

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre commerciale)

N° : 500-11-042772-125

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :
LEVINOFF-COLBEX, S.E.C.

Débitrice

- et -

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.
(ANCIENNEMENT RSM RICHTER INC.)

Séquestre

- et -

INVESTISSEMENT QUÉBEC

- et -

BANQUE NATIONALE DU CANADA

- et -

FÉDÉRATION DES PRODUCTEURS DE BOVINS DU
QUÉBEC

- et -

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER DE LA
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DRUMMOND

Mises en cause

REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION
(articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

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

INTRODUCTION

1. Par la présente requête, Richter Groupe Conseil inc. (anciennement RSM Richter inc.) (Benoit Gingues, CPA, CA, CIRP, responsable de l'actif), *ès qualités* de séquestre

(le « Séquestre ») aux biens de Levinoff-Colbex, S.E.C. (la « Débitrice »), requiert l'autorisation de vendre, libres de toute sûreté pouvant les affecter, tous les droits, titres et intérêts de la Débitrice dans les immeubles dont la désignation suit (collectivement, l'« Immeuble »);

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS TROIS CENT TRENTE-TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUINZE (4 333 675) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Drummond;

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS TROIS CENT TRENTE-TROIS MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (4 333 677) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Drummond;

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS SEPT CENT QUARANTE-SIX MILLE TROIS CENT TRENTE-NEUF (4 746 339) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Drummond;

Avec tous les bâtiments y érigés, circonstances et dépendances, et notamment celui portant l'adresse 455, 4^e Rang de Simpson, Saint-Cyrille-de-Wendover, province de Québec, J1Z 1T8;

2. L'Immeuble est composé d'une bâtisse d'environ 52 000 pieds carrés, de plusieurs bassins pour effectuer le traitement des eaux ainsi que de divers abris sur un terrain d'environ 70 acres;
3. Bien que l'Immeuble soit situé en zone agricole, la bâtisse bénéficie d'une exemption autorisant une utilisation non-agricole aux fins de l'exploitation d'un abattoir;

HISTORIQUE DES PROCÉDURES

4. La Débitrice est une société en commandite qui exploitait notamment une salle de découpe de viande de bœufs et de vaches de réforme pour fins de consommation humaine située dans des lieux loués à Montréal ainsi qu'un abattoir appartenant à la Débitrice situé à Saint-Cyrille-de-Wendover;
5. Le 25 mai 2012, la Débitrice a cessé ses opérations à l'abattoir de Saint-Cyrille-de-Wendover et, le 29 mai 2012, elle a mis fin à ses opérations de transformation et de coupe de viande à Montréal;
6. Le 31 mai 2012, cette Cour a fait droit à une requête de la mise en cause Banque Nationale du Canada (la « Banque ») et prononcé une ordonnance (l'« Ordonnance ») nommant le Séquestre et lui conférant les pouvoirs prévus aux conclusions de l'Ordonnance, le tout conformément aux articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;

7. Aux termes de l'Ordonnance, la Cour a notamment conféré au Séquestre les pouvoirs suivants à l'égard des biens de la Débitrice, incluant l'Immeuble:

[10] AUTORISE le Séquestre à exercer les pouvoirs suivants :
[...]

10.4 Pouvoirs liés à la disposition et la vente des Biens
[...]

(l) tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels des Biens, en tout ou en partie, incluant, sans limitation, le droit de procéder à un appel d'offres public ou à des sollicitations privées en vue de la disposition des Biens;
[...]

