C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

No :

DANS L'AFFAIRE DE *LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES, L.R.C. (1985), CH. C-36,* EN SA VERSION MODIFIÉE :

9298-9524 QUÉBEC INC., personne morale ayant son siège au 1340, appartement 103, rue Notre-Dame Est, Trois-Rivières, district judiciaire de Trois-Rivières, province de Québec, G8T 4J3

et

RELANCE D.P. INC. personne morale légalement constituée, ayant son siège au 1340, appartement 103, rue Notre-Dame Est, Trois-Rivières, district judiciaire de Trois-Rivières, province de Québec, G8T 4J3

Requérantes

et

MALETTE SYNDICS ET GESTIONNAIRES INC. (PERSONNE RESPONSABLE ET DÉSIGNÉE : ÉRIC PRONOVOST, CPA, CA, CIRP, SAI), personne morale ayant une place d'affaires au 25, rue des Forges, suite 200 (bureau A), Trois-Rivières, district judiciaire de Trois-Rivières, province de Québec, G9A 5L2

Contrôleur

REQUÊTE *EX PARTE* EN VUE DE L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE INITIALE EN VERTU DES ARTICLES 4, 5 ET 11 DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES
(L.R.C. (1985), CH. C-36)

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES, LES REQUÉRANTES EXPOSENT RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

SYNTHÈSE DU DOSSIER

1. Les requérantes sont des sociétés œuvrant en matière immobilière, détenant des immeubles en vue de les louer, en faire l'achat-vente ou autrement en faire la promotion ;

2. Les requérantes, tel que mentionné en détail aux présentes, sont admissibles aux bénéfices de la *Loi sur les Arrangements avec les Créanciers des Compagnies*, *L.R.C*. (1985), CH. C-36 (ci-après appelée « **LACC** »), étant donné leur nature juridique, ainsi que le quantum de leur endettement ;

3. Les requérantes croient de bonne foi que les dispositions de la *LACC* permettront aux requérantes de réorganiser leurs affaires, régler leurs dettes de façon avantageuse pour les requérantes ainsi que pour les créanciers des requérantes, et permettre ainsi de préserver les projets qui sont en cours et génèrent des bénéfices économiques ainsi que des emplois ;

4. L'objectif de l'ordonnance requise aux présentes est de permettre le dépôt, en vertu de l'article 4 de la *LACC*, d'un arrangement entre les requérantes et leurs créanciers chirographaires et privilégiés, avec le concours des actionnaires et administrateurs des requérantes ;

5. Également, de façon accessoire, les parties requérantes demandent l'interdiction et/ou le sursis, pour les créanciers, d'introduction ou de continuation de procédures, et ce, pour le temps déterminé par la LACC tel que déterminé par le tribunal ;

6. Les requérantes sont de bonne foi et croient qu'elles peuvent, selon des indices concrets soutenus par la preuve présentée au soutien des présentes, déposer un arrangement basé essentiellement sur des plus-values quantifiées et/ou quantifiables, sur des immeubles ;

7. Il est prévisible, compte tenu de la plus-value accumulée sur les immeubles, qu'un plan de redressement très avantageux pour tous les créanciers impliqués puisse être produit, bien que pour l'instant certaines difficultés de liquidités soient présentes, justifiant le recours à la présente procédure ;

8. Ce plan est d'ailleurs déposé au soutien de la présente comme pièce **R-1**, et sera analysé en détails dans la section « **PLAN DE REARRANGEMENT PRELIMINAIRE** » ;

9. Aux présentes, aux fins d'alléger le texte, les créances des divers créanciers sont présentées selon leurs exigibilités maximales, à partir des prétentions des créanciers, telles qu'exprimées aux diverses procédures reliées à des contestations juridiques, tel que détaillé dans la section « **DIFFERENTS LITIGES** » ;

10. Les sommes de créances exprimées ne constituent donc pas des admissions des quantums précis de ces créances ;

PRÉSENTATION DES PARTIES

11. La requérante 9298-9524 Québec inc. (ci-après « **9298** ») est une société œuvrant dans l'industrie de la détention, construction et promotion d'immeubles, constituée le 13 mars 2014 en vertu de la Loi sur les compagnies RLRQ – C-38, tel qu'il appert de l'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises dénoncé au soutien des présentes comme pièce **R-2**;

12. La requérante Relance D.P. inc. (ci-après « **Relance** » ou « **RDP** ») est une société œuvrant dans l'industrie de la détention, construction et promotion d'immeubles, constituée le 13 janvier 2009 en vertu de la *Loi sur les compagnies* RLRQ – C-38, tel qu'il appert de l'état des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises dénoncé au soutien des présentes comme pièce **R-3** ;

13. Les deux requérantes seront désignées ci-bas collectivement comme la « **Requérante** » ;

14. Sans compter les professionnels impliqués, la requérante est l'employeur indirect, constamment ou presque, d'environ 25 employés œuvrant pour des sous-traitants et firmes professionnelles ;

15. Denis Poirier (ci-après « **Denis** ») est le fondateur de la Requérante et a bâti cette entreprise au fil des ans, étant promoteur en ce domaine depuis environ 1978;

16. C'est avec cette grande expérience de Denis que la Requérante, en son ensemble, a pu amasser des sommes importantes d'équité sur les immeubles détenus;

17. Denis est le maître d'œuvre des activités de la Requérante, compte tenu de ses connaissances, de son cercle de relations ainsi que de son expérience, et son implication est primordiale à la réussite de tout plan à présenter dans le cadre des présentes ;

18. Denis est un administrateur, mais aussi l'employé clé des Requérantes ;

19. Également, les entreprises Requérantes œuvrent en redressement et financement d'entreprises, et à cet effet, gèrent une quantité importante de projets, tant en matière de quantum qu'en nombre ;

20. Ainsi, parmi les divers projets générés par les entreprises de la Requérante, se trouvent plusieurs litiges qui pourront trouver un aboutissement positif avec le dépôt et l'exécution du plan R-1 ;

DIFFÉRENTS LITIGES

21. Tel qu'il appert des procédures produites en liasse sous **R-4** et suivants (procédures utiles), la Requérante et personnes liées est impliquée dans différents litiges avec ses créanciers, lesquels doivent faire l'objet d'une suspension ;

22. Il est évident que l'ensemble de ces litiges sera affecté par la survenance de l'ordonnance demandée, en ce que ces litiges pourront vraisemblablement être gérés par le tribunal dans une optique globale, et en ce que le tribunal pourra gérer le Plan de sorte à ce que ces litiges puissent interagir positivement entre eux, notamment au niveau du financement ;

23. Bien que certains de ces litiges puissent ne pas être extrêmement pertinents à l'analyse de la demande d'émission de l'ordonnance, la Requérante les présente afin de se conformer à son obligation de pleine divulgation des conditions factuelles du dossier ;

24. Ces litiges sont présentés uniquement en rapport avec les impliqués, sans présentation, au sommaire, des autres défendeurs ou demandeurs, qui sont exposés aux pièces, pour fins de simplification ;

25. Les litiges sont donc les suivants, tels que détaillés dans le sommaire descriptif joint en pièce, avec les procédures introductives ainsi que les défenses ;

Parties	Numéro de dossier	État	Cote	Descriptif Sommaire
Daniel Trudeau c. RDP et Denis	500-17-114505-202	Inscrit pour audition	**R-4.1**	Recours pour vente sous contrôle contesté au niveau du quantum
Banque Royale c. 9298	450-17-008318-223	Demande reconventionnelle déposée	**R-4.2**	Recours pour vente sous contrôle de justice
9298 et Denis c. Banque Royale	500-17-118363-210	Requêtes préliminaires	**R-4.3**	Recours en dommages en relation avec le prêt du dossier précédent

2617869 Ontario inc c. 9298 et Denis	450-17-007135-180	En attente de complétion de l'audience pour les frais après jugement au fonds	**R-4.4**	Recours en recouvrement de deniers à titre de paiement de bail / dépôt
Mathieu Ambroise c. 9298 et Denis	500-09-007029-218	Jugement rendu CS et CA, demande en CSC déposée	**R-4.5**	Recours en recouvrement d'un dépôt pour une vente de terrains - multipartite
Renno Vathilakis c. 9298 et Denis	500-17-119679-226	Recours intenté – demande reconventionnelle déposée	**R-4.6**	Recours sur reconnaissance de dettes /honoraires – recours en responsabilité
Banque Laurentienne c. Denis Poirier	550-11-018196-213	Requête pour nomination de séquestre en délibéré	**R-4.7**	Spin-off du recours suivant contre RDP et DP
Banque Laurentienne c. Relance DP et Denis	450-11-000124-150 et 450-11-000125-157	Jugement à l'encontre de RDP et Denis	**R-4.8**	Recours à l'encontre de « cautions » pour opérations sous-évaluées
Ville de Magog c. 9298	0049-2021	Demande introductive d'instance	**R-4.9**	Dossier devant la Cour municipale de Magog
David Lacoursière et al. c. Relance DP et Denis Poirier	200-17-031153-208 et 202	Demande introductive d'instance et demande reconventionnelle	**R-4.10**	Recours en dommages

