# COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

CANADA PROVINCE DE QUÉBEC DISTRICT DE MONTRÉAL

DISTRICT DE MONTRÉAL Nos: 500-11-063518-241 / 500-11-063519-249 / 500-11-063515-247 / 500-11-063516-245/ 500-11-063504-241 DATE: 28 février 2024 SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE DAVID R. COLLIER, J.C.S. DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE : 9350-6327 QUÉBEC INC. Débitrice-Requérante -et-LES ENTREPRISES VIVRE EN FORME INC. Acquéreur proposé/Mis en cause -et-**BANQUE ROYALE DU CANADA** BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA MITSUBISHI HC CAPITAL CANADA CRÉDIT-BAIL, INC. LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS (Québec) Mises-en-Cause -et-RAYMOND CHABOT INC.

**Syndic** 

COB37

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE : 9399-0273 QUÉBEC INC.

Débitrice-Requérante

-et-

LES ENTREPRISES VIVRE EN FORME INC.

Acquéreur proposé/Mis en cause

-et-

**BANQUE ROYALE DU CANADA** 

et

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

Mises-en-Cause

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Syndic

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE : 9038-0932 QUÉBEC INC.

Débitrice-Requérante

-et-

LES ENTREPRISES VIVRE EN FORME INC.

Acquéreur proposé/Mis en cause

-et-

**BANQUE ROYALE DU CANADA** 

et

BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA

et

**MERIDIAN ONECAP CREDIT CORP** 

et

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

Mises-en-Cause

-et-RAYMOND CHABOT INC. **Syndic** DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE : 9155-2455 QUÉBEC INC. Débitrice-Requérante -et-LES ENTREPRISES VIVRE EN FORME INC. Acquéreur proposé/Mis en cause -et-**BANQUE ROYALE DU CANADA** BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA **MERIDIAN ONECAP CREDIT CORP** LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS (Québec) Mises-en-Cause -et-RAYMOND CHABOT INC. **Syndic** DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE : 9364-6784 QUÉBEC INC. Débitrice-Requérante -et-LES ENTREPRISES VIVRE EN FORME INC. Acquéreur proposé/Mis en cause -et-

BANQUE ROYALE DU CANADA

et

MITSUBISHI HC CAPITAL CANADA CRÉDIT-BAIL, INC.

ef

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

Mises-en-Cause

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

**Syndic** 

## ORDONNANCE D'APPROBATION, DE DÉVOLUTION D'ACTIFS ET DE CHARGE D'ADMINISTRATION

- [1] AYANT PRIS CONNAISSANCE de la Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation, de dévolution d'actifs et de charge d'administration (la « Requête ») des Débitrices 9350-6327 Québec inc., 9399-0273 Québec inc., 9038-0932 Québec inc., 9155-2455 Québec inc. et 9364-6784 Québec inc. (les « Débitrices » ou les « Vendeurs »), de la déclaration sous serment et des pièces déposées au soutien de cette dernière, ainsi que du Rapport du Syndic daté du 19 février 2024, copie duquel a été déposée au dossier de la Cour en tant que Pièce R-21 (le « Rapport »);
- [2] CONSIDÉRANT la signification de la Requête;
- [3] CONSIDÉRANT les représentations des procureurs des Débitrices, les représentations du procureur de la Mise-en-cause Banque Royale du Canada et les représentations du procureur de Christian Hébert, Georges Valade et de la société 9170-2282 Québec inc.:
- [4] CONSIDÉRANT les démarches de restructuration entreprises par les Débitrices à partir du printemps 2023 (les « Démarches de restructuration ») et le processus de sollicitation d'offres en collaboration avec Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L débuté le 7 septembre 2023 (le « Processus »);
- [5] CONSIDÉRANT que les Débitrices ont accepté une offre d'achat de la part de Les Entreprises Vivre en Forme inc. (l'« Acheteur » ou « Vivre en Forme ») pour l'achat de certains actifs des Débitrices (l'« Offre »), copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour en tant que Pièce R-19 (SOUS SCELLÉS);

- [6] CONSIDÉRANT qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la transaction (la « Transaction ») envisagée par les conventions intitulées Convention d'achat d'actifs, Engagement de non-concurrence et de confidentialité et Convention de cession de marque de commerce (« la Convention d'achat ») entre les Débitrices en tant que vendeurs, et l'Acheteur en tant qu'acheteur, copie desquelles ont été déposées en liasse au dossier de la Cour en tant que Pièce R-20 (SOUS SCELLÉS) à la Requête, et visant la dévolution à l'Acheteur des actifs décrits à la présente Ordonnance aux annexes B à F(«les Actifs achetés»);
- [7] CONSIDÉRANT que le Syndic et la Débitrice 9350-6327 Québec inc. tentent toujours de solliciter des offres pour les actifs reliés aux activités de franchisage de la Débitrice 9350-6327 Québec inc. (les « Démarches relatives au Franchiseur »);

