

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-061657-223

DATE : 24 mars 2023

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S.

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

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Créancier garanti

et

GROUPE SÉLECTION INC.

et

**LES AUTRES ENTITÉS LISTÉES À L'ANNEXE « A » DE LA DEUXIÈME
ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE**

Débitrices

et

**LES PARTENAIRES LIMITÉS À L'ANNEXE « B » DE LA DEUXIÈME ORDONNANCE
INITIALE AMENDÉE**

et

**LES PARTIES LISTÉES DANS L'ANNEXE « C » DE LA DEUXIÈME ORDONNANCE
INITIALE AMENDÉE**

Mises en cause, et collectivement avec les Débitrices (les « **Parties LACC** »)

et

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Contrôleur

**JUGEMENT SUR DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
AUTORISANT UN PROCESSUS DE SOLlicitATION D'INVESTISSEMENT ET DE
VENTE**

(Articles 11 et 36 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers de compagnies*)

[1] Par jugement rendu le 21 novembre 2022¹ suite à un débat fort contesté, Groupe Sélection inc. « **GS** ») et les autres Débitrices et la plupart des Mises en cause² ont obtenu la protection de la Cour en vertu des dispositions de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** ») (le « **Jugement du 21 novembre 2022** »).

[2] Le Jugement du 21 novembre 2022 comportait le commentaire initial suivant lequel est toujours d'actualité :

[2] D'emblée, il s'agit d'un dossier inusité, voire extraordinaire, dont les circonstances fort particulières comportent des ramifications et soulèvent des enjeux complexes tant pour GS et les Débitrices que pour leurs créanciers, partenaires d'affaires et les autres parties prenantes dont les milliers de citoyens aînés qui résident dans les diverses résidences pour personnes âgées (les « **RPA** ») détenues en tout ou en partie par GS et dont la gestion quotidienne est assurée par les employés de GS.

[3] Le Jugement du 21 novembre 2022 résume bien le contexte général de cette affaire. Il n'est pas utile de le reprendre³ si ce n'est que de rappeler que le Tribunal était confronté à deux demandes contestées de part et d'autre.

[4] D'une part, une demande de GS et de l'autre, celle du Syndicat bancaire⁴ qui était alors le principal créancier de GS qui avait rappelé ses avances et qui s'objectait au plan de redressement envisagé par GS, à la nomination du contrôleur choisi par GS et au financement intérimaire de 50 M\$ que GS tentait d'obtenir de la part de M. Herbert Black⁵.

¹ 2022 QCCS 4281 et 2022 QCCS 4284 (Ordonnance initiale) (permission d'appeler refusée le 28 novembre 2022 (2022 QCCA 1586)).

² Les autres Mises en cause qui n'étaient pas initialement couvertes par l'Ordonnance initiale le furent en vertu de la Deuxième Ordonnance initiale. Dorénavant, lorsque le Tribunal référerà à GS, cela inclura et visera également les Débitrices, ainsi que les Mises en cause lorsque le contexte s'y prête.

³ Voir en particulier les paragraphes 3 au 25 du Jugement du 21 novembre 2022 (2022 QCCS 4281).

⁴ La Banque Nationale du Canada (« **BNC** ») représentait alors un syndicat bancaire composé de la Banque Canadienne Impériale de Commerce (« **CIBC** »), la Fédération des Caisses Desjardins (« **Desjardins** »), la Banque Toronto Dominion (« **TD** »), la Banque de Montréal (« **BMO** »), la Banque HSBC Canada (« **HSBC** »), Briva Finance (Équité) s.e.c. (« **Briva** ») et Fiera FP Business Financing Fund, L.P. (« **Fiera** ») (collectivement le « **Syndicat** »).

⁵ P-8.

[5] Le Syndicat étant déjà impliqué comme créancier garanti offrait son propre financement intérimaire et recommandait la nomination de PricewaterhouseCoopers (« **PwC** » ou le « **Contrôleur** ») à titre de Contrôleur pour diriger le processus du redressement requis en raison de la situation financière particulièrement critique de GS à l'époque qui avait perdu la confiance de ses banquiers.

[6] Pour les motifs énoncés au Jugement du 21 novembre 2022, le Tribunal a essentiellement retenu la position du Syndicat qui a pu mettre en place un premier financement intérimaire de 20 M\$ permettant d'assurer temporairement la continuité de l'exploitation de GS pendant que le Contrôleur qui s'est vu octroyer des pouvoirs supplémentaires vu la situation exceptionnelle et extraordinaire alors en vigueur, a eu avant tout le mandat de procéder au redressement des affaires financières de GS.⁶

[7] À l'audience ayant mené au Jugement du 21 novembre 2022, tant GS que le Syndicat proposait la mise en place d'un processus d'investissement et de sollicitation de vente des actifs de GS (« **SISP**⁷ ») afin de colmater l'hémorragie financière majeure qui affligeait alors⁸ les entreprises de GS, de régler son endettement envers ses créanciers et idéalement, de permettre éventuellement la relance de GS sur une base financière plus saine, dans la mesure du possible.

[8] Jusqu'à présent, le redressement des finances de GS s'est avéré une tâche fort complexe, voire titanesque. Dans le Jugement du 21 novembre 2022, le Tribunal entrevoyait déjà un défi pour le Contrôleur qui s'annonçait tout à fait exceptionnel pour les raisons suivantes :

[122] L'ampleur de l'endettement combinée à l'hémorragie financière récurrente qui mine gravement GS, la complexité extraordinaire de l'organigramme des sociétés assujetties au présent processus, la diversité des actifs d'importance qui sont détenus en partie pour la plupart par des partenaires financiers, le type de sûretés grevant ces actifs et le nombre important de créanciers garantis et de partenaires financiers ayant à bien des égards des intérêts divergents, la sécurité et le bien-être des milliers de personnes logées dans quelque 50 RPA requièrent l'implication d'experts spécialisés en redressement d'entreprises.

[9] Par Demande datée du 10 mars 2023 (la « **Demande SISP** »), le Contrôleur avise le Tribunal qu'il est maintenant prêt à lancer le SISP et demande son approbation.

⁶ Ordonnance initiale du 21 novembre 2022 (2022 QCCS 4284) paragraphes 41 et suivants.

⁷ Pour qualifier dorénavant le processus d'investissement et de sollicitation de vente, le Tribunal utilisera l'expression « **SISP** » signifiant **S**ale and **I**nvestment **S**olicitation **P**rocess qui est celle utilisée par l'ensemble des parties et intervenants tant oralement que dans leurs nombreux écrits.

⁸ Il était alors question d'un déficit d'opération générant des pertes mensuelles récurrentes de quelque 7 M\$ essentiellement épongées par le Syndicat.

[10] La Demande SISP suscite une réaction importante tant de la part de GS que de celle de plusieurs créanciers hypothécaires, partenaires d'affaire et autres parties prenantes affectés directement ou indirectement par les actifs de GS visés par le SISP.

[11] Bref, la Demande SISP a suscité une contestation de GS et des objections de plusieurs créanciers hypothécaires ou partenaires d'affaire de GS, ces derniers ayant pour la plupart des intérêts majoritaires dans des actifs principalement immobiliers intéressant également GS qui veut monétiser ses intérêts minoritaires.

[12] L'avantage d'une audience sur la Demande SISP qui s'est déroulée sur deux journées complètes a permis la poursuite des discussions hors cour entre les parties intéressées et le Contrôleur, lesquelles ont également permis de régler la majorité des irritants identifiés dans le document intitulé « *General Procedures for the Sale and Investment Solicitation Process* » (le « **Bidding Procedure** ») accompagnant le projet d'ordonnance « *Bidding Procedure Order* » (l'« **Ordonnance SISP** ») soumis par le Contrôleur à l'approbation du Tribunal.

[13] Le *Bidding Procedure* comporte l'ensemble des conditions afférentes au SISP permettant essentiellement d'offrir sur le marché certains des actifs de GS identifiés (les « **Actifs SISP** ») que GS et le Contrôleur espèrent pouvoir monétiser aux meilleures conditions possibles sans oublier le Syndicat.

[14] Le Contrôleur propose un processus devant essentiellement se dérouler en deux phases principales, soit la Phase 1 comportant la mise en marché des Actifs SISP et l'identification d'acheteurs potentiels qui émettront idéalement des lettres d'intention non contraignante suivie d'une Phase 2 au cours de laquelle des lettres d'intention contraignante seront émises, le cas échéant.

[15] Inutile de préciser que le SISP proposé par le Contrôleur se veut fort complexe vu la nature fort particulière des Actifs SISP, des intérêts généralement minoritaires de GS dans ceux-ci et de l'existence de conventions et contrats gérant les relations de GS avec ses autres partenaires d'affaires, sans oublier la présence de créanciers détenant des hypothèques grevant les Actifs SISP.

[16] Somme toute, outre trois partenaires d'affaire de GS s'objectant à ce que les droits de GS dans certains contrats particuliers les liant fassent partie du SISP, personne ne s'est objecté à la mise en place et à la tenue du SISP. Les enjeux soulevés se situaient plutôt au niveau des conditions élaborées par le Contrôleur qui ont suscité plusieurs interventions et objections de la part des parties prenantes affectées.

[17] Le Tribunal a écouté attentivement les observations des divers avocats qui sont intervenus et a dûment considéré les modifications qu'ils proposaient d'apporter au *Bidding Procedure*, la plupart ayant suscité l'aval du Contrôleur, d'autres non.

[18] Le *Bidding Procedure* joint au présent jugement pour en faire partie intégrante, constitue le fruit de la réflexion du Tribunal à ce sujet après avoir considéré l'ensemble

des commentaires et arguments de divers avocats qui sont intervenus à l'audience. Il n'est pas utile de discuter en détail chaque modification proposée.

[19] Par ailleurs, certains principes fondamentaux ont guidé la réflexion du Tribunal.

[20] La monétisation des Actifs SISP est non seulement impérative pour la survie financière de GS dans le contexte du redressement entamé par le Contrôleur, mais également pour la relance éventuelle de GS 2.0 envisagée par Monsieur Réal Bouclin (« **M. Bouclin** »), une fois que GS aura pu émerger du processus de la LACC, le cas échéant.

[21] Les Actifs SISP identifiés et visés par le *Bidding Procédure* ne sont pas remis en question par personne à l'exception de quelques partenaires d'affaire de GS qui tel que mentionné précédemment, s'objectent à la mise en marché des droits de GS dans certains contrats les liant à GS qui sont, selon eux, incessibles et par conséquent, que les droits de GS dans ceux-ci ne peuvent être vendus ou transférés à un tiers, surtout sans leur approbation.

[22] Le Tribunal comprend que les avocats du Contrôleur ne partagent pas nécessairement ce point de vue et qu'idéalement, le SISP servira à déterminer la valeur marchande de ces droits contractuels, le cas échéant.

[23] À ce sujet, le Tribunal a décidé à l'audience que sans pour autant les négliger, les interventions de ces partenaires d'affaires étaient hypothétiques et prématurées d'autant qu'on ignore à l'heure actuelle si ces droits contractuels possiblement incessibles, selon eux, vont effectivement faire l'objet d'un intérêt quelconque de la part d'un acquéreur potentiel.

[24] Bref, le Tribunal a pris acte de la position des clients respectifs de ces trois avocats à cet égard tout en précisant qu'ils pourront faire valoir à nouveau au besoin leurs positions et arguments à une étape ultérieure du SISP si jamais les droits contractuels contestés font l'objet d'une lettre d'intention contraignante de la part d'un acquéreur potentiel, le cas échéant. En d'autres termes, les partenaires d'affaires concernés ne se verront pas opposer la tardiveté de leurs interventions.

[25] Par souci de transparence et considérant que toutes les ventes à être effectuées aux termes du SISP seront réalisées sur la base de « *As is, Where is* », le Contrôleur devrait émettre une note particulière dans le *Virtual Data Room* au sujet de ces actifs particuliers afin de sensibiliser tout acquéreur éventuel au débat potentiellement à venir avec les parties co-contractantes si son identité ne leur était pas acceptable.

[26] Dans un autre ordre d'idées, d'autres créanciers hypothécaires et partenaires d'affaires ont également émis des réserves relativement au processus proposé par le Contrôleur dans la mesure où ils se verraient imposer somme toute un nouveau débiteur ou un nouveau partenaire en lieu et place de GS sans qu'ils n'aient mot à dire. Ils ne

veulent pas non plus être obligés d'avancer des fonds additionnels, ce qui est compréhensible à première vue dans les circonstances.

