

# **COUR SUPÉRIEURE**

« Chambre commerciale »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-11-024494-174

DATE : 4 juin 2018

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GUY de BLOIS, 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 :**

**SOURIS MINI INC.**

**-et-**

**LES BOUTIQUES SOURIS MINI INC.**

**-et-**

**SOURIS MINI INTERNATIONAL INC.**

Requérantes/Débitrices

**-et-**

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

Mis-en-cause

**-et-**

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Contrôleur

---

**TRANSCRIPTION DES MOTIFS DE L'ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE  
DÉVOLUTION RENDUE SÉANCE TENANTE LE 29 MAI 2018**

---

[1] Les Requérantes demandent au Tribunal d'émettre une Ordonnance d'approbation et de dévolution, d'approuver un prêt temporaire additionnel assorti d'une charge prioritaire et d'amender l'Ordonnance initiale en conséquence;

[2] VU la demande et les pièces produites à son soutien<sup>1</sup>;

[3] VU les représentations des avocats;

[4] VU plus particulièrement le quatrième rapport du Contrôleur du 25 mai 2018 ainsi que le témoignage de monsieur Gilles Robillard à son soutien;

[5] CONSIDÉRANT que le Contrôleur acquiesce et appuie le processus ayant mené au projet de dispositions d'actifs des Requérantes, telles que formulées à la Convention R-4 intitulée « Termes et Conditions relatifs à la vente des éléments d'actifs de Souris Mini inc., de Les Boutiques Souris Mini inc. et Souris Mini International inc. » (ci-après appelé : la « **Transaction ou Convention d'achat** »), et ce, dans les circonstances particulières exposées en détail à son Rapport;

[6] CONSIDÉRANT que de l'avis du Contrôleur, la « **Transaction** » envisagée est plus avantageuse pour les créanciers qu'une liquidation dans un contexte de faillite;

[7] CONSIDÉRANT les particularités du dossier, notamment les négociations entreprises avec certains créanciers garantis, à leur demande, au courant des derniers mois afin de permettre aux Requérantes de retrouver la voie de la rentabilité;

[8] CONSIDÉRANT que les actionnaires et administrateurs des Requérantes ont suspendu, de bonne foi, avec l'accord du Contrôleur, le processus entrepris de recherche d'investisseur ou de vente d'actifs à la mi-mars 2018 pour privilégier leurs négociations avec les créanciers garantis;

[9] CONSIDÉRANT que les Requérantes sont informées le 15 mai 2018 du retrait de BDC dans le projet de relance;

[10] CONSIDÉRANT que les Requérantes ne disposent pas des fonds nécessaires pour mener un processus de vente d'actifs qui nécessiterait, suivant le témoignage du Contrôleur, un délai de 45 à 60 jours pour mener à terme un tel processus;

[11] CONSIDÉRANT que les effets du projet de Transaction sur les créanciers Pré Ordonnance initiale diffèrent très peu des effets qu'aurait une liquidation des actifs dans le cadre d'une faillite;

---

<sup>1</sup> Pièces R-1 à R-9.

[12] CONSIDÉRANT par ailleurs que les effets du projet de Transaction sont nettement plus avantageux pour plusieurs intéressés, dont les 240 employés, les locataires, les fournisseurs, les clients ainsi que les créanciers Post Ordonnance initiale;

[13] CONSIDÉRANT que de l'avis du Contrôleur, la contrepartie offerte pour les actifs est juste et raisonnable compte tenu de leur valeur marchande;

[14] CONSIDÉRANT que le Tribunal est convaincu que les dispositions de l'article 36(4) de la *Loi sur les arrangements des créanciers et des compagnies* sont respectées dans les circonstances compte tenu :

- i) que l'entité qui offre d'acheter certains actifs des Requérantes est formée de trois actionnaires dont deux n'ont aucun lien avec les Requérantes;
- ii) que la contrepartie offerte pour les actifs est, suivant le témoignage non contredit du Contrôleur, plus avantageuse que celle qui découlerait de toute autre offre;

[15] CONSIDÉRANT que pour mener à terme la Transaction, les Requérantes doivent pouvoir poursuivre leurs opérations, tel que l'explique le Contrôleur à son Rapport et en conséquence, disposer des fonds nécessaires à cet égard;

[16] CONSIDÉRANT que la preuve démontre que les actionnaires et dirigeants ont agi de bonne foi en tout temps depuis l'Ordonnance initiale;

[17] CONSIDÉRANT que l'augmentation de la charge administrative à 600 000 \$, tel que demandé, est, suivant la preuve administrée, justifiée;

[18] CONSIDÉRANT que le Tribunal est d'avis que la demande de financement temporaire additionnelle ainsi que l'augmentation de la charge administrative est bien fondée et justifiée dans les circonstances;

[19] VU le consentement de la majorité des créanciers garantis, soit Fonds de solidarité FTQ et Banque HSBC;

[20] CONSIDÉRANT que BDC Capital conteste la demande, notamment parce qu'aucun processus formel de vente d'actifs n'a été mis en place par les Requérantes;

[21] CONSIDÉRANT qu'un processus formel de vente d'actifs par les Requérantes aurait été souhaitable, mais, que de l'avis du Tribunal, des circonstances exceptionnelles ne leur permettent pas la mise en place d'un tel processus, vu l'absence de ressource financière ainsi que les délais inhérents à une telle démarche;

[22] CONSIDÉRANT de plus qu'aucun des créanciers garantis n'est disposé à financer un processus d'appel d'offres de vente d'actifs des Requérantes;

[23] **CONSIDÉRANT** que la seule autre alternative à la Transaction est la faillite des Requérantes;

[24] **CONSIDÉRANT** l'ensemble de la preuve non contredite qui établit des circonstances exceptionnelles au soutien de la demande telle que formulée;

