

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT DE MONTRÉAL

Dossier n° 500-11-055615-187

COUR SUPÉRIEURE

Chambre commerciale

Montréal, le 31 janvier 2019

En présence de
l'honorable Jean-François Michaud, j.c.s.

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS
DES COMPAGNIES, L.R.C. (1985), c. C-36,
TELLE QU'AMENDÉE**

GESTION MAISON ÉTHIER INC.

-et-

**GESTION IMMOBILIÈRE MAISON ÉTHIER
INC.**

Requérantes

-et-

KPMG INC.

Contrôleur

-et-

CAISSE DESJARDINS DU HAUT-RICHELIEU

-et-

BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA

-et-

MICHEL ÉTHIER

-et-

SERGE ÉTHIER

-et-

ÉVOLOCITY FINANCIAL GROUP INC.

-et-

**SOCIÉTÉ DE FINANCEMENT WELLS FARGO
CAPITAL CANADA**

Mis-en-causes

ORDONNANCE

AYANT LU la Requête pour faire déclarer valide et exécutoire la convention de crédit rotatif sur actifs et en modifications de l'ordonnance initiale afin de préciser le rang des diverses sûretés (la « **Requête** ») présentée par Gestion Maison Éthier inc. (« **GME** ») et Gestion Immobilière Maison Éthier inc. (« **GIME** ») (collectivement, les « **Requérantes** ») en vertu de l'article 11 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. (1985), c. C-36, telle qu'amendée (la « **LACC** »), les pièces connexes et la déclaration sous serment de monsieur François Éthier déposées au soutien de celle-ci (la « **Requête** »), le rapport du Contrôleur daté du 29 janvier 2019, se fondant sur les arguments des avocats et ayant été avisé que toutes les parties intéressées, incluant les créanciers garantis qui seront vraisemblablement touchés par les charges visées par la présente ordonnance ont été avisés au préalable de la présentation de la Requête;

CONSIDÉRANT la signification/notification de la Requête aux parties apparaissant à la liste de distribution;

CONSIDÉRANT les représentations faites par les avocats;

CONSIDÉRANT les dispositions de la LACC;

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :

1. **ACCUEILLE** la Requête;

Signification/Notification

2. **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit par la présente abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et **DISPENSE**, par les présentes, les Requérantes de toute signification supplémentaire;

3. **PERMET** la signification de la présente ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tous moyens;

Validité du Financement Hitachi

4. **DÉCLARE** valides et exécutoires (i) la convention de crédit rotatif sur actifs conclue en date effective du 22 décembre 2018 entre les Requérantes et Hitachi Capital Canada Corp. (« **Hitachi** »), qui faisait suite à une lettre d'offre de financement datée du 20 août 2018, telle que modifiée aux termes d'un addendum daté du 12 décembre 2018, **pièce R-1** (collectivement, la « **Convention de crédit Hitachi R-1** »); (ii) les hypothèques mobilières universelles consenties en date du 9 janvier 2019 par les Requérantes en faveur d'Hitachi, et inscrites au Registre des droits personnels et réels mobiliers (le « **RDPRM** ») le 14 janvier 2019 sous les numéros 19-0034039-0001 et 19-0034039-0002 (les « **Hypothèques mobilières Hitachi** »), **pièce R-2**; (iii) l'hypothèque immobilière universelle, reçue devant Me Martin Gagnon, notaire, le 18 janvier 2019, portant le numéro 21 954 de ses minutes, consentie par GIME en faveur d'Hitachi, sur les immeubles portant les numéros de lots 4 259 239 et 5 306 077 du Cadastre du Québec, publiée au Bureau de la publicité des droits des circonscriptions foncières de Chambly et de Saint-Jean le 22 janvier 2019, sous le numéro 24 379 312 (l'« **Hypothèque immobilière Hitachi** »), **pièce R-3**; et (iv) de même que tous les documents et ententes auxquels la Convention de crédit Hitachi R-1 réfère ou conclus accessoirement à celle-ci (collectivement, le « **Financement Hitachi** »);
5. **ORDONNE QUE**, nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance initiale prononcée le 15 novembre 2018 dans le présent dossier (telle que modifiée de temps à autre, l'« **Ordonnance initiale** »), les Requérantes paieront à Hitachi, lorsque dues, toutes les sommes payables (incluant le capital, les intérêts, les frais et les dépenses, notamment les frais et débours des procureurs et autres conseillers ou mandataires d'Hitachi, sur une base d'indemnisation complète (les « **Dépenses d'Hitachi** ») en vertu du Financement Hitachi, et exécutera toutes ses autres obligations envers Hitachi conformément aux modalités du Financement Hitachi, à l'Ordonnance initiale et à l'ordonnance de prorogation de la période de suspension des procédures et approbation d'un refinancement à court terme (l'« **Ordonnance du 13 décembre 2018** »);

