

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU

N° : 550-11-019340-257

DATE Le 10 septembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MARTIN CASTONGUAY, J.C.S.

GESTION D'HÔTEL MILLENNIUM GOLDEN JIACHEN LIMITÉE

et

4345118 CANADA INC.

Débitrices

c.

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Séquestre-Requérante

et

CAISSE DESJARDINS DE BROSSARD

Créancière garantie et Prêteur intérimaire

et

9567-2515 QUÉBEC INC.

Opposante

JUGEMENT

1. INTRODUCTION

[1] Le présent débat s'articule autour de la vente des actifs détenus par les débitrices dans le complexe hôtelier et récréatif connu sous l'appellation Château Montebello.

[2] Ces actifs regroupent le fameux hôtel en bois rond, un club de golf, un centre de congrès, un spa, une marina et autres actifs secondaires.

[3] Fait à noter également, les sociétés China Evergrande Groupe (CEG) et ANJI (BUI) (ANJI), mères des débitrices, réclament des avances consenties à celles-ci qui représentent la presque totalité des créances ordinaires de quelque 48 000 000 \$ du passif des débitrices.

[4] Le Tribunal est saisi des deux procédures suivantes :

- Séquestre-Requérant : *Application for the issuance of an approval and vesting order, for approval of an interim Distribution, and for a Claim Process order,*
- Opposante: *Amended Notice of Objection.*

[5] Le litige entre les parties repose essentiellement sur le choix du Séquestre d'accepter, au terme d'un processus de sollicitation dûment approuvé par le Tribunal, le 25 février 2026¹, l'offre présentée par Westmont International Development Inc. (Westmont)².

[6] L'opposante soutient avoir déposé une offre plus avantageuse financièrement que celle de Westmont.

[7] Le Séquestre conteste l'opposition, tant sur le fond que sur la forme, puisque, d'emblée, il soulève que l'opposante n'a pas l'intérêt juridique requis pour s'opposer, n'ayant pas le statut de « personne intéressée » au sens défini par nos tribunaux en matière d'insolvabilité.

[8] Le Tribunal conclut qu'effectivement l'opposante n'a pas l'intérêt requis, mais également que, même si elle avait eu cette qualité, elle n'a pas démontré que la décision du Séquestre de recommander au Tribunal une offre inférieure en dollars est déraisonnable dans les circonstances.

[9] Le Tribunal traitera donc la présente affaire en deux volets :

¹ Pièce R-10.

² Le projet d'ordonnance au soutien de la requête en approbation indique comme acquéreur MB Resort GP Ltd à titre de Partenaire Général de MB Resort Ltd, à qui Westmont International Development Inc. a transféré ses droits dans l'offre d'achat présentée au Séquestre.

- L'intérêt de l'opposante;
- La recommandation du Séquestre est-elle déraisonnable?

[10] Même si, normalement, le Tribunal devrait traiter, dans un premier temps, de la qualité juridique de l'opposante, les faits particuliers de la présente affaire commandent plutôt de traiter, en premier lieu, de la raisonnable de la recommandation du Séquestre.

La recommandation du Séquestre est-elle déraisonnable?

[11] Le 3 novembre 2025, à la demande de la créancière garantie Caisse Desjardins de Brossard³, la Registraire, Me Audrey Lessard, nomme Pricewaterhousecoopers inc. (PwC) Séquestre aux biens de Gestion d'Hôtel Millennium Golden Jiachen Limitée et 4345118 Canada inc. aux termes de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (LFI)⁴, dont le Tribunal reproduit certains extraits :

- **243 (1)** Sous réserve du paragraphe (1.1), sur demande d'un créancier garanti, le tribunal peut, s'il est convaincu que cela est juste ou opportun, nommer un séquestre qu'il habilite :
 - **a)** à prendre possession de la totalité ou de la quasi-totalité des biens — notamment des stocks et comptes à recevoir — qu'une personne insolvable ou un failli a acquis ou utilisés dans le cadre de ses affaires;
 - **b)** à exercer sur ces biens ainsi que sur les affaires de la personne insolvable ou du failli le degré de prise en charge qu'il estime indiqué;
 - **c)** à prendre toute autre mesure qu'il estime indiquée.

[...]

(4) Seul un syndic peut être nommé en vertu du paragraphe (1) ou être habilité aux termes d'un contrat ou d'une ordonnance mentionné à l'alinéa (2)b).

(nos soulignements)

[12] Voici ce que prévoient les *Règles générales sur la faillite et l'insolvabilité*⁵ quant aux devoirs d'un syndic :

³ Pièce R-8.