[25] **VU** l'urgence;

[26] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la Transaction envisagée entre les Requérantes («le **Vendeur**») et 9379-2208 Québec inc. (« l'**Acheteur**»), dont copie est produite comme pièce R-4 au soutien de la demande et visant la dévolution à l'Acheteur des actifs décrits à la Convention d'achat (ci-après : « les « **Actifs achetés** »);

#### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[27] **FAIT DROIT** à la Demande;

#### **SIGNIFICATION**

[28] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Demande 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;

[29] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

#### **APPROBATION DE LA VENTE**

[30] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'exécution de la Convention d'achat par le Vendeur est par les présentes 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;

#### **EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS**

[31] **AUTORISE** le Vendeur 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-4), ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

### **AUTORISATION**

[32] **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**

[33] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur l'émission d'un certificat du Contrôleur 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, taxes, 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 charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* sur la propriété mobilière, excluant toutefois les sûretés permises et les engagements restrictifs énumérés à l'annexe B des présentes (les «**Sûretés permises**»), laquelle fait partie intégrante du présent jugement, et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant aux Actifs achetés, autres que les Sûretés permises, 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;

[34] **ORDONNE** au Contrôleur de signifier une copie de cette Ordonnance à chacune des parties des Contrats cédés;

[35] **ORDONNE** au Contrôleur de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;

### **ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS**

[36] **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, de radier les enregistrements suivants en lien avec les

Actifs achetés afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements :

- (i) Hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de BDC Capital Inc., publiée sous le numéro 16-0155603-001;
- (ii) Hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de BDC Capital Inc., publiée sous le numéro 16-0155587-001;
- (iii) Hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de BDC Capital Inc., publiée sous le numéro 15-0959466-001;
- (iv) Hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de BDC Capital Inc., publiée sous le numéro 10-0171659-001;
- (v) Hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de BDC Capital Inc., publiée sous le numéro 10-0171227-0002;
- (vi) Hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de BDC Capital Inc., publiée sous le numéro 10-0171227-0001;
- (vii) Hypothèque conventionnelle sans dépossession en faveur de Place du Royaume Inc., publiée sous le numéro 07-0505118-001 (date d'extrême effet du 4 septembre 2017);

### **PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

[37] **ORDONNE** que conformément à l'alinéa 7(3)(c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques* du Canada ou toute autre disposition législative provinciale similaire et applicable, le Vendeur est autorisé à divulguer et transférer à l'Acheteur toutes informations concernant les ressources humaines et la masse salariale contenues aux livres de la société, portant sur les employés passés et actuels du Vendeur. L'Acheteur devra conserver et protéger la confidentialité de ces renseignements et aura le droit d'utiliser les renseignements personnels ainsi obtenus d'une manière quasi-identique à l'utilisation antérieure que le Vendeur faisait de ces renseignements;

### **VALIDITÉ DE LA TRANSACTION**

[38] **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 du Vendeur et de l'Acheteur;

### **LIMITATION DE RESPONSABILITÉ**

[39] **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, tout 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;

[40] **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**

[41] **ORDONNE** que l'Acheteur soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;


[42] **ORDONNE** que la Convention d'Achat soit gardée confidentielle et sous scellé jusqu'au plus tôt de a) la clôture de la Transaction, ou b) une ordonnance ultérieure de cette Cour;

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

[44] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

[45] **RÉFÈRE** les parties à l'Ordonnance initiale ré-amendée rendue ce jour modifiant la charge administrative et le financement temporaire;

[46] **SANS FRAIS DE JUSTICE.**

  
GUY de BLOIS, j.c.s.

Me Patrice Benoît  
[patrice.benoit@gowlingwlq.com](mailto:patrice.benoit@gowlingwlq.com)  
Me Alexander Bayus  
[alexander.bayus@gowlingwlq.com](mailto:alexander.bayus@gowlingwlq.com)  
Gowling WLG  
Avocats des requérantes

Monsieur Gilles Robillard  
[grobillard@richter.ca](mailto:grobillard@richter.ca)  
Richter Groupe Conseil inc.  
1981, avenue McGill College, 12<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3A 0G6  
Contrôleur

Me Marc-André Morin  
[mamorin@fasken.com](mailto:mamorin@fasken.com)  
Fasken Martineau DuMoulin  
800, rue du Square-Victoria, bureau 3700  
Montréal (Québec) H4Z 1E9  
Avocat pour BDC et BDC Capital

Me Andrée Lemay-Roux  
[andree.lemayroux@cominar.com](mailto:andree.lemayroux@cominar.com)  
Fonds de placement immobilier Cominar  
2820 boulevard Laurier, bureau 850  
Québec (Québec) G1V 0C1  
Avocate pour Fonds de placement immobilier Cominar



Me Nicolas Brochu

[nbrochu@ffmp.ca](mailto:nbrochu@ffmp.ca)

Fishman Flanz Meland Paquin s.e.n.c.r.l.

1250 boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 4100

Montréal (Québec) H3B 4W8

Avocat pour la Banque HSBC

Me Gilles Warren

[gwarren@gbvavocats.com](mailto:gwarren@gbvavocats.com)

Gravel Bernier Vaillancourt

Édifice Iberville Trois

2960 boulevard Laurier, bureau 500

Québec (Québec) G1V 4S1

Avocat pour 3979-2208 Québec inc.

Me Stéphane Davignon

[sdavignon@clementdavignon.ca](mailto:sdavignon@clementdavignon.ca)

Clément Davignon, avocats

300, rue du Saint-Sacrement, bureau 119

Montréal (Québec) H2Y 1X4

Avocat pour Ivanhoé Cambridge, Groupe immobilier Oxford et Gestion Quartier Dix30

Date d'audience : 29 mai 2018