

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
LOCALITÉ DE LONGUEUIL

N° Cour: 505-11-013929-166
No Dossier : 41-2097280

10h11

LONGUEUIL, le 2016/5/24
PRÉSENT: Le Greffier spécial *M. Lussier*
Me *Guillaume Pierre Meland*
Me *Vanessa Jodan*

10h29

REQUÊTE *Accueillie dans*
conclusion.

Sous avis

PROTÈGE le délai de dépôt de la proposition
au 8-7-16



Officier autorisé
selon l'article 184 L.F.I.

CIV-LONG-16MAY19-15:30

COUR SUPÉRIEURE
(En matière de faillite et d'insolvabilité)

DANS L'AFFAIRE DE LA PROPOSITION
DE :

LES JARDINS VAL-MONT INC.,

-et-

9214-6315 QUÉBEC INC.,

Débitrices

-et-

KPMG INC.,

Syndic

-et-

9341-1569 QUÉBEC INC., société ayant son
domicile au 504, rue Albanel, Boucherville,
Québec, J4B 2Z6

-et-

9318-2822 QUÉBEC INC., société ayant son
domicile au 2059 rue René-Patenaude, Magog,
Québec, J1X 7J2

-et-

GINA MARCOGLIESE, domiciliée et résidant
au 2230, chemin Hanover, Mont-Royal, Québec,
H3R 2X8

-et-

MICHEL MARCOGLIESE, domicilié et
résidant au 112, Place Terroux, Saint-Lambert,
Québec, J4R 2W2

-et-

MARCOGLIESE GINA & MARCOGLIESE
MICHEL, société en nom collectif ayant son

- 2 -

domicile au 112, Place Terroux, Saint-Lambert,
Québec, J4R 2W2

-et-

CAPITAL AUGUSTA INC., société ayant son
domicile au 2152, av. du Mont-Royal Est,
Montréal, Québec, H2H 1K1

-et-

9228-6574 QUÉBEC INC., faisant précédemment
affaire sous le nom **FRUITERIE VAL-MONT
VOTRE MARCHAND DE SANTÉ INC.**,
société ayant son domicile au 112, Place Terroux,
Saint-Lambert, Québec, J4R 2W2

-et-

DIANE LEMIEUX, domiciliée et résidant au 445,
boulevard Saint-Joseph Ouest, appartement 21,
Outremont, Québec, H2V 2P8

-et-

ISABELLE BOULANGER, dont l'adresse de
correspondance est le CP 83616, Montréal,
Québec, H2J 4E9

-et-

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
INVESTISSEMENTS 504, RUE ALBANEL**,
ayant son domicile au 190-3755 Place de Java,
Brossard, Québec, J4Y 0E4

-et-

PÂTISSERIE GÉRARD ROLLAND INC.,
société ayant sa place d'affaires au 1241, rue Gay-
Lussac, Boucherville, Québec, J4B 7K1

-et-

9045-7631 QUÉBEC INC., faisant aussi affaire
sous le nom de **BOUCHERIE DU JARDIN**,
société ayant son domicile au 777 rue King Est,
Sherbrooke, Québec, J1G 1C6

-et-

GDM

9120-2564 QUÉBEC INC., faisant aussi affaire sous le nom de **DES FLEURS ET DES CHOSES**, société ayant son domicile au 141A boul. de Mortagne, Boucherville, Québec, J4B 6G4

-et-

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS

Mises en cause

REQUÊTE (I) EN PROROGATION DU DÉLAI POUR DÉPOSER UNE PROPOSITION CONCORDATAIRE, ET (II) POUR AUTORISER LA VENTE DE CERTAINS ACTIFS

(Art. 50.4(9) et 65.13 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), c. B-3 (« LFI »))

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN MATIÈRE DE FAILLITE, DANS ET POUR LE DISTRICT DE LONGUEUIL, OU AU REGISTRAIRE DE CETTE COUR, LA REQUÉRANTE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