### POUR CES MOTIFS, LA COUR:

[8] ACCORDE la Requête;

#### <u>SIGNIFICATION</u>

- [9] ORDONNE que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire;
- [10] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

### <u>APPROBATION DE LA VENTE</u>

[11] ORDONNE et DÉCLARE, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'exécution de la Convention d'achat et tous autres documents afin d'y donner effet par les Vendeurs est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous changements, toutes modifications, tous amendements, toutes suppressions ou tous ajouts mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord du Syndic;

### **EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS**

[12] AUTORISE les Vendeurs 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 la Convention d'achat (Pièce R-20 (SOUS SCELLÉ)), ainsi que tout autre

document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

#### **AUTORISATION**

[13] ORDONNE et DÉCLARE que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par les Vendeurs 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**

- [14] ORDONNE et DÉCLARE que sur émission d'un certificat du Syndic conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A 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:
- [15] **ORDONNE** au Syndic de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;

# RÉDUCTION, ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS ET CRÉDIT-BAUX

- [16] ORDONNE que, au moment du dépôt du Certificat, l'Acheteur sera autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires pour procéder à la réduction de la portée des sûretés inscrites au Registre des droits personnels et réels mobiliers (le « RDPRM ») par la Banque Royale du Canada affectant les Actifs achetés qui sont la propriété de la Débitrice 9350-6327 Québec inc., tels qu'ils sont décrits à l'annexe B de la présente Ordonnance, sous les numéros suivants (les « Sûretés de la RBC Franchiseur ») :
  - (a) 19-0193728-0001;
  - (b) 19-0193735-0002; et

- (c) 21-1093790-0002.
- [17] ORDONNE que, au moment du dépôt du Certificat, l'Acheteur sera autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires pour procéder à la réduction de la portée des sûretés inscrites au RDPRM par la Banque de Développement du Canada affectant les Actifs achetés qui sont la propriété de la Débitrice 9350-6327 Québec inc., tels qu'ils sont décrits à l'annexe B de la présente Ordonnance, sous les numéros suivants (les « Sûretés de la BDC Franchiseur ») :
  - (a) 20-0612799-0001.
- [18] ORDONNE au Registraire du RDPRM, sur présentation du formulaire requis, d'une copie de la présente Ordonnance et du Certificat, de réduire la portée des Sûretés de la RBC Franchiseur et des Sûretés de la BDC Franchiseur afin d'exclure les Actifs achetés qui sont la propriété de la Débitrice 9350-6327 Québec inc., tels qu'ils sont décrits à l'annexe B de la présente Ordonnance, et de permettre le transfert à l'Acheteur de ces Actifs achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements;
- [19] ORDONNE que, au moment du dépôt du Certificat, l'Acheteur sera autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires pour procéder à la réduction de la portée des sûretés inscrites au RDPRM par la Banque Royale du Canada affectant les Actifs achetés qui sont la propriété des Débitrices 9399-0273 Québec inc., 9038-0932 Québec inc., 9155-2455 Québec inc. et 9364-6784 Québec inc., tels qu'ils sont décrits aux annexes C à F de la présente Ordonnance, sous les numéros suivants (les « Sûretés de la RBC Centres visés ») :
  - (a) 17-0950240-0003;
  - (b) 21-0669645-0086;
  - (c) 17-0950240-0004;
  - (d) 21-0978745-0080;
  - (e) 17-0950240-0001;
  - (f) 17-0950240-0002:
  - (g) 19-0190591-0001;
  - (h) 19-0193726-0001;
  - (i) 19-0193735-0001;

- (j) 19-0804249-0001; et
- (k) 19-0804729-0001.
- [20] ORDONNE que, au moment du dépôt du Certificat, l'Acheteur sera autorisé à prendre toutes les mesures nécessaires pour procéder à la réduction de la portée des sûretés inscrites au RDPRM par la Banque de Développement du Canada affectant les Actifs achetés qui sont la propriété des Débitrices 9399-0273 Québec inc., 9038-0932 Québec inc., 9155-2455 Québec inc. et 9364-6784 Québec inc., tels qu'ils sont décrits aux annexes C à F de la présente Ordonnance, sous les numéros suivants (les « Sûretés de la BDC Centres visés ») :
  - (a) 20-0639359-0001; et
  - (b) 20-0687238-0001.
- [21] ORDONNE au Registraire du RDPRM, sur présentation du formulaire requis, d'une copie de la présente Ordonnance et du Certificat, de réduire la portée des Sûretés de la RBC Centres visés et des Sûretés de la BDC Centres visés afin d'exclure les Actifs achetés qui sont la propriété des Débitrices 9399-0273 Québec inc., 9038-0932 Québec inc., 9155-2455 Québec inc. et 9364-6784 Québec inc., tels qu'ils sont décrits aux annexes C à F de la présente Ordonnance et de permettre le transfert à l'Acheteur de ces Actifs achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements;
- [22] ORDONNE au Registraire du RDPRM, sur présentation du formulaire requis, d'une copie de la présente Ordonnance et du Certificat, de radier les enregistrements portant les numéros suivants en lien avec des droits à titre de crédit-bailleur de la Banque Royale du Canada à l'égard des Actifs achetés, tels qu'ils sont décrits aux annexes B à F de la présente Ordonnance, afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements :
  - (a) 14-0585745-0001;
  - (b) 20-1253963-0002;
  - (c) 09-0209086-0001; et
  - (d) 16-0380767-0001.
- [23] ORDONNE au Registraire du RDPRM, sur présentation du formulaire requis, d'une copie de la présente Ordonnance et du Certificat, de radier les enregistrements portant les numéros suivants en lien avec des droits à titre de crédit-bailleur de CLE Capital inc., maintenant connue sous le nom de Mitsubishi HC Capital Canada Crédit-Bail, inc., à l'égard des Actifs achetés, tels

qu'ils sont décrits aux annexes B à F de la présente Ordonnance, afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements :

(a) 19-0695831-0008.

#### **PRODUIT NET**

- [24] ORDONNE que le produit net de la vente des Actifs achetés (le « Produit Net ») soit remis au Syndic et soit distribué en conformité avec les lois applicables;
- [25] ORDONNE que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés, le Produit net de la vente des Actifs achetés remplacera les Actifs achetés, et qu'à compter du paiement du Prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) par l'Acheteur, toutes les Sûretés et la Charge d'administration, seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard des Actifs achetés immédiatement avant la vente, au même titre que si les Actifs achetés 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**

- [26] **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 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 Convention d'achat 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 des Vendeurs et de l'Acheteur;

#### **CHARGE D'ADMINISTRATION**

[27] ORDONNE aux Débitrices d'acquitter les frais et débours raisonnables du Syndic, du procureur du Syndic, s'il y en a, des procureurs des Débitrices et des conseillers financiers des Débitrices directement liés à la présente

instance, aux Démarches de restructuration, au Processus, à l'Offre, à la Transaction et aux Démarches relatives au Franchiseur, qu'ils aient été engagés avant ou après la date de l'Avis d'intention, et de verser à l'avance à chacun d'eux une provision raisonnable pour ces frais et débours sur demande à cet effet;

- DÉCLARE que, en garantie des frais et déboursés professionnels du Syndic, des procureurs du Syndic, s'il y en a, des procureurs des Débitrices et des conseillers financiers des Débitrices encourus tant avant qu'après la date de l'Avis d'intention à l'égard de la présente instance, des Démarches de restructuration, du Processus, de l'Offre, de la Transaction et des Démarches relatives au Franchiseur, ceux-ci bénéficient de et se voient par les présentes octroyer une charge et une sûreté sur les Actifs achetés et tous les autres actifs des Débitrices, jusqu'à concurrence d'un montant total de 250 000 \$ (« Charge d'administration »);
- [29] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration grève, à compter de 0 h 01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance (l'« **Heure de prise d'effet** »), tous les Actifs achetés des Débitrices et tous les autres actifs des Débitrices;
- [30] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges ou garanties de quelque nature que ce soit (collectivement, « **Sûretés** ») grevant l'un ou l'autre des Actifs achetés et tous les autres actifs des Débitrices affectés par cette Charge;
- [31] ORDONNE que, à moins de disposition expresse contraire des présentes, les Débitrices n'accordent pas de Sûretés à l'égard d'un Actif acheté ou de quelque autre actif des Débitrices de rang supérieur ou égal à celui de la Charge d'administration, à moins d'avoir obtenu l'approbation préalable écrite du Syndic et l'approbation préalable du tribunal;
- [32] **DÉCLARE** que la Charge d'administration grève tous les Actifs achetés des Débitrices et tous les autres actifs des Débitrices, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable;
- DÉCLARE que la Charge d'administration et les droits et recours des bénéficiaires de cette Charge, selon le cas, sont valides et exécutoires et ne sont pas autrement limités ou compromis de quelque manière que ce soit du fait : i) de la présente instance et de la déclaration d'insolvabilité qui y est faite; ii) qu'une requête en vue d'une ordonnance de séquestre a été déposée à l'égard des Débitrices en vertu de la LFI, qu'une ordonnance de séquestre a été rendue par suite d'une telle requête ou qu'une cession de biens a été faite ou est réputée avoir été faite à l'égard des Débitrices, ou iii) que des clauses restrictives, des interdictions ou d'autres stipulations semblables relatives à des emprunts, à des dettes contractées ou à des Sûretés se retrouvent dans une