⁴ L.R.C. (1985), c. B-3.

⁵ C.R.C., 1978, c. 368.

34 Le syndic se conforme à des normes élevées de déontologie, lesquelles sont d'une importance primordiale pour le maintien de la confiance du public dans la mise en application de la Loi.

35 Pour l'application des articles 39 à 52, activité professionnelle s'entend de toute affaire de faillite ou d'insolvabilité dans laquelle le syndic est nommé ou désigné pour exercer ses fonctions dans le cadre de la Loi.

36 Le syndic s'acquitte de ses obligations dans les meilleurs délais et exerce ses fonctions avec compétence, honnêteté, intégrité, prudence et diligence.

37 Le syndic coopère entièrement avec les représentants du surintendant dans toute affaire qui relève de la Loi, des présentes règles ou des instructions.

(nos soulignements)

[13] Nos tribunaux, au fil des années, ont établi les paramètres devant les guider lorsqu'ils ont à analyser le processus de vente suivi par un Séquestre, syndic ou encore un contrôleur nommé en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*⁶. Voici comment, tout récemment, le juge Andrès Garin, alors à la Cour supérieure, rappelait ceux-ci⁷ en citant l'arrêt *Soundair* de la Cour d'appel de l'Ontario :

[76] As recognized by the case law, these factors largely reflect the principles identified in the Ontario Court of Appeal's seminal 1991 judgment in *Soundair*. In his reasons, Galligan J.A. discusses the court's role when examining the conduct of a receiver charged with selling an insolvent business as a going concern:

1. It should consider whether the receiver has made a sufficient effort to get the best price and has not acted improvidently.
2. It should consider the interests of all parties.
3. It should consider the efficacy and integrity of the process by which offers are obtained.
4. It should consider whether there has been unfairness in the working out of the process.

[77] The *Soundair* principles are applicable to monitors appointed under the CCAA. The case law further recognizes that, in the absence

⁶ L.R.C., 1985, c. C-36.

⁷ *Arrangement relatif à Atallah Group inc.*, 2026 QCCS 452, 4 février 2026.

of evidence that a proposed sale transaction is improvident or that there has been an abuse of process, considerable deference ought to be afforded to a monitor's business judgment and opinion.

[14] C'est donc dans ce cadre légal que, le 25 février 2026, à sa demande, le Séquestre obtient du Tribunal une ordonnance visant ultimement la vente des actifs du Château Montebello⁸.

[15] Fait à noter, est que le Château Montebello est exploité par Accor Management Canada inc. (Accor)⁹ aux termes d'un contrat liant les parties, soit le *Hotel Management Agreement* (HMA), daté du 29 septembre 2006¹⁰.

[16] Ce contrat, dont le terme initial se termine le 31 décembre 2031, inclut la possibilité pour Accor de le renouveler, à sa seule volonté, pour 5 périodes additionnelles de 5 années¹¹.

[17] Le 16 février 2026, soit quelques jours avant la présentation de la demande pour procéder à la vente des actifs de Château Montebello, Accor déposait une contestation de cette demande.

[18] Accor invoquait notamment l'existence du HMA et d'un *Non-Disturbance Agreement* (NDA). Voici les allégués pertinents de sa contestation¹² :

28. Hence, the Secured Lender expressly granted Fairmont, on its behalf or on behalf of its successors and assigns or any receiver or receiver and manager appointed by or at the request of the lender, non-disturbance, recognition and attornment rights, including the right to continue managing and operating the Hotel under the HMA in the event of the exercise of its hypothecary rights, including the sale of the Hotel by court order. Specifically, the NDA provides that:

*"[...] the HMA shall continue in full force and effect and the Lender, its successors and assigns **or any receiver or receiver and manager appointed by or at the request of the Lender**, or any party [...] acquiring the Hotel or any interest or right therein upon any foreclosure or by deed in lieu thereof (in either case, a "Foreclosure") or (ii) any power of sale, whether private or by court order (in either case, a "Sale"), as the case may be, shall automatically recognize the HMA and Operator's rights thereunder for the balance of the term of the HMA, including any extensions and renewals thereof".*

⁸ Supra, note 1.

⁹ auparavant Fairmont Hotels inc.

¹⁰ Pièce R-5.

¹¹ Pièce R-5, art. 2.2.

¹² Pièce R-11.