1. Par la présente requête (la « **Requête** »), la Débitrice *Les Jardins Val-Mont Inc.* (la « **Débitrice JVM** ») et la Débitrice *9214-6315 Québec Inc.* (la « **Débitrice 9214** ») demandent à cette Honorable Cour d'émettre les ordonnances suivantes :
 - a) De proroger au 8 juillet 2016 le délai pour déposer une proposition concordataire pour la Débitrice JVM et la Débitrice 9214 (collectivement, les « **Débitrices** »);
 - b) D'autoriser les Débitrices à procéder à la vente des Actifs en faveur de la Mise en cause *9341-1569 Québec Inc.* (l'« **Acheteur** »), conformément à la Transaction envisagée (tel que ces termes sont définis ci-après);
 - c) D'ordonner que la vente des Actifs se fasse en faveur de l'Acheteur, libre de toute hypothèque, priorité ou autre charge;
2. Au soutien de la présente Requête, les Débitrices soumettent un projet d'ordonnance (le « **Projet d'Ordonnance** ») comme **PIÈCE R-1A**, ainsi qu'une version comparative sur le modèle d'ordonnance standard de la Chambre commerciale du district judiciaire de Montréal en matière de dévolution des actifs, produite comme **PIÈCE R-1B**, et soumettent respectueusement qu'une ordonnance prenant la forme du **Projet d'Ordonnance** devrait être émise par cette Honorable Cour;

DROITS DE GREFFE
Gouvernement du Québec
Palais Justice LONGUEUIL

0328099-0082-1627
50,00
2016-05-19

JCM

A. LES PARTIES

3. La Débitrice *Les Jardins Val-Mont Inc.* (i.e. la Débitrice JVM) est une entreprise œuvrant dans le domaine du commerce d'alimentation au détail, et opérait au moment de l'institution des présentes procédures quatre magasins d'alimentation spécialisée, tel qu'il appert du dossier de la Cour;
4. La Débitrice *9214-6315 Québec Inc.* (i.e. la Débitrice 9214) est une filiale à part entière de la Débitrice JVM, œuvrant également en matière de commerce d'alimentation au détail et détenant les droits relatifs à des baux commerciaux concernant le local du magasin de la Débitrice JVM situé à Boucherville, tel qu'il appert du dossier de la Cour;
5. Le 10 mars 2016, les Débitrices ont chacune déposé auprès du Séquestre officiel, un avis d'intention de faire une proposition en application de l'article 50.4(1) de la LFI, (les « **Avis d'intention** ») tel qu'il appert du dossier de cette Cour;
6. Le syndic mis en cause *KPMG Inc.* (le « **Syndic** ») a accepté d'exercer les fonctions de syndic dans le cadre du dépôt des Avis d'intention des Débitrices, tel qu'il appert du dossier de la Cour;
7. Le 11 avril 2016, une ordonnance de consolidation procédurale fut émise par cette Honorable Cour afin de consolider les dossiers judiciaires de l'Avis d'intention de la Débitrice JVM (C.S. 505-11-013929-166) et de l'Avis d'intention de la Débitrice 9214 (C.S. 505-11-013933-168), de façon à ce qu'ils soient traités de façon commune dans le présent dossier de Cour, et non de façon substantive, le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour (la « **Consolidation procédurale** »);
8. La Mise-en-cause *9318-2822 Québec Inc.* (« **9318** ») est l'offrant en ce qui concerne la Transaction envisagée, tel que ce terme est défini ci-après, comme il appert d'une copie d'un extrait du REQ, communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-2**;
9. La Mise en cause *9341-1569 Québec Inc.* est l'acheteur dans le cadre de la Transaction envisagée faisant suite à l'offre (l'« **Acheteur** »), en vertu d'une cession de ladite offre par 9318 à l'Acheteur, tel qu'il appert notamment d'une copie d'un extrait du REQ, communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-3**;
10. Le créancier garanti principal des Débitrices est Richard Fortin, une partie liée aux Débitrices, la créance de celui-ci à l'endroit des Débitrices étant approximativement 14 509 281.98\$ en date du dépôt des Avis d'intention;
11. Les Mises en causes suivantes sont des parties aux différentes ententes à l'égard desquelles les Débitrices demandent à cette Honorable Cour que les droits des Débitrices dans ces ententes, à titres d'Actifs, soient cédées à l'Acheteur dans le cadre de la Transaction envisagée (tels que ces termes sont définis ci-après) :
 - Gina Marcogliese, Michel Marcogliese, et *Marcogliese Gina & Marcogliese Michel, société en nom collectif*
 - Capital Augusta Inc.
 - 9228-6574 Québec Inc.

