou verbal, ainsi que de toutes leurs modifications ou tous leurs suppléments, existant entre cette personne et le Vendeur ou ses successeurs, et découlant de l'insolvabilité du Vendeur, des procédures des Débitrices en vertu de la *LACC* ou de la réalisation de la Transaction, et tous les avis de défaut et toutes les demandes de paiement aux termes de quelque effet que ce soit, notamment un cautionnement découlant de ce défaut, seront réputés avoir été annulés ;

[76] **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Contrôleur d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie des Actifs achetés. Le Contrôleur ne sera pas, aux termes de la présente ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque Actif acheté au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la *LACC* ;

[77] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Contrôleur en raison de la présente ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Contrôleur ou appartenant au même groupe que le Contrôleur bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe ;

Général

[78] **ORDONNE** que l'Acheteur et le Contrôleur soient autorisés à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés ;

[79] **ORDONNE** que la Soumission Pièce R-4 soit gardée confidentielle et sous scellée à perpétuité ;

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

[81] **DÉCLARE** que le Vendeur ou le Contrôleur sont autorisés à déposer une requête, tel qu'ils pourront le juger nécessaire ou souhaitable, avec ou sans préavis, à tout autre tribunal ou entité administrative, que ce soit au Canada, aux États-Unis d'Amérique ou ailleurs, pour l'émission d'ordonnances pouvant aider ou compléter la présente ordonnance et, sans limiter la portée de ce qui précède, une ordonnance en vertu du Chapitre 15 du Code des faillites (États-Unis) (*U.S. Bankruptcy Code*), pour lequel le Vendeur ou le Contrôleur est un représentant étranger des Débitrices. Toutes les cours et les entités administratives de ces juridictions sont par les présentes respectueusement invitées à rendre les ordonnances et à fournir de l'aide au Vendeur ou au Contrôleur dans la mesure nécessaire ou appropriée à cet effet ;

[82] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou toute entité administrative de chaque province du Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative au Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative aux États-Unis d'Amérique et tout tribunal ou entité administrative d'ailleurs, de manière à venir en aide et agir de façon complémentaire à cette Cour dans l'exécution des modalités de la présente ordonnance;

- [83] ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;
- [84] LE TOUT**, sans frais de justice.



SYLVAIN PROVENCHER, J.C.S.

Me Christian Roy / Me Guillaume Roux-Spitz (*Norton Rose Fulbright Canada S.E.N.C.R.L., s.r.l. / LLP*)
Avocats des Débitrices/Requérantes

Me Francois Valin / Me Geneviève McLean (*BCF Avocats d'affaires*)
Avocats de l'opposante *McGuire Project Management Limited*

Date d'audience : 18 juillet 2023.

Les pages 23 et 24 du présent jugement
constituent le « Certificat » identifié en page 18, paragraphe [68]

ANNEXE
FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU CONTRÔLEUR

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD
(Localité de Granby)

N° : 460-11-003170-233

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

*Loi sur les arrangements avec les créanciers
des compagnies*

9220-7174 QUÉBEC INC.

-et-

9388-3510 QUÉBEC INC.

-et-

LA FABRIQUE ZOOBOX INC.

-et-

LES VERSANTS D'ORFORD INC.

-et-

VERTENDRE SAINT-SIMÉON INC.

-et-

**LES INVESTISSEMENTS DE L'ESTRIE
INC.**

-et-

ZOOBOX CANADA INC.

Débitrices

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur

CERTIFICAT DU CONTRÔLEUR

PRÉAMBULE:

CONSIDÉRANT que la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance initiale datée du 20 janvier 2023, laquelle a été modifiée le 30 janvier 2023 par le biais d'une deuxième ordonnance, le 19 avril 2023 par le biais d'une troisième ordonnance et le 1^{er} août 2023 par le biais d'une quatrième ordonnance (« **l'Ordonnance initiale** »), à l'égard de 9220-7174 Québec inc. (**9220**), 9388-3510 Québec inc. (**9388**), La Fabrique Zoobox Inc. (**Fabrique**), Les Versants d'Orford inc. (**Versants**), Vertendre Saint-Siméon inc. (**Vertendre St-Siméon**), Les Investissements de l'Estrie inc. (**Investissements**) et Zoobox Canada Inc. (**Zoobox**) (collectivement appelées le « **Groupe Vertendre** » ou les « **Débitrices** »);

CONSIDÉRANT que conformément à l'Ordonnance initiale, Raymond Chabot inc. (le « **Contrôleur** ») a été nommé Contrôleur des Débitrices;

CONSIDÉRANT que la Cour a émis une ordonnance (« **l'Ordonnance de dévolution** ») le 1^{er} août 2023, qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution par les Débitrices de la transaction envisagée dans l'offre d'achat bonifiée (l'« **Offre d'achat** ») présentée par Vertendre s.e.c., une entité constituée ou devant l'être en vue d'agir en qualité d'acheteur, (l'« **Acheteur** ») de certains actifs (les « **Actifs achetés** ») des Débitrices (collectivement désignées comme étant le « **Vendeur** »), copie de laquelle Offre d'achat (Pièce R-2) a été déposée au dossier de la Cour, 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 du Contrôleur; et

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Contrôleur lorsque **(a)** la Transaction sera conclue; **(b)** la Considération offerte (telle que définie dans l'Offre d'achat) 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.

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

- (a) la Transaction a été conclue;
- (b) la Considération offerte (telle que définie dans l'Offre d'achat) payable à la clôture de la Transaction, ainsi que toutes les taxes applicables, ont été payés; et
- (c) toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées.

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

Raymond Chabot inc. ès qualité de Contrôleur, et non à titre personnel.

Nom: _____

Titre: _____