APPLICATION DE LA LACC ET DIFFICULTÉS FINANCIÈRES DE LA REQUÉRANTE

26. La Requérante est engagée dans les différents recours ci-haut nommés, et se trouve embourbée avec de nombreux créanciers ou financiers, et doit réorganiser ses affaires pour en venir à régler le paiement de ses créanciers et valoriser son parc immobilier ;

27. Lors des divers financements octroyés par les divers créanciers mentionnés aux présentes, l'équité sur les immeubles a toujours été suffisante pour que les financements soient mis en place avec le confort des créanciers ;

28. Cependant, avec l'augmentation très importante de valeur de l'ensemble de l'immobilier au Québec, qui est de connaissance judiciaire, il appert que les dits créanciers n'ont jamais été aussi bien protégés par l'équité du parc immobilier ;

29. Le seul problème de la Requérante est que les sommes extrêmement importantes d'équité sur ces immeubles ne sont pas liquides, et partant, elle doit présenter un Plan pour permettre d'extraire l'équité au profit des créanciers et pouvoir continuer ses opérations ;

30. La Requérante est endettée envers différents créanciers pour un montant de plus de CINQ MILLIONS DOLLARS (5 000 000 $), tel qu'il sera plus amplement démontré ci-après ;

31. En réponse à cet endettement, Requérante soumet un plan de réarrangement préliminaire (ci-après le « ***plan*** ») (R-1), soutenu par ses créanciers principaux, qui remédiera à cette problématique ;

32. Selon le plan, après seulement douze (12) mois, la santé financière de la débitrice peut aisément être atteinte, et plusieurs montants d'équité rapatriées pour payer les dettes, tel qu'il est plus amplement expliqué dans la sous-section ***PLAN DE REARRANGEMENT PRELIMINAIRE*** ;

PARCS IMMOBILIERS DE LA REQUERANTE *:*

33. Aux fins de la lecture, la présente section analysera l'ensemble du parc immobilier de la Requérante sous forme de tableau ;

34. Les tableaux feront état de la valeur d'évaluation municipale des immeubles ainsi que les suretés les grevant ;

I. PARC IMMOBILIER – MAGOG (DOSSIER RBC) :

35. La Requérante détient 7 immeubles dans le projet de Magog ;

36. Pour la facilitation de lecture des tableaux, les immeubles seront numérotés de 3 à 9, ceux-ci décrits ici-bas :

IMMEUBLE 1 (CONDO 2) :

« La fraction d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété des immeubles suivant la déclaration de copropriété reçue devant Me Pierre Cyr, notaire, le dix-neuf novembre deux mille quinze (19.11.2015), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, le vingt-cinq novembre deux mille quinze (25.11.2015), sous le numéro 21 987 494, comprenant:

a) La partie privative, étant le local ou unité ci-après identifié, connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT TRENTE-HUIT (591591 438) du CADASTRE DU QUEBEC dans la circonscription foncière de Stanstead.

Cette fraction d'immeuble est située au 2200, boulevard Industriel, local ou unité 2, en la ville de Magog, province de Québec, J1X 5T3, Canada

b)La quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, tel qu'établie dans la déclaration de copropriété précitée.

c) Tous les droits, titres et intérêts se rattachant à cette fraction, et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, tels qu'identifiés dans la susdite déclaration de copropriété.

Tel que le tout se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes rattachées audit immeuble, et notamment les servitudes créées aux termes de l'acte de déclaration de copropriété plus haut relatée et publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 21 987 494, les servitudes de droits de passage, de tolérance et de superficie en faveur de l'immeuble sus-désigné pour la construction et le maintien d'un chemin d'accès, suivant acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 195 956, et un droit de passage en faveur du même immeuble pour la construction et le maintien d'une voie ferrée de service, suivant acte publié au même bureau de la publicité sous le numéro 186 759.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession ou autrement à cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi. »

IMMEUBLE 2 (CONDO 3) :

« La fraction d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété des immeubles suivant la déclaration de copropriété reçue devant Me Pierre Cyr, notaire, le dix-neuf novembre deux mille quinze (19.11.2015), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, le vingt-cinq novembre deux mille quinze (25.11.2015), sous le numéro 21 987 494, comprenant:

a) La partie privative, étant le local ou unité ci-après identifié, connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT TRENTE-NEUF (5 591 439) du CADASTRE DU QUEBEC dans la circonscription foncière de Stanstead.

Cette fraction d'immeuble est située au 2200, boulevard Industriel, local ou unité 3, en la ville de Magog, province de Québec, J1X 5T3, Canada.

b) La quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, tel qu'établie dans la déclaration de copropriété précitée.

c) Tous les droits, titres et intérêts se rattachant à cette fraction, et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, tels qu'identifiés dans la susdite déclaration de copropriété.

Tel que le tout se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes rattachées audit immeuble, et notamment les servitudes créées aux termes de l'acte de déclaration de copropriété plus haut relatée et publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 21 987 494, les servitudes de droits de passage, de tolérance et de superficie en faveur de l'immeuble sus-désigné pour la construction el le maintien d'un chemin d'accès, suivant acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 195 956, et un droit de passage en faveur du même immeuble pour la construction et le maintien d'une voie ferrée de service, suivant acte publié au même bureau de la publicité sous le numéro 186 759.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession ou autrement à cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi. »

IMMEUBLE 3 (CONDO 4) :

« La fraction d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété des immeubles suivant la déclaration de copropriété reçue devant Me Pierre Cyr, notaire, le dix-neuf novembre deux mille quinze (19.11.2015), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, le vingt-cinq novembre deux mille quinze (25.11.2015), sous le numéro 21 987 494, comprenant:

a)La partie privative, étant le local ou unité ci-après identifié, connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE (5 591440) du CADASTRE DU QUEBEC dans la circonscription foncière de Stanstead.

Cette fraction d'immeuble est située au 2200, boulevard Industriel, local ou unité 4, en la ville de Magog, province de Québec, J1X 5T3, Canada.

b) La quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, tel qu'établie dans la déclaration de copropriété précitée.

c) Tous les droits, titres et intérêts se rattachant à cette fraction, et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, tels qu'identifiés dans la susdite déclaration de copropriété.

Tel que le tout se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes rattachées audit immeuble, et notamment les servitudes créées aux termes de l'acte de déclaration de copropriété plus haut relatée et publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 21 987 494, les servitudes de droits de passage, de tolérance et de superficie en faveur de l'immeuble sus-désigné pour la construction et le maintien d'un chemin d'accès, suivant acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 195 956, et un droit de passage en faveur du même immeuble pour la construction et le maintien d'une voie ferrée de service, suivant acte publié au même bureau de la publicité sous le numéro 186 759.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession ou autrement à cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi. »

IMMEUBLE 4 (CONDO 5) :

« La fraction d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété des immeubles suivant la déclaration de copropriété reçue devant Me Pierre Cyr, notaire, le dix-neuf novembre deux mille quinze (19.11.2015), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, le vingt-cinq novembre deux mille quinze (25.11.2015), sous le numéro 21 987 494, comprenant:

a) La partie privative, étant le local ou unité ci-après identifié, connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-ET-UN (5 591 441) du CADASTRE DU QUEBEC dans la circonscription foncière de Stanstead.

Cette fraction d'immeuble est située au 2200, boulevard Industriel, local ou unité 5, en la ville de Magog, province de Québec, J1X 5T3, Canada.

b) La quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, tel qu'établie dans la déclaration de copropriété précitée.

c) Tous les droits, titres et intérêts se rattachant à cette fraction, et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, tels qu'identifiés dans la susdite déclaration de copropriété.