entente, un bail, un contrat de sous-location, une offre de location ou un autre arrangement liant les Débitrices (« **Convention avec un tiers** ») et, nonobstant toute disposition contraire d'une Convention avec un tiers :

- (a) la constitution de la Charge d'administration n'entraîne pas et n'est pas réputée constituer un manquement de la part des Débitrices à une convention avec un tiers à laquelle elle est partie; et
- (b) les bénéficiaires de la Charge d'administration n'engagent de responsabilité envers toute personne, quelle qu'elle soit, par suite d'un manquement à une convention avec un tiers occasionné par la constitution de cette Charge d'administration ou découlant de celle-ci.
- DÉCLARE que nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui y est faite, ii) toute requête en vue d'une ordonnance de séquestre déposée à l'égard des Débitrices conformément à la LFI et toute ordonnance de séquestre y faisant droit ou toute cession de biens visant les Débitrices qui est faite ou réputée avoir été faite, et iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par les Débitrices conformément à l'Ordonnance et l'octroi de la Charge d'administration ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable;
- [35] DÉCLARE que la Charge d'administration est valide et exécutoire à l'encontre de tous les Actifs achetés, tous les autres actifs des Débitrices et de toutes les personnes, y compris tout syndic de faillite, séquestre, séquestre-gérant ou séquestre intérimaire des Débitrices et ce, à toute fin;

### <u>LIMITATION DE RESPONSABILITÉ</u>

- [36] DÉCLARE que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Syndic d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie des Actifs achetés. Le Syndic 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 LFI;
- [37] DÉCLARE qu'aucune action ne peut être intentée contre le Syndic 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 Syndic ou appartenant au même groupe que le Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

## <u>GÉNÉRAL</u>

- [38] **ORDONNE** que l'Acheteur et/ou le Syndic soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;
- [39] ORDONNE que les Documents de sollicitation et conditions du processus de sollicitation, Pièce R-18, l'Offre, Pièce R-19 et la Convention d'Achat, Pièce R-20, soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'au plus tôt de a) la clôture de la Transaction, ou b) une ordonnance ultérieure de cette Cour;
- [40] DÉCLARE que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans tous les provinces et territoires du Canada;
- [41] ORDONNE l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

LE TOUT SANS FRAIS.

DAVID R. COLLIER, J.C.S.

Me Benjamin Dionne / Me Roger P. Simard / Me Jérôme Minville DENTONS CANADA S.E.N.C.R.L. Procureurs pour les Débitrices-Requérantes 9350-6327 QUÉBEC INC., 9399-0273 QUÉBEC INC., 9038-0932 QUÉBEC INC., 9155-2455 QUÉBEC INC. ET 9364-6784 QUÉBEC INC.

M. Guillaume Landry RAYMOND CHABOT INC. SYNDIC

Me Louis Morency PRÉVOST FORTIN D'AOUST, AVOCATS Procureur pour l'Acquéreur proposé/Mise-en-cause LES ENTREPRISES VIVRE EN FORME INC.

Me Daniel Séguin Procureur pour la Mise-en-cause BANQUE ROYALE DU CANADA

Me Ariane Gauthier PROCUREUR GÉNÉRAL DU CANADA

Me Daniel Cantin DIRECTION DU CONTENTIEUX REVENU QUÉBEC

Me Jeremy Wisniewski LJT AVOCATS Procureur de de Christian Hébert, Georges Valade et 9170-2282 Québec inc.