

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N°: 500-11-062934-233
No division: 01 - MONTRÉAL
No dossier: 41-2995278

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

*DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :*

SAINT-HOUBLON INC., personne morale
ayant une place d'affaires au 6700,
boulevard Saint-Laurent, dans les villes et
district de Montréal, province de Québec,
H2S 3C7

Débitrice

- et -

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES
DROITS PERSONNELS ET RÉELS
MOBILIERS**

Mis-en-cause

- et -

RAYMOND CHABOT INC.

Syndic autorisé en insolvabilité

**DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE
ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION**
(articles 65.13 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

-et-

**TROISIÈME DEMANDE EN PROROGATION DU
DÉLAI POUR LE DÉPÔT D'UNE PROPOSITION**
(article 50.4(9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

À L'UN DES HONORABLES JUGES OU AU REGISTRAIRE DE LA COUR
SUPÉRIEURE SIÉGEANT DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE
MONTRÉAL, LA DÉBITRICE EXPOSE CE QUI SUIT :

I. INTRODUCTION

1. Le ou vers le 3 octobre 2023, Saint-Houblon inc. (ci-après la « **Débitrice** ») a déposé un avis d'intention de faire une proposition en vertu de l'article 50.4 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et a désigné Raymond Chabot Inc. comme syndic à sa proposition (ci-après le « **Syndic** »).
2. Le 3 novembre 2023, la Débitrice a obtenu une première prolongation du délai l'article 50.4(8) de la LFI jusqu'au 18 décembre 2023.
3. Le 18 décembre 2023, la Débitrice a obtenu une seconde prolongation du délai l'article 50.4(8) de la LFI jusqu'au 1^{er} février 2024.
4. Par la présente, la Débitrice sollicite auprès de cette honorable Cour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution d'une transaction à intervenir ainsi qu'une troisième prolongation du délai l'article 50.4(8) de la LFI jusqu'au 18 mars 2024 afin de permettre la clôture de ladite transaction.

II. ACTIVITÉS ET HISTORIQUE

5. La Débitrice est en opération depuis le 31 juillet 2014.
6. La Débitrice fait partie d'un groupe de sociétés (ci-après le « **Groupe** ») qui œuvre dans la restauration et qui offre une expérience « de la terre à l'assiette ».
7. Le Groupe comprenait jusqu'à récemment quatre restaurants ainsi qu'une microbrasserie, lesquels étaient eux-mêmes approvisionnés par une ferme détenue par une personne liée au Groupe.
8. Dans une optique de croissance, le Groupe a notamment constitué une importante équipe de gestion et ouvert de nouveaux restaurants, dont le dernier situé à Saint-Bruno.
9. En raison notamment des mesures liées à la COVID-19, le restaurant situé à Saint-Bruno a été fermé, ce qui a eu des impacts financiers substantiels sur le Groupe, lesquels découlent notamment de cautionnements corporatifs incluant sur les créances liées aux loyers impayés par le restaurant de Saint-Bruno.
10. Dans le contexte de la conjoncture actuelle, devant l'importance des dettes accumulées et devant son incapacité à honorer ses obligations au fur et à mesure de leur importance, la Débitrice n'a eu d'autre choix que de déposer un avis d'intention de faire une proposition à ses créanciers, le ou vers le 3 octobre 2023.

III. LE PROCESSUS MENANT À LA TRANSACTION PROJÉTÉE

11. Depuis de son avis d'intention de faire une proposition, la Débitrice tente de stabiliser ses opérations, de valoriser ses actifs et de trouver du nouveau financement, le tout afin de lui permettre de restructurer ses finances et assurer la viabilité de ses opérations futures.
12. Le 27 octobre 2023, de concours avec le Syndic, un processus formel de sollicitation d'offres a été entamé pour les actifs des trois (3) restaurants situés à Montréal ainsi que la microbrasserie et les équipements brassicoles, dans l'espoir de trouver une solution aux difficultés actuelles de la Débitrice, et ce, au profit des créanciers de la Débitrice.
13. Le Syndic a préparé et transmis un document d'opportunité d'affaires à 18 acheteurs potentiels identifiés à travers diverses bases de données et en consultation avec certains créanciers.
14. Comme décrit dans la demande de soumission et dans le document d'opportunité d'acquisition et d'investissement, la date limite pour le dépôt des soumissions a été fixée au 22 novembre 2023 à 16 h, tel qu'il appert desdits documents communiqués au soutien des présentes, en liasse, comme **pièce A-1**.
15. À l'échéance du délai pour le dépôt des soumissions, le Syndic a reçu une (1) offre formelle.
16. Les discussions avec l'acheteur potentiel ainsi qu'avec les parties prenantes se sont poursuivies et ont permis d'obtenir une offre révisée et bonifiée (ci-après la « **Transaction projetée** »), tel qu'il appert de la Transaction projetée communiquée au soutien des présentes, sous scellés, comme **pièce A-2**.