Charge du Financement Hitachi et créancier non visé

6. **DÉCLARE** que tous les biens des Requérantes soient par les présentes grevés d'une charge et d'une sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de 75 000 \$ (cette charge et sûreté constituent la « **Charge du Financement Hitachi** ») en faveur d'Hitachi à titre de garantie pour toutes les obligations des Requérantes envers Hitachi relativement aux Dépenses d'Hitachi. La Charge du Financement Hitachi aura un rang prioritaire tel qu'établi au paragraphe numéro 12 des présentes conclusions;
7. **ORDONNE** que les réclamations de Hitachi en vertu du Financement Hitachi ne puissent pas faire l'objet d'une transaction en vertu du Plan (telle que cette expression est définie à l'Ordonnance initiale) ou dans le cadre de ces procédures et qu'Hitachi soit traité comme créancier non visé dans le cadre de la présente instance et dans tout Plan;

8. **DÉCLARE** qu'Hitachi pourra :
- a) nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance initiale et de l'Ordonnance du 13 décembre 2018, prendre de temps à autre toutes les mesures qu'elle juge nécessaires ou appropriées pour enregistrer, inscrire ou publier la Charge du Financement Hitachi et le Financement Hitachi dans toutes les juridictions qu'il juge appropriées et, sans limiter la généralité de ce qui précède, **DÉCLARE** que la Charge du Financement Hitachi constitue une hypothèque créée par jugement uniquement aux fins de son inscription au RDPRM;
 - b) nonobstant les dispositions du paragraphe suivant, refuser d'effectuer toute avance aux Requérantes si les dispositions du Financement Hitachi ne sont pas respectées par les Requérantes;
9. **DÉCLARE** qu'Hitachi pourra exercer tous droit et recours en vertu du Financement Hitachi ou de la Charge du Financement Hitachi, de tous les documents et ententes auxquels ils réfèrent ou conclus accessoirement à ceux-ci et des hypothèques y afférentes, et ce, nonobstant la suspension des procédures prévue à l'Ordonnance initiale;
10. **ORDONNE** que sous réserve d'une ordonnance ultérieure de ce tribunal, aucune ordonnance ayant pour effet de modifier, d'annuler ou autrement affecter les ordonnances rendues aux paragraphes 4 à 9 des présentes ne puisse être rendue, à moins a) qu'un avis de la requête en vue de ladite ordonnance soit signifié à Hitachi par la partie qui la présente dans les sept (7) jours suivant le moment où ladite partie a reçu signification de la présente Ordonnance ou b) qu'Hitachi demande ladite ordonnance ou y consente;

Rang des diverses Sûretés

11. **DÉCLARE** que, nonobstant les termes du paragraphe 7 de l'ordonnance rendue par cette Cour le 13 décembre 2018, la somme requise pour que la Caisse Desjardins du Haut-Richelieu (la « **Caisse** ») cède son rang en vertu de ses sûretés mobilières en faveur d'Hitachi, soit de 1 900 000 \$, la dite somme devant toutefois être payée au plus tard le 4 mars 2019;
12. **MODIFIE ET REMPLACE** les paragraphes numéros 39 et 40 de l'Ordonnance initiale, ainsi que le paragraphe 8 de l'Ordonnance du 13 décembre 2018, par les paragraphes suivants :
- a) **PRÉCISE** le rang des diverses Sûretés (telle que cette expression est définie à l'Ordonnance initiale), et **DÉCLARE** que les priorités, l'une par rapport à l'autre, entre l'hypothèque immobilière inscrite en faveur de Banque de développement du Canada (la « **BDC** ») le 25 octobre 2016 au Registre foncier du Québec, livres fonciers des circonscriptions foncières de Chambly et Saint-Jean, respectivement sous les numéros 22 694 662 et 22 694 663 du Cadastre du Québec pour les lots numéros 4 259 239 et 5 306 077 (l'« **Hypothèque immobilière BDC** »), les hypothèques immobilières inscrites en faveur de la Caisse les 25 et 26 octobre 2016 au Registre foncier du Québec, livres fonciers

des circonscriptions foncières de Chambly et Saint-Jean, respectivement sous les numéros 22 694 721 (l'« **Hypothèque immobilière Desjardins # 22 694 721** ») et 22 696 028 (l'« **Hypothèque immobilière Desjardins # 22 696 028** ») du Cadastre du Québec pour les lots numéros 4 259 239 et 5 306 077 (collectivement, les « **Hypothèques immobilières Desjardins** »), la Charge du Financement Hitachi, les Hypothèques mobilières Hitachi, l'Hypothèque immobilière Hitachi, la Charge d'administration et la Charge des Administrateurs (telles que ces deux dernières expressions sont définies à l'Ordonnance initiale et, collectivement avec la Charge du Financement Hitachi, les « **Charges en vertu de la LACC** »), et les autres Sûretés, en ce qui concerne les Biens (telle que cette expression est définie à l'Ordonnance initiale) auxquels elles s'appliquent, sont les suivantes :

Sur les Biens immeubles

- i) premièrement, la Charge d'administration;
- ii) deuxièmement, la Charge des Administrateurs;
- iii) troisièmement, l'Hypothèque immobilière BDC et l'Hypothèque immobilière Desjardins #22 694 721;
- iv) quatrièmement, l'Hypothèque immobilière Desjardins # 22 696 028;
- v) cinquièmement, la Charge du Financement Hitachi;
- vi) sixièmement, l'Hypothèque immobilière Hitachi;
- vii) septièmement, toutes autres Sûretés;

Sur les Biens meubles

- i) premièrement, la Charge du Financement Hitachi;
 - ii) deuxièmement, les Hypothèques mobilières Hitachi;
 - iii) troisièmement, la Charge d'administration;
 - iv) quatrièmement, la Charge des Administrateurs;
 - v) cinquièmement, toutes autres Sûretés;
- b) **DÉCLARE** que chacune des Charges en vertu de la LACC 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, les « **Sûretés** ») grevant l'un ou l'autre des Biens affectés par ces Charges, sauf dans la mesure prévue au paragraphe précédent;

13. **ORDONNE** à l'Officier de la publicité des droits personnels et réels mobiliers de publier la présente ordonnance afin (i) d'inscrire la Charge du Financement Hitachi au RDPRM; et (ii) de refléter au RDPRM les rangs qu'elle confère à la Charge du Financement Hitachi et aux Hypothèques mobilières Hitachi, tels que précisés au paragraphe 12 de la présente ordonnance;
14. **DÉCLARE** que les paragraphes numéros 41 à 45 de l'Ordonnance initiale s'appliquent également à l'égard de la Charge du Financement Hitachi, des Hypothèques mobilières Hitachi et de l'Hypothèque immobilière Hitachi;
15. **DÉCLARE** que le rang des sûretés afférentes au Financement Hitachi ne sera pas modifié et subsistera selon les modalités de la présente Ordonnance, advenant l'éventualité où les Requérantes n'étaient plus assujetties aux présentes procédures en vertu de la LACC et découlant de l'Ordonnance initiale, et dès lors (i) que le Financement Hitachi devienne exclusivement un financement à court terme, si tant est que les Requérantes ne fassent pas alors l'objet de procédures aux termes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou de toute autre loi relative à l'insolvabilité, à la réorganisation ou à la liquidation (collectivement, les « **Procédures d'insolvabilité** »), ou (ii) que les Requérantes fassent l'objet de Procédures d'insolvabilité;
16. **MODIFIE ET REMPLACE** le sous-titre suivant le paragraphe numéro 4 de l'Ordonnance du 13 décembre 2018 par le sous-titre suivant : « **APPROBATION DU FINANCEMENT HITACHI** »;
17. **MODIFIE ET REMPLACE** le paragraphe numéro 6 des conclusions de l'Ordonnance du 13 décembre 2018 par le suivant :

« 6. **DÉCLARE** que le Financement Hitachi pourra être déboursé jusqu'à concurrence d'une somme de 2 850 000 \$, tout déboursé au-delà de cette somme devant faire l'objet d'une autorisation du tribunal; »

ENGAGEMENT PAR LA CAISSE À DONNER QUITTANCE

18. **PREND ACTE** de l'engagement de la Caisse à donner quittance à GME, à GIME et à toutes personnes ayant cautionné les obligations de ces parties (les « **Cautions** ») pour toutes sommes lui étant dues sur réception de la somme de 6 386 000 \$ suite à la vente des immeubles détenus par GIME et de la somme de 1 900 000 \$ en relation avec la marge de crédit consentie à GME. En contrepartie de cet engagement, GME s'engage à payer à la Caisse une somme de 35 000 \$ par le biais de 12 versements mensuels payables le premier de chaque mois à compter du 1^{er} avril 2019, les 11 premiers versements étant au montant de 3 000 \$ chacun et le dernier étant au montant de 2 000 \$;
19. **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;

20. **ORDONNE** l'exécution provisoire de l'ordonnance à être rendue, nonobstant tout appel, sans nécessité de fournir un cautionnement, une sûreté ou une provision pour frais, vu l'imminence du déboursement du Financement Hitachi;
21. **LE TOUT** sans frais de justice.


JEAN-FRANÇOIS MICHAUD, J.C.S.