[11] ORDONNE au Séquestre de demander au Tribunal la permission de vendre les Biens de la Débitrice hors du cours normal des affaires (sauf pour les Biens de nature périssable), en tout ou en partie, lorsqu'il aura trouvé un acquéreur à des conditions qu'il juge raisonnables, le cas échéant;

8. Le 25 février 2013, cette Cour a fait droit à une requête du Séquestre et a autorisé celui-ci à déposer, pour et au nom de la Débitrice, une cession de biens aux termes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et à remplir toutes les formalités à cet égard;
9. Le 26 février 2013, le Séquestre a déposé pour et au nom de la Débitrice une cession en vertu de l'article 49 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et Richter Groupe Conseil inc. a été nommé à titre de syndic à la faillite de la Débitrice;

DÉMARCHES ENTREPRISES PAR LE SÉQUESTRE

10. Conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés par la Cour aux termes de l'Ordonnance, le Séquestre a effectué plusieurs démarches afin d'intéresser des acheteurs potentiels à acquérir les biens appartenant à la Débitrice, incluant l'Immeuble;

Processus d'appels d'offres antérieurs

11. Au mois de juin 2012, le Séquestre a contacté plus de 500 acheteurs potentiels situés partout dans le monde;
12. Vingt-trois (23) acheteurs potentiels se sont montrés intéressés et seize (16) d'entre eux ont signé une entente de confidentialité et ont eu accès à la base de données contenant notamment la documentation relative au processus d'appel d'offres;
13. Les seize (16) acheteurs potentiels ayant signé l'entente de confidentialité ont également été invités à visiter les installations de la Débitrice et quatre (4) de ces acheteurs potentiels les ont effectivement visitées;

14. Le 30 juillet 2012, le Séquestre a procédé à l'ouverture des quatre (4) offres reçues dans le cadre de ce processus d'appel d'offres;
15. Aucune de ces offres n'a été jugée acceptable et les quatre (4) acheteurs potentiels ayant soumis des offres ont été informés que leur offre avait été refusée;
16. Le Séquestre a néanmoins poursuivi ses démarches afin d'intéresser des acheteurs potentiels;
17. Dans le cadre de ces démarches subséquentes, le Séquestre a cependant constaté qu'aucun des acheteurs potentiels ne démontrait un intérêt à reprendre les opérations de la salle de découpe de la Débitrice dans des lieux loués à Montréal, laquelle était exploitée d'une manière indépendante des opérations et des biens de la Débitrice situés à Saint-Cyrille-de-Wendover;
18. Considérant les coûts élevés reliés au maintien des biens dans les installations situées à Montréal et à la location de ces installations (évalués à environ 50 000 \$ par mois), le Séquestre a alors initié, en janvier 2013, un nouveau processus d'appel d'offres visant tous les biens de la Débitrice liés à ses opérations de Montréal;
19. Aux termes de ce processus d'appel d'offres, le Séquestre a reçu trois (3) offres pour les biens de la Débitrice situés à Montréal;
20. Toutefois, la mise en cause Investissement Québec (« IQ »), à titre de principal créancier garanti, a alors avisé le Séquestre qu'elle préférerait que les biens de la Débitrice situés à Montréal soient vendus dans le cadre d'une vente plus globale qui viserait également les biens de la Débitrice situés à Saint-Cyrille-de-Wendover;
21. Les offres reçues par le Séquestre dans le cadre de ce processus d'appel d'offres ont donc également été rejetées et, afin d'éviter de continuer à encourir des frais conservatoires pour le maintien des biens dans les installations situées à Montréal, ceux-ci ont été déménagés et entreposés, à l'été 2013, à l'abattoir de Saint-Cyrille-de-Wendover, notamment dans l'Immeuble;
22. Au mois de décembre 2013, le Séquestre a reçu une offre d'achat visant l'ensemble des biens de la Débitrice, incluant l'Immeuble;
23. Étant donné que cette offre a été soumise alors qu'aucun processus d'appel d'offres formel n'était en cours et que cette offre était sujette à de multiples conditions, le Séquestre a avisé l'offrant qu'il aurait l'occasion de soumettre une offre en bonne et due forme dans le cadre d'un nouveau processus d'appel d'offres à venir en 2014;

Nouveau processus d'appel d'offres mené en 2014

24. Le 21 mai 2014, le Séquestre a contacté quelques 560 acheteurs potentiels situés partout dans le monde et une base de données virtuelle (accessible par Internet) a été créée afin de communiquer les informations pertinentes aux acheteurs potentiels ayant préalablement signé une entente de confidentialité;