IV. LA TRANSACTION PROJETÉE

17. La Transaction projetée vise la totalité des actifs des trois (3) restaurants ainsi que les actifs de la microbrasserie (ci-après les « **Biens visés** »).
18. L'acheteur au terme de la Transaction projetée, Groupe Sportscene inc. (ci-après « **Sportscene** »), est une société de portefeuille employant de 1 000 à 2 499 dont les activités incluent également l'exploitation de restaurants, tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises communiqué au soutien des présentes comme **pièce A-3**.
19. La Transaction projetée prévoit entre autres que Sportscene assumera les crédits-baux reliés aux biens visés par l'Offre révisée.
20. La Transaction projetée comprend certaines modalités, notamment :
 - i. L'obtention des droits dans les baux des trois (3) restaurants;

- ii. L'obtention des permis relatifs aux opérations, incluant notamment les permis d'alcool;
 - iii. Que les biens et inventaires soient libres de tout lien, sûreté, autre affectation ou droit de réclamation et que le tout soit ratifié par la Cour;
 - iv. Les garanties personnelles des administrateurs et actionnaires actuels soient entièrement libérées par les institutions financières ou que lesdites institutions financières cèdent en faveur de l'offrant les créances détenues contre les cautions.
21. Le Syndic est d'avis que la Transaction projetée présente la meilleure option pour l'ensemble des créanciers, les actifs des restaurants et de la microbrasserie ayant une valeur de réalisation rapide inférieure à l'Offre révisée, tel qu'il appert du rapport du syndic qui sera produit au soutien des présentes préalablement à l'audition (ci-après le « **Rapport du Syndic** »).
22. La Bande de développement du Canada et la Banque royale du Canada, créancières de premier et second rangs respectivement sur les Biens visés, ont approuvé la Transaction projetée.
23. Sujet à l'approbation de cette Cour, et les parties conviendront d'une entente d'achat d'actifs conforme à la Transaction projetée.

V. MOTIFS POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION

24. Il est opportun que cette Cour approuve la Transaction projetée, notamment pour les raisons suivantes :
- a) Le processus menant à la Transaction projetée était raisonnable dans les circonstances en ce qu'il résulte d'un processus diligent et d'une consultation de plusieurs acheteurs potentiels effectuée par l'entremise du processus de sollicitation d'offres;
 - b) Les Biens visés sont de nature spécialisée et la Transaction projetée constitue la meilleure transaction possible dans les circonstances pour réaliser les réaliser;
 - c) Les créanciers garantis de premier et second rang sur les Biens visés sont favorables à la Transaction projetée;
 - d) L'ordonnance d'approbation et de dévolution est une condition préalable à la clôture de la Transaction projetée;
 - e) Le Syndic a préparé un rapport qui recommande à la Cour d'approuver la Transaction projetée, tel qu'il appert du Rapport du Syndic à être produit au dossier.

- f) Le Syndic a obtenu une opinion sur la valeur des biens meubles de la Débitrice, laquelle appuie la conclusion du Rapport du Syndic, tel qu'il appert de la lettre de SIS Services inc. datée du 17 janvier 2024 communiquée au soutien des présentes, *sous scellés*, comme **pièce A-4**.

VI. MOTIFS DE PROROGATION

25. Compte tenu de la Transaction projetée et des démarches devant être accomplies afin de la clôturer, la Débitrice a besoin obtenir une prorogation du délai l'article 50.4(8) de la LFI jusqu'au 18 mars 2024, le tout afin de présenter une proposition viable à ses créanciers, ce qui serait nettement plus favorable à la masse des créanciers qu'une faillite immédiate.
26. La prorogation demandée ne cause aucun préjudice aux créanciers de la Débitrice.
27. À la lumière des démarches entreprises, la Débitrice a agi — et continue d'agir — de bonne foi et avec toute la diligence voulue.
28. Le Rapport du Syndic au soutien de la demande de prorogation et incluant un état de l'évolution de l'encaisse sera produit au soutien des présentes préalablement à l'audition.