Tel que le tout se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes rattachées audit immeuble, et notamment les servitudes créées aux termes de l'acte de déclaration de copropriété plus haut relatée et publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 21 987 494, les servitudes de droits de passage, de tolérance et de superficie en faveur de l'immeuble sus-désigné pour la construction et le maintien d'un chemin d'accès, suivant acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 195 956, et un droit de passage en faveur du même immeuble pour la construction et le maintien d'une voie ferrée de service, suivant acte publié au même bureau de la publicité sous le numéro 186 759.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession ou autrement à cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi. »

IMMEUBLE 5 (CONDO 6)

« La fraction d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété des immeubles suivant la déclaration de copropriété reçue devant Me Pierre Cyr, notaire, le dix-neuf novembre deux mille quinze (19.11.2015), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, le vingt-cinq novembre deux mille quinze (25.11.2015), sous le numéro 21 987 494, comprenant :

a) La partie privative, étant le local ou unité ci-après identifié, connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-DEUX (5 591 442) du CADASTRE DU QUEBEC dans la circonscription foncière de Stanstead.

Cette fraction d'immeuble est située au 2200, boulevard Industriel, local ou unité 6, en la ville de Magog, province de Québec, J1X 5T3, Canada.

b) La quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, tel qu'établie dans la déclaration de copropriété précitée.

b) Tous les droits, titres et intérêts se rattachant à cette fraction, et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, tels qu'identifiés dans la susdite déclaration de copropriété.

Tel que le tout se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes rattachées audit immeuble, et notamment les servitudes créées aux termes de l'acte de déclaration de copropriété plus haut relatée et publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 21 987 494, les servitudes de droits de passage, de tolérance et de superficie en faveur de l'immeuble sus-désigné pour la construction et le maintien d'un chemin d'accès, suivant acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 195 956, et un droit de passage en faveur du même immeuble pour la construction et le maintien d'une voie ferrée de service, suivant acte publié au même bureau de la publicité sous le numéro 186 759.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession ou autrement à cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi. »

IMMEUBLE 6 (CONDO 9)

« La fraction d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété des immeubles suivant la déclaration de copropriété reçue devant Me Pierre Cyr, notaire, le dix-neuf novembre deux mille quinze (19.11.2015), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, le vingt-cinq novembre deux mille quinze (25.11.2015), sous le numéro 21 987 494, comprenant:

a) La partie privative, étant le local ou unité ci-après identifié, connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-CINQ (5 591 445) du CADASTRE DU QUEBEC dans la circonscription foncière de Stanstead.

Cette fraction d'immeuble est située au 2200, boulevard Industriel, local ou unité 9, en la ville de Magog, province de Québec, J1X 5T3, Canada.

c) La quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, tel qu'établie dans la déclaration de copropriété précitée.

d) Tous les droits, titres et intérêts se rattachant à cette fraction, et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, tels qu'identifiés dans la susdite déclaration de copropriété.

e) Tel que le tout se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes rattachées audit immeuble, et notamment les servitudes créées aux termes de l'acte de déclaration de copropriété plus haut relatée et publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 21 987 494, les servitudes de droits de passage, de tolérance et de superficie en faveur de l'immeuble sus-désigné pour la construction et le maintien d'un chemin d'accès, suivant acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 195 956, et un droit de passage en faveur du même immeuble pour la construction et le maintien d'une voie ferrée de service, suivant acte publié au même bureau de la publicité sous le numéro 186 759.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession ou autrement à cet immeuble et qui est considéré être immeuble en vertu de la loi. »

IMMEUBLE 7 (CONDO 10)

« La fraction d'un immeuble assujetti au régime de la copropriété des immeubles suivant la déclaration de copropriété reçue devant Me Pierre Cyr, notaire, le dix-neuf novembre deux mille quinze (19.11.2015), dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, le vingt-cinq novembre deux mille quinze (25.11.2015), sous le numéro 21 987 494, comprenant:

a) La partie privative, étant le local ou unité ci-après identifié, connue et désignée comme étant le lot numéro CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-SIX (5 591 446) du CADASTRE DU QUEBEC dans la circonscription foncière de Stanstead.

Cette fraction d'immeuble est située au 2200, boulevard Industriel, local ou unité 10, en la ville de Magog, province de Québec, J1X 5T3, Canada.

b)La quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à la partie privative ci-dessus désignée, tel qu'établie dans la déclaration de copropriété précitée.

c) Tous les droits, titres et intérêts se rattachant à cette fraction, et notamment, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, tels qu'identifiés dans la susdite déclaration de copropriété.

Tel que le tout se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes rattachées audit immeuble, et notamment les servitudes créées aux termes de l'acte de déclaration de copropriété plus haut relatée et publiées au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 21 987 494, les servitudes de droits de passage, de tolérance et de superficie en faveur de l'immeuble sus-désigné pour la construction et le maintien d'un chemin d'accès, suivant acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead sous le numéro 195 956, et un droit de passage en faveur du même immeuble pour la construction et le maintien d'une voie ferrée de service, suivant acte publié au même bureau de la publicité sous le numéro 186 759.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession ou autrement à cet immeuble »

37. Chacun des immeubles ci-haut énumérés sont grevés de sûretés, certaines desdites sûretés étant reliées aux créances de la Requérante ;

38. Les informations relatives à ces immeubles et suretés sont soumises dans leur ensemble dans une clé USB contenant les index des immeubles ainsi que l'ensemble des actes hypothécaire en question, sous la cote **R-5** ;

39. Le tableau suivant étant un résumé de la situation actuelle de chacun des immeubles :

Immeuble # 1		
2200-2, boul. industriel		
Évaluation municipale		
2022		200 600,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
22 762 414	Hypothèque	600 000,00$
24 353 496	Hypothèque	2 806 000,00$
25 195 504	Hypothèque	3 000 000,00$
25 276 572	Hypothèque	5 672 000,00$
27 016 090	Hypothèque légale résultant d'un jugement	265 870,11$
Immeuble # 2		
2200-3, boul. industriel		
Évaluation municipale		
2022		200 600,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
23 409 035	Hypothèque légale	31 700,30$
24 353 496	Hypothèque	2 806 000,00$
24 507 191	Hypothèque	300 000,00$
25 197 390	Hypothèque	3 000 000,00$
25 276 572	Hypothèque	5 672 000,00$
26 984 543	Hypothèque	546 000,00$
27 016 066	Hypothèque légale résultant d'un jugement	210 000,00$
Immeuble # 3		
2200-4, boul. industriel		
Évaluation municipale		
2022		132 800,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
23 409 035	Hypothèque légale	31 700,30$
24 353 496	Hypothèque	2 806 000,00$
24 507 191	Hypothèque	300 000,00$
25 197 408	Hypothèque	3 000 000,00$
25 276 572	Hypothèque	5 672 000,00$
26 984 542	Hypothèque	364 000,00$
27 016 066	Hypothèque légale résultant d'un jugement	210 000,00$

Immeuble # 4		
2200-5, boul. industriel		
Évaluation municipale		
2022		309 100,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
24 353 496	Hypothèque	2 806 000,00$
24 507 191	Hypothèque	300 000,00$
25 197 416	Hypothèque	3 000 000,00$
25 276 572	Hypothèque	5 672 000,00$
26 993 949	Hypothèque	2 000 000,00$
27 016 052	Hypothèque légale résultant d'un jugement	256 175,58$
Immeuble # 5		
2200-6, boul. industriel		
Évaluation municipale		
2022		309 100,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
24 353 496	Hypothèque	2 806 000,00$
24 507 191	Hypothèque	300 000,00$
25 197 425	Hypothèque	3 000 000,00$
25 276 572	Hypothèque	5 672 000,00$
26 993 949	Hypothèque	2 000 000,00$
27 016 052	Hypothèque légale résultant d'un jugement	256 175,58$
Immeuble # 6		
2200-9, boul. industriel		
Évaluation municipale		
2022		419 400,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
24 353 496	Hypothèque	2 806 000,00$
25 197 458	Hypothèque	3 000 000,00$
25 276 572	Hypothèque	5 672 000,00$
27 016 090	Hypothèque légale résultant d'un jugement	265 870,11$
Immeuble # 7		
2200-10, boul. industriel		
Évaluation municipale		
2022		266 600,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
24 353 496	Hypothèque	2 806 000,00$
25 197 473	Hypothèque	3 000 000,00$
25 276 572	Hypothèque	5 672 000,00$
27 016 090	Hypothèque légale résultant d'un jugement	265 870,11$

40. La valeur totale des sept (7) immeubles du parc immobilier à Magog, selon l'évaluation municipale, est d'environ UN MILLION HUIT CENT TRENTE-HUIT MILLE DEUX CENT DOLLARS (1 838 200 $), valeur bien inférieure à leur valeur au marché de HUIT MILLIONS NEUF CENT TRENTE-TROIS MILLE DOLLARS (8 933 000 $);