25. Le 26 mai 2014, le Séquestre a publié une annonce concernant la vente des biens de la Débitrice dans les quotidiens La Presse et le Journal de Montréal;
26. Treize (13) acheteurs potentiels se sont montrés intéressés et ont reçu une copie de l'entente de confidentialité;
27. Dix (10) acheteurs potentiels ont signé l'entente de confidentialité et ont donc eu accès à la base de données virtuelle contenant l'information et la documentation pertinente quant à la vente des éléments d'actif de la Débitrice;
28. Les acheteurs potentiels ayant signé une entente de confidentialité ont tous été invités à visiter les installations de la Débitrice;
29. Lors des visites qui ont eu lieu, les acheteurs potentiels étaient accompagnés d'un ancien membre de la direction de la Débitrice, en mesure de répondre aux questions opérationnelles, ainsi que d'un technicien, en mesure de répondre aux questions techniques portant sur les divers équipements;
30. De plus, un représentant du Séquestre était présent à chacune de ces visites afin d'assurer l'intégrité du processus;
31. Le 17 juin 2014, le Séquestre a procédé à l'ouverture des quatre (4) offres reçues dans le cadre du processus d'appel d'offres, en présence des représentants de la mise en cause IQ;
32. Quatre (4) offres ont été soumises, dont trois (3) visaient l'ensemble des biens de la Débitrice, excluant l'Immeuble;
33. La seule offre qui visait l'ensemble des biens de la Débitrice, incluant l'Immeuble, a été soumise par l'offrant qui s'était manifesté au mois de décembre 2013 et attribuait un prix d'achat de 100 000 \$ pour l'Immeuble;
34. Après analyse et consultation avec IQ, l'offre de Crescent Commercial Corporation portant sur l'ensemble des biens de la Débitrice, excluant l'Immeuble, a été acceptée par le Séquestre;
35. Le 23 septembre 2014, cette Cour a rendu une ordonnance autorisant la vente à Crescent Commercial Corporation de l'ensemble des biens de la Débitrice visés par le processus d'appel d'offres mené en 2014, excluant l'Immeuble;

Processus actuel de vente de l'Immeuble

36. Le 3 décembre 2014, la Municipalité de St-Cyrille-de-Wendover (la « Municipalité ») a offert 100 000 \$ pour acquérir l'Immeuble, mais cette offre n'a pas été jugée suffisante;
37. Le 21 décembre 2014, le Séquestre a reçu une offre de Vincent Rivest au montant de 200 000 \$ pour le terrain uniquement, mais cette offre a été refusée puisque le Séquestre aurait été responsable de détruire la bâtisse et de remettre le terrain en état cultivable, ce qui aurait occasionné des coûts significatifs;