29. In addition to the foregoing, the NDA expressly provides that:

"The non-disturbance and attornment provisions of this Agreement shall apply with equal force in the event the HMA is terminated or rejected under applicable bankruptcy, insolvency or other laws affecting creditors' rights and Lender or any successor or assign should thereafter acquire the Hotel in or through such proceedings." (Section 8)

"[...] no foreclosure or conveyance in lieu of foreclosure [...] will disturb Operator's right to manage the Hotel pursuant to the HMA or affect any other right of the Operator thereunder." (Section 1)

"[...] no exercise of any other of the Lender's rights or remedies under the Hypothecs or any other document relating to the Loan, will disturb Operator's right to manage the Hotel pursuant to the HMA or affect any other right of the Operator thereunder." (Section 1)

"[...] the Lender agrees not to transfer title to any party that is not a "Qualified Person" under the HMA." (Section 2)

[19] Voici, par ailleurs, la conclusion recherchée par Accor en vertu du NDA¹³ :

DECLARE that the NDA shall remain valid, binding and fully enforceable on all parties in the context of the present receivership proceedings and throughout the SISP including, for the avoidance of doubt, the requirement under the NDA that any purchaser pursuant to a transaction entered into in connection with the SISP or otherwise must assume and automatically recognize the HMA and Fairmont's rights thereunder and that any purchaser pursuant to a transaction entered into in connection with the SISP must be a Qualified Person;

[20] C'est donc dans ce contexte que fut présentée la demande pour la vente des actifs de Château Montebello.

[21] Au terme cette audition, il fut noté au procès-verbal ce qui suit¹⁴ :

¹³ Précité, note 11, p. 896, numérotation continue.

¹⁴ Pièce R-12, pp. 905-906, numérotation continue.

Points de Me Farber :

The postponement of the relief being sought with respect to the restrictive sale provisions set forth in the HMA and/or the NDA is being made on the following understanding:

- 1) It is without prejudice to the rights of any party and all rights of the Receiver, Fairmont (Accor), Desjardins (as secured lender and proposed DIP lender), and any other stakeholders are fully reserved;
- 2) Fairmont (Accor) has confirmed that any right of first offer (ROFO) or right of first refusal (ROFR) is stayed pursuant to the NDA and therefore unenforceable in the context of the SISP;
- 3) The Receiver shall be permitted to canvass the market and solicit offers under the SISP without restrictions, the whole subject to Fairmont's (Accor) right to raise objections at the sale approval hearing if the proposed transaction does not contemplate an assumption of the existing HMA or an amended HMA with Fairmont's consent; and
- 4) No consultation rights in favour of Fairmont (Accor) will be formalized in the context of the SISP.

To be clear, the objective of the above is to defer the substantive debate on the enforceability, suspension, or impact of any restrictive sale provisions, including any rights arising from the HMA or the NDA, to the sale approval hearing, where such issues can be addressed by the Court on a full record and in the context of a specific transaction should such debate be required.

(nos soulignements)

[22] C'est donc dans ce cadre que fut autorisé le processus de vente des actifs du Château Montebello. Le processus d'approbation d'une offre par le Séquestre dans le jugement du 23 février 2026 fait l'objet d'une section particulière en son paragraphe 31, lequel est pertinent. Le Tribunal le reproduit :

31. The Receiver, in consultation with the SISP Agent, Secured Creditor and CEG and ANJI, 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 an 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 Debtors and its stakeholders, and (vi) any other factors the Receiver 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 Success Bid(s), the "**Successful Bidder(s)**"). Any Successful Bid shall be subject to approval by the Court.¹⁵

[23] Le même jugement autorisait le Séquestre à retenir les services de la firme Colliers International (Quebec) Inc. (Colliers), spécialisée dans la vente d'immeubles commerciaux, pour l'assister dans ses démarches.¹⁶

[24] Le processus envisagé consistait en 2 phases, mais fut porté à 3 phases.¹⁷

[25] À travers l'ensemble du processus de vente, le Séquestre a toujours informé les acheteurs potentiels que le fait pour un offrant d'assumer le contrat d'Accor constituerait une considération importante, et que l'offre emportant un prix offert plus élevé ne serait pas nécessairement retenue.

[26] Les premières étapes du processus furent entamées dès le 2 mars 2026. Voici comment le Séquestre résume celles-ci¹⁸ :

13. On March 2, 2026, the SISP Agent initiated a broad marketing campaign by distributing the Solicitation Letter, together with the approved non-disclosure agreement (the "**NDA**") and the court-approved SISP Bidding Procedures, to its database of approximately 3,247 prospects, as well as to the 100+ contacts provided by the Receiver that had previously inquired about the Property.

14. [...]

15. [...]

16. The Confidential Information Memorandum transmitted to bidders contained the following notice:

"The court order approving the sales process has suspended Fairmont's rights of first offer (ROFOs) and rights of first refusal (ROFRs) in respect of the Hotel arising out of the Hotel Management Agreement (HMA). The court order also declared

¹⁵ Supra, note 1.

¹⁶ *Ibid*, par. 30.

¹⁷ Outre son témoignage, le Séquestre produit son deuxième rapport, daté du 24 juillet 2026 (Pièce R-4), lequel fait état dans le détail des efforts déployés pour la vente des actifs.

¹⁸ Précité, note 14, par. 13 et 16.

the ROFOs and ROFRs unenforceable in the context of and for the duration of the SISP and Colliers is permitted to canvass the market and solicit offers under the SISP without restrictions, the whole subject to Fairmont's (Accor) right to raise objections at the sale approval hearing if the proposed transaction does not contemplate an assumption of the existing HMA or an amended HMA with Fairmont's consent. The February 25, 2026, court order can be reviewed on PwC's website." (our underlining)

[27] À la fin du processus de sollicitation de la phase I, 98 offrans ayant signé un accord de non-divulgence ont obtenu accès au « Virtual data room » en vue d'obtenir les informations financières et autres pour formuler une offre.

[28] Le 7 avril 2026, 30 offres furent qualifiées recevables et 19 des offrans qualifiés furent invités à participer à la phase II.

[29] Au terme de la phase II, 11 offres furent reçues, mais 7 furent écartées, laissant 4 offrans comme finalistes, deux de ceux-ci acceptant de respecter le HMA avec Accor, les deux autres non.

[30] C'est à l'issue de la deuxième phase que fut décidé de lancer une troisième phase pour obtenir le meilleur prix possible. Ainsi, et aux fins d'équité et de transparence, tous les participants de la deuxième phase furent invités à participer à la phase III.

[31] Voici d'ailleurs la note apparaissant à l'avis transmis aux offrans potentiels qualifiés pour le troisième et dernière phase¹⁹ :

The Receiver refers Phase 2 Qualified Bidders to the memorandum regarding Assessment of Phase 2 Qualified Bids dated May 1, 2026 posted to the VDR and reiterates that **a Phase 2 Qualified Bidder's decision whether to assume the Hotel Management Agreement represents an important consideration in the Receiver's assessment and determination of (i) the net benefit of such Phase 2 Qualified Bidder's Binding Offer to the Debtors and its stakeholders, of (ii) the execution risk and certainty of closing, and (iii) the likelihood of the Court's approval.** For purposes of review and evaluation of Binding Offers qualified as Phase 2 Qualified Offers, the Receiver may discount Binding Offers which are determined to represent lesser net benefits to the Debtors and its stakeholders, or to represent greater execution risk or risk of Court approval.

(soulignés en gras dans l'original)

¹⁹ Pièce R-4, par. 35.

[32] Au terme de la phase III, 4 offres furent évaluées par le syndic.

[33] Monsieur Alan Pirali, vice-président principal de Colliers, a témoigné lors de l'audition de la Requête et de l'Opposition. Il relate que Colliers, spécialisée dans ce genre de transaction, a assisté le Séquestre dans la mise en marché des actifs de Château Montebello, ainsi qu'à déterminer la qualification ou non de certains offrants. Monsieur Pirali a également fait part de l'impact du respect ou non que le HMA pouvait avoir sur le prix proposé.

[34] Précisons, par ailleurs, que l'offre présentée dans la phase II par les opposantes se déclinait en deux options. Le Tribunal en reproduit la description qu'en font les opposantes à leur Avis d'opposition²⁰ :

22. On June 26, 2026, and as of the Phase 3 bid deadline, 9567 submitted its Phase 3 Binding Offer containing two (2) options (O-5, under seal). Pursuant to Option A, 9567 offered an aggregate cash purchase price payable in full in cash on closing (the "**Option A Consideration**"). The offer was entirely unconditional, there was no due diligence condition and no financing condition, save for Court approval and termination or non-assumption of the HMA (R-5). 9567's due diligence was complete.
23. To account for any uncertainty associated with Fairmont's potential claim, 9567 also included another option where they would assume the risks associated with Fairmont's claim. Under Option B, 9567 offered a cash purchase price payable in full in cash on closing (the "**Option B Consideration**") and would set up a cash reserve (the "**Option B Reserve**") exclusively to secure a *pro rata* distribution to Fairmont once its claim is finally determined either as part of a court-approved claims process or disclaimer process, initiated by the Receiver. The Option B Consideration could be used upon closing by the Receiver to repay in full the existing DIP loan and the secured claim of Caisse Desjardins de Brossard (the "**Secured Creditor/Interim Lender**"), and to fund a distribution to the unsecured creditors (excluding Fairmont). The unused balance of the Option B Reserve after payment of a *pro rata* distribution to Fairmont once its claim is finally determined, if any, would be returned to 9567.

[35] Le Séquestre témoigne que, même si l'offre de Westmont était moins élevée que d'autres offres, dont celle de l'opposante, elle fut retenue comme étant la plus favorable.

²⁰ Avis d'opposition amendé daté du 24 août 2026.

[36] En effet, eu égard au jugement du 26 février 2026, le Séquestre a dû considérer dans l'équation la possibilité d'une poursuite par Accor, advenant que l'acheteur ultime refuse d'assumer le contrat.

[37] Ainsi, le Séquestre a procédé à l'évaluation des offres reçues en tenant compte des critères énumérés au paragraphe 31 du jugement du 26 février 2026, et a préparé une évaluation des risques associés à une éventuelle contestation d'Accor²¹.

[38] Ces risques comportent la notion d'incertitude puisque, outre le paiement à la créancière garantie du montant intégral de sa créance, il restera un montant substantiel à distribuer entre les créanciers ordinaires, dont CEG et ANJI qui, rappelons-le, détiennent la presque totalité des créances ordinaires.

[39] Ainsi, le déboursé en faveur des créanciers ordinaires devrait nécessairement attendre l'issue d'un jugement final sur le quantum des dommages subis par Accor en raison du non-respect de son contrat.

[40] Le Séquestre a témoigné sur cette analyse, en tenant compte de l'offre des opposantes. Il précise que l'enveloppe identifiée comme « Option B Reserve » était limitée et ne contenait aucune provision si d'aventure d'éventuels dommages accordés par un tribunal, au terme d'un jugement final, excédait la fourchette de dommages potentiels établie avec, entre autres, l'aide de Colliers.

[41] Au terme de son analyse, le Séquestre a témoigné qu'il a décidé de privilégier l'offre de Westmont puisque celle-ci apporte une certitude quant à la finalité du dossier dans le temps. Voici un résumé de quelques-uns des points soulevés :

- Le principal créancier ordinaire, soit le Groupe CEG et ANJI est d'accord avec le dividende que lui procure l'offre Westmont;
- Aucune période d'attente ou incertitude quant à une éventuelle réclamation ou la quotité de celle-ci.

[42] En effet, quoique 9567-2515 Québec inc. ait utilisé l'expression « considérablement plus élevée » pour qualifier son offre par rapport à celle de Westmont, ce n'est pas ce que la preuve révèle, si on s'attarde au dividende final que pourrait percevoir les créanciers ordinaires. De là, ce qui expliquerait le support de CEG et ANJI à la proposition de Westmont.

[43] Ce qui est actuellement demandé au Tribunal par les opposantes est, somme toute, d'ignorer le travail du Séquestre et d'accepter l'offre telle que présentée par les opposantes.

²¹ Annexe 8 du Rapport du Séquestre, Pièce R-4 **SOUS-SCELLÉ**.

[44] Il ne revient pas au Tribunal d'effectuer le travail entourant la vente d'actifs d'une personne insolvable, cette fonction étant déjà désignée dans le cadre législatif entourant l'insolvabilité au Canada.

[45] La fonction du Tribunal consiste à s'assurer que le cadre proposé par le Séquestre, et/ou syndic ou contrôleur, respecte la finalité de ce cadre législatif, comme ce fut le cas en l'espèce par le jugement du 26 février 2026.

[46] Bref, elles demandent de seulement considérer le prix offert, sans tenir compte des paramètres établis au jugement du 26 février 2026, notamment en son paragraphe 31.

[47] Le processus suivi par le Séquestre est bien connu dans le cadre d'optimisation de réalisations d'actifs, soit d'obtenir le meilleur prix en tenant compte de divers paramètres, notamment des intérêts des créanciers garantis et ordinaires, et ce, dans le meilleur délai possible, et en évitant les incertitudes liées à un litige potentiel ayant pour effet d'affecter le niveau de dividendes, en raison de la situation particulière existante, soit le contrat Accor, et la volonté déclarée de celle-ci de contester une possible résiliation de contrat.

[48] Force est de constater que le Séquestre s'est acquitté de cette tâche avec professionnalisme, et sa décision est non seulement raisonnable, mais également la meilleure, dans les circonstances.

[49] Le Tribunal constate également que le Séquestre a rencontré les critères élaborés dans l'arrêt *Soundair* de la Cour d'appel de l'Ontario.

L'intérêt de l'opposante

[50] Il est acquis depuis nombre d'années, par nos tribunaux, que les principes élaborés dans l'application soit de la LFI ou celle de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*²² s'appliquent *mutatis mutandis* à l'ensemble des situations d'insolvabilité, ces deux lois ayant des objectifs identiques²³.

[51] Dans la présente affaire, le Séquestre décrit l'opposante en utilisant l'expression anglaise « *bitter bider* », ou un offrant déçu.

²² Supra, note 6.

²³ Voir *Century Services Inc. c. Canada (Procureur général)*, 2010 CSC 60, par. 15 et 24; *Arrangement relatif à Développement Lachine Est*, 2017 QCCS 323, par. 43 à 45; *Groupe Bikini Village inc. (Proposition de)*, 2015 QCCS 1317, par. 11 à 15.

[52] À ce titre, l'opposante recherche son propre avantage commercial et ne serait donc pas une partie intéressée.

[53] Cette position prend assise dans diverses décisions. Ainsi, la Cour d'appel de l'Ontario, dans l'arrêt *Skyepharm PLC v. Hyal Pharmaceutical Corporation*²⁴, y allait des commentaires suivants :

[25] There are two main reasons why an unsuccessful prospective purchaser does not have a right or interest that is affected by a sale approval order. First, a prospective purchaser has no legal or proprietary right in the property being sold. Offers are submitted in a process in which there is no requirement that a particular offer be accepted. Orders appointing receivers commonly give the receiver a discretion as to which offers to accept and to recommend to the court for approval. The duties of the receiver and the court are to ensure that the sales are in the best interests of those with an interest in the proceeds of the sale. There is no right in a party who submits an offer to have the offer, even if the highest, accepted by either the receiver or the court: [...]

[26] Moreover, the fundamental purpose of the sale approval motion is to consider the best interests of the parties with a direct interest in the proceeds of the sale, primarily the creditors. The unsuccessful would be purchaser has no interest in this issue. Indeed, the involvement of unsuccessful prospective purchasers could seriously distract from this fundamental purpose by including in the motion other issues with the potential for delay and additional expense.

(nos soulignements)

(références omises)

[54] L'Honorable Clément Gascon, alors à la Cour supérieure, écrit ce qui suit dans l'affaire *Abitibiwater*²⁵ :

[82] In comparison, in a leading case on the subject, the Ontario Court of Appeal has ruled, a decade ago, that a bitter bidder simply does not have a right that is finally disposed of by an order approving a sale of a debtor's assets. As such, it has no legal interest in a sale approval motion.

[83] For the Ontario Court of Appeal, the purpose of such a motion is to consider the best interests of the parties who have a direct interest

²⁴ 2000 CanLII 5650.

²⁵ 2010 QCCS 1742.

in the proceeds of sale, that is, the creditors. An unsuccessful bidder's interest is merely commercial:

24 [...] If an unsuccessful prospective purchaser does not acquire an interest sufficient to warrant being added as a party to a motion to approve a sale, it follows that it does not have a right that is finally disposed of by an order made on that motion.

25 There are two main reasons why an unsuccessful prospective purchaser does not have a right or interest that is affected by a sale approval order. First, a prospective purchaser has no legal or proprietary right in the property being sold. Offers are submitted in a process in which there is no requirement that a particular offer be accepted. Orders appointing receivers commonly give the receiver a discretion as to which offers to accept and to recommend to the court for approval. The duties of the receiver and the court are to ensure that the sales are in the best interests of those with an interest in the proceeds of the sale. There is no right in a party who submits an offer to have the offer, even if the highest, accepted by either the receiver or the court: *Crown Trust v. Rosenberg*, supra.

26 Moreover, the fundamental purpose of the sale approval motion is to consider the best interests of the parties with a direct interest in the proceeds of the sale, primarily the creditors. The unsuccessful would be purchaser has no interest in this issue. Indeed, the involvement of unsuccessful prospective purchasers could seriously distract from this fundamental purpose by including in the motion other issues with the potential for delay and additional expense.

[84] The Ontario Court of Appeal explained as follows the policy reasons underpinning its approach to the lack of standing of an unsuccessful prospective purchaser:

30 There is a sound policy reason for restricting, to the extent possible, the involvement of prospective purchasers in sale approval motions. There is often a measure of urgency to complete court-approved sales. This case is a good example. When unsuccessful purchasers become involved, there is a potential for greater delay and additional uncertainty. This potential may, in some situations, create commercial leverage in the hands of a disappointed would be purchaser which could be counterproductive to the best interests of those for whose benefit the sale is intended."

(référence omise)

[55] Plus récemment, le Tribunal, dans l'affaire *North American Lithium c. Raymond Chabot inc.*²⁶, constatait ce qui suit :

²⁶ 2021 QCCS 2921; Demande pour permission d'en appeler rejetée (2021 QCCA 2286).

[37] Ainsi le contrôleur jouit d'une large latitude pour obtenir, négocier et conclure une transaction dans l'intérêt de toutes les personnes intéressées.

[38] CAN avait le loisir de contester les larges pouvoirs accordés au contrôleur par le Tribunal, non seulement ne l'a-t-elle pas fait, mais elle a adhéré à ceux-ci en présentant cinq (5) offres, bien qu'elle n'ait pas respecté l'obligation de financement, et en discutant avec le contrôleur jusqu'à la toute fin du processus.

[39] Rappelons que dans la présente affaire, la Co-requérante Canada inc., créancier ordinaire, est une personne intéressée au sens de la Loi mais non l'autre requérante CAN laquelle a présenté une offre. Néanmoins la jurisprudence est constante que, le contrôleur, a l'obligation de traiter équitablement tous les participants à un processus tel le SISP.

(nos soulignements)
(références omises)

[56] L'opposante plaide avec force l'arrêt de la Cour suprême *Montréal (Ville de) c. Restructuration Deloitte inc.*²⁷ :

[113] Les trois principales lois canadiennes en matière d'insolvabilité, c'est-à-dire la LACC, la LFI et la Loi sur les liquidations et les restructurations [...] ont comme objectifs fondamentaux : [TRADUCTION] « . . . le traitement juste et équitable des réclamations des créanciers, la protection de l'intérêt public, la création d'un processus juste, opportun et efficient, et, lors de la prise de la décision de restructurer ou de liquider une entreprise, l'établissement d'un équilibre coûts-avantages maximisant la valeur de celle-ci » [...]. La LACC a plus particulièrement comme objectif principal de permettre à une entreprise insolvable de se rétablir financièrement et commercialement par le dépôt d'un plan d'arrangement auprès de ses créanciers [...]. En demandant une ordonnance initiale, l'entreprise insolvable se met à l'abri de ses créanciers, suspendant ainsi leurs recours pendant une certaine période, afin de pouvoir concentrer toutes ses énergies sur la confection d'un plan d'arrangement permettant une relance viable [...].

(nos soulignements)
(références omises)

[57] L'opposante plaide également *9354-9186 Québec inc. c. Callidus Capital Corporation*²⁸ :

²⁷ 2021 CSC 53.

²⁸ 2020 CSC 10.

[40] Ensemble, les lois canadiennes sur l'insolvabilité poursuivent un grand nombre d'objectifs réparateurs généraux qui témoignent de la vaste gamme des conséquences potentiellement « catastrophiques » qui peuvent découler de l'insolvabilité [...]. Ces objectifs incluent les suivants : régler de façon rapide, efficace et impartiale l'insolvabilité d'un débiteur; préserver et maximiser la valeur des actifs d'un débiteur; assurer un traitement juste et équitable des réclamations déposées contre un débiteur; protéger l'intérêt public; et, dans le contexte d'une insolvabilité commerciale, établir un équilibre entre les coûts et les bénéfices découlant de la restructuration ou de la liquidation d'une compagnie [...].

(nos soulignements)
(références omises)

[58] L'opposante argue posséder l'intérêt juridique pour débattre de son point de vue. Voici comment elle s'exprime à son avis d'opposition :

8. 9567 has the proper standing and legal interest to argue that the SISP (R-10) was not conducted with a view of maximizing creditor recovery and that undue pressure was exercised on the Receiver and the SISP (R-10) by Fairmont. Case law allows that such matters be brought forward before the Courts at the approval stage, including by affected bidders.

[59] Le Tribunal constate que l'opposante n'invoque aucun geste ou omission répréhensible à son égard dans le processus d'enchère qui, rappelons-le, a été approuvé par le Tribunal, en février 2026.

[60] Le Tribunal constate que le principal intérêt défendu par l'opposante est le sien et plaider que son offre est à l'avantage des créanciers ordinaires n'est que pure stratégie.

[61] Le simple fait de demander au Tribunal d'accepter directement son offre en est une preuve évidente.

[62] Le Tribunal constate que l'opposante n'est pas une partie intéressée, tel qu'interprété par nos tribunaux dans une situation d'insolvabilité.

[63] Cela étant, l'opposante aurait pu posséder un intérêt à ester, si elle avait été l'objet d'une injustice flagrante, ce qui n'est pas le cas en l'instance.

[64] Nulle part dans son opposition n'avance-t-elle une quelconque manœuvre de la part du Séquestre, ou qui que ce soit d'autres d'ailleurs, pour lui nuire. De plus, la preuve administrée n'a dévoilé rien de tel.

[65] L'intervention de l'opposante, dans le débat, nuit à la réalisation du cadre législatif traitant de l'insolvabilité, soit l'aboutissement du processus envisagé quel qu'il soit, et ce, dans les meilleurs délais.

[66] De plus, même si l'opposante avait eu un intérêt suffisant, le Tribunal n'aurait pu faire droit à sa demande d'accepter directement son offre, ce qui aurait constitué une injustice envers tous les autres offrants conformes. Il aurait donc fallu reprendre le processus au complet.

[67] En effet, pour assurer un processus équitable, il aurait été requis de reprendre celui-ci, à tout le moins avec le groupe de la phase III, en leur permettant à eux aussi d'inclure une option avec une enveloppe, comme le font les opposantes.

[68] Reprendre une nouvelle phase III comporte des délais et la nécessité d'obtenir un nouveau financement intérimaire, le tout représentant une nouvelle incertitude.

[69] Procéder comme le demande l'opposante crée l'effet dirimant que nos tribunaux cherchent à éviter, soit privilégier l'intérêt commercial d'une seule partie (l'offrant) au détriment des parties intéressées, soit les créanciers garantis et ordinaires et, jusqu'à un certain point, les employés œuvrant actuellement au sein du complexe Château Montebello.

[70] Le Tribunal conclut que les opposantes n'ont pas l'intérêt requis dans le présent débat, n'étant pas des « personnes intéressées » au sein de la loi et des enseignements de nos tribunaux.

2. CONCLUSION

[71] En même temps que le présent jugement est prononcé, le Tribunal signera l'ordonnance de vente d'actifs et dévolution, et l'ordonnance traitant du processus de réclamation. Pour des raisons pratiques, il y aura donc un jugement portant sur les motifs, soit les présentes, et deux autres portant, en premier lieu, sur le dispositif de vente et dévolution, et le second sur le dispositif du processus de réclamation.

[72] En terminant, le Séquestre demande à ce que le présent jugement, ainsi que l'ordonnance de vente et dévolution et l'ordonnance visant le processus de réclamation, soient exécutoires, nonobstant appel.

[73] Rappelons, à cet égard, que la date initiale prévue pour procéder à la vente et dévolution des actifs était le 30 septembre 2026 et a dû être reportée au 15 novembre 2026 en raison, notamment, des présentes procédures d'opposition.

[74] L'offre d'achat de Westmont prévoit une date de clôture au 15 novembre 2026, sinon l'offrant, à son choix, pourrait être libéré de ses obligations et son acompte remboursé²⁹, ce qui ne serait certainement pas dans l'intérêt des parties intéressées.

[75] Le Tribunal fera donc droit à la demande d'exécution provisoire, nonobstant appel.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[76] **ACCUEILLE** la requête visant la vente d'actifs et dévolution, des actifs des débitrices Gestion d'Hôtel Millennium Golden Jiachen Limitée et 4345118 Canada inc., suivant ses conclusions.

[77] **REJETTE** l'opposition amendée de 9567-2515 Québec inc.

[78] **AVEC** les frais de justice en faveur du Séquestre.

[79] **ÉMET** l'Ordonnance autorisant la vente et dévolution conforme à la Pièce R-1.1.

[80] **ÉMET** l'Ordonnance établissant le processus de réclamation conforme à la Pièce R-3.

[81] **LE TOUT exécutoire**, nonobstant appel.



MARTIN CASTONGUAY, J.C.S.

²⁹ Pièce R-2, art. 8.1 (b) (iii).

Me Alain Riendeau
Me Éliane Dupéré-Tremblay
Me Nicolas Leblanc
Fasken
Avocats des Débitrices

Me François Viau
GOWLING
Avocat du Créancier garanti

Me Sylvain Rigaud
Me Se-Line Duong
RIGAUD LÉGAL
Avocats de l'Opposante 9567-2515 Québec inc.

Dates d'audition : 26 et 27 août 2026