41. Le montant d'hypothèque enregistré au registre foncier sur ces immeubles est d'environ SEPT MILLIONS HUIT CENT MILLE DOLLARS (7 800 000 $), tel qu'il appert de l'index du registre foncier, mais ces hypothèques sont jumelées à d'autres immeubles;

42. Évidemment, ces immeubles ont sur le marché une valeur nettement supérieure à l'évaluation municipale, tel qu'expliqué ici-bas ;

43. À l'automne 2018, 9298 entreprend des discussions avec la RBC, pour une demande de financement, pour certains de ses immeubles ;

44. La demande de financement inclus plusieurs immeubles de type résidentiels, commerciaux et industriels identifiés ci-dessous selon leur adresse civique :

45. La RBC requiert de 9298 des rapports d'expertise pour les 7 immeubles, soit rapport d'un évaluateur agréé établissant la valeur marchande, les comparables de vente et locatifs sur le marché, lesdits rapports étant dénoncés au soutien des présentes sous la pièce **R-6**, de même qu'un rapport d'une firme environnementale à l'effet que les immeubles ne contiennent pas de contaminant ;

46. Les rapports d'évaluations de la valeur marchande des immeubles 1-3-4-5-6-7 (R-6) sont établis par la firme Eval Sherbrooke (Eval) en date du 17 novembre 2018 et 12 décembre 2018, alors que le rapport pour l'immeuble 2 est établi par les Services Immobiliers JFP (JFP), les valeurs obtenues sont identifiées dans le Tableau 1 ci-après ;

TABLEAU #1	
Immeubles	**Valeurs de Éval Sherbrooke et Services Immobiliers JFP**
Immeuble 1	280 000$
Immeuble 2	354 000$
Immeuble 3	254 000$
Immeuble 4	544 000$
Immeuble 5	544 000$
Immeuble 6	705 000$
Immeuble 7	472 000$
Total	**3 153 000 $**

47. Les financements des immeubles 1 à 7 sont donc approuvés par la RBC après avoir été l'objet d'analyses qui ont perduré pendant près de quatre (4) mois, délai moyen d'une institution financière pour l'étude du dossier, analyse des documents financiers et rapports professionnels ;

48. Les instructions pour la mise en place des hypothèques et garanties sont alors confiées au notaire Richard Hébert (ci-après « **Hébert** »), qui procède au mandat de la RBC au cours du mois de janvier 2019, dont le montant des financements sont identifiés dans le Tableau 2 ci-après ;

TABLEAU #2			
Identification de l'immeuble	**Évaluation professionnelle**	**Montant financé par la RBC**	**% de financement sur la valeur de l'immeuble**
Immeuble 1	280 000$	217 037$	77%
Immeuble 2	354 000$	274 397$	77%
Immeuble 3	254 000$	196 884$	77%
Immeuble 4	544 000$	421 673$	77%
Immeuble 5	544 000$	421 673$	77%
Immeuble 6	705 000$	546 470$	77%
Immeuble 7	472 000$	365 862$	77%
Totaux et % moyen	**3 153 000 $**	**2 427 810 $**	**77%**

49. Le financement sur les immeubles est partiel, et un montant important de mise de fonds est donc impliqué par la partie demanderesse ;

50. Au cours du mois février 2019, une nouvelle demande de financement est soumise par 9298 à la RBC pour l'acquisition de l'immeuble sis au 15, rue Sainte-Bernadette, à Gatineau, Immeuble 8 ;

51. La demande de financement est approuvée par la RBC et les instructions sont transmises aux Notaires Beauchamps & Cyr (ci-après « **Beauchamps** ») pour la publication des garanties hypothécaires ainsi que de l'acte de vente, dont le montant du financement est établi dans le **Tableau #3** ci-après ;

TABLEAU #3			
Identification de l'immeuble	**Évaluation professionnelle**	**Montant financé par la RBC**	**% de financement sur la valeur de l'immeuble**
Immeuble 8	1 409 000$	1 045 000$	74%

52. Bien entendu, après la bulle immobilière bien connue ayant affecté l'ensemble du secteur immobilier au Canada, et compte tenu de l'inflation, une hausse très importante des valeurs de ce parc immobilier a été constatée, une hausse qui est toujours en cours mais que la Requérante peut objectivement présenter comme suit ;

53. Au début du mois de mars 2021, 9298 donne un mandat à la Firme Eval pour évaluer les immeubles 1 à 7 inclusivement pour fins de vente des immeubles. Les 7 rapports sont dénoncés au soutien des présentes sous la pièce **R-7**, sont soumis le 16 mars 2021, dont les valeurs sont décrites dans le **Tableau #4** ci-après;

TABLEAU #4				
Identification de l'immeuble	**Évaluation novembre 2018**	**Évaluation mars 2021**	**Financement RBC**	**Différence surplus entre valeur immeuble et financement**
Immeuble 1	280 000$	548 000$	217 037$	330 963$
Immeuble 2	354 000$	548 000$	274 397$	273 603$
Immeuble 3	254 000$	375 000$	196 884$	178 116$
Immeuble 4	544 000$	836 000$	421 673$	414 327$
Immeuble 5	544 000$	836 000$	421 673$	414 327$
Immeuble 6	705 000$	1 076 000$	546 470$	529 530$
Immeuble 7	472 000$	727 000$	365 862$	361 138$
Total et commentaires	**3 153 000$**	**4 946 000$ Augmentation 37%**	**Financement total RBC 2 440 000$**	**2 506 000$ équité minimale sur les immeubles 1 à 7**

54. Le tableau 4 démontre clairement que la situation de risque de la RBC est loin de détériorer ses risques financiers, mais plutôt s'est renforcée puisque les sept (7) immeubles ont au moins une équité de DEUX MILLIONS CINQ CENT SIX MILLE DOLLARS (2 506 000 $), soit plus de trente-sept pour cent (37%) de la valeur initiale lors de la mise en place du financement de la RBC, en mars 2021;

55. Il va de soi que la valeur des immeubles ne s'est pas dépréciée depuis mars 2021, elle s'est plutôt considérablement appréciée;

56. Or, l'appréciation du parc immobilier et la raison pour laquelle la Requérante évalue sa valeur marchande est en relation avec la vente de la voie ferrée à *Canadian Pacific Railway* (desserte ferroviaire);

57. En effet, la Requérante détient le lot 5 591 435, soit le 2200 boul. Industriel dans la ville de Magog;

58. Une nouvelle voie ferrée sera construite à cet endroit, tel qu'il appert du plan de la nouvelle voie ferrée, dénoncé au soutien des présentes comme pièce **R-8**;

59. Le terrain avec la voie ferrée sera vendu à *Canadian Pacific Railway* pour la somme QUATRE MILLIONS DE DOLLARS (4 000 000 $);

60. Il appert prima facie qu'il sera extrêmement aisé pour la Requérante de pouvoir lever des capitaux et/ou procéder à des ventes partielles ou totales pour générer l'apparition de l'équité latente sur ces immeubles;

II. IMMEUBLE RUE SAINTE-BERNADETTE :

61. Une offre d'achat a d'ailleurs été acceptée pour cet immeuble, le prix de vente étant de DEUX MILLION CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (2 150 000 $), tel qu'il appert d'une copie de la promesse d'achat, dénoncée au soutien des présentes comme pièce **R-9**;

62. Il s'agit d'ailleurs de la raison du changement d'adresse de Denis, les conditions de la vente étant de « vider l'immeuble » quatre-dix (90) jours après la clôture de la vente ;

63. Denis a d'ailleurs signé un nouveau bail pour résider au 103-1340, rue Notre-Dame Est à Trois-Rivières, en prévision de l'achat R-9, tel qu'il appert du bail dénoncé au soutien des présentes comme pièce **R- 10**;

Immeuble # 8		
15, rue Sainte-Bernadette		
Évaluation municipale		
2022		960 100,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
24 568 246	Hypothèque	1 201 750,00$
25 197 491	Hypothèque	3 000 000,00$
25 308 465	Hypothèque	5 672 000,00$
26 177 331	Hypothèque légale résultant d'un jugement	256 175,58$
26 501 832	Hypothèque	325 000,00$

64. Les hypothèques grevant cet immeuble sont jumelées à d'autres immeubles;

III. PARC IMMOBILIER - CONTRECŒUR (DOSSIER TRUDEAU)

65. Plusieurs immeubles sont détenus par la Requérante Relance DP inc. à Contrecœur, soit 26 immeubles ;

66. Les sûretés publiées sur ces immeubles sont communes à d'autres immeubles ;

67. Pour la facilitation de lecture des tableaux, les immeubles seront numérotés de 1 à 26 comme, ceux-ci décrits ici-bas :

IMMEUBLE 1 :

« a) LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE QUATRE-VINGT-SIX (4 815 086) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5278, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b) LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble.»