- Diane Lemieux
- Isabelle Boulanger
- Société en commandite Investissements 504, rue Albanel
- Pâtisserie Gérard Rolland Inc.
- 9045-7631 Québec Inc.
- 9120-2564 Québec Inc.

C. L'AVIS D'INTENTION ET LES PROCÉDURES ET DÉMARCHES SUBSÉQUENTES

12. Le 10 mars 2016, les Débitrices ont chacun déposé leur Avis d'intention respectif;
13. Le 7 avril 2016, les Débitrices ont déposé une *Requête (I) en prorogation du délai pour déposer une proposition concordataire, (II) pour autoriser la vente de certains actifs, et (III) pour l'émission d'une ordonnance de consolidation procédurale des dossiers d'avis d'intention* (la « **Première Requête en prorogation** »), le tout comme il appert du dossier de la Cour;
14. Le 11 avril 2016, la Cour a accueilli la Première Requête en prorogation et a émis les ordonnances suivantes :
 - a) Ordonnance relative à la Consolidation procédurale;
 - b) Prolongation du délai pour déposer une proposition concordataire jusqu'au 24 mai 2016; et
 - c) Autorisation d'une transaction afin de vendre certaines actions d'une entreprise, *Buffet L'Entregent*, détenues par la Débitrice 9214, laquelle incluait également une transaction relative à une créance entre la Débitrice JVM et *Buffet L'Entregent*, et émission d'une ordonnance de dévolution des actifs à cet égard (la « **Transaction Buffet L'Entregent** »);le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour;
15. Le 13 mai 2016, la Cour a accueilli une requête intitulée *Requête pour autoriser la vente de certains actifs* autorisant une transaction afin de vendre à l'encanteur *Les Encans Belec Inc.* des équipements de la Débitrice JVM reliés à son commerce de son établissement du Quartier Dix30, et émettant une ordonnance de dévolution des actifs à cet égard, tel qu'il appert du dossier de la Cour (la « **Transaction Belec** »);
16. Depuis le dépôt des Avis d'intention, outre la présentation de la Requête en prorogation et l'émission de l'ordonnance du 11 avril 2016 à cet effet, ainsi que de l'autorisation des Transaction Buffet L'Entregent et Transaction Belec :
 - a) Les Débitrices ont procédé, avec l'assistance du Syndic, à une première demande de soumissions dans le but de solliciter des investisseurs potentiels ou acquéreurs certains de leurs actifs et entreprises, à l'exception de l'établissement du Quartier

UAM

Dix30, ce dernier devant faire l'objet d'un processus distinct (le « **Processus de vente Plateau-Boucherville** »);

- b) Le Processus de vente Plateau-Boucherville fut initié le 18 mars 2016, et une offre fut sélectionnée, la transaction y étant envisagée étant l'objet de la présente Requête;
- c) La Requérante a également procédé, avec l'assistance du Syndic, à une deuxième demande de soumissions dans le but de solliciter des offres d'acquéreurs potentiels pour certains de ses actifs situés à son établissement du Quartier Dix30 (le « **Processus de vente Dix30** »), lequel a donné lieu à la Transaction Belec ayant été approuvée le 13 mai 2016, et dont la clôture doit avoir lieu incessamment;
- d) Les Débitrices ont également procédé à la clôture de la transaction relative à *Buffet L'Entregent*, laquelle avait été approuvée par le tribunal le 11 avril 2016 suite à la Première Requête en prorogation;
- e) En parallèle, à l'exception de l'établissement du Quartier Dix30, lequel est en processus de fermeture et de remise des biens appartenant aux tiers, les Débitrices ont continué leurs opérations dans le cours normal des affaires;
- f) Les Débitrices et le Syndic ont également pris diverses mesures conservatoires et tenus des discussions avec certaines parties lorsque requis afin de préserver les actifs et opérations des Débitrices

le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour et notamment du rapport du Syndic daté du 19 mai 2016, communiqué au soutien des présentes (le « **Rapport du Syndic** »), sous scellé, comme **PIÈCE R-4**;

- 17. Le délai pour le dépôt par chacune des Débitrices de leur proposition concordataire respective expirera le 24 mai 2016, tel qu'il appert du dossier de la Cour;
- 18. Par la présente requête, les Débitrices demandent à cette Honorable Cour que le délai pour le dépôt des propositions concordataires des Débitrices soit prorogé de 45 jours additionnels, c'est-à-dire jusqu'au 8 juillet 2016, et ce, afin de permettre aux Débitrices ce qui suit :
 - a) de compléter et mener à bien la Transaction Belec;
 - b) de compléter la Transaction envisagée (tel que ce terme est défini ci-après) avec l'Acheteur, à l'égard de laquelle l'autorisation de cette Cour est demandée par la présente requête;
 - c) de compléter le processus ordonné de fermeture de l'établissement du Quartier Dix30, lequel est bien entamé et devrait être complété sous peu;
 - d) de préparer et présenter une proposition concordataire pour les créanciers des Débitrices;

Cam

le tout tel qu'il appert notamment du Rapport du Syndic (incluant l'état de l'évolution de l'encaisse concernant les semaines à venir), **PIÈCE R-4**;

19. Advenant que la Transaction Belec et la Transaction envisagée ne soient pas complétées ou effectuées, et qu'une réalisation rapide des actifs non encore réalisés ait lieu, notamment dans un contexte de faillite, les créanciers des Débitrices ne recevront vraisemblablement pas un meilleur dividende que dans un contexte de proposition;
20. Depuis le dépôt de l'Avis d'intention, les salaires de tous les employés d'une part, et les fournisseurs d'autre part, ont été régulièrement payés jusqu'à ce jour ou des arrangements ont été pris avec ceux-ci;
21. La prorogation demandée ne saurait causer de préjudice sérieux à l'un ou l'autre des créanciers des Débitrices, tel qu'il appert du Rapport du Syndic, **PIÈCE R-4**;
22. Le Syndic ne s'oppose pas à cette demande, et a obtenu toute la collaboration des Débitrices;
23. Les Débitrices soumettent respectueusement à cette Honorable Cour qu'il n'y a aucun préjudice à ce qu'une prorogation de délai soit accordée, vu ce que ci-avant mentionné et en ce que :
 - a) Elles ont agi et continuent d'agir de bonne foi et avec toute la diligence voulue;
 - b) Elles seront vraisemblablement en mesure de faire une proposition viable à leurs créanciers;
 - c) La prorogation demandée ne cause aucun préjudice sérieux à l'un ou l'autre des créanciers des Débitrices;
24. Compte tenu de ce qui précède, les Débitrices sont bien fondées en faits et en droit de demander à cette Honorable Cour une prorogation de délai de quarante-cinq jours à partir du 24 mai 2016, c'est-à-dire jusqu'au 8 juillet 2016;
25. Les Débitrices sont également bien fondées de demander la suspension des recours, actions, exécutions, ou autres procédures de leurs créanciers contre elles-mêmes ou contre leurs biens, en vue du recouvrement de réclamations prouvables en matière de faillite pendant le délai susdit;

C. LE PROCESSUS D'APPEL D'OFFRES PLATEAU - BOUCHERVILLE ET LA TRANSACTION ENVISAGÉE

26. Tel qu'indiqué ci-haut, le 18 mars 2016, les Débitrices, avec l'assistance du Syndic, ont procédé à un appel d'offres (i.e. le Processus de vente Plateau-Boucherville) relativement à leurs actifs reliés aux deux établissements situés sur le Plateau Mont-Royal (en ce qui concerne la Débitrice JVM) et l'établissement situé à Boucherville (en ce qui concerne tant la Débitrice JVM que la Débitrice 9214), lesquels sont plus amplement décrits, tant en ce qui concerne les actifs de la Débitrice JVM que ceux de la Débitrice 9214, dans le document d'appel d'offres sous seing privé diffusé par le Syndic, copie duquel est

communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-5** (le « **Document d'appel d'offres** »);

27. Le Document d'appel d'offres fut diffusé par le Syndic à des offrants potentiels et entreprises œuvrant dans le milieu du commerce au détail et autres domaines d'activités susceptibles d'être intéressés par les actifs visés par le Processus de vente Plateau - Boucherville, et deux offres ont été reçues dans le cadre du processus, tel qu'il appert du Rapport du Syndic, **PIÈCE R-4**;
28. Le soumissionnaire ayant soumis l'offre la plus élevée et avantageuse fut 9318, lequel a déposé une offre d'achat qui fut modifiée et acceptée en date du 21 avril 2016 (l' « **Offre d'achat** »), et laquelle fut cédée à l'Acheteur par la suite, le tout tel qu'il appert notamment de l'Offre d'achat datée du 21 avril 2016, communiquées, sous scellé, au soutien des présentes comme **PIÈCE R-6**, et du Rapport du Syndic, **PIÈCE R-4**;
29. Les Débitrices, à titre de vendeurs, et l'Acheteur, avec l'intervention de 9318, soumettent au soutien de la présente Requête un projet de convention d'achat faisant suite à l'Offre d'achat (la « **Convention d'achat** »), tel qu'il appert une copie de la Convention d'achat produite sous scellé au soutien des présentes comme **PIÈCE R-7**;

D- LA TRANSACTION ENVISAGÉE

30. Les Débitrices soumettent à cette Honorable Cour que la vente des actifs dans le cadre de la transaction envisagée par la Convention d'achat (la « **Transaction envisagée** »), ces actifs pour la Débitrice JVM d'une part et la Débitrice 9214 d'autre part étant plus amplement décrits à la Convention d'achat et aux annexes A-1 et A-2 du Projet d'Ordonnance (**PIÈCE R-1A**) (les « **Actifs** »), est opportune et appropriée en regard de ce qui suit :
 - a) La Transaction envisagée permet d'obtenir la meilleure réalisation dans les circonstances en ce qui concerne les actifs des Débitrices concernant les deux établissements situés sur le Plateau Mont-Royal et l'établissement situé à Boucherville;
 - b) Tout a été mis en œuvre pour solliciter le plus grand nombre d'acheteurs potentiels afin de maximiser la réalisation desdits éléments d'actifs;
 - c) Le processus de sollicitation a été conduit de manière diligente et toutes les parties intéressées ont eu accès aux biens, à l'information pertinente pour compléter leur analyse ainsi qu'aux membres de la direction des Débitrices;
 - d) La Transaction envisagée permet notamment le maintien des opérations aux établissements visés et la sauvegarde des emplois afférents;
 - e) Le processus de vente a été conduit de façon équitable, intègre et transparent pour l'ensemble des parties concernées;
31. Il est respectueusement soumis que dans un contexte de faillite, la vente des Actifs ne serait pas plus avantageuse, tel qu'il appert du Rapport du Syndic, **PIÈCE R-4**;

32. Le principal créancier garanti des Débitrices est en accord avec la Transaction envisagée;

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

ACCUEILLIR la présente *Requête (I) en prorogation du délai pour déposer une prorogation concordataire, et (II) pour autoriser la vente de certains actifs* (la « **Requête** »);

ÉMETTRE une ordonnance conformément au projet d'ordonnance déposé au soutien de la présente Requête comme **PIÈCE R-1A**;


PERMETTRE la signification et la production de la présente ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

ORDONNER que les Pièces **R-4, R-6 et R-7** (les « **Pièces confidentielles** ») soient gardées confidentielles et sous scellé jusqu'à une ordonnance ultérieure de cette Cour, à moins d'un consentement des Débitrices *Les Jardins Val-Mont Inc. et 9214-6315 Québec Inc.* à les divulguer;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant tout appel, sans obligation de fournir quelque garantie;

LE TOUT sans frais, sauf en cas de contestation et dans ce cas avec dépens contre toute partie contestante solidairement.

Montréal, ce 19 mai 2016



Me Guillaume-Pierre Michaud

Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Avocats des Débitrices

Tour de la Bourse

800, rue du Square-Victoria, bureau 3700

C. P. 242

Montréal (Québec) H4Z 1E9

Téléphone : +1 514 397 5264

Télécopieur : +1 514 397 7600

Courriel : gmichaud@fasken.com