[27] À cet égard, le Tribunal est satisfait que les conditions du *Bidding Procedure* qu'il entend approuver en vertu du présent jugement répondent raisonnablement à leurs préoccupations et craintes. Le Contrôleur a pris soin de s'assurer que les créanciers hypothécaires et partenaires d'affaires affectés puissent toujours avoir le dernier mot à dire sur le sort réservé aux Actifs SISP les concernant grâce, entre autres, au processus d'encan obligatoire mis en place s'ils désirent s'en prévaloir.

[28] Bref, outre de monétiser ultimement les Actifs SISP, le but du SISP est avant tout de vérifier l'intérêt suscité par ces actifs sur le marché et surtout, leur valeur marchande.

[29] Outre l'intervention des créanciers hypothécaires et partenaires d'affaire ci-devant évoquée, le débat s'est principalement déroulé au niveau de GS face au Contrôleur relativement au contenu du Sixième Rapport du Contrôleur daté du 16 mars 2023 (le « **Rapport PwC** ») et relativement au SISP que le Contrôleur propose.

[30] Vu l'ampleur des enjeux qui ont surgi à l'audience à ce sujet, il est impératif que le Tribunal s'y attarde quelque peu.

[31] Le Rapport PwC a suscité une vive réaction des avocats de GS et de sa haute direction dont monsieur Robert Laplante, Chef de la Direction Financière de GS, qui a soumis une déclaration sous serment afin de commenter et répondre à certains aspects du Rapport PwC.

[32] Le témoignage du représentant du Contrôleur monsieur Christian Bourque (« **M. Bourque** ») suivi de celui de M. Bouclin, l'âme dirigeante de GS, ont permis au Tribunal de constater qu'il règne à l'heure actuelle un climat malsain entre le Contrôleur et ses représentants et la haute direction de GS qui nuit définitivement au bon déroulement du processus de redressement engagé depuis le mois de novembre dernier.

[33] Nullement besoin pour l'instant de porter quelque blâme que ce soit à l'endroit de quiconque.

[34] Il est cependant crucial de remettre les pendules à l'heure.

[35] Pour l'essentiel, il semble exister dans l'esprit de M. Bouclin une mauvaise compréhension du processus de redressement engagé depuis l'Ordonnance initiale du 21 novembre 2022 et sur le rôle du Contrôleur qui semble être toujours perçu comme l'homme de main du Syndicat à qui il répondrait avant tout.

[36] Dans le Jugement du 21 novembre 2022, le Tribunal a expliqué le rôle du Contrôleur qu'il allait alors nommer tout en tenant compte des préoccupations de GS quant au choix de PwC proposé par le Syndicat.

[37] Pour une meilleure compréhension des enjeux, il est utile de rappeler une partie de la réflexion du Tribunal consignée dans ledit jugement :

[89] Le Tribunal a également eu l'avantage d'entendre divers témoignages au cours des quatre jours d'audience, une durée inusitée en matière d'émission d'une ordonnance initiale en présence d'une quarantaine d'avocats représentant une vingtaine de clients.

[90] Tout cela reflète le caractère tout à fait exceptionnel sinon unique de la présente affaire impliquant 137 entités possédant des intérêts variables dans de multiples actifs d'importance dont une cinquantaine de RPA, lesquelles doivent collectivement à leurs créanciers près de 1,5 milliards de dollars alors que GS encoure un manque récurrent de liquidités d'environ 7 M\$ mensuellement et dont les entrées de fonds depuis le début de l'année ont à peine réussi à combler les pertes récentes encourues sans pouvoir rembourser les montants convenus au Syndicat.

[91] En d'autres termes, les montants empruntés au Syndicat par GS au cours de la dernière année ont servi à éponger les pertes d'exploitation récentes ou à couvrir les pertes significatives qui continuent de s'accumuler mensuellement. Le Syndicat n'est plus disposé à continuer à se prêter à ce jeu qui ne mène nulle part dans le contexte actuel.

[92] Il presse le Tribunal de permettre au contrôleur PwC d'élaborer un plan de redressement visant initialement à arrêter l'hémorragie financière, à stabiliser les entreprises Débitrices et à repenser le modèle d'affaires de GS afin de lui permettre de retrouver la santé financière.

[93] Tout porte à croire qu'au fil des années, l'actionnaire principal monsieur Réal Bouclin (« **M. Bouclin** »), encouragé par les succès de ses diverses entreprises, a commencé à prendre des bouchées de plus en plus grandes qui ont malheureusement engendré les conséquences financières que ses sociétés vivent présentement.

[94] Le Tribunal est saisi d'un dossier d'insolvabilité d'une complexité extraordinaire en raison de la structure corporative adoptée par la direction de GS, — ce qui ne constitue pas un reproche — du nombre et de la nature particulière des sûretés consenties à de nombreux créanciers garantis en sus du Syndicat portant sur une kyrielle d'actifs dont plusieurs ne sont pas détenus en propre par les Débitrices ce qui implique la présence des partenaires d'affaires ayant également des intérêts dans ces actifs.

[95] En réalité, une liquidation pure et simple de GS et des Débitrices est difficilement envisageable sans risque d'entraîner un chaos juridique certain vu la diversité des intérêts en jeu.

[96] En fait, après quatre jours d'audience, le Tribunal est plutôt convaincu que le présent dossier se prête bien à un processus de redressement en vertu de la

LACC, en raison de sa complexité et des enjeux qui impliquent, notamment les milliers de résidents des RPA.

[97] Un processus de redressement qui s'entame en vertu de la LACC n'implique pas qu'une compagnie débitrice va nécessairement conserver tous ses éléments d'actifs et qu'elle va émerger intacte du processus de redressement avec un fardeau d'endettement allégé. Le processus de redressement est évolutif en fonction des circonstances et des événements qui vont survenir au fil du temps.

[98] Le processus de la LACC possède l'avantage de se dérouler sous la supervision du Tribunal qui — dans le respect des dispositions de la LACC — s'assurera, entre autres, du caractère raisonnable et approprié des pistes de redressement envisagées tant du point de vue des sociétés débitrices que des créanciers garantis et ordinaires ainsi que des parties prenantes dont les milliers de résidents des RPA.

[9] **Qui plus est, le Tribunal s'attend à ce que la bonne foi anime tous les intervenants qui participeront à ce processus et que la direction de GS collaborera pleinement avec le contrôleur dans la recherche de pistes de solutions viables et raisonnables.**

[Soulignement et caractères gras ajoutés]

[38] Quant à la nomination du Contrôleur représenté par M. Bourque, le Tribunal s'exprimait ainsi :

[163] D'emblée, M. Bourque est un professionnel de l'insolvabilité compétent et expérimenté qui a déjà agi à maintes reprises à titre de contrôleur en vertu de la LACC, **un rôle qu'il doit exercer de façon impartiale devenant à compter du moment de sa nomination les yeux et les oreilles du Tribunal qui va compter sur son assistance franche et complète tout au long du processus de redressement qui s'entame aujourd'hui.**

[164] En acceptant le présent mandat du Tribunal, M. Bourque prendra le pouls de la situation et verra à formuler auprès du Tribunal, après consultation avec l'équipe de direction de GS, les recommandations nécessaires pour stabiliser la situation financière de GS et recommander un plan de redressement qui aura, dans la mesure du possible et du raisonnable l'adhésion de la direction de GS et des autres parties prenantes.

[165] En se faisant, M. Bourque devra, entre autres, tenter de considérer et de concilier si possible les préoccupations et les attentes des parties intéressées.

[166] Bref, jusqu'à preuve du contraire, le Tribunal n'a aucun doute que dorénavant, en sa nouvelle qualité de contrôleur, M. Bourque agira avec impartialité ce qui lui permettra de conseiller le Tribunal dans l'exécution de son nouveau mandat dans le respect des dispositions de la LACC.

[Soulignement et caractères gras ajoutés]

[39] Le Tribunal réitère sa confiance à l'endroit de M. Bourque qu'il ne voit ni ne considère comme l'homme de main du Syndicat, bien au contraire.

[40] La tâche que M. Bourque a accepté d'exercer auprès du Tribunal suite à l'Ordonnance initiale du 21 novembre 2022 est gigantesque tant par la complexité des multiples enjeux auxquels il fait face sans oublier la préoccupation première d'assurer une continuité de services dans les multiples RPA desservies et gérées par GS.

[41] Le Tribunal a déjà mentionné que le processus de redressement dans le cadre de la LACC est essentiellement un processus qui évolue en fonction des circonstances et des événements qui surviennent au fil du temps.

[42] Le présent dossier en est un exemple patent où des ajustements ou des changements de cap parfois inattendus doivent être envisagés ou s'opérer en fonction de la tournure des événements.

[43] Jusqu'à présent, la survie financière de GS passe, entre autres, par l'octroi d'un financement temporaire qui permet à GS de couvrir une partie de ses pertes ponctuelles d'exploitation et de maintenir ses opérations essentielles en continuité, principalement les RPA.

[44] Avant l'émission de l'Ordonnance initiale, le Syndicat avait déjà retiré sa confiance envers GS et sa haute direction et avait rappelé ses avances. Bref, le Syndicat avait indiqué qu'il voulait ne plus faire affaires avec GS et il voulait récupérer ses avances de plus de 270 M\$. Rien n'a changé à cet égard.

[45] Les événements ont fait en sorte que le Tribunal non seulement retienne la candidature de M. Bourque comme représentant du Contrôleur PwC proposé par le Syndicat, mais qu'il approuve également un premier financement temporaire d'environ 20 M\$ octroyé par ce même Syndicat pour assurer d'une part, l'élaboration de mesures de redressement des finances de GS qui impliquaient dès le début la mise en place d'un SISP et d'autre part, assurer le maintien des services auprès des résidents des RPA.

[46] Le financement temporaire autorisé par le Tribunal s'est avéré essentiel pour la continuité des opérations de GS sur une base quelque peu restreinte. Malheureusement, quatre mois plus tard, ce premier financement intérimaire n'est plus disponible et il est impensable que le Contrôleur lance dans le processus du SISP sans que GS ne dispose des ressources financières requises pour la poursuite de ses opérations pendant la durée du SISP.

[47] Il n'est donc pas étonnant aux yeux du Tribunal que le Contrôleur, dans l'exécution du mandat que lui a confié le Tribunal, entretienne des discussions avec le Syndicat pour déterminer l'opportunité de financer temporairement à nouveau les opérations de GS qui demeurent toujours grandement déficitaires pendant la durée du SISP.

[48] Cela ne signifie pas pour autant que M. Bourque soit l'homme de main du Syndicat.

[49] Idéalement, GS aurait dû participer aux discussions entre le Syndicat et le Contrôleur relativement au nouveau financement temporaire plutôt que d'être placée devant un fait accompli. À tort ou à raison, le « froid » qui existe entre la haute direction de GS et le Syndicat n'est sans doute pas étranger à cette tournure des événements.

[50] Mais, le Tribunal n'est pas surpris non plus que dans le contexte fort particulier actuel, le Syndicat veuille minimiser les pertes importantes qu'il envisage déjà de subir dans ce dossier en minimisant également dans la mesure du possible les montants additionnels de quelque 20 M\$ qu'il sera appelé à avancer tout en limitant son implication financière additionnelle à l'intérieur d'une période de temps que le Contrôleur considère raisonnable dans les circonstances.

[51] Force est de constater que le SISP proposé par le Contrôleur comporte deux phases qui ont été élaborées en fonction de la période de disponibilité des fonds du nouveau financement temporaire assuré par le Syndicat soit jusqu'à la fin du mois de juin 2023.

[52] Bien que GS soit d'accord avec la nécessité de procéder au SISP dès maintenant et qu'il soit en accord avec les Actifs SISP visés par ce processus, GS préconise plutôt une mise en marché des Actifs SISP en phases successives s'étendant du 27 mars 2023 au 30 novembre 2023⁹. Dans le cadre du financement temporaire de 50 M\$ que M. Herbert Black avait offert à GS, celui-ci avait exigé que le SISP soit en place dès le 23 décembre 2022, condition qui était loin d'être idéale pour une mise en marché et qui avait été acceptée par GS¹⁰.