VII. CONCLUSIONS

29. Tel qu'il appert des faits allégués et des éléments de preuves présentés au soutien de la présente demande, incluant le Rapport du Syndic, la Transaction projetée représente le meilleur scénario dans les circonstances actuelles relativement à la disposition des biens de la Débitrice, et ce, au bénéfice de ses créanciers et des autres parties prenantes.
30. Ce faisant, la Débitrice demande respectueusement à cette honorable Cour d'autoriser la Transaction projetée et d'émettre une ordonnance d'approbation et de dévolution relativement à la Transaction projetée, conformément au projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **pièce A-5**.
31. Une version comparée du Projet d'ordonnance (pièce A-5) avec le modèle d'ordonnance d'approbation et de dévolution préparé par le Barreau de Montréal est également communiquée au soutien des présentes comme **pièce A-5.1**.
32. Pour permettre la clôture de la Transaction projetée et donnée effet à l'ordonnance d'approbation et de dévolution, la Débitrice demande également respectueusement à cette honorable Cour de proroger le délai l'article 50.4(8) de la LFI jusqu'au 18 mars 2024.

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

- [A] **ACCUEILLIR** la présente *Demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et Troisième demande en prorogation du délai pour le dépôt d'une proposition* (ci-après la « **Demande** »);
- [B] **DÉCLARER** que la signification, la production et la présentation Demande sont valables et suffisantes;
- [C] **AUTORISER** la vente des Biens visés de Saint-Houblon Inc. selon la convention à intervenir avec Sportscene conformément à la Transaction projetée, pièce P-2;
- [D] **ORDONNER** que la Transaction projetée, pièce P-2, soit gardée confidentielle et produite sous scellé jusqu'au plus tôt de a) la clôture de la Transaction projetée, ou b) une ordonnance ultérieure de cette Cour;
- [E] **ÉMETTRE** une ordonnance d'approbation et de dévolution conformément au projet d'ordonnance de dévolution produite au soutien de la Demande comme pièce A-5 (ci-après l'« **Ordonnance** »);
- [F] **PROLONGER** le délai pour le dépôt d'une proposition d'une période additionnelle de quarante-cinq (45) jours, et ce, à compter du 1^{er} février 2024, portant ainsi l'échéance dudit délai au 18 mars 2024;
- [G] **ORDONNER** l'exécution provisoire de l'Ordonnance, nonobstant l'appel;
- [H] **LE TOUT** sans frais, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 26 janvier 2024



LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L.

AVOCATS DE LA DÉBITRICE

Me Jonathan Warin

Me Daphné Pomerleau-Normandin

Courriel : jwarin@lavery.ca /

dpomerleau@lavery.ca

1, Place Ville-Marie, Bureau 4000

Montréal (Québec) H3B 4M4

Téléphone : 514 878-5616 / 514-877-2933

Télécopieur : 514-871-8977

Notifications : Notifications-Mtl@lavery.ca

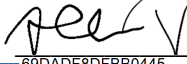
N/D : 145962-00001

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussigné, Alexandre Verville, président de la Débitrice, ayant sa place d'affaire au 6700, boulevard Saint-Laurent, dans les villes et district de Montréal, province de Québec, H2S 3C7 déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis le président la Débitrice en l'instance;
2. Tous les allégués à la *Demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et Troisième demande en prorogation du délai pour le dépôt d'une proposition* ci-jointe sont vrais.

Signé à Montréal, ce 26 janvier 2024
virtuellement

DocuSigned by:

69DADF8DFB60445
Alexandre Verville

DÉCLARÉ SOLENNELLEMENT DEVANT
MOI par visioconférence à Blainville le 26
janvier 2024 m'ayant permis d'identifier
Alexandre Verville, de le voir et de
l'entendre me confirmer que tous les faits
allégués dans la *Demande pour l'émission
d'une ordonnance d'approbation et de
dévolution et Troisième demande en
prorogation du délai pour le dépôt d'une
proposition* sont vrais.





Mélanie Allard #147 895
Commissaire à l'assermentation pour le
Québec et pour l'extérieur du Québec

C A N A D A

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

N°: 500-11-062934-233
No division: 01 - MONTRÉAL
No dossier: 41-2995278

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

*DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :*

SAINT-HOUBLON INC., personne morale
ayant une place d'affaires au 6700,
boulevard Saint-Laurent, dans les villes et
district de Montréal, province de Québec,
H2S 3C7

Débitrice

- et -

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES
DROITS PERSONNELS ET RÉELS
MOBILIERS**

Mis-en-cause

- et -

RAYMOND CHABOT INC.

Syndic autorisé en insolvabilité

INVENTAIRE DES PIÈCES

- Pièce A-1 :** *En liasse*, demande de soumission et document d'opportunité d'acquisition et d'investissement;
- Pièce A-2 :** Offre révisée et bonifiée;
- Pièce A-3 :** États des renseignements d'une personne morale de Groupe Sportscene inc.;
- Pièce A-4 :** Lettre de SIS Services inc. daté du 17 janvier 2024
- Pièce A-5 :** Projet d'ordonnance;

Pièce A-5.1 : Version comparée du Projet d'ordonnance avec le modèle d'ordonnance d'approbation et de dévolution par le Barreau de Montréal.

Montréal, le 26 janvier 2024



LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L.

AVOCATS DE LA DÉBITRICE

Me Jonathan Warin

Me Daphné Pomerleau-Normandin

Courriel : jwarin@lavery.ca /

dpomerleau@lavery.ca

1, Place Ville-Marie, Bureau 4000

Montréal (Québec) H3B 4M4

Téléphone : 514 878-5616 / 514-877-2933

Télécopieur : 514-871-8977

Notifications : Notifications-Mtl@lavery.ca

N/D : 145962-00001

AVIS DE PRÉSENTATION

À : Emmanuel Phaneuf, M. Sc., CIRP, SAI
Gabriel Milot, CPA | Directeur - Redressement
RAYMOND CHABOT INC.
600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000
Montréal (QC) H3B 4L8
Syndic autorisé en insolvabilité

Me Claude Paquet
BCF s.e.n.c.r.l.
1100 boulevard René-Lévesque Ouest, 25e étage
Montréal (Québec) H3B 5C9
Avocats de la Banque Royale du Canada

M. Frederic Champagne
BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA
5, Place Ville Marie, rez-de-chaussée
Montréal (Québec) H3B 2G2
Frederic.CHAMPAGNE@bdc.ca

Mme Marie-Eve Geloso, M. Antoine Geloso, Mme Danielle Lenoir
SANCTUAIRE GÉNÉRATION ALFA INC.
121 boul. de l'Union
Saint-Lambert (Québec) J4R2M7
marie-eve@amhco.ca
geloso.antoine@sgalfa.ca
dan.len.gel@hotmail.com

Me Kim Sheppard
L'Agence de revenu du Canada (Justice Canada)
Ministère de la Justice du Canada
Complexe Guy-Favreau
Tour Est, 9e étage
200, boul. René-Lévesque Ouest
Montréal (Québec) H2Z 1X4
kim.sheppard@justice.gc.ca

Me Daniel Cantin
L'Agence du revenu Québec
Complexe Desjardins, Tour Nord, basilaire 1
150 Rue Sainte-Catherine
Montréal (Québec) H2X 3Y2
danielcantin@revenuquebec.ca

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS
PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS**

1, rue Notre-Dame Est, bureau 7.07
Montréal (Québec) H2Y 1B6

PRENEZ AVIS que la *Demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et Troisième demande en prorogation du délai pour le dépôt d'une proposition* sera présentée devant cette honorable Cour, siégeant en chambre commerciale, le **31 janvier 2024, à 8:45 en salle 16.10** du Palais de justice de Montréal situé au 1 rue Notre-Dame Ouest, Montréal, H2Y 1B6, ou aussitôt que Conseil pourra être entendu.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 26 janvier 2024



LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L.

AVOCATS DE LA DÉBITRICE

Me Jonathan Warin

Me Daphné Pomerleau-Normandin

Courriel : jwarin@lavery.ca /

dpomerleau-normandin@lavery.ca

1, Place Ville-Marie, Bureau 4000

Montréal (Québec) H3B 4M4

Téléphone : 514 878-5616 / 514-877-2933

Télécopieur : 514-871-8977

Notifications : Notifications-Mtl@lavery.ca

N/D : 145962-00001

N° : 500-11-062934-233

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
DISTRICT DE MONTRÉAL

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE
FAIRE UNE PROPOSITION DE :

SAINT-HOUBLON INC.

Débitrice

- et -

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS
PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS

Mis-en-cause

- et -

RAYMOND CHABOT INC.

Syndic autorisé en insolvabilité

**DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE
ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE
DÉVOLUTION**

(articles 65.13 et suivants de la *Loi sur la faillite et
l'insolvabilité*)

-et-

**TROISIÈME DEMANDE EN PROROGATION DU
DÉLAI POUR LE DÉPÔT D'UNE PROPOSITION**

(article 50.4(9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

145962-00001

BL 1332

Me Jonathan Warin (514 878-5616)

jwarin@lavery.ca

Me Daphné Pomerleau-Normandin (514 877-2933)

dpomerleaunormandin@lavery.ca

LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L.

BUREAU 4000, 1, PLACE VILLE MARIE, MONTRÉAL (QUÉBEC) H3B 4M4

TÉLÉPHONE : 514 871-1522 TÉLÉCOPIEUR : 514 871-8977

NOTIFICATIONS PAR COURRIEL: NOTIFICATIONS-MTL@LAVERY.CA

lavery.ca