38. Le 13 février 2015, le Séquestre a conclu un contrat de courtage avec Jean-Luc Beaurivage, courtier immobilier chez Royal LePage (le « **Courtier** »), afin de procéder à la mise en marché de l'Immeuble au prix de 1 450 000 \$;
39. Le Courtier a fait plusieurs efforts pour solliciter des acheteurs potentiels pour l'achat de l'Immeuble :
 - a) des affiches ont été placées et des photos ainsi qu'une fiche descriptive de l'Immeuble ont été diffusées sur le site Internet de Royal LePage;
 - b) l'information sur l'Immeuble a également été diffusée sur le site de la Fédération des chambres immobilières du Québec;
 - c) le Courtier a communiqué avec ses contacts, incluant d'autres courtiers immobiliers, et des représentants de la Société de Développement Économique de Drummondville afin de les informer de cette nouvelle occasion d'affaires;
40. Cinq (5) acheteurs potentiels ont démontré un intérêt pour l'achat de l'Immeuble, mais aucune offre n'a été déposée;
41. Devant le peu d'intérêt des acheteurs potentiels pour l'achat de l'Immeuble et considérant les frais conservatoires qui demeurent élevés, le Séquestre a demandé au Courtier de recontacter ceux qui avaient démontré un intérêt dans le passé afin d'obtenir des offres d'achat, mais aucune offre n'a été reçue;
42. Le 11 août 2015, la Municipalité a déposé une nouvelle offre (l'« **Offre** ») pour acquérir l'Immeuble en contrepartie du paiement du prix de vente et le paiement par la Municipalité des taxes scolaires et municipales impayées en date de la vente, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Offre produite comme pièce R-1 sous pli confidentiel afin d'en préserver la confidentialité et d'assurer l'intégrité de tout nouveau processus similaire qui pourrait être rendu nécessaire si la vente envisagée ne pouvait se réaliser;
43. L'Offre comprend également une clause de partage des profits advenant la revente de l'ensemble ou d'une partie de l'Immeuble dans les cinq (5) années suivant la date à laquelle la Municipalité deviendrait propriétaire de l'Immeuble;
44. La transaction envisagée aux termes de l'Offre permettrait de générer une réalisation plus élevée par rapport aux autres offres reçues dans le passé et pourrait augmenter dans l'éventualité où l'ensemble ou une partie de l'Immeuble était revendu par la Municipalité;
45. L'Offre de la Municipalité a donc été acceptée par le Séquestre, sujet à l'approbation de la Cour;
46. Le 2 septembre 2015, le Séquestre et la Municipalité ont conclu une convention intitulée « Convention d'achat et de vente » en vertu de laquelle, sujet notamment à l'obtention par le Séquestre de l'ordonnance recherchée aux termes de la présente requête, les parties ont convenu de procéder à la vente de l'Immeuble et ont précisé

les modalités relatives à la transaction envisagée, le tout tel qu'il appert de ladite convention produite comme pièce R-2 sous pli confidentiel afin d'en préserver la confidentialité et d'assurer l'intégrité de tout nouveau processus similaire qui pourrait être rendu nécessaire si la vente envisagée ne pouvait se réaliser;

47. Le Séquestre produira lors de l'audition de la présente requête un rapport concernant notamment les démarches effectuées dans le cadre du processus d'appel d'offres et comportant une analyse de l'Offre et une recommandation quant à son acceptation;
48. Il est dans l'intérêt des parties que la vente de l'Immeuble puisse intervenir le plus rapidement possible afin de minimiser les frais conservatoires qui s'élèvent à environ 30 000 \$ par mois;

MISES EN CAUSE

49. Les mises en cause Banque, Fédération des producteurs de bovins du Québec (la « Fédération ») et IQ sont titulaires de sûretés à l'égard des biens de la Débitrice et ayant fait l'objet d'inscriptions au registre foncier, le tout tel qu'il appert des index des immeubles du Registre foncier produits *en liasse* comme pièce R-3;
50. La Fédération est notamment titulaire d'une hypothèque au montant de 50 000 000 \$ portant sur l'universalité des immeubles et des meubles de la Débitrice, corporels et incorporels, présents et futurs, publiée au Registre foncier le 28 novembre 2005 sous le numéro 12 885 266;
51. La mise en cause IQ est notamment titulaire d'une hypothèque au montant de 19 000 000 \$ portant sur la créance due à la Fédération par la Débitrice, publiée au Registre foncier le 28 novembre 2005 sous le numéro 12 885 297;
52. La Banque est notamment titulaire d'une hypothèque au montant de 8 000 000 \$ portant sur l'universalité des immeubles et des meubles de la Débitrice, corporels et incorporels, présents et futurs, publiée au Registre foncier le 17 décembre 2008 sous le numéro 15 846 507;
53. La mise en cause IQ est subrogée dans les droits de la Banque résultant des sûretés de cette dernière suite aux paiements des sommes qui étaient dues par la Débitrice à la Banque, le tout en vertu d'un cautionnement intervenu entre IQ et la Banque;
54. IQ a de plus retiré à la Fédération l'autorisation de percevoir les créances qu'elle lui avait octroyée de sorte qu'IQ agit désormais aux droits de la Fédération relativement aux créances dues par la Débitrice à la Fédération;
55. IQ a confirmé au Séquestre qu'elle consent à la vente projetée aux termes de la Convention d'achat et de vente (R-2).

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

- [1] **ACCUEILLIR** la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* aux termes des articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et*

l'insolvabilité présentée par le Séquestre, selon les termes du projet d'ordonnance ci-joint.

Montréal, le 14 septembre 2015

Lavery, de Billy, s.e.n.c.r.l.

LAVERY, DE BILLY
SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF À RESPONSABILITÉ LIMITÉE
Procureurs du Séquestre

AFFIDAVIT

Je, soussigné, Marc-Antoine Plante, CPA, CA, exerçant ma profession auprès de Richter Groupe Conseil inc. (anciennement RSM Richter inc.), ayant une place d'affaires au 1981 McGill College, Montréal, province de Québec, H3Z 0G6, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis un représentant dûment autorisé de Richter Groupe Conseil inc. (anciennement RSM Richter inc.) aux fins des présentes;
2. Tous les faits allégués dans la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :

Marc-Antoine Plante
MARC-ANTOINE PLANTE, CPA, CA

Déclaré solennellement devant moi,
à Montréal, le 14 septembre 2015

Cindy Michaud
Commissaire à l'assermentation pour le Québec



AVIS DE PRÉSENTATION

À : **BANQUE NATIONALE DU CANADA**
600, rue de La Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 4L2

Me Jean Legault
LAVERY, DE BILLY
1, Place Ville-Marie - bureau 4000
Montréal (Québec) H3B 4M4

Courriel :
jlegault@lavery.ca

À : **INVESTISSEMENT QUÉBEC**
1200, route de l'Église
Bureau 500
Québec (Québec) G1V 5A3

M. Marc Duval
Me Keith Hanna
INVESTISSEMENT QUÉBEC
600, de La Gauchetière Ouest,
bureau 1500
Montréal (Québec) H3B 4L8

Courriels:
Marc.Duval@invest-quebec.com
Keith.Hanna@invest-quebec.com

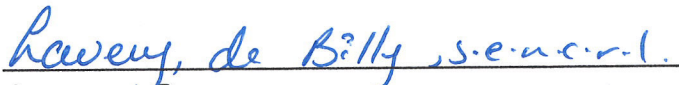
PRENEZ AVIS que la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* sera présentée pour adjudication devant l'un des honorables juges de la Cour supérieure, siégeant en Chambre commerciale dans et pour le district de Montréal, ou au Registraire de cette Cour, le **16 septembre 2015, à 9h**, à la salle 16.10 du Palais de justice de Montréal, 1, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1B6, ou aussitôt que Conseil pourra être entendu.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Au soutien de la présente, *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution*, le Séquestre dénonce les pièces suivantes :

- PIÈCE R-1 :** Offre de la Municipalité datée du 11 août 2015;
- PIÈCE R-2 :** Convention d'achat et de vente datée du 2 septembre 2015;
- PIÈCE R-3 :** *En liasse*, index des immeubles du registre foncier.

Montréal, le 14 septembre 2015



LAVERY, DE BILLY
SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF À RESPONSABILITÉ LIMITÉE
Procureurs du Séquestre

N° : 500-11-042772-125

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
DISTRICT DE MONTRÉAL

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :
LEVINOFF-COLBEX, S.E.C.

Débitrice

- et -

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.
(ANCIENNEMENT RSM RICHTER INC.)

Séquestre

INVESTISSEMENT QUÉBEC

et

BANQUE NATIONALE DU CANADA

et

FÉDÉRATION DES PRODUCTEURS DE BOVINS DU QUÉBEC

et


LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER DE LA
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DRUMMOND

Mises en cause

REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION, AFFIDAVIT, AVIS DE
PRÉSENTATION ET LISTE DE PIÈCES

ORIGINAL

BL 1332

 123004-00220

Me Mathieu Thibault
LAVERY, DE BILLY

SOCIÉTÉ EN NOM COLLECTIF À RESPONSABILITÉ LIMITÉE
Bureau 4000, 1, Place Ville Marie
Montréal (Québec) H3B 4M4
Téléphone : 514 871-1522
Télécopieur : 514 871-8977