[53] M. Bouclin a justifié sa position en insistant qu'eu égard aux conditions économiques actuelles, il était risqué sinon impensable de mettre sur le marché l'ensemble des Actifs SISP dans une seule phase étant donné que ces actifs se trouvent essentiellement tous au Québec dans un marché géographique restreint. Il faudrait donc étaler dans le temps le processus de mise en marché des Actifs SISP qui selon les propositions faites par GS pouvait aller à un moment donné jusqu'au printemps 2024.

[54] Il est indéniable que l'approche de M. Bouclin a du sens.

[55] Le problème est qu'à l'heure actuelle, M. Bouclin et ses sociétés n'ont pas les moyens de leurs ambitions. Ils n'ont pas les ressources financières pour prolonger le SISP au-delà l'échéancier proposé par le Contrôleur en fonction du financement temporaire réellement disponible.

⁹ GS-7C.

¹⁰ P-8.

[56] M. Bourque a clairement indiqué que le niveau d'endettement actuel de GS est toujours excessif, voire insoutenable, pour assurer la survie des entreprises débitrices.

[57] Au surplus, une autre réalité incontournable est que l'ensemble du portefeuille d'assurance de GS vient à échéance en septembre 2023. Il est plus que certain que CAFO qui a financé le renouvellement de quelque 54 polices d'assurance au coût de plus de 5 M\$ ne viendra pas à l'aide de GS comme elle l'a fait à l'automne dernier.

[58] Quoi qu'il en soit, un débat s'est engagé à l'audience quant au montant du « *burn rate* » mensuel toujours encouru par GS lequel varierait entre 7 M\$ et 9 M\$ selon le Contrôleur. Peu importe que ce soit 7 M\$ ou 9 M\$, ce « *burn rate* » se situe toujours dans une zone extrêmement périlleuse et insoutenable pour la survie de GS. Rappelons qu'avant l'émission de l'Ordonnance initiale, GS éprouvait déjà un « *burn rate* » mensuel d'environ 7 M\$ essentiellement épongé mois après mois par les avances alors consenties par le Syndicat.

[59] GS a présenté un comptable qui a effectué des vérifications à partir des prévisions d'évolution de l'encaisse pour la période se terminant le 24 juin 2023 soumises par le Contrôleur à l'Annexe C du Rapport PwC, lesquelles couvrent essentiellement la période durant laquelle GS va bénéficier du nouveau financement intérimaire de 20 M\$.

[60] Le but recherché par cette preuve était de jeter un doute dans l'esprit du Tribunal quant à l'ampleur réelle du « *burn rate* » mensuel qui serait plus près de 2 M\$ et possiblement moindre selon le témoin.

[61] Avec égards, sans pour autant entrer dans le détail des calculs effectués par le comptable de GS, il est facile de faire dire à des chiffres ce que l'on veut. Le comptable prétendait que le montant du « *burn rate* » mensuel était inexact et qu'il n'était pas réaliste, car selon ses calculs, les divisions RPA et Construction de GS sont essentiellement profitables étant donné que globalement elles génèrent des revenus chaque mois.

[62] Pour tirer une telle conclusion, le comptable a pris soin de séparer tous les coûts liés au processus de redressement en vertu de la LACC qui sont importants voire impressionnants, à première vue, mais qui peuvent s'expliquer à la lumière du caractère extraordinairement complexe du présent dossier qui découle de la structure corporative également fort complexe mise en place par GS au fil des années — ce qui incidemment ne constitue pas un reproche du Tribunal.

[63] Personne ne peut contester le fait que les activités actuelles de GS peuvent être rentables et profitables comme l'a laissé entendre le comptable de GS. Le Tribunal utilise à escient les mots « *peuvent être rentables et profitables* » lorsqu'on exclut l'ensemble des dettes massives de GS qui à l'heure actuelle, ne sont pas honorées pour beaucoup, que ce soit au niveau du paiement des intérêts courus ou du capital échû dans les cas où les prêts sont échûs. Ces créanciers attendent tous avec impatience de voir leurs intérêts payés et leur capital remboursé.

[64] Idéalement, le SISP va permettre de jeter un éclairage fort attendu sur l'évolution que va prendre le présent plan de redressement qui requiert avant tout une réduction importante et à court terme de l'endettement excessif de GS.

[65] Avec égards, quant à la situation financière de GS, que l'on parle d'un « *burn rate* » de 9 M\$ ou même de 2 M\$, le résultat est essentiellement le même. GS ne peut poursuivre l'exploitation de ses sociétés toujours actives et acquitter les salaires de ses employés sans un apport financier ponctuel chaque mois, ce qu'offre pour une seconde fois le Syndicat pour une période temporaire bien définie qui devrait permettre la réalisation du SISP proposé par le Contrôleur.

[66] Bref, le SISP proposé par le Contrôleur bien qu'il ne soit pas nécessairement idéal est le seul qui peut être envisagé raisonnablement par le Tribunal dans le contexte actuel en fonction du financement intérimaire disponible.

[67] Ceci amène le Tribunal à se pencher sur une problématique importante mise en lumière au cours du témoignage de M. Bouclin dont les propos suscitent inquiétudes et préoccupations pour la suite des choses.

[68] Une mise au point s'impose.

[69] Le Tribunal insiste sur le fait que les propos qui suivent ne doivent être interprétés comme une critique ou l'expression d'un blâme à l'endroit de M. Bouclin qui a témoigné avec candeur malheureusement teintée d'une certaine réticence. Après tout, M. Bouclin étant à sa première expérience de la sorte, on ne peut lui tenir rigueur de ne pas être familier avec le processus engagé et l'interaction avec le Contrôleur en pareilles circonstances.

[70] Le Tribunal a retenu des propos de M. Bouclin la présence d'une grande méfiance de sa part à l'endroit du représentant du Contrôleur, M. Bourque, et de ses collègues à un point tel que de l'information cruciale à la poursuite du processus de redressement n'est pas communiquée à M. Bourque par la « fausse » crainte que ce dernier travaille réellement pour le Syndicat qui ne rechercherait que la liquidation pure et simple de GS.

[71] Comme Contrôleur, M. Bourque travaille avec les outils qu'il a et avec ceux qu'on peut lui donner.

[72] Or, il revient à M. Bouclin et à la haute direction de GS de fournir, de sa propre initiative, à M. Bourque le plus d'outils possible pour l'aider à réaliser son mandat de redressement dans les meilleures et aux meilleures conditions possibles pour GS en particulier.

[73] Tant que l'hémorragie financière ne sera pas colmatée raisonnablement au moyen d'une monétisation suffisante de ses actifs, GS a absolument besoin de financement temporaire pour mener son redressement à bon port.

[74] Lors de son témoignage, M. Bouclin a expliqué qu'il fait présentement des démarches avec l'assistance de RBC Dominion Securities inc. (« **RBC** ») afin de trouver des partenaires financiers qui pourraient l'accompagner dans la mise en œuvre d'un plan de relance de GS¹¹ appelé « GS 2.0 », ce qui réjouit le Tribunal.

[75] Une dizaine de partenaires financiers auraient été identifiés et approchés dont la plupart auraient même déjà signé des ententes de confidentialité¹². Pourtant, à tort ou à raison, M. Bouclin refuse de communiquer plus d'information à ce sujet à M. Bourque craignant toujours qu'il travaille réellement pour le Syndicat et qu'on va bloquer vraisemblablement ses efforts de relance.

[76] Si M. Bouclin voulait plus de temps pour que le SISP se déroule en plus de deux phases, il lui revenait la responsabilité de fournir au Contrôleur les outils nécessaires lui permettant d'envisager un tel scénario considérant les contraintes financières majeures existantes.

[77] Qui plus est, à l'audience, M. Bouclin a indiqué qu'il avait signé la fin de semaine précédente, un LOI¹³ avec un partenaire potentiel qu'il ne voulait pas divulguer à M. Bourque toujours en raison du climat de méfiance qui règne.

[78] Le Tribunal ne s'attendait certes pas à ce que M. Bouclin dévoile en pleine cour le nom des partenaires approchés par RBC ou celui qui a signé le LOI dernièrement.

[79] Comme Contrôleur nommé par le Tribunal, M. Bourque est un officier de la Cour à qui M. Bouclin devrait pouvoir confier des informations confidentielles qui pourraient être utiles ou avoir une incidence du déroulement ordonnée du processus de redressement dans le meilleur intérêt de GS.

[80] Rien n'empêche l'âme dirigeante de GS de s'entretenir confidentiellement avec M. Bourque. Encore une fois, M. Bourque se rapporte au Tribunal qui l'a nommé et à qui il répond. Qui plus est, M. Bourque a toujours le loisir de demander au Tribunal d'émettre des directives si un enjeu particulier surgissait dans le cadre de ses échanges avec M. Bouclin.

[81] Bref, M. Bouclin doit trouver le moyen d'aider M. Bourque pour que celui-ci puisse l'aider à son tour dans son rôle de Contrôleur.

[82] Sans pour autant porter le blâme à l'endroit de quiconque, le Tribunal émet le souhait que dorénavant un meilleur climat de collaboration s'instaure entre la haute direction de GS et plus particulièrement entre M. Bouclin et le Contrôleur représenté par M. Bourque.

¹¹ **GS-2** (sous scellés).

¹² Non-Disclosure Agreement ("**NDA**").

¹³ **L**etter **O**f **I**ntention.

[83] Il en va de la survie de GS.

[84] À ce sujet, le *Bidding Procedure* approuvé par le Tribunal reflète l'intention bien arrêtée du Tribunal que dorénavant, le Contrôleur et la haute direction de GS travaillent plus étroitement dans un contexte empreint de bonne foi et d'un minimum de confiance. Les prochains mois seront cruciaux.

[85] Ceci étant, le Tribunal a également pu déceler lors du témoignage de M. Bouclin et lors de l'intervention de ses avocats une mauvaise compréhension du rôle de chacun dans le présent contexte.

[86] Le fait qu'aux termes de l'Ordonnance initiale, le Tribunal ait confié au Contrôleur des pouvoirs accrus pour les motifs amplement énoncés dans ce jugement n'a pas eu pour effet de dépouiller M. Bouclin et la haute direction de GS de leur obligation de participer activement au processus engagé en vertu de la LACC et d'assister de manière proactive M. Bourque au niveau de l'élaboration et de la mise en œuvre d'un plan de redressement. L'élaboration du plan de redressement n'a jamais vraiment posé de problème, car la monétisation des actifs de GS était déjà convenue depuis plusieurs années avec le Syndicat.

[87] Or, il existe une différence entre un plan de redressement (ou de restructuration) et un plan de relance.

[88] Un plan de relance peut difficilement être mis en œuvre avant que le redressement financier de l'entreprise ait été réalisé avec succès, surtout dans le cas qui nous occupe avec l'ampleur du fardeau financier excessif de GS.

[89] À l'étape actuelle du processus, le Contrôleur comme officier de la Cour n'a pas le mandat de travailler avec GS sur un plan de relance étant donné qu'il y a plutôt urgence pour lui de réaliser le plan de redressement qui passe par le SISP et par la monétisation des Actifs SISP aux meilleures conditions possibles, ce qui est à l'avantage non seulement de GS, mais également de ses créanciers et partenaires d'affaires idéalement.

[90] Une fois le processus du SISP complété, il sera beaucoup plus aisé d'envisager le plan de relance de GS 2.0 ce qui n'empêche cependant pas M. Bouclin de poursuivre ses efforts en ce sens tout en tenant M. Bourque au courant de ses efforts pour que les deux puissent cheminer idéalement dans la même direction, ce qui n'est malheureusement pas le cas actuellement.

[91] La relance de GS 2.0 passe par sa recapitalisation assurée par un nouveau partenaire externe tout en réduisant de façon majeure l'endettement actuel qui paralyse GS.

[92] La responsabilité de la relance revient à GS et à M. Bouclin et non pas au Contrôleur qui a plutôt le mandat de se concentrer pour l'instant sur la réduction urgente

du niveau d'endettement en passant par le SISP, en espérant vivement que le processus qui s'engage à compter d'aujourd'hui soit couronné de succès.