IMMEUBLE 2 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE QUATRE-VINGT-SEPT (4 815 087) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5280, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 3 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE QUATRE-VINGT-HUIT (4 815 088) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5282, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

a) LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 4 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE QUATRE-VINGT-DIX (4 815 090) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5284, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

B) LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété. »

IMMEUBLE 5

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE QUATRE-VINGT-ONZE (4 815 091) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5286, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b) LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 6

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE QUATRE-VINGT-DOUZE (4 815 092) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5288, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

a) LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 7 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT DIX (4 815 110) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5290, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, JOL 1C0;

b) LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 8 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT ONZE (4 815 111) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5292, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 9 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT DOUZE (4 815 112) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5294, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 10 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT QUATORZE (4 815 114) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5296, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 11 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT QUINZE (4 815 115) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5298, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 12 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE SOIXANTE-DIX-HUIT (4 815 078) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5314, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété. »

IMMEUBLE 13 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE QUATRE-VINGT-DEUX (4 815 082) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5320, rue des Érables, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 14 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT VINGT (4 815 120) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5394, rue Tétreault, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 15 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT VINGT DEUX (4 815 122) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.
Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5396, rue Tétreault, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;)

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 16 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT VINGT QUATRE (4 815 124) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5400, rue Tétreault, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 17 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT VINGT SIX (4 815 126) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5402, rue Tétreault, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

« b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 18 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT VINGT SEPT (4 815 127) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5404, rue Tétreault, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b) LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 19 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT VINGT HUIT (4 815 128) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5406, rue Tétreault, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 20 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT TRENTE (4 815 130) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5408, rue Tétreault, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 21 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT TRENTE ET UN (4 815 131) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5410, rue Tétreault, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0;

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 22 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT QUINZE MILLE CENT TRENTE DEUX (4 815 132) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5412, rue Tétreault, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0,

b)LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 23 :

« a) LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot CINQ MILLIONS TROIS CENT QUARANTE HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX NEUF (5 348 679) DU CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Verchères.
Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5386 rue Tétreault, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0

b) LA QUOTE-PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la dite partie privative ci-dessus désigné, telle qu'établie dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considérée comme un immeuble. »

IMMEUBLE 24 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT TREIZE MILLE SEPT CENT ONZE (4 813 711) du CADASTRE DU QUÉBEC dans la circonscription foncière de Verchères.

Cette partie privative porte l'adresse suivante: 5378, 5380 et 5382, rue Tétreault, en la ville de Contrecoeur, province de Québec, J0L 1C0:

b) LA QUOTE PART DES DROITS INDIVIS dans la partie commune afférente à la partie privative ci-dessus désigné, telles qu'établies dans les déclarations de copropriété.

Avec ce qui s'y attache ou réunit et qui, selon la loi, est considéré comme un immeuble. »

IMMEUBLE 25 :

« a)LA PARTIE PRIVATIVE étant un lot vacant destiné éventuellement à faire l'objet d'une nouvelle rénovation cadastrale en plans horizontal et vertical, de même que d'une nouvelle déclaration de copropriété individuelle, connue et désignée comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT TREIZE MILLE SEPT CENT TREIZE (4 813713) DU CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Verchères.

b) LA QUOTE-PART DES DROITS INDIVIS dans les parties communes afférentes à la dite partie privative, telle qu'établie dans la déclaration de copropriété initiale. »

IMMEUBLE 26 :

« Un immeuble vacant, situé sur la rue Gaudette, en la ville de Contrecoeur, connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS HUIT CENT TREIZE MILLE HUIT CENT CINQUANTE-HUIT (4 813 858) AU CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Verchères.

Sans bâtisse, ni adresse, ni code postal.

Tel que le tout se trouve, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, rattachées audit lot et stipulées aux différents contrats de ses auteurs. »

68. Les informations relatives à ces immeubles et suretés sont soumises dans leur ensemble dans une clé USB contenant les index des immeubles ainsi que l'ensemble des actes hypothécaire en question, sous la cote **R-11** ;

69. Le tableau suivant étant un résumé de la situation actuelle de chacun des immeubles :

Immeuble # 1		
5278, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		160 300,00 $
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00 $
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941, 98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 00$
Immeuble # 2		
5280, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		154 100,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$

Immeuble # 3		
5282, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		155 600,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 4		
5284, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		160 400,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 5		
5286, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		157 700,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 6		
5288, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		155 500,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$

Immeuble # 7		
5290, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		159 800,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 8		
5292, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		157 500,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 9		
5294, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		155 000,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 10		
5296, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		159 800,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$

Immeuble # 11		
5298, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		157 200,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 12		
5314, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		160 000,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 13		
5320, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		160 200,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 14		
5394, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		158 000,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
21 637 444	Hypothèque	455 000,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$

Immeuble # 15		
5396, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		167 100,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
21 637 444	Hypothèque	455 000,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 16		
5400, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		158 100,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
21 637 444	Hypothèque	455 000,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 17		
5402, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		167 300,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
21 637 444	Hypothèque	455 000,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 18		
5404, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		157 400,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
21 637 444	Hypothèque	455 000,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$

Immeuble # 19		
5406, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		158 200,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
21 637 444	Hypothèque	455 000,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104, 19$
Immeuble # 20		
5408, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		167 000,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
21 367 444	Hypothèque	455 000,00$
23 960 531	Hypothèque légale	117 395,08$
Immeuble # 21		
5410, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		157 400,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 395 654	Hypothèque	2 993 400,00$
21 637 444	Hypothèque	455 000,00$
23 960 531	Hypothèque légale	117 395,08$
Immeuble # 22		
5412, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		158 200,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
21 637 444	Hypothèque	455 000,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104,19$

Immeuble # 23		
5378, 5380, 5382, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		452 200,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
21 367 444	Hypothèque	455 000,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104,19$
Immeuble # 24		
5386, rue des Érables		
Évaluation municipale		
2022		156 700,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
21 637 444	Hypothèque	455 000,00$
23 662 846	Hypothèque légale	104 891,67$
Immeuble # 25		
Rue Tétreault		
Évaluation municipale		
2022		235 000,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104,19$
Immeuble # 26		
Rue Gaudette		
Évaluation municipale		
2022		137 500,00$
Sûretés		
Numéro d'inscription	Nature de l'acte	
21 364 026	Hypothèque	2 993 400,00$
25 187 447	Hypothèque légale résultant d'un jugement	779 941,98$
26 715 423	Hypothèque légale résultant d'un jugement	48 104,19$

70. Les immeubles du parc immobilier Contrecœur ont une valeur approximative globale d'environ, selon l'évaluation municipale à jour de 2022, de QUATRE MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT DOLLARS (4 483 200 $), valeur inférieure à celle du marché ;

71. Évidemment, vu l'augmentation de la valeur des immeubles depuis le début de l'année 2021, ces valeurs sont nettement supérieures, la Requérante prend en comparatif le dossier de Magog;

72. La Requérante, évalue au minimum la valeur marchande de l'ensemble du parc industriel à la somme de SEPT MILLIONS DE DOLLARS (7 000 000$), notamment vu la forte hausse du marché immobilier dans le dernier deux (2) ans;

73. Elle évalue cette somme en se basant sur les comparatifs de la région, soit les ventes de deux (2) immeubles voisins aux immeubles de la Requérante, avec les même dimension, construit selon des plans similaires;

74. Le premier immeuble, le 5344 rue Tétreault, Contrecœur, est évalué par la municipalité au mois de juin 2022 à la somme de CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE TROIS-CENTS DOLLARS (164 300 $), tel qu'il appert du rôle d'évaluation foncière de Contrecoeur, dénoncé au soutien des présente comme pièce **R-12**;

75. Cet immeuble a été vendu en 2021 pour la somme de DEUX CENT CINQUANTE-DEUX MILLE DOLLARS (252 000 $), tel qu'il appert de l'acte de vente dénoncé au soutien des présente comme pièce **R-13**;

76. Le deuxième immeuble, le 5364 rue Tétreault, Contrecœur, est évalué par la municipalité au mois de juin 2022 à la somme de DOLLARS (165 700 $), tel qu'il appert de rôle d'évaluation foncière de Contrecoeur, dénoncé au soutien des présente comme pièce **R-14**;

