

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-11-024040-175

DATE : 15 mai 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*, LRC 1985, c C-36 et de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC 1985, c B-3 de :

GESTION ÉRIC SAVARD INC. et personnes listées à l'Annexe A

Débitrices

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur-Demandeur

-et-

Personnes listées à l'Annexe B

Mis en cause

JUGEMENT
(sur demande de remise de dépôt aux débitrices)

APERCU

[1] Le Contrôleur demande au Tribunal de l'autoriser à remettre aux débitrices un dépôt de cinquante mille dollars (50 000 \$) (le « Dépôt ») reçu des intimés dans le cadre d'un processus de sollicitation d'offres de recapitalisation, d'investissement ou d'achat ordonné par le Tribunal (le « Processus »).

[2] Puisque les modalités et conditions du Processus (les « Modalités »)¹ ne prévoient pas que le Contrôleur peut conserver le Dépôt et le remettre aux débitrices advenant le cas où l'intimé ne lui transmet pas une confirmation d'une institution financière attestant que le montant offert est à la disposition des intimés afin de clôturer une transaction sans délai, le Tribunal est d'avis que la demande doit être rejetée.

LES FAITS

[3] Le 15 juin 2017, le Tribunal ordonne la mise en place du Processus suivant les Modalités établies par le Contrôleur².

[4] L'article 6.2 des Modalités stipule :

« 6.2 L'offre doit être accompagnée d'un dépôt par chèque certifié ou traite bancaire d'un montant équivalent au montant le plus faible entre 5% du montant total de l'offre et 50 000 \$; »

[5] Le 25 juillet 2017, conformément aux Modalités, les intimés soumettent une offre accompagnée du Dépôt³.

[6] Le 31 juillet 2017, les avocats du Contrôleur transmettent un courriel aux intimés dans lequel ils ajoutent une nouvelle condition aux Modalités. En effet, ils exigent une confirmation de la disponibilité des fonds nécessaires à l'achat des actifs, et ce, au plus tard le 1^{er} août 2017⁴ :

« (...)

Le jour de l'ouverture des soumissions, Me Taub et M. Éric Savard ont été informés par les représentants des créanciers garantis et du Contrôleur, qu'une confirmation d'une institution financière reconnue que le montant de l'Offre pouvait être mis à la disposition des Offrants afin de clôturer une transaction sans délai était nécessaire pour poursuivre les discussions.

¹ Pièce P-8.

² *Id.*

³ Pièce P-9.

⁴ Pièce P-10.

Nonobstant des rappels quotidiens depuis le 25 juillet dernier, le Contrôleur n'a toujours pas reçu une confirmation écrite d'une institution financière reconnue relativement à la disposition des fonds.

En tenant compte de ce qui précède, soyez avisés qu'à défaut de recevoir au plus tard le 1^{er} août 2017 à 14 h 30 i) une confirmation écrite d'une institution financière reconnue à l'effet que les Offrants ont à leur disposition la somme de 10 500 000 \$ pour les fins de l'Offre et ii) une confirmation que les Offrants sont en mesure de mettre en œuvre la transaction proposée à l'Offre au plus tard le 9 août prochain, que l'Offre ne sera plus considérée dans le cadre du processus d'appel d'offres précité.

Soyez avisés qu'advenant une telle absence de confirmation dans le délai précité, le Contrôleur et les autres parties prenantes prendront les mesures appropriées afin que soit finalisées un ou plusieurs transactions avec des parties autres que les Offrants visant les Actifs sans autre avis ou délai.

(...) »

[7] Dans les faits, les intimés ne transmettent aucune confirmation de la disposition des fonds avant le 1^{er} août 2017 à 14 h 30 ou après cette date.

[8] Le Contrôleur ne donne pas suite à l'Offre des intimés et conclut plutôt des ventes avec d'autres offrants en août 2017.

[9] Le 15 février 2018, les avocats du Contrôleur écrivent à l'intimé, M. Éric Savard⁵, et l'informent que :

« (...) »

Nous vous confirmons que le Contrôleur a conservé le Dépôt à titre de pénalité payée aux débitrices à la suite du retrait de l'Offre. En effet, votre refus de démontrer au contrôleur que les fonds nécessaires à payer le prix de vente étaient disponibles, alors que le contrôleur vous a indiqué qu'il était prêt à accepter l'Offre, constitue un retrait de l'Offre.

(...) »

[10] Le 5 avril 2018, la présente demande est introduite par le Contrôleur.

PRÉTENTION DES PARTIES

[11] Le Contrôleur plaide que le défaut des intimés de lui confirmer de la disponibilité des fonds nécessaires à payer le prix de vente des actifs alors qu'il était prêt à accepter l'Offre, constitue un retrait de l'Offre⁶.

⁵ Pièce P-11.

⁶ Par. 18 et 24 de la Demande omnibus du Contrôleur du 5 avril 2018.

[12] Les intimés soutiennent qu'ils n'ont jamais retiré leur Offre et que les Modalités du Processus ne permettent pas au Contrôleur, dans les circonstances, de remettre le dépôt aux débitrices puisque les dispositions du paragraphe 6.3 des Modalités⁷ ne sont pas rencontrées.

ANALYSE ET DÉCISION

[13] Les Modalités du Processus prévoient que le Dépôt peut être remis aux débitrices à titre de pénalité « lorsque le soumissionnaire retire sa soumission dans la période de 48 heures avant l'heure fixée pour l'ouverture des soumissions jusqu'à ce qu'il reçoive avis du résultat des soumissions (...) »⁸.

[14] Aucune autre circonstance n'est prévue aux Modalités qui permettent au Contrôleur de remettre aux débitrices le Dépôt à titre de pénalité.

[15] Le Contrôleur plaide que le défaut ou le refus des intimés de lui démontrer la disponibilité des fonds nécessaires à l'achat des actifs à l'intérieur du délai qu'il impose⁹ dans le courriel de ses avocats du 31 juillet 2017, constitue un retrait de l'Offre.

[16] Le Tribunal ne partage pas cet avis.

[17] La preuve démontre que les intimés n'ont jamais retiré leur offre qui n'a été ni rejetée ni acceptée par le Contrôleur. Elle n'a plus été considérée par le Contrôleur.

[18] De plus, aucune disposition des Modalités du Processus n'oblige un offrant à démontrer au Contrôleur la disponibilité des fonds nécessaires à l'achat des actifs à l'intérieur d'un délai déterminé.

[19] D'ailleurs, sur ce point, les intimés ont clairement indiqué dans leur Offre à quel moment les fonds seraient disponibles pour l'achat des actifs¹⁰ :

« (...) »

Le montant de dix millions cinq cent mille dollars (10 500 000 \$) susmentionné sera versé à l'ordre de « BRUCE TAUB, AVOCAT en fidéicommiss pour le bénéfice de Gestion Éric Savard Inc. », par virement bancaire, dans les meilleurs délais suivant l'acceptation par le Tribunal du plan de restructuration énoncé aux présentes.

Ce dépôt sera conservé en fidéicommiss par BRUCE TAUB avocat et ne devra pas être confondu avec les autres virements qui pourront être effectués, conformément aux modalités des présentes, par la société à

⁷ Pièce P-8.

⁸ Art. 6.3, pièce P-8.

⁹ Pièce P-10.

¹⁰ Offre, pièce P-9.

être constituée pour les fins de la Réorganisation, étant entendu que ce dépôt ne pourra être utilisé qu'au moment de la finalisation, à la satisfaction des parties, de la Réorganisation.

(...) »

[20] De l'avis du Tribunal, le libellé du paragraphe 6.3 des Modalités ne permet pas au Contrôleur, dans les circonstances, de prétendre au retrait par les intimés de leur offre d'achat pour remettre le Dépôt aux débitrices à titre de pénalité.

[21] Le Contrôleur ne pouvait modifier unilatéralement les Modalités du processus.

[22] Le Dépôt détenu par le Contrôleur ne peut donc être remis aux débitrices.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[23] **REJETTE** la demande;

[24] **AVEC FRAIS DE JUSTICE.**


GUY de BLOIS, j.c.s.

200-11-024040-175

PAGE : 6

Me Alain N. Tardif

atardif@mccarthy.ca

Me Gabriel Faure

gfaure@mccarthy.ca

McCarthy Tétrault

2500-1000, rue De La Gauchetière Ouest

Montréal (Québec) H3B 0A2

Avocats de Raymond Chabot inc.

Me Bruce Taub

Bruce.taub@btig.ca

Bruce Taub Avocats

1660, boulevard de la Côte-Vertu, bureau A

Saint-Laurent (Québec) H4L 2A3

Me Mélisandre Shanks

mshanks@dpglex.com

DPG avocats

460, Saint-Gabriel, 4^e étage

Montréal (Québec) H2Y 2Z9

Avocate de la Banque de Nouvelle-Écosse

Me Karim Renno

krenno@renvath.com

Me Charlotte Oger-Chambonnet

cchambonnet@renvath.com

Renno Vathilakis inc.

145 rue Saint-Pierre, Suite 201

Montréal QC H2Y 2L6

Avocat de Éric Savard

Me Élisabeth Gauthier

elizabeth.gauthier@ljt.ca

Legault Joly Thiffault

380, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 7100

Montréal (Québec) H2Y 3X7

Avocate de Sajy Communications inc.

Date d'audience : 23 avril 2018

ANNEXE « A »

9360-2191 Québec Inc.
9286-2408 Québec Inc.
9360-2225 Québec Inc.
9360-2282 Québec Inc.
9360-2118 Québec Inc.
9360-2399 Québec Inc.
9360-2233 Québec Inc.
9309-8374 Québec Inc.
9340-1552 Québec Inc.
9360-2258 Québec Inc.
9360-2324 Québec Inc.
9360-2159 Québec Inc.
9360-2134 Québec Inc.
9360-2274 Québec Inc.
9360-2415 Québec Inc.
9360-2308 Québec Inc.
9336-6409 Québec Inc.
9113-8743 Québec Inc.
9335-8133 Québec Inc.
9346-3495 Québec Inc.
9346-3503 Québec Inc.
9360-2340 Québec Inc.
9360-2423 Québec Inc.

200-11-024040-175

PAGE : 8

ANNEXE « B »

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA
ESSILOR GROUPE CANADA
9109862 CANADA INC.
OPTICAL VISION OF CANADA LTD
9130217 CANADA INC. (autrefois connue sous le nom d'OPTIQUE LAURIER INC.)
ANTRANIK KECHICHIAN
GESTION NATAND INC.
Le 106 CLERMONT INC.
COMPLEXE SANTÉ LÉVIS-LES RIVIÈRES INC.
COMPLEXE SANTÉ TANIATA INC.
GESTION YAN BOUDREAU INC.
BANQUE DE MONTRÉAL
PHOSPHÈNE INC.
ECN FINANCIAL INC.
ECN COMMERCIAL FINANCIAL LP
ISABELLE ROULEAU
VIKING RIDEAU CORPORATION
THE CADILLAC FAIRVIEW CORPORATION LIMITED
BANQUE ROYALE DU CANADA
FIERA FINANCEMENT PRIVÉ INC. / FIERA PRIVATE LENDING INC.
GESTION DECA INC.
LA BANQUE DE NOUVELLE-ÉCOSSE
1951584 ONTARIO INC. (CWB MACIUM FINANCIAL SERVICES INC.)
20 VIC MANAGEMENT INC. / SOCIÉTÉ DE GESTION 20 VIC INC.
CAPITAL CITY SHOPPING CENTRE LIMITED
OPB REALTY INC.
SmartREIT REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (antérieurement connue sous le nom
de Calloway Real Estate Investment Trust)
1195117 ONTARIO LIMITED
RioCan REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
CHARTER ACQUISITION CORP. PARTNERS REIT
NATIONAL LEASING GROUP INC.
NL LP
2084511 ONTARIO LTD
FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR
GROUPE VISION NEW LOOK INC. / NEW LOOK VISION GROUP INC.
CLE CAPITAL INC.
9166-0670 QUÉBEC INC.
Place Fleur de Lys GP inc.
Place Vertu Holdings inc.
20 VIC Management inc./Société de gestion 20 VIC inc.

200-11-024040-175

PAGE : 9

Hala Jarada

6986200 Canada inc.

Montez L'Outaouais inc. (c/o Oxford Properties Group)

Findlay Creek Shopping Centre Ltd.

2418973 Canada Inc.

Orlando Corporation

1258949 Ontario Ltd.

Groupe Grimard et un groupe d'investisseurs à être formé

CAISSE POPULAIRE DESJARDINS DE CHARLESBOURG

Faubourg Boisbriand Shopping Center Holdings inc.

10313033 Canada inc.

Autres mis en cause

CHRISTIAN CHARTRAND

DAVID GAGNON

MAGALIE LESSARD

VÉRONIQUE MICHAUD

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON – RÉGION QUÉBEC S.E.N.C.

RAYMOND CHABOT GRANT THORNTON & CIE S.E.N.C.R.L.

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU TRAVAIL

ÉRIC SAVARD

STRATFORD INVESTMENT SERVICES LLC

ROBERT GRIMARD

DOMINIQUE ST-LOUIS

ROGER BOUCHER

SAJY COMMUNICATIONS INC.

Corporation FCHT Holdings (Québec) inc./FCHT Holdings (Québec) Corporation inc.

944017 ONTARIO LIMITED

RIOTRIN PROPERTIES (BARHAVEN) INC.

SUN LIFE ASSURANCE COMPANY OF CANADA

156 O'CONNOR LIMITED