[93] **CONSIDÉRANT** la demande intitulée *Application for a Bidding Procedures Order* (la « **Demande** »), ainsi que les pièces et la déclaration assermentée de M. Christian Bourque déposées à l'appui de cette Demande ;

[94] **CONSIDÉRANT** le Sixième rapport du Contrôleur daté du 16 mars 2023 ;

[95] **CONSIDÉRANT** les représentations des avocats et le témoignage des témoins entendus à l'audience ;

[96] **VU** l'ordonnance rendue le 14 novembre 2022 et l'ordonnance initiale rendue le 21 novembre 2022 (telle que modifiée et reformulée de temps à autre, y compris le 1er décembre 2022, le 21 décembre 2022, le 22 février 2023, le 7 mars 2023 et le 17 mars 2023, l'« **Ordonnance initiale** ») ;

[97] **CONSIDÉRANT** que l'Ordonnance initiale prévoit, entre autres, une suspension des procédures en faveur, notamment, des Parties LACC ainsi que de leurs biens, actifs, entreprises et/ou activités pendant une certaine période (la « **Suspension des procédures** ») ;

[98] **VU** les dispositions de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, RSC 1985, c C-36, telle qu'amendée ;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[99] **ACCUEILLE** la Demande ;

Notification

[100] **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 et dispense de toute autre notification ;

[101] **PERMET** la notification de la présente ordonnance (l'« **Ordonnance** ») à tout moment, en tout lieu et par tout moyen, y compris par courrier électronique ;

Approbation du Processus de sollicitation d'offres de vente et d'investissement

[102] **APPROUVE** et **RATIFIE** le processus de sollicitation d'investissement et de vente (le « **SISP** ») décrit dans la procédure du processus de sollicitation d'investissement et de vente intitulée « *General Procedures for the Sale and Investment Solicitation Process* » jointe en **Annexe A** de la présente Ordonnance (ci-après la « **Procédure SISF** ») ;

[103] **AUTORISE** et **ORDONNE** au Contrôleur, en consultation avec les Parties LACC et la Créancière garantie, le cas échéant, de mettre en œuvre le SISP, de prendre toutes mesures et signer tous documents qui peuvent être nécessaires ou accessoires, le tout conformément à la Procédure SISP ;

[104] **DÉCLARE** que la Procédure SISP ne s'applique qu'au SISP relativement aux actifs qui sont spécifiquement énumérés à l'Annexe C de la Procédure SISP, jointe à la présente ordonnance et séparés par lots dans cette annexe, et que le Contrôleur peut, avant la date de mise en œuvre du SISP (définie comme étant le « *SISP Implementation Date* » dans la Procédure SISP, et pour les fins de la présente ordonnance, la « **Date de mise en œuvre du SISP** »), retirer certains actifs du SISP conformément aux dispositions de la Procédure SISP s'il le juge approprié afin de conclure et soumettre à la Cour toute transaction concernant ces actifs avant la Date de mise en œuvre du SISP ou peu après cette date ;

[105] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sous réserve des dispositions de la Procédure SISP, les droits et recours contractuels de tiers restreignant de façon spécifique la cession des actifs définis dans la Procédure SISP comme étant les « *SISP Assets* » (pour les fins de la présente Ordonnance, les « **Actifs du SISP** ») et/ou de toute partie de l'entreprise des Débitrices définie dans la Procédure SISP comme étant « [the] *Business* » (pour les fins de la présente Ordonnance, l'« **Entreprise** »)), y compris, mais sans s'y limiter, les dispositions relatives aux droits de premier refus, aux droits de première offre, aux droits d'égaliser une offre, aux options d'achat, ou aux autres clauses restrictives concernant la vente d'un intérêt dans les Actifs du SISP et/ou une partie de l'Entreprise (collectivement ci-après les « **Clauses restrictives** »), sont suspendus et inapplicables dans le contexte du SISP, ne peuvent pas être opposés à un soumissionnaire potentiel (défini comme un « *Potential Bidder* » dans la Procédure SISP, et pour les fins de la présente Ordonnance, un « **Soumissionnaire potentiel** ») dans le contexte du SISP, et ne peuvent en aucune façon compromettre ou limiter la capacité du Contrôleur à mettre en œuvre le SISP ou toute transaction dans le cadre de ce dernier ;

[106] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que le Contrôleur est autorisé à mettre en marché et solliciter des offres à l'égard de tout Actif du SISP et/ou toute partie de l'Entreprise sans se conformer aux Clauses restrictives, conformément à la Procédure SISP ;

[107] **ORDONNE** que le Contrôleur est autorisé et peut, en vertu du droit applicable, divulguer et remettre aux Soumissionnaires potentiels et à leurs conseillers les renseignements personnels dont les Parties LACC ont la garde ou le contrôle relativement à l'exploitation de toute partie de l'Entreprise mise en vente en vertu du SISP, y compris les renseignements sur les ressources humaines et la paye, les dossiers relatifs aux employés passés et actuels des Parties LACC, et les informations concernant tout consommateur, visiteur de site web ou autre individu (« collectivement, les « **Informations personnelles** » »), mais uniquement dans la mesure nécessaire pour négocier, déterminer s'il convient de poursuivre et tenter de conclure une transaction conformément au SISP (une « **Transaction** »). Chaque Soumissionnaire potentiel à qui

des renseignements personnels sont divulgués doit conserver et protéger les renseignements personnels au moyen de mesures de sécurité correspondant à la sensibilité des renseignements personnels et conformément à la législation fédérale ou provinciale applicable en matière de protection de la vie privée, et limiter l'utilisation de ces renseignements à son évaluation d'une Transaction; s'il ne conclut pas de Transaction avec les Parties LACC, il doit retourner tous ces renseignements aux Parties LACC ou au Contrôleur, selon le cas, ou, alternativement, les détruire de façon permanente ;

[108] **ORDONNE** que le Contrôleur, les Parties LACC, la Créancière garantie et chacun de leurs affiliés, partenaires, directeurs, employés, agents, personnes de contrôle, prêteurs, conseillers juridiques et conseillers respectifs n'aient aucune responsabilité à l'égard de toutes pertes, réclamations, dommages ou responsabilités de quelque nature que ce soit à l'endroit de toute personne en relation ou résultant de la conduite du SISF ou de l'exercice de leurs fonctions dans le cadre du SISF, sauf dans la mesure où ces pertes, réclamations, dommages ou responsabilités résultent d'une négligence grave ou d'une faute intentionnelle de l'une de ces personnes ou entités, selon le cas, tel que déterminé par le présent Tribunal ;

Approbation du mandat et pouvoirs additionnels du Contrôleur

[109] **APPROUVE** et **RATIFIE** les termes de la lettre de mandat de PricewaterhouseCoopers Corporate Finance inc., une société liée au Contrôleur, concernant la mise en œuvre du SISF (la « **Lettre mandat** ») (pièce **P-3** déposée à l'appui de la Demande) ;

[110] **AUTORISE** le Contrôleur, directement ou par l'intermédiaire de son affilié conformément à la Lettre mandat, à exécuter toutes les obligations prévues par la Lettre mandat, y compris pour le compte des Parties LACC, et à prendre toutes les mesures qui pourraient être nécessaires ou utiles pour donner pleinement effet aux termes de la Lettre mandat ;

[111] **ORDONNE** que, sans limiter les pouvoirs du Contrôleur accordés en vertu des présentes ou de l'Ordonnance initiale, le Contrôleur est autorisé, sous réserve des dispositions de la Procédure SISF, à :

- 111.1. prendre toutes les mesures nécessaires ou souhaitables pour mener à bien le SISF ;
- 111.2. signer les documents qui peuvent être nécessaires dans le cadre du SISF ;
- 111.3. négocier et conclure des accords dans le cadre du SISF ; et
- 111.4. contracter toute obligation nécessaire ou accessoire à l'exercice des pouvoirs susmentionnés et à la mise en œuvre du SISF ;

[112] **ORDONNE** que la pièce **P-3** déposée à l'appui de la Demande soit traitée confidentiellement et déposée sous scellés ;

Levée partielle de la suspension des procédures pour la publication des préavis

[113] **ORDONNE** qu'à compter de la Date limite de mise en œuvre du SISP, telle qu'amendée, la suspension des procédures soit partiellement levée dans le seul but de permettre l'envoi et la publication par un Prêteur garanti (défini dans la Procédure SISP comme un « *Secured Lender* », et pour les fins de la présente Ordonnance, un Prêteur garanti) d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire en vertu de l'article 2757 du *Code civil du Québec* et de l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, ou d'un autre préavis comparable en vertu des lois de l'Ontario, (un « **Préavis** ») à l'égard de tout Actif du SISP grevé par la sûreté de ce Prêteur garanti ;

[114] **DÉCLARE** que, pour plus de certitude : (i) la publication de tout Préavis ne produira que des effets purement conservatoires et sera faite sans admission quant à la nature, la priorité ou la validité de toute réclamation ou prétendu droit de tout Prêteur garanti, dans le contexte du SISP ou autrement ; et (ii) aucune mesure d'exécution, réalisation ou autre procédure sur la base d'un Préavis ne peut être mise en œuvre, déposée, entamée ou poursuivie pendant la période de suspension contre un Actif du SISP auquel le Préavis se rapporte, sauf en conformité avec la Procédure SISP ;

Général

[115] **ORDONNE** que le Contrôleur, les Parties LACC et la Créancière garantie puissent de temps à autre s'adresser à cette Cour pour obtenir des avis et des directives concernant le SISP et l'exécution de leurs pouvoirs et devoirs respectifs en vertu des présentes ou de la Procédure SISP ;

[116] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de toute cour, de tout tribunal, de tout organisme réglementaire ou administratif dans toute province du Canada et de tout tribunal fédéral canadien ou aux États-Unis d'Amérique et de tout tribunal ou organisme administratif ailleurs, afin de donner effet à la présente ordonnance et d'aider le Contrôleur, les Parties LACC et leurs mandataires respectifs à exécuter les conditions de la présente Ordonnance. Il est respectueusement demandé à tous les tribunaux, cours, organismes réglementaires et administratifs de rendre les ordonnances et d'accorder l'assistance nécessaire ou souhaitable au contrôleur et aux Parties LACC pour donner effet à la présente ordonnance, et d'agir à l'aide et en complément de la présente Cour, dans l'exécution des conditions de la présente Ordonnance ;

[117] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans caution ;

[118] **LE TOUT SANS FRAIS.**

MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S.

Me Luc Morin
Me Guillaume Pierre Michaud
Me Noah Zucker
Norton Rose Fulbright
Avocats du créancier garanti la Banque Nationale du Canada

Me Joseph Reynaud
Me Guy P. Martel
Me Danny Duy Vu
Stikeman Elliott s.e.n.c.r.l., s.r.l.
Avocats des débitrices

Me Alain Riendeau
Me Brandon Farber
Me Éliane Dupéré-Tremblay
Fasken Martineau DuMoulin SENCRL, s.r.l.
Avocats du contrôleur

Dates d'audience : 21 et 22 mars 2023

General Procedures for the Sale and Investment Solicitation Process

On November 14, 2022, National Bank of Canada, in its capacity as administrative agent of various lenders (the “**Secured Creditor**”) commenced proceedings (the “**CCAA Proceedings**”) under the *Companies’ Creditors Arrangement Act* (Canada) (the “**CCAA**”) in respect of Groupe Sélection Inc. and various related/affiliated entities (collectively, the “**CCAA Parties**”) before the Superior Court of Québec (Commercial Division) in the District of Montréal (the “**Court**”). An initial order under the CCAA was rendered on November 21, 2022, and was thereafter amended and restated by the Court on December 1, December 21, 2022, February 22, 2023, on March 7, 2023, and on March 17, 2023 (as further amended or restated from time to time, the “**Initial Order**”).

Pursuant to the Initial Order, PricewaterhouseCoopers Inc., a licensed insolvency trustee, was appointed as monitor in the CCAA Proceedings (in such capacity, the “**Monitor**”) and was granted the power to, *inter alia*, manage the affairs of the CCAA Parties and implement the restructuring contemplated in the CCAA Proceedings.

On March 24, 2023, the Court granted an order (the “**Bidding Procedures Order**”), authorizing the Monitor, with the assistance of its affiliate, PricewaterhouseCoopers Corporate Finance Inc. (the “**SISP Advisor**”), to undertake a sale and investment solicitation process (the “**General SISP**”) with a view to identifying one or more transactions in respect of all or part of the rights, title and interests in property, assets and undertakings of the CCAA Parties (the **Assets**) listed in **Appendix C** hereof (the “**SISP Assets**”) and/or the business of the CCAA Parties (the “**Business**”).

The General SISP shall be conducted by the Monitor, in consultation with the CCAA Parties, and with the assistance of the SISP Advisor, in accordance with the procedures provided for herein (the “**General Bidding Procedures**”), which sets out, *inter alia*, the manner in which (i) binding bids for executable transaction involving the SISP Assets or the Business will be solicited from interested parties, (ii) any such bids received will be addressed, (iii) any Successful Bid (as defined below) will be selected, and (iv) Court approval of any Successful Bid will be sought.

Parties who wish to have their bids considered shall be required to participate in the General SISP as conducted by the Monitor, in consultation with the CCAA Parties, with the assistance of the SISP Advisor, and comply with these General Bidding Procedures.

The General Bidding Procedures also provide or otherwise maintain certain existing rights, recourses and protections in favour of a Secured Lender holding a Secured Lender’s Secured Claim.

Unless otherwise specified, the Monitor and the SISP Advisor shall exercise their functions and powers pursuant to the Initial Order, the Bidding Procedures Order and the General Bidding Procedures in consultation with the CCAA Parties and the Secured Creditor.

Defined Terms

1. Capitalized terms used in the General Bidding Procedures have the meanings given thereto in **Appendix A**.

Bidding Procedures

Opportunity

2. The General SISP is intended to solicit interest in, and opportunities for: (i) one or more sale(s) or partial sale(s) of all, substantially all, or certain portions of the SISP Assets; and/or (ii) for an investment in, restructuring, recapitalization, refinancing or other form of reorganization of all or some of the CCAA Parties or all or part of the Business related to the SISP Assets. For greater certainty, bids that will be considered pursuant to the General SISP may include one or more of an investment, restructuring, recapitalization, refinancing or other form of reorganization of the business and affairs of all or some of the CCAA Parties as a going concern or a sale (or partial sales) of all, substantially all, or certain of the SISP Assets, or a combination thereof (the “**Opportunity**”).
3. The General Bidding Procedures describe the manner in which prospective bidders may gain access to due diligence materials concerning the CCAA Parties and the SISP Assets, the manner in which bidders may participate in the General SISP, the requirements related to the receipt and negotiation of bids received, the ultimate selection of a Successful Bidder and the requisite approvals to be sought from the Court in connection therewith. The Monitor and the SISP Advisor shall conduct the General SISP in the manner set forth herein.
4. The Monitor, in consultation with CCAA Parties, may at any time and from time to time modify, amend, vary or supplement the General SISP or the Bidding Procedures, including to extend the key dates set out hereunder, without the need for obtaining an order of the Court, provided that the Monitor, in consultation with the CCAA Parties, with the assistance of the SISP Advisor, determines that such modification, amendment, variation or supplement is not material and is useful in order to give effect to the substance of the General SISP, the General Bidding Procedures, the Bidding Procedures Order and the Initial Order and maximize the value of the SISP Assets. Any material modification or amendment shall be submitted in draft form to the CCAA Parties, the Secured Creditor and to the Secured Lender(s) affected by such material modification or amendment. If it is opposed before the end of the following business day, the Monitor shall seek to obtain the authorization of the Court for such material modification or amendment.
5. The Monitor, in consultation with the CCAA Parties, may at any time, prior to the General SISP Implementation Date elect to remove any Assets from the SISP Assets, without the need for obtaining an order of the Court, provided the Monitor determines that the removal of such Assets from the SISP Assets would be appropriate to facilitate the implementation of the General SISP. The Secured Lender as well as the CCAA Parties and the Secured Creditor shall be informed by the Monitor if it no longer intends to market any SISP Assets subject to such Secured Lender’s Secured Claim and does not propose to conclude a transaction in respect of such Assets.
6. The SISP Assets may consist of the partnership, co-ownership and other equity interests (each a “**Partnership/Co-Owner Interest**”) of the CCAA Parties in developments, projects and other immovable properties (each a “**Property**”) in which other partners and co-owners (each, a “**Partner/Co-Owner**”) also hold a Partnership/Co-Owner Interest. Any Partner/Co-Owner shall have the right to request from the Monitor that its own Partnership/Co-Owner Interest in any Property be included in the Opportunity as part of the SISP. The Monitor shall determine whether the inclusion of such Partnership/Co-

Owner Interest is appropriate in the circumstances and shall advise the Partner/Co-Owner of its determination as soon as practicable. The SISP Assets may also consist of a Property provided each Partner/Co-Owner consents to the inclusion of such Property as a SISP Asset.

7. The Monitor shall post on the Monitor’s website, as soon as practicable, any modification, amendment, variation or supplement to the General Bidding Procedures or the SISP Assets and the Monitor or the SISP Advisor shall, as applicable, inform the bidders impacted by such modifications.
8. In the event of a dispute as to the interpretation or application of the General SISP or the General Bidding Procedures, the Court will have exclusive jurisdiction to hear and resolve such dispute.
9. As more particularly set out herein, a summary of the key dates pursuant to the General SISP are as follows:¹

<u>Event</u>	<u>Date</u>
1. <u>Approval of General Bidding Procedures</u>	March 24, 2023
Phase 1	
2. <u>CIM and VDR</u> SISP Advisor, with the assistance of the CCAA Parties, to prepare and have available for parties having executed the NDA (Potential Bidders) the CIM and VDR	Between March 17 and March 28, 2023
3. <u>SISP Implementation Deadline</u>	March 28, 2023
4. <u>Solicitation Letter</u> SISP Advisor to distribute Solicitation Letter, to potentially interested parties	No later than March 31, 2023
5. <u>Determination of Phase 1 Qualified Bidders by the SISP Advisor</u>	Between March 28 and April 28, 2023
6. <u>Phase 1 Qualified Bidders & Bid Deadline</u> Phase 1 Bid Deadline (for delivery of non-binding LOIs by Phase 1 Qualified Bidders in accordance with the requirement of paragraph 21 of the General Bidding Procedures)	April 28, 2023
7. <u>Phase 1 Satisfactory Bid</u> SISP Advisor to notify each Phase 1 Qualified	Between May 1, 2023, and May 5, 2023

¹ All capitalized terms not already defined are defined further below. Titles in the chart are for presentation purposes only.

<u>Event</u>	<u>Date</u>
Bidder by email as to whether its bid is qualified as a Phase 1 Satisfactory Bid	
Phase 2	
8. <u>Phase 2 Bid Deadline & Qualified Bidders</u> Phase 2 Bid Deadline (for delivery of definitive offers by Phase 2 Qualified Bidders in accordance with the requirement of paragraph 31 of the Bidding Procedures)	June 1, 2023
9. <u>Auction</u> Auction(s), if applicable	No later than June 9, 2023
10. <u>Selection of final Successful Bid</u> Deadline for selection of final Successful Bid	No later than June 9, 2023, at 5:00 pm prevailing Eastern Time
11. <u>Definitive Documentation</u> Deadline for completion of definitive documentation in respect of Successful Bid	No later than June 23, 2023
12. <u>Approval Application—Successful Bid</u> Deadline for filing of Approval Motion in respect of Successful Bid	No later than June 30, 2023
13. <u>Closing—Successful Bid</u> Anticipated deadline for closing of Successful Bid being the Target Closing Date	No later than June 30, 2023
14. <u>Outside Date—Closing</u> Outside Date by which the Successful Bid must close	July 31, 2023

Solicitation of Interest: Notice of the SISP

10. As soon as reasonably practicable after the granting of the General Bidding Procedures Order:
 - (a) a notice of the General SISP and such other relevant information which the Monitor, with the assistance of the SISP Advisor, considers appropriate shall be published in *La Presse+* and the *The Globe & Mail* and such other publications as may be considered appropriate; and
 - (b) a press release setting out the notice and such other relevant information regarding the Opportunity as may be considered appropriate, shall be issued with *Canada Newswire* designating dissemination in Canada.

11. In accordance with the key dates set out in paragraph 9 hereof, the SISP Advisor shall send to potential bidders a letter describing the Opportunity (a "**Solicitation Letter**"), outlining the salient elements of the General SISP and inviting recipients of the Solicitation Letter to express their interest pursuant to the General SISP, which Solicitation Letter shall be posted on the Monitor's website.

Virtual Data Room

12. As soon as practicable, a confidential virtual data room (the "**VDR**") in relation to the Opportunity will be made available by the SISP Advisor to Potential Bidders that have executed the NDA (as defined below) in accordance with paragraph 15 below.
13. Following the completion of "Phase 1", but prior to the completion of "Phase 2", additional information may be added to the VDR to enable Phase 2 Qualified Bidders to complete any confirmatory due diligence in respect of the CCAA Parties and the Opportunity. The Monitor may establish or cause the SISP Advisor to establish, with the assistance of the CCAA Parties, separate VDRs (including "clean rooms"), if the Monitor reasonably determines that doing so would further the CCAA Parties' and any Potential Bidders' compliance with applicable antitrust and competition laws or would prevent the distribution of commercially sensitive competitive information.
14. The Monitor, in consultation with the CCAA Parties, may also limit the access of any Potential Bidder to any confidential information in the VDR where the Monitor reasonably determines that such access could negatively impact the General SISP, the ability to maintain the confidentiality of the information, the Business or its value.

PHASE 1: NON-BINDING LOIS

Phase 1 Qualified Bidders and Delivery of Confidential Information Memorandum

15. In order to participate in the General SISP, and prior to the distribution of any confidential information to an interested party (including access to the VDR), such interested party must deliver to the SISP Advisor: (i) an executed non-disclosure agreement in form and substance satisfactory to and in favour of the Monitor, to the CCAA Parties and each Partner/Co-Owner of a Partnership/Co-Owner Interest included as a SISP Asset, acting reasonably (each, an "**NDA**"), which shall enure to the benefit of any Successful Bidder that closes a transaction contemplated by its Successful Bid, and (ii) provide evidence, reasonably satisfactory to the SISP Advisor of its financial wherewithal to complete a transaction in respect of the Opportunity (either with existing capital or with capital reasonably anticipated to be raised prior to closing) and disclose details of their ownership and/or investors.
16. Pursuant to the terms of the NDA to be signed by a potential bidder (each potential bidder who has executed an NDA, a "**Potential Bidder**"), each Potential Bidder will be prohibited from communicating with any other Potential Bidder regarding the Opportunity during the term of the General SISP, without the consent of the Monitor, it being understood that (i) Partners/Co-Owners with a Partnership/Co-Owner Interest in the same SISP Asset will have the right to communicate with one another during the General SISP, including for the purpose of discussing a joint LOI regarding such SISP Asset and (ii) that Partners/Co-Owners will have the right to communicate with any Potential Bidder that submits a bid in respect of any Partnership/Co-Owner Interest in the same Property at any time after they

inform the Monitor that they will not act as a Potential Bidder in respect of such Property or that they have elected to cease acting as a Potential Bidder (a “**Non-Bidding Partner/Co-Owner**”). For the avoidance of doubt, a party who has executed an NDA or a joinder with a Potential Bidder for the purpose of providing financing to a Potential Bidder in connection with the Opportunity (such party a “**Financing Party**”) shall not be deemed a Potential Bidder for purposes of the General SISP, provided that such Financing Party undertakes to inform the Monitor in the event that it elects to act as a Potential Bidder.

17. A Potential Bidder that has executed an NDA and that has provided to the SISP Advisor, to the extent required, any information required pursuant to paragraph 15 hereof, will be deemed a “**Phase 1 Qualified Bidder**” and will be promptly notified of such qualification by the SISP Advisor.
18. The SISP Advisor will prepare and give access to each Phase 1 Qualified Bidder a confidential information memorandum providing additional information considered relevant to the Opportunity (a “**CIM**”). The CCAA Parties, the Monitor, the SISP Advisor and their respective advisors make no representation or warranty as to the information contained in the CIM or otherwise made available pursuant to the General SISP.
19. The SISP Advisor shall provide any person deemed to be a Phase 1 Qualified Bidder with access to the VDR. The CCAA Parties, the Monitor and their respective advisors make no representation or warranty as to the information contained in the VDR.
20. If a Phase 1 Qualified Bidder wishes to submit a bid, it must deliver a non-binding letter of intent (a “**LOI**”) (each such LOI, provided in accordance with paragraph 21 below, to the SISP Advisor at the address specified in **Appendix B** hereto (including by email) so as to be received by the SISP Advisor not later than 5:00 p.m. (prevailing Eastern Time) on April 28, 2023, or such other date or time as may be agreed by the Monitor (the “**Phase 1 Bid Deadline**”).
21. An LOI submitted by a Phase 1 Qualified Bidder will only be considered a “**Phase 1 Qualified Bid**” if the LOI complies at a minimum with the following:
 - (a) it has been duly executed by the Phase 1 Qualified Bidder;
 - (b) it is received by the Phase 1 Bid Deadline;
 - (c) it contains an agreement by the Phase 1 Qualified Bidder to be bound by the terms of the General SISP;
 - (d) if pertaining to any Private Seniors’ Residences, it contains an undertaking by the Phase 1 Qualified Bidder to maintain the operations of the Private Seniors’ Residences subject to the LOI as such, as well as the necessary permits for such operations, and, upon request, provides written evidence or explanations, satisfactory to the SISP Advisor, of the Phase 1 Qualified Bidder’s ability to maintain such operations, including its financial ability to do so;
 - (e) if pertaining to any Partnership/Co-Owner Interest, it contains an undertaking to promptly provide the Monitor with the following information (the “**Partner/Co-Owner Required Information**”):

- i) Identification of its shareholders and ultimate owners;
 - ii) Financial statements of the Qualified Bidder for the last five (5) years, if available or if such financial statements are not available or if a single purpose entity sufficient financial information on the ultimate owners and their capacity to assume future obligations;
 - iii) Information on their real estate know-how, experience/investments;
 - iv) A statement on their long-term vision for the long-term management/operations of the Property to which the Partnership/Co-Owner Interest relates;
 - v) Information on their sources of funds;
 - vi) Any information that is reasonably likely to be required by the financial institution(s) already financing the Property to which the Partnership/Co-Owner Interest relates;
 - vii) Contact information of their provider(s) of capital; and
 - viii) Information required to conduct a background check on the shareholders, directors of the bidder.
- (f) it provides written evidence, satisfactory to the SISP Advisor, of the Phase 1 Qualified Bidder's ability to consummate the transaction within the timeframe contemplated by the SISP and to satisfy any obligations or liabilities to be assumed on closing of the transaction, including, without limitation, a specific indication of the sources of capital. The SISP Advisor shall, upon receipt, provide to the Residents' Representative Counsel copy of said documentation evidencing the ability to consummate a transaction received in relation to any Private Seniors' Residences;
- (g) it identifies all proposed material conditions to closing including, without limitation, any internal, regulatory or other approvals and any form of agreement or other document required from a government body, stakeholder or other third party, and an estimate of the anticipated timeframe and any anticipated impediments for obtaining such approvals, along with information sufficient for the SISP Advisor, to determine that these conditions are reasonable in relation to the Phase 1 Qualified Bidder,
- (h) it (i) identifies the Qualified Phase 1 Bidder and representatives thereof who are authorized to appear and act on behalf of the Qualified Phase 1 Bidder for all purposes regarding the contemplated transaction, and (ii) fully discloses the identity of each entity or person that will be sponsoring, participating in or benefiting from the transaction contemplated by the LOI;
- (i) an outline of the due diligence completed to the date of submission of the LOI and any additional due diligence required to be conducted in order to submit a binding offer;
- (j) it clearly indicates:

- (i) that the Phase 1 Qualified Bidder is seeking to acquire all, substantially all or part of the SISP Assets, whether through an asset purchase, a share or partnership units purchase or a combination thereof (either one being, a **“Sale Proposal”**); and/or
 - (ii) whether the Phase 1 Qualified Bidder is offering to make an investment in, restructure, recapitalize, reorganize or refinance all or certain CCAA Parties or all or part of the Business related to the SISP Assets (an **“Investment Proposal”**);
- (k) it contains such other information as may be reasonably requested by the SISP Advisor or the Monitor;
- (l) in the case of a Sale Proposal, it identifies or contains the following:
 - (i) the purchase price or price range and key assumptions supporting the valuation and the anticipated amount of cash payable on closing of the proposed transaction;
 - (ii) if the Sale Proposal concerns more than a single lot forming part of the SISP Assets, the allocation of the purchase price to each specific lot;
 - (iii) any contemplated purchase price adjustment;
 - (iv) a description of the specific assets that are expected to be subject to the transaction and any assets expected to be excluded;
 - (v) a description of those liabilities and obligations (including operating liabilities and obligations to employees) which the Phase 1 Qualified Bidder intends to assume and which such liabilities and obligations it does not intend to assume;
 - (vi) a description of the anticipated tax planning, if any;
 - (vii) the proposed structure of the Sale Proposal;
 - (viii) information sufficient for the Monitor, in consultation with the SISP Advisor, to determine that the Phase 1 Qualified Bidder has sufficient ability to satisfy and perform any liabilities or obligations assumed pursuant to subparagraph (v) above, including, as applicable, information pertaining to the credibility, experience and qualifications to operate a senior’s residence; and
 - (ix) any other terms or conditions of the Sale Proposal that the Phase 1 Qualified Bidder believes are material to the transaction; and
- (m) in the case of an Investment Proposal, it identifies the following:
 - (i) a description of how the Phase 1 Qualified Bidder proposes to structure the proposed investment, restructuring, recapitalization, refinancing or reorganization;

- (ii) the aggregate amount of the equity and/or debt investment to be made in the CCAA Parties or their business;
 - (iii) the underlying assumptions regarding the *pro forma* capital structure;
 - (iv) a description of those liabilities and obligations (including operating liabilities, obligations to employees, and reclamation obligations) which the Phase 1 Qualified Bidder intends to assume and which such liabilities and obligations it does not intend to assume;
 - (v) information sufficient for the Monitor, with the assistance of the SISP Advisor, to determine that the Phase 1 Qualified Bidder has sufficient ability to satisfy and perform any liabilities or obligations assumed pursuant to subparagraph (iv) above; and
 - (vi) any other terms or conditions of the Investment Proposal that the Phase 1 Qualified Bidder believes are material to the transaction.
22. The Monitor, in consultation with the CCAA Parties, may waive compliance with any one or more of the requirements specified in paragraph 21 and deem any such non-compliant LOI to be a Phase 1 Qualified Bid.
23. The Monitor or the SISP Advisor, in consultation with the CCAA Parties, shall, upon receipt, provide to the Residents' Representative Counsel copy of any LOI received in relation to any Private Seniors' Residences.

Assessment of Phase 1 Qualified Bids and Subsequent Process

24. The Monitor, in consultation with the CCAA Parties and the SISP Advisor, may, following the receipt of any LOI, seek clarification with respect to any of the terms or conditions of such LOI and/or request and negotiate one or more amendments to such LOI prior to determining if the LOI should be considered a Phase 1 Qualified Bid or a Phase 1 Satisfactory Bid (as defined below).
25. Following the Phase 1 Bid Deadline, the Monitor shall determine, in accordance with the requirements of paragraph 21, the LOI(s) that are selected as the most favourable Phase 1 Qualified Bid(s), which Phase 1 Qualified Bid(s) shall be deemed a **Phase 1 Satisfactory Bid(s)** and which Phase 1 Qualified Bidder(s) accordingly shall be deemed a **Phase 2 Qualified Bidder(s)**, if any. For greater certainty, there can be more than one Phase 1 Qualified Bid that may be determined as being a Phase 1 Satisfactory Bid, and more than one Phase 1 Qualified Bidder that may be determined as being a Phase 2 Qualified Bidder.
26. Only Phase 2 Qualified Bidders – being those that have submitted a Phase 1 Satisfactory Bid – shall be permitted to proceed to Phase 2 of the SISP.
27. The SISP Advisor shall notify each Phase 1 Qualified Bidder in writing as to whether its Phase 1 Qualified Bid constituted a Phase 1 Satisfactory Bid – such that it is a Phase 2 Qualified Bidder – within five (5) Business Days of the Phase 1 Bid Deadline, or at such later time as the Monitor, in consultation with the SISP Advisor, deems appropriate. The

SISP Advisor shall, upon receipt, provide to the Residents' Representative Counsel copy of any Phase 1 Satisfactory Bid received in relation to any Private Seniors' Residences.

28. In the event that the only Phase 1 Satisfactory Bid in respect of a specific SISP Asset is a Credit Bid, the Monitor, in consultation with the SISP Advisor, the CCAA Parties and the Credit Bidder may modify, amend, vary or supplement the General SISP or the General Bidding Procedures, including to accelerate the key dates set out hereunder.
29. In the event that no Phase 1 Satisfactory Bid is selected for any of the SISP Assets, the Monitor in consultation with the CCAA Parties, shall grant the Secured Lender the following options: (i) submit a Credit Bid irrespectively to the General Bidding Procedures on the specific SISP Asset(s) encumbered by its security; (ii) commence or continue a Secured Lender Realization Process in respect of the specific SISP Asset(s). If none of the foregoing options are elected by the Secured Lender, the Monitor, in consultation with the CCAA Parties and the SISP Advisor, may terminate the General SISP in relation to the specific SISP Asset(s).

PHASE 2: FORMAL OFFERS AND REMOVAL OF CONDITIONS

Formal Binding Offers

30. Any Phase 2 Qualified Bidder that wishes to make a formal offer with respect to its Sale Proposal or Investment Proposal shall submit a binding offer (a "**Binding Offer**") in the form of: (a) in the case of a Sale Proposal, a purchase agreement; or (b) in the case of an Investment Proposal, a plan or restructuring support agreement in form and substance satisfactory to the Monitor in each case to the SISP Advisor, so as to be received by the SISP Advisor not later than 5:00 p.m. (prevailing Eastern Standard Time) June 1, 2023, or such other date or time as may be agreed by the Monitor (as may be extended the "**Phase 2 Bid Deadline**").
31. A Binding Offer will only be considered as a **Phase 2 Qualified Bid** if the Binding Offer if it:
 - (a) has been received by the Phase 2 Bid Deadline;
 - (b) specifies whether it is a Binding Offer: (i) to purchase all, substantially all, or a portion of the SISP Assets; and/or (ii) to make an investment in, restructure, recapitalize, reorganize or refinance all or certain of the CCAA Parties or all or part of the Business related to the SISP Assets;
 - (c) includes: (i) in the case of a Binding Offer relating to a Sale Proposal, (x) a fully executed purchase agreement that is based on the draft template purchase agreement to be uploaded in the VDR by the SISP Advisor, and that contains all information described in paragraph 21(l) hereof, and (y) a redlined version highlighting the changes made by the Phase 2 Qualified Bidder to the draft template purchase agreement uploaded in the VDR by the SISP Advisor and (ii) in the case of a Binding Offer relating to an Investment Proposal, a fully executed investment agreement that contains all the information described in paragraph 21(j) hereof;
 - (d) identifies all executory contracts of the CCAA Parties that the Phase 2 Qualified Bidder will assume and clearly describes, for each contract or on an aggregate

basis, how all monetary defaults and non-monetary defaults will be remedied, as applicable;

- (e) is not subject to any due diligence or financing condition;
- (f) contains a confirmation of the undertaking by the Phase 2 Qualified Bidder to maintain the operations of the Private Seniors' Residences subject to the LOI, as well as the necessary permits for such operations;
- (g) contains evidence of authorization and approval from the Phase 2 Qualified Bidder's board of directors (or comparable governing body) and, if necessary to complete the transaction, Phase 2 Qualified Bidder's equity holder(s);
- (h) is unconditional, other than upon the receipt of the Approval Order(s) (as defined below) and satisfaction of any other conditions expressly set forth in the Binding Offer;
- (i) includes acknowledgments and representations of the Phase 2 Qualified Bidder that it: (i) has had an opportunity to conduct any and all due diligence regarding the Opportunity prior to making its Binding Offer; (ii) has relied solely upon its own independent review, investigation and/or inspection of any documents and/or the SISP Assets in making its Binding Offer; (iii) did not rely upon any written or oral statements, representations, warranties, or guarantees whatsoever, whether express, implied, statutory or otherwise, regarding the Opportunity or the completeness of any information provided in connection therewith, other than as expressly set forth in the Binding Offer or other transaction document submitted with the Binding Offer; and (iv) promptly will commence any governmental or regulatory review of the proposed transaction by the applicable competition, antitrust or other applicable governmental authorities;
- (j) the Binding Offer must be accompanied by a letter that confirms that the Binding Offer: (i) may be accepted by the Monitor by countersigning the Binding Offer, and (ii) is irrevocable and capable of acceptance until the earlier of (A) two Business Days after the date of closing of the Successful Bid; and (B) the Outside Date (as defined herein below);
- (k) does not provide for any break fee, expense reimbursement or similar type of payment;
- (l) is accompanied by a cash deposit in the amount of not less than 10% of the cash purchase price payable on closing or total new investment contemplated, as the case may be (the "**Deposit**"), along with acknowledgement that if the Phase 2 Qualified Bidder is selected as the Successful Bidder, that the Deposit will be non-refundable subject to approval of the Successful Bid (as defined below) by the Court and the terms described in paragraph 43 below, it being understood that a Secured Lender submitting a Credit Bid shall not be required to make any deposit whatsoever;
- (m) contemplates and reasonably demonstrates a capacity to consummate a closing of the transaction set out therein on or before June 30, 2023, or such earlier date as is practical for the parties to close the contemplated transaction, following the

satisfaction or waiver of the conditions to closing (the “**Target Closing Date**”) and in any event no later than July 31, 2023 (the “**Outside Date**”); and

- (n) contemplates that the Phase 2 Qualified Bidder will bear its own costs and expenses (including legal and advisor fees) in connection with the proposed transaction, and by submitting its bid, is agreeing to refrain from and waive any assertion or request for reimbursement on any basis; and
 - (o) if pertaining to any Private Seniors’ Residences, it contains an undertaking to maintain the operations of the Private Seniors’ Residences subject to the Binding Offer as such, as well as the necessary permits.
32. The Monitor or the SISP Advisor, in consultation with the CCAA Parties, shall, upon receipt, provide to the Residents’ Representative Counsel copy of any Phase 2 Qualified Bid received in relation to any Private Seniors’ Residences.

Selection of Successful Bid

33. The Monitor, in consultation with the CCAA Parties and the SISP Advisor, may, following the receipt of any Binding Offer, seek clarification with respect to any of the terms or conditions of such Binding Offer and/or request and negotiate one or more amendments to such Binding Offer prior to determining if the Binding Offer should be considered a Phase 2 Qualified Bid.
34. The Monitor, in consultation with the SISP Advisor and, where applicable any Non-Bidding Partner/Co-Owner with a Partnership/Co-Owner Interest in the same Property to which the Phase 2 Qualified Bid relates, will: (a) review and evaluate each Phase 2 Qualified Bid with respect of, among other things, (i) the amount of consideration being offered and, if applicable, the proposed form, composition and allocation of same, (ii) the value of any assumption of liabilities or waiver of liabilities not otherwise accounted for in item (i) above; (iii) the likelihood of the Phase 2 Qualified Bidder’s ability to close a transaction and the timing thereof (including factors such as the transaction structure and execution risk, including conditions to, timing of, and certainty of closing; termination provisions; financial wherewithal to meet all commitments; and required governmental or other approvals), (iv) the likelihood of the Court’s approval of the Phase 2 Qualified Bid as a Successful Bid, (v) the net benefit to the CCAA Parties and its stakeholders, (vi) in the case of a Partnership/Co-Owner Interest, the capacity to assume all obligations to which the applicable CCAA Parties are subject and the approval by the Property’s lender(s), including any Secured Lenders, as applicable and (vii) any other factors the Monitor may deem relevant; and (b) identify the highest or otherwise best non-overlapping bids (the **Successful Bid(s)**, and the Phase 2 Qualified Bidder(s) making such Successful Bid(s), the **Successful Bidder(s)**). Any Successful Bid shall be subject to approval by the Court.
35. For the purposes of the consultation with the Non-Bidding Partner/Co-Owner with a Partnership/Co-Owner Interest in the same Property to which the Phase 2 Qualified Bid relates, such Non-Bidding Partner/Co-Owner shall promptly be provided by the Monitor with the Partner-Co-Owner Required Information associated with such Phase 2 Qualified Bid.
36. Notwithstanding paragraph 34, if a Partner/Co-Owner has submitted a Phase 2 Qualified Bid (a “**Partner/Co-Owner Phase 2 Qualified Bidder**”) and if the Monitor intends to

declare that another Phase 2 Qualified Bid (a “**Third Party Phase 2 Qualified Bid**”) made by another Phase 2 Qualified Bidder (a “**Third Party Phase 2 Qualified Bidder**”) constitutes the Successful Bid in respect of any Property in which such Partner/Co-Owner Phase 2 Qualified Bidder has a Partnership/Co-Owner Interest, the Monitor shall disclose to such Partner/Co-Owner Phase 2 Qualified Bidder, on a confidential basis, the identity and the Partner/Co-Owner Required Information of such Third Party Phase 2 Qualified Bidder. Within five (5) Business Days thereafter, the Partner/Co-Owner Phase 2 Qualified Bidder shall inform the Monitor whether it requires that an auction be conducted, in which case the Monitor shall be required to conduct an auction in accordance with the procedures set forth in paragraph 37 (a “**Mandatory Auction**”).

37. In the alternative, the Monitor, in consultation with the SISP Advisor, may: (a), except in the case of a Mandatory Auction, continue negotiations with a selected number of Phase 2 Qualified Bidders (collectively, the “**Selected Bidders**”) with a view to finalizing an agreement with one or more of the Selected Bidders and declaring such bids to constitute Successful Bids, subject to approval by the Court, or (b) conduct one or more auctions (the “**Auction(s)**”) to determine the highest or otherwise best non-overlapping Phase 2 Qualified Bids to be conducted in accordance with the procedures set forth in this paragraph:
- (a) The Auction shall commence at a time to be designated by the Monitor, no later than June 9, 2023, and may, in the discretion of the Monitor, in consultation with the CCAA Parties, be held virtually via videoconference, teleconference or such other reasonable means as the Monitor deems appropriate. The Monitor, the SISP Advisor and the CCAA Parties shall work in good faith with the parties entitled to attend the Auction to arrange for the Auction to be so held. The Monitor reserves the right to cancel (other than in the case of a Mandatory Auction) or postpone the Auction.
 - (b) The identity of each Phase 2 Qualified Bidder participating in the Auction will be disclosed, on a confidential basis, to each other Phase 2 Qualified Bidder participating in the Auction.
 - (c) Except as otherwise permitted in the Monitor’s discretion, only the Monitor, the Secured Creditor, a representative of the CCAA Parties and the Phase 2 Qualified Bidders, and, in each case, their respective professionals, shall be entitled to attend the Auction. Only a Phase 2 Qualified Bidder is eligible to participate in the Auction.
 - (d) Phase 2 Qualified Bidders shall appear at the Auction themselves or through a duly authorized representative.
 - (e) Except as otherwise set forth herein, the Monitor, in consultation with the SISP Advisor, may waive and/or employ and announce at the Auction additional rules that are reasonable under the circumstances for conducting the Auction, provided that such rules are (i) not inconsistent with the Initial Order, the SISP, the Bidding Procedures, the CCAA, or any order of the Court entered in connection with the CCAA Proceedings; (ii) disclosed to each Phase 2 Qualified Bidder; and (iii) designed, in the business judgment of the Monitor, in consultation with the SISP Advisor, to result in the highest and otherwise best offer.

- (f) The Monitor will arrange for the actual bidding at the Auction to be transcribed or recorded. Each Phase 2 Qualified Bidder participating in the Auction shall designate a single individual to be its spokesperson during the Auction.
 - (g) Prior to the Auction, the Monitor shall identify, in consultation with the CCAA Parties, the highest and best of the Phase 2 Qualified Bids received and such Phase 2 Qualified Bid shall constitute the opening bid for the purposes of the Auction (the “**Opening Bid**”). Subsequent bidding will continue in minimum increments valued at an amount in cash to be determined by the Monitor, in consultation with the SISP Advisor, in excess of the Opening Bid or any subsequent bids meeting the foregoing criteria (“**Overbids**”). For the purposes of facilitating bidding, the Monitor may ascribe a monetary value to non-cash considerations, including, by way of example, to different levels of conditionality to closing. If so requested by the Monitor, in consultation with the SISP Advisor, Phase 2 Qualified Bidders shall provide evidence of their financial wherewithal and ability to consummate the transaction contemplated by an Overbid.
 - (h) All Phase 2 Qualified Bidders shall have the right to request, at any time, that the Monitor (i) announces, subject to any potential new bids, the then-current highest or otherwise best bid and (ii), to the extent requested by any Phase 2 Qualified Bidder, use reasonable efforts to clarify any and all questions such Phase 2 Qualified Bidder may have regarding the Monitor’s announcement of the then-current highest or otherwise best bid.
 - (i) Each participating Phase 2 Qualified Bidder shall be given a reasonable opportunity to submit an Overbid at the Auction in response to any then-existing Overbids. The Auction shall continue until the bidding has concluded and there is one remaining Phase 2 Qualified Bidder that the Monitor, in consultation with the SISP Advisor, determines has submitted the highest or otherwise best Phase 2 Qualified Bid of the Auction. At such time and upon the conclusion of the bidding, the Auction shall be closed and the final remaining Phase 2 Qualified Bidder shall be the Successful Bidder.
 - (j) Upon selection of the Successful Bid, the Monitor shall require the Successful Bidder to deliver, as soon as practicable and, in any case, prior to the filing of the application material for the hearing to consider the Approval Application, amended and executed transaction documents that reflect its final bid and any other modifications submitted and agreed upon during the Auction.
38. In the event that the Monitor, in consultation with the SISP Advisor, determines that it is appropriate to conduct one or more Auction(s), it being understood that the Monitor shall be required to conduct an Auction in the case of a Mandatory Auction, all Phase 2 Qualified Bidders who submitted a Phase 2 Qualified Bid and are entitled to participate in the Auction, based on the determination made by the Monitor, in consultation with the SISP Advisor, will be promptly advised by the SISP Advisor.
39. In the event that no Phase 2 Qualified Bidder submits a Phase 2 Qualified Bid on any of the SISP Assets or no Credit Bid is submitted on any of the SISP Assets, the Monitor, in consultation with the CCAA Parties, shall grant the Secured Lenders the following options: (i) submit a Credit Bid irrespectively to the General Bidding Procedures on the specific SISP Asset(s) encumbered by its security; (ii) commence or continue a Secured Lender

Realization Process in respect of the specific SISP Asset(s). If none of the foregoing options are elected by the Secured Lender, the Monitor, in consultation with the CCAA Parties and the SISP Advisor, may terminate the General SISP in relation to the specific SISP Asset(s).

40. The final Successful Bid(s) shall be selected by no later than June 9, 2023, and the definitive documentation in respect of the Successful Bid must be finalized and executed no later than June 23, 2023, which definitive documentation shall be conditional only upon the receipt of the Approval Order(s) and the express conditions set out therein and shall provide that the Successful Bidder shall use all reasonable efforts to close the proposed transaction by no later than the Target Closing Date, or such longer period as shall be agreed to by the Monitor and the Successful Bidder. In any event, the Successful Bid must be closed by no later than the Outside Date.

Approval of Successful Bid

41. The Monitor shall apply to the Court (the “**Approval Application**”) for one or more orders: (i) approving the Successful Bid(s) and authorizing the taking of such steps and actions and completing such transactions as are set out therein or required thereby; and (ii) granting a vesting order and/or reverse vesting order to the extent that such relief is contemplated by the Successful Bid(s), as applicable, so as to vest title to any purchased assets in the name of the Successful Bidder(s) and/or vesting unwanted liabilities out of one or more of the CCAA Parties (an “**Approval Order**”). The Approval Order, as it relates to any Private Seniors’ Residences, will provide for their continued operations as such. The Approval Application will be held on a date to be scheduled by the Monitor and confirmed by the Court upon application by the Monitor. With the consent of the Monitor and the Successful Bidder(s), the Approval Application may be adjourned or rescheduled without further notice, by an announcement of the adjourned date at the Approval Application or in a notice to the service list of the CCAA Proceedings prior to the Approval Application. The Monitor shall consult with the Successful Bidder and with the Residents’ Representative Counsel as it may pertain to any Private Seniors’ Residences regarding the application material to be filed by the Monitor for the Approval Application.
42. Any Phase 2 Qualified Bid (other than a Successful Bid as the case may be) shall be deemed rejected on and as of the date of the closing of an overlapping Successful Bid, with no further or continuing obligation of the Monitor or the CCAA Parties to such an unsuccessful Phase 2 Qualified.

Deposits

43. The Deposit(s):
 - (a) shall, upon receipt from the Phase 2 Qualified Bidder(s), be retained by the Monitor and deposited in a non-interest-bearing trust account.
 - (b) received from the Successful Bidder, shall:
 - (i) be applied to the purchase price to be paid by the applicable Successful Bidder whose Successful Bid is the subject of an Approval Order, upon closing of the approved transaction; and

- (ii) shall otherwise be held and refundable in accordance with the terms of the definitive documentation in respect of any Successful Bid, provided that all such documentation shall provide that the Deposit shall be retained by the Monitor and forfeited by the Successful Bidder, if the Successful Bid fails to close by the Outside Date, and such failure is attributable to any failure or omission of the Successful Bidder to fulfil its obligations under the terms of the Successful Bid;
- (c) received from a Phase 2 Qualified Bidder that is not an overlapping Successful Bidder shall be fully refunded, to the Phase 2 Qualified Bidder that paid the Deposit as soon as practical following the closing of the transaction contemplated by the Successful Bid of such Successful Bidder and in any event no later than June 30, 2023.

Credit Bidding

- 44. A Secured Lender shall be entitled to participate in the General SISP in accordance with these General Bidding Procedures, and submit a bid consisting of, or including, a credit bid up to the maximum amount of the Secured Lender's Secured Claim (each a "**Credit Bid**") on any of the specific SISP Asset(s) encumbered by its security (each a "**Credit Bidder**"), the whole subject in all respects to its compliance with the General Bidding Procedures, as they may apply, but save for the situations provided for under paragraphs 29, 39 and 47. As it pertains to any Private Seniors' Residences, a Credit Bidder must comply with the conditions set out at sub-paragraphs 21(d) and (e).
- 45. At the conclusion of Phase 1, the SISP Advisor shall notify any Phase 1 Qualified Bidder having submitted a Credit Bid whether it, acting in consultation with the Monitor, considers such Credit Bid as valid. The SISP Advisor shall provide a copy of any such notices to the Residents' Representative Counsel as it pertains to any Private Seniors' Residences.
- 46. In the event that a Credit Bid is determined by the Monitor to be: (i) valid and made in compliance with these General Bidding Procedures; and (ii) the Successful Bid in respect of the SISP Asset(s) subject to the Credit Bid, the Credit Bidder having submitted such Credit Bid shall be so advised by the Monitor and shall make an election, to be notified to the Monitor in writing within three (3) Business Days, to either:
 - (a) acquire the SISP Asset(s) subject to the Credit Bid in accordance with the terms of the Credit Bid; or
 - (b) commence a Secured Lender Realization Process in respect of the SISP Asset(s) subject to the Credit Bid, provided that the Credit Bidder shall assume carriage and full responsibility (including all costs and expenses) for such SISP Asset(s) and such Secured Lender Realization Process from the time the election is made.

Consent of Secured Lenders

- 47. The written consent of a Secured Lender will be required in each case where (i) a transaction provides for an assumption of all or any portion of the Secured Lender's Secured Claim or (ii) a transaction that may result in a direct or indirect change in the ownership of the Secured Lenders' or Property lenders' borrowers; or (iii) a transaction involving a disposition of the SISP Asset(s) directly charged by the Secured Lender's

security results in the Secured Lender receiving less than 100% of the Secured Lender's Secured Claim. The Monitor, in consultation with the SISP Advisor, will seek to obtain such consent and shall provide the Secured Lender with any and all information reasonably required by the Secured Lender in order for it to assess the request being made. In the event the Secured Lender withholds its consent, the Secured Lender shall have the right to: a) submit a Credit Bid in accordance with these General Bidding Procedures (even if no Credit Bid was submitted during the course of Phase 1); or b) commence or continue a Secured Lenders Realization Process in respect of the SISP Asset(s). This paragraph 47 shall not apply to any disposition of SISP Asset(s) consisting of any Partnership/Co-Owner Interest unless authorized by the Court.

"As is, Where is"

48. Any sale(s) or investment(s) made pursuant to the General SISP will be on an "as is, where is" basis except for representations and warranties that are customarily provided in purchase agreements for a company subject to CCAA proceedings. Any such representations and warranties provided for in the definitive documents shall not survive closing.

No Contractual Restrictions on Marketing or Disposition

49. In accordance with the Bidding Procedure Order, contractual rights and remedies of third parties specifically restricting the disposition of any part of the SISP Assets, including but not limited to, provisions with respect to rights of first refusal, rights of first offer, rights to match an offer, options to purchase, or other restrictive covenants with respect to the sale of an interest in the Assets (collectively, the "**Restrictive Sale Provisions**") are stayed and unenforceable in the context of the General SISP, may not be enforced against the CCAA Parties or a Potential Bidder in the context of the General SISP, and shall not limit or impair the Monitor's or the SISP Advisor's ability to conduct the General SISP and to implement any transaction thereunder. The Monitor and the SISP Advisor are authorized and permitted to market any SISP Asset without complying with the Restrictive Sale Provisions, in accordance with the present General Bidding Procedures. For greater certainty, any Successful Bidder(s) shall be bound by agreements, contracts or other documents creating and/or governing the Partnership/Co-owner Interest of the relevant CCAA Parties in respect of the relevant SISP Assets, including, without limitation, any of the Restrictive Sale Provisions following the closing of any Successful Bid(s).

Further Orders

50. At any time during the General SISP, the Monitor may apply to the Court for advice and directions with respect to any aspect of the General SISP and the General Bidding Procedures, including but not limited to the continuation of the General SISP or with respect to the discharge of its powers and duties hereunder.

Additional Terms

51. In addition to any other requirement of these General Bidding Procedures:
 - (a) The Monitor, the SISP Advisor and/or the CCAA Parties, as applicable, shall at all times prior to the selection of a Successful Bid use commercially reasonable efforts to facilitate a competitive bidding process in the General SISP including, without

limitation, by actively soliciting participation by all persons who would be customarily identified as high potential bidders in a process of this kind or who may be reasonably proposed by any of the CCAA Parties' stakeholders as a high potential bidder.

- (b) Any consent, approval or confirmation to be provided by the Monitor is ineffective unless provided in writing and any approval required pursuant to the terms hereof is in addition to, and not in substitution for, any other approvals required by the CCAA or as otherwise required at law in order to implement a Successful Bid. For the avoidance of doubt, a consent, approval or confirmation provided by email shall be deemed to have been provided in writing for the purposes of this paragraph.
- (c) Prior to the seeking of Court approval for any transaction or bid contemplated by the General SISF, the Monitor will provide a report to the Court on the General SISF, parts of which may be filed under seal, including in respect of any and all bids received.

APPENDIX A
DEFINED TERMS

“**Assets**” shall have the meaning set forth in the preamble.

“**Approval Application**” shall have the meaning set forth in paragraph 41.

“**Approval Order(s)**” shall have the meaning set forth in paragraph 41.

“**Auction**” shall have the meaning set forth in paragraph 36.

“**Bidding Procedures Order**” shall have the meaning set forth in the preamble.

“**Binding Offer**” shall have the meaning set forth in paragraph 30.

“**Business**” shall have the meaning set forth in the preamble.

“**Business Day**” means a day on which banks are open for business in Toronto and Montreal but does not include a Saturday, Sunday or statutory holiday in the Province of Ontario, or the Province of Quebec.

“**CCA**” shall have the meaning set forth in the preamble.

“**CCA Parties**” shall have the meaning set forth in the preamble.

“**CCA Proceedings**” shall have the meaning set forth in the preamble.

“**CIM**” shall have the meaning set forth in paragraph 18.

“**Credit Bid**” shall have the meaning set forth in paragraph 44.

“**Credit Bidder**” shall have the meaning set forth in paragraph 44.

“**Court**” shall have the meaning set forth in the preamble.

“**Deposit**” shall have the meaning set forth in paragraph 31(l).

“**Financing Party**” shall have the meaning set forth in paragraph 15.

“**General Bidding Procedures**” shall have the meaning set forth in the preamble.

“**General SISP**” shall have the meaning set forth in the preamble.

“**Initial Order**” shall have the meaning set forth in the preamble.

“**Investment Proposal**” shall have the meaning set forth in paragraph 21(j)(ii).

“**LOI**” shall have the meaning set forth in paragraph 20.

“Monitor” shall have the meaning set forth in the preamble.

“NDA” shall have the meaning set forth in paragraph 10.

“Non-Bidding Partner/Co-Owner” shall have the meaning set forth in paragraph 16.

“Opening Bid” shall have the meaning set forth in paragraph 37(g).

“Opportunity” shall have the meaning set forth in paragraph 2.

“Outside Date” shall have the meaning set forth in paragraph 31(m).

“Overbid” shall have the meaning set forth in paragraph 37(g).

“Partner/Co-Owner” shall have the meaning set forth in paragraph 6.

“Partnership/Co-Owner Interest” shall have the meaning set forth in paragraph 6.

“Partner/Co-Owner Required Information” shall have the meaning set forth in paragraph 21(e).

“Phase 1 Bid Deadline” shall have the meaning set forth in paragraph 20.

“Phase 1 Qualified Bid” shall have the meaning set forth in paragraph 20.

“Phase 1 Qualified Bidder” shall have the meaning set forth in paragraph 15.

“Phase 1 Satisfactory Bid” shall have the meaning set forth in paragraph 25.

“Phase 2 Bid Deadline” shall have the meaning set forth in paragraph 30.

“Phase 2 Qualified Bid” shall have the meaning set forth in paragraph 30.

“Phase 2 Qualified Bidder” shall have the meaning set forth in paragraph 25.

“Potential Bidder” shall have the meaning set forth in paragraph 15.

“Private Seniors’ Residences” means one or more fully constructed and operational senior living residences in which senior citizens reside, or any direct or indirect interest therein.

“Property” shall have the meaning set forth in paragraph 6.

“Residents’ Representative Counsel” means Woods LLP, court appointed in the amended and restated initial order rendered on December 1, 2022.

“Sale Proposal” shall have the meaning set forth in paragraph 21(j)(i).

“Secured Creditor” shall have the meaning set forth in the preamble.

“Secured Lender” shall mean holders of a valid first-ranking conventional hypothec, mortgage or security charging a SISP Asset, directly or through a *fondé de pouvoir*.

“Secured Lender Realization Process” means the exercise by a Secured Lender of its hypothecary rights under the *Civil Code of Québec*, its mortgage or security under any other laws, including the laws of the Province of Ontario, the appointment of a receiver under the *Bankruptcy and Insolvency Act* or other comparable realization process.

“Secured Lender’s Secured Claim” shall mean the outstanding indebtedness validly secured by a Secured Lender’s hypothec, mortgage or security charging a SISP Asset. **“SISP Advisor”** shall have meaning set forth in the preamble.

“SISP Advisor” shall have the meaning set forth in the preamble;

“SISP Assets” shall have the meaning set forth in the preamble.

“SISP Implementation Date” shall be March 28, 2023.

“Solicitation Letter” shall have the meaning set forth in paragraph 11.

“Successful Bid” shall have the meaning set forth in paragraph 34.

“Successful Bidder” shall have the meaning set forth in paragraph 34.

“Target Closing Date” shall have the meaning set forth in paragraph 31(m).

“VDR” shall have the meaning set forth in paragraph 12.

APPENDIX B

SISP ADVISOR CONTACT INFORMATION

Name	Title	Email	Phone number
Frederic Bouchard	Managing Director, Partner	frederic.bouchard@pwc.com	514-294-5776
Eric Lemay	Managing Director, Partner	eric.lemay@pwc.com	514-242-3286
Benoit-Gabriel Corriveau	Vice President	benoit-gabriel.corriveau@pwc.com	514-972-5858

APPENDIX C

SISP ASSETS

Properties (11):

Manoir St-Augustin
Rimouski
Rosemont Les Quartiers (Phase 1)
Rosemont Prestige (2B)
Rosemont Signature (2A)
Rosemont Yimby
Rosemont Yimby II
Sélection Beloeil
Sélection Valleyfield
Sélection Vaudreuil
Sélection Victoriaville

Lands (15)

Chambly
Châteauguay (Phase III)
Chicoutimi
Gatineau La Cité
Gatineau Plateau (Phase II & III)
Lévis Cocité
Longueuil Jacques-Cartier
Rimouski Liva
Sélection Orléans
Site de l'ancienne brasserie Molson
Valleyfield (Phase II)
Vanier (Ph. IV to VII)
Vaudreuil Hoop
Victoriaville (Ph. II)

Under construction (4)

Espace Montmorency (includes commercial, residential and hotel)
Mirabel Liva
Saint-Hyacinthe Waltz
Sélection Ottawa