77. Cet immeuble a été vendu en 2021 pour la somme de DOLLARS (267 000 $), tel qu'il appert de l'acte de vente dénoncé au soutien des présente comme pièce **R-15**;

78. Pour les fins de la présente requête, la requérante en étant conservatrice évalue qu'elle peut revendre chacun des 26 immeubles pour une somme de DEUX CENT SOIXANTE MILLE DOLLARS (260 000 $), ce qui représente la somme globale de SIX MILLIONS SEPT CENT SOIXANTE MILLE DOLLARS (6 760 000 $);

79. La Requérante avait acquis les immeubles susmentionnés pour la somme de :

    i. Immeuble 1 à 24 et immeuble 26 : chacun des immeubles a été acheté pour la contrepartie de CENT DOUZE MILLE CINQ CENTS DOLLARS (112 500 $) en 2014;

    ii. Immeuble 25 : TROIS CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS DOLLARS (337 500 $);

    iii. La somme globale pour l'achat de ces vingt-six (26) immeubles est de TROIS MILLION CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (3 150 000 $);

    Le tout, tel qu'il appert de l'acte notarié de vente, dénoncé au soutien des présentes comme pièces **R-16**;

80. Selon la différence entre l'évaluation municipale et le coût d'achat, l'équité minimale sur les immeubles du parc immobilier Contrecœur est d'environ UN MILLION TROIS CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT DOLLARS (1 333 200 $), mais l'équité réelle est supérieure, soit près de TROIS MILLIONS DE DOLLARS (3 000 000 $) présentement;

81. Évidemment, l'équité des immeubles a nécessairement augmentée concurremment avec l'augmentation en valeur des immeubles, donc une équité évaluée selon l'évolution de la valeur des immeubles, à la hausse, qui sera à vérifier lors du processus de restructuration;

82. Conséquemment, au niveau de sa situation de créancier privilégié ou hypothécaire, le montant auquel est limité Daniel Trudeau au niveau de sa perception, autrement qu'en application des ententes contractuelles, est un montant maximal de DEUX MILLION NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE DOLLARS (2 996 000 $) laissant une équité d'approximativement de QUATRE MILLIONS DE DOLLARS (4 000 000 $);

83. Sur ces immeubles, en application du jugement, déjà dénoncé sous la cote R-4.8, la Banque Laurentienne a également inscrit une hypothèque légale provenant de son jugement, et donc, dans la mesure où cette hypothèque survivrait aux présentes procédures, ces deux (2) créanciers peuvent aisément être payés à même le reliquat des sommes obtenues d'un refinancement ou d'une éventuelle vente;

84. En conséquence, l'émission de l'ordonnance requise par les présentes en vertu de la *LACC* est à l'avantage de ces deux (2) créanciers, soit Daniel Trudeau et la Banque Laurentienne;

CRÉANCES PROBLÉMATIQUES :

85. Tel qu'exposé dans la section Soutien des principaux créanciers, la relation entre la Requérante et la majorité de ses créanciers est stable et ceux-ci ont confiance en les projets à court/moyen/long terme de la Requérante;

86. Cependant, certaines créances émanant des dossiers litigieux sont traitées avec agressivité par les créanciers;

87. En effet, les créances dites « problématiques » sont notamment les suivantes :

    i. Environ HUIT CENT CINQUANTE ET UN MILLE DOLLARS (851 000 $) suite au jugement du 9 janvier 2020 dans le dossier de Cour 450-11-000125-157 (Banque Laurentienne);

    ii. Environ TROIS CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (354 000 $) suite au jugement rendu le 15 mars 2022 dans le dossier de Cour 450-17-007135-180 (Mastermining);

iii. Environ DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE SOIXANTE ONZE DOLLARS (271 071 $) suite au jugement dans le dossier de Cour 500-17-100437-170 (Ambroise);

iv. Environ QUARANTE-HUIT MILLE CINQ QUINZE DOLLARS (48 015 $) suite à un jugement dans le dossier de Cour 450-11-000113-153 (Demers Beaulne);

v. Environ deux fois VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (25 000 $) suite à un jugement dans le dossier de Cour 450-22-012540-168 et 450-22-012541-166 (Jubinville) ;

vi. Environ TROIS CENT DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE DOLLARS (303 272 $) dans le dossier de Cour 450-17-006041-165 (9139 Québec inc. – jugement par défaut contre Relance DP);

88. Ces créances représentent environ seulement 2% des dettes de la société;

89. Ces créances justifient le recours à la *LACC*;

90. Or, ces créances sont liquides et exigibles, et représentent une somme globale d'environ UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-HUIT DOLLARS (1 851 358 $), sans compter les intérêts et frais ;

91. La Requérante n'a actuellement pas les liquidités pour assumer le paiement total de ces dettes;

92. La Requérante est donc profitable, mais en crise de liquidité, et ce, principalement en conséquence des créances problématiques susmentionnées et de la pression que cela crée sur sa structure;

SUSPENSION DES PROCÉDURES À L'ENCONTRE DE DENIS POIRIER :

93. Denis est une personne clé dans la gestion et l'administration de la Requérante, pour ne pas dire le seul connaissant suffisamment les dossiers pour mener à terme une liquidation;

94. Il est donc essentiel, pour que le Plan soit élaboré, présenté et mis en application que, tel qu'il est de coutume ordonnée, les procédures à l'encontre de Denis impliquant les créanciers de la Requérante soient suspendues;

95. En effet, si ces procédures se continuaient, tout Plan serait nécessairement mis en péril, puisque Denis est au cœur des activités de la Requérante et qu'ainsi, il est impératif qu'il participe au Plan;

96. Notamment, dans le dossier 550-11-018196-213, une requête pour nomination d'un séquestre a été présentée par la Banque Laurentienne, à l'encontre de Denis;

97. La Banque Laurentienne était la seule Requérante, aucun autre créancier de Denis (qui est pourtant caution de pratiquement l'ensemble des dettes des Requérantes,

soit environ, pour les créances présentées aux présentes, pratiquement 16 -17 M $) ne se joignant à la « pétition »;

98. Advenant la mise en faillite de Denis, il est prévisible que Relance D.P. inc., une des Requérante et codébitrice dans le jugement allégué aux procédures 550-11-018196-213 (mise sous séquestre de Denis) pour obtenir la mise sous séquestre, devienne faillie;

99. Dans ces circonstances, la créance de la Banque Laurentienne, garantie par une hypothèque résultant d'un jugement, deviendrait caduque, et donc la Banque Laurentienne deviendrait une créancière chirographaire dans un dossier de faillite complexe où les immeubles pourraient se vendre à des prix moins avantageux;

100. En d'autres termes, l'émission d'un jugement de mise sous séquestre de Denis serait extrêmement défavorable à la Banque Laurentienne, contrairement à l'ordonnance de *LACC* requise aux présentes, qui elle sera avantageuse pour la Banque;

101. C'est d'ailleurs précisément ce qui a été plaidé devant l'honorable juge Faullem, J.C.S., les 21 et 22 juin 2022, et c'est ce qui l'a amené à prendre le dossier en délibéré;

102. Les procédures de mise sous séquestre parlent d'elles-mêmes et considèrent un patrimoine pratiquement inexistant de Denis (la valeur de son patrimoine se trouvant dans l'équité considérée au Plan);

103. Il serait donc inutile pour la Banque Laurentienne, au niveau de sommes à percevoir, de nommer un séquestre à Denis, puisque ce dernier n'a pas ou presque de patrimoine permettant une exécution et l'obtention des sommes matérielles;

104. Il a d'ailleurs été question d'un plan partiel de redressement envisagé par la codébitrice Requérante, soit Relance D.P. inc., et plusieurs questions ont été adressées par l'honorable juge Faullem en ce sens lors de l'audition, cette voie étant considérée la seule par les parties pour l'atteinte d'une exécution efficace pour la Banque Laurentienne;

105. Conséquemment, il convient de suspendre les procédures du dossier de cour 550-11-018196-213 pour permettre le dépôt et l'exécution du Plan, et favoriser le paiement des créanciers, tel paiement éteignant de toutes façons les dus de Denis à titre de caution, par ricochet;

NÉCESSITÉ DE PROCÉDER À LA RESTRUCTURATION DES AFFAIRES DE LA REQUÉRANTE :

106. La Requérante a maintenant besoin du temps nécessaire afin d'analyser les différentes solutions lui permettant de déposer un plan d'arrangement final viable à ses créanciers ;

107. Il apparait évident, à même les présentations des immeubles, que la meilleure possibilité de restructuration des affaires et de continuation des affaires et/ou liquidation ordonnée partielle des actifs, selon la nature du Plan, est l'obtention d'une ordonnance initiale et d'un délai postérieur en vertu de la *LACC* ;

108. Or, sans la protection de la loi, la Requérante continuera de subir les pressions des créanciers, et il en sera de même pour ses administrateurs et dirigeants, qui impliquent leurs forces vives à gérer ces problématiques plutôt qu'à la mise en valeur des actifs au profit des Requérantes et au final des créanciers ;

109. Au surplus, la Requérante craint la mise sous séquestre de ses activités, alors que l'équité de ses actifs n'a jamais été aussi importante, notamment vu l'augmentation importante de l'immobilier ;

110. La Requérante fait face à plusieurs difficultés l'obligeant à requérir la protection de la *LACC* afin de lui permettre, pendant l'administration :

    i. D'obtenir un financement intérimaire qui portera sur des actifs immobiliers de la Requérante et qui devrait permettre à cette dernière de dégager le « *cash-flow* » requis pour débuter de nouveaux chantiers et permettre la réalisation des contrats en cours d'exécution, ainsi que les nouveaux contrats à être signés, afin de valoriser les immeubles et en effectuer des travaux urgents de mise à niveau ;

    ii. De procéder dans un climat plus serein à la restructuration des affaires et la recherche d'un partenaire financier pouvant octroyer des facilités de crédit plus appropriées. OU

    iii. De valider les valeurs, évaluer les actifs et procéder, à l'aide du Tribunal, à des ventes et à des levées partielles de sûretés sur des immeubles ou portions d'immeubles, permettant la survenance et la création de liquidités pour la continuation des opérations ;

<u>Le climat de la restructuration des affaires</u>

111. La pression des créanciers est telle que la Requérante doit mettre beaucoup d'énergie afin de faire patienter ces derniers, ce qui engendre une multiplicité de

recours dans divers districts, engendrant une consommation importante de ressources judiciaires, d'énergie et de temps ;

112. L'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la *LACC* permettrait de concentrer la discussion dans un seul district, devant un seul magistrat gérant l'affaire avec toute la souplesse de la *LACC*, et en la présence d'un contrôleur indépendant œuvrant à titre de « *chien de garde* » au profit des créancier et pouvant éclairer le tribunal ;

113. Il est primordial que la Requérante puisse effectuer ces démarches dans un climat serein sans être menacée de poursuites judiciaires, d'être mise en faillite et/ou sur la gouvernance d'un séquestre, qui ultimement ne favoriserait que les créanciers dans un horizon temporel à court-moyen terme ;

114. C'est donc dire que malgré le fait que l'objectif de la *L.A.C.C*. diffère de celui de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité (L.F.I.)* à première vue, la présente voie proposée, sur le long terme, sera plus bénéfique aux créanciers qu'une proposition concordataire ou une mise en faillite ;

115. La Requérante doit bénéficier du temps nécessaire afin d'analyser sereinement différents scénarios qui lui sont offerts ;

116. La protection de la *L.A.C.C*. est nécessaire afin que la Requérante puisse continuer d'opérer de façon optimale son entreprise et ainsi préserver la valeur de ses actifs, et ce, au bénéfice de l'ensemble de ses créanciers ;

117. Évidemment, la *L.A.C.C*. permettrait également de protéger les emplois fournis par l'entreprise, lesdits emplois étant nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise, l'entreprise étant nécessaire aux emplois, tels emplois étant ceux des personnes impliquées dans la gestion du parc immobilier, ainsi que des entrepreneurs œuvrant à la valorisation des immeubles ;

118. Aucune autre procédure utile n'est susceptible de permettre à la Requérante de compléter sa restructuration ayant comme objectif ultime le dépôt d'un plan d'arrangement raisonnable et acceptable pour les créanciers ;

119. Le dépôt de la présente proposition et l'émission d'une ordonnance recherchée permettront à la Requérante de disposer du temps nécessaire pour étudier les solutions visant la restructuration de ses affaires, par le refinancement à court et à long terme de ses actifs, et ce, sans être perturbée par les procédures judiciaires qui pourraient être intentées incessamment par ses créanciers ;

120. Conformément aux sous *alinéas 10 (2) a) et b) de la L.A.C.C*., la Requérante produit au soutien de la présente comme pièce **R-17,** un état sur l'évolution de son encaisse ainsi que ses états financiers comme pièce **R-18**, ainsi qu'un rapport contenant les

observations réglementaires de la compagnie débitrice sous la cote **R-19,** lesdites pièces seront produites au dossier de la cour, **sous pli scellé** ;

121. La Requérante est en droit de se prévaloir de la protection de la *L.A.C.C.* et obtenir une ordonnance initiale suivant les conclusions recherchées aux termes de la présente requête ;

122. Il est de l'intention de la Requérante de continuer ses opérations durant la période de restructuration, ce qui permettra de maintenir les emplois ainsi que de maintenir les entrées de fonds et les activités ;

123. La Requérante a besoin du temps nécessaire pour clarifier certains droits et identifier de façon précise les actifs libres de tout droit, hypothèque ou priorité pouvant être financés ou refinancé le cas échéant ;

CONTRÔLEUR PROPOSÉ : ÉRIC PRONOVOST, CPA, CA, CIRP, SAI, SYNDIC DE FAILLITE CHEZ MALETTE SYNDICS ET GESTIONNAIRES INC. (MALLETTE) :

124. Mallette est une firme de syndics et de restructuration qui possède l'expérience et les capacités nécessaires afin d'agir à titre de Contrôleur dans le cadre du présent processus de restructuration, en la personne d'Éric Pronovost, CPA, CA, CIRP, SAI ;

125. La Requérante a confiance en ce contrôleur pour assurer le succès du processus de restructuration en cause ;

126. Éric Pronovost possède également une expertise particulière relative aux activités commerciales de la Requérante, notamment l'environnement régional et les intervenants y associés, et possède une compétence en matière de C-36 ;

127. Éric Pronovost assumera un rôle actif afin d'assurer la mise en place de mesures de contrôle des coûts de gestion, des recettes et déboursées et de procéder à une révision complète de la rentabilité des contrats liant la Requérante dans le but de renouer rapidement avec la rentabilité au niveau de ses liquidités ;

128. Mallette pourra agir en toute objectivité, n'étant pas le comptable habituel de la Requérante ou ses administrateurs, notamment Denis ;

129. Éric Pronovost connaît les besoins et les ressources de la Requérante ;

130. La Requérante croit raisonnablement que Mallette est la firme la plus appropriée à remplir le rôle de Contrôleur dans les circonstances ;

131. Compte tenu de ce qui précède, la Requérante requiert l'autorisation du tribunal, en vertu de *l'alinéa 11.7 (2) a) L.A.C.C.*, de nommer monsieur Éric Pronovost de Mallette syndics et gestionnaires inc., à titre de Contrôleur au sens des dispositions

de la *L.A.C.C.* et de l'ordonnance initiale à être rendue aux termes de la présente requête ;

132. En sus des pouvoirs et responsabilités prévus par la *L.A.C.C.*, la Requérante demande à cette honorable Cour d'accorder au Contrôleur tous les pouvoirs, droits et obligations mentionnées aux conclusions de la présente requête ;

133. Éric Pronovost a accepté d'agir comme Contrôleur, tel qu'il appert de la lettre de confirmation et du consentement écrit du représentant de cette dernière, dénoncée au soutien des présentes comme pièce **R-20,** et exprimé dans le rapport ;

PLAN DE RÉARRANGEMENT PRÉLIMINAIRE :

Le financement intérimaire éventuel :

134. En effet, la Requérante aura éventuellement besoin de liquidité pour être en mesure d'exécuter les contrats en cours ou à venir, puisqu'elle doit, entre autres, procéder à la mobilisation nécessaire à l'exécution de ceux-ci, le temps que les premiers décomptes progressifs soient payés pour ces contrats ;

135. Sans l'obtention d'un tel financement et de la marge de manœuvre que celui-ci permettra, la Requérante verrait sa situation financière se détériorer encore plus ;

136. La mise en place de l'ordonnance initiale de la *LACC* permettra aux Requérantes d'obtenir une tribune permettant l'octroi de tels financements ;

Le Plan (R-1) :

137. Tel que mentionné en introduction, le plan de réarrangement préliminaire est produit au soutien de la présente comme pièce R-1 ;

138. La présente section est un résumé du plan envisagé, qui sera plus amplement expliqué lors de l'audience sur la requête ;

139. La stratégie du plan de réarrangement s'aligne avec un financement temporaire (*DIP financing*) de la somme d'environ DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 $) ;

140. Évidemment, ce Plan préliminaire se verra être modifié au fur et mesure que le dossier progressera, son noyau ne devrait cependant pas changer ;

141. Les prévisions et la stratégie de réarrangement de la Requérante permettront à celle-ci de rembourser en totalité ses principaux créanciers, et à soixante-quatorze pour cent (74 %) ses créanciers ordinaires ;

142. En effet, selon le plan, les paiements débuteraient en août 2022 et les créances seront entièrement honorées au mois d'août 2023, soit dans environ douze (12) mois ;

143. Le plan R-1 est accompagné de deux annexes ainsi que des notes explicatives qui y sont greffées pour assurer une compréhension totale des parties intéressées ;

SOUTIEN DES PRINCIPAUX CRÉANCIERS

144. Les principaux créanciers de la Requérante (garantis ou privilégiés) sont ceux listés dans le rapport du Contrôleur proposé, et représentent un montant estimatif de 16 898 150$, soit bien au-delà de la borne législative nécessaire à l'émission de l'ordonnance ;

145. À eux seuls, les créanciers susmentionnés représentent environ 90 % de l'endettement total de la Requérante ;

146. Les créanciers principaux sont en principe en accord avec le Plan, et soutiennent la Requérante dans le dépôt de la requête et le processus, tel qu'il appert des copies des lettres des créanciers dénoncées au soutien des présentes comme pièce **R-21**, en liasse ;

147. Avec ce soutien, les créanciers principaux confirment leur confiance au Plan sommaire envisagé et à la capacité des Requérantes à sortir de cette impasse de liquidité, ultimement leur confiance du portrait à long terme des Requérantes ;

148. Évidemment, ces derniers sont aux faits que les Requérantes sont pratiquement uniquement gérées par Denis Poirier, du moins que les décisions importantes sont prises par ce dernier, ce qui confirme la confiance qu'inspire Denis Poirier aux créanciers principaux en son titre de dirigeant ;

149. Ce support des créanciers principaux est, selon la Requérante, une confirmation que la présente requête est le meilleur moyen pour que la Requérante puisse avoir « *la bouffée d'air* » nécessaire à la continuation de ses activités, lesdites activités étant profitables par ailleurs ;

150. La Requérante soumet qu'aucun créancier ayant des intérêts aussi importants à faire valoir ne cautionnerait le plan s'ils n'avaient pas entièrement confiance en ce dernier ;

151. En ce sens, les principales parties intéressées sont en accord sur la stratégie de redressement et ont confiance en le fort potentiel que celui-ci représente le meilleur « *chemin* » pour assurer le paiement des créances à la masse ;

FRAIS D'ADMINISTRATION

152. Il est dans l'intérêt de la Requérante, afin d'assureur l'efficacité du processeur de protection de la *L.A.C.C*. et pour les raisons susmentionnées, qu'une garantie prioritaire soit accordée afin de payer les honoraires et déboursées du Contrôleur, des procureurs de celui-ci, ainsi que des procureurs de la Requérante et tout autre conseiller, et ce, jusqu'à concurrence d'un montant total de TROIS CENT MILLE DOLLARS (300 000 $), à même les actifs ci-haut mentionnés ;

153. La Requérante demande donc l'émission de l'ordonnance de garantie prioritaire, afin de payer ces frais et les garantir, sur les actifs de la Requérante, tels débours étant prioritaires sur l'ensemble des créanciers de la Requérante, en vertu de l'article 11.4 et-ou 11.52 de la LACC ;

LA SUSPENSION DES PROCÉDURES, LIMITATION DE CERTAINS DROITS ET AUTRES ORDONNANCES :

154. Il est dans l'intérêt de la Requérante et de la masse générale des créanciers que le statu quo préservé par la suspension de toutes les procédures et la limitation de certains droits conformément à ce qui est prévu par la *L.A.C.C*. ;

155. La Requérante demande qu'une assemblée des créanciers visés par le Plan d'arrangement soit convoquée à une date et un endroit qui seront choisis conjointement par la Requérante et le Contrôleur ;

156. La Requérante demande la permission de pouvoir déposer le Plan d'arrangement à une date ultérieure de façon à lui permettre de bénéficier d'un délai raisonnable pour étudier les solutions possibles et procéder à la restructuration de ses affaires, le tout en collaboration avec les créanciers actuels, et pour leur confort ;

157. En date des présentes, aucune procédure n'a été intentée en vertu des dispositions n'a fait aucune cession volontaire de ses biens en faveur de ses créanciers ;

158. Compte tenu de ce qui précède, une ordonnance initiale en vertu des dispositions de la *L.A.C.C*. est nécessaire et il est dans le meilleur intérêt de toutes les parties visées, incluant la masse générale des créanciers, qu'une ordonnance suspendant toutes les procédures soit rendue pour une période initiale de 180 jours sujette toutefois à ce que cette période initiale puisse être prolongée si cette honorable Cour le juge approprié, et si les circonstances l'imposent ;

159. La Cour supérieur siégeant en chambre commerciale a juridiction pour entendre la présente ex parte ;

160. La Requérante demande à cette honorable Cour de rendre jugement selon les conclusions de la présente requête ;

161. Compte tenu du caractère éminemment privé de l'ordonnance, ainsi que du fait que les créanciers sont connus, la Requérante demande une dispense de publication tel que permis en vertu de *l'article 23 (1) a) de la L.A.C.C.* ;

162. La présente requête est bien fondée en faits et en droit.

PAR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

ACCUEILLIR la présente Requête ;

RENDRE une ordonnance en vertu de la *L.A.C.C.* (« **Ordonnance** »), laquelle est présentée sous les intitulés suivants :

- Signification
- Application de la ***L.A.C.C***.
- Heure de prise d'effet
- Plan d'arrangement
- Suspension des procédures à l'encontre de la Requérante et des Biens
- Suspension des procédures à l'encontre des administrateurs et dirigeants
- Possession de biens et exercice des activités
- Non-exercice des droits ou actions en justice
- Non-interférence avec les droits
- Continuation des services
- Financement temporaire
- Indemnisation et charge des administrateurs et dirigeants
- Restructuration
- Pouvoirs du Contrôleur
- Priorités et dispositions générales relatives aux Charges en vertu de la L.A.C.C.
- Dispositions générales

Signification

PERMETTRE à la Requérante de signifier aux créanciers par tout moyen technologique, notamment par signification aux procureurs (notification) à leurs adresses courriel telle que publicisée sur le site du Barreau du Québec, et **DÉCLARER** ce mode de signification valable quant à cette ordonnance et toutes les ordonnances qui suivront ;

PERMETTRE à la Requérante de signifier par voie de courrier recommandé ou huissier, courriel aux administrateurs de toute société impliquée ou bénéficiaire du processus, avec accusé de réception ou lecture ;

PERMETTRE la signification de toute procédure ou avis à la dernière adresse connue de toute partie, ou à son procureur si un procureur est nommé par une partie, créancier, bénéficiaire de l'ordonnance ou autre ;

Application de la L.A.C.C.

CONSTATER l'existence d'un montant de créances supérieur à la borne législative contenue au *paragraphe 3 (1) de la L.A.C.C.*, soit CINQ MILLIONS DE DOLLARS CANADIEN (5 000 000 $CAD), permettant l'émission de l'ordonnance requise ;

CONSTATER la présence au dossier des documents prévus à l'*article 10 (2) de la L.A.C.C.,* permettant l'émission de l'ordonnance requise, soit ;

i) Etat de l'évolution de l'encaisse ;

ii) Rapport contenant les observations règlementaires de la Requérante ;

iii) Copie des états financiers de l'année précédant le dépôt de la demande ou copie d'états financiers plus récents ;

DÉCLARER que la Requérante est une compagnie débitrice à laquelle la *L.A.C.C*. s'applique, et satisfaisant à toutes les conditions prévues à la *L.A.C.C*. ;

Heure de prise d'effet

DÉCLARER que cette Ordonnance et toutes ses dispositions prennent effet à compter de 00 h 01 heure normale de l'Est / heure avancée à la date de cette Ordonnance (« **Heure de prise d'effet** »), du jour suivant la signature de l'ordonnance**.**

DÉCLARER que les suspensions de procédures à l'encontre des administrateurs et de la Requérante prennent effet au même moment, sans nécessité de signification aux tiers ;

DISPENSER, en vertu de *l'article 23 (1) a) de la L.A.C.C.*, la Requérante et le contrôleur de toute publication de l'ordonnance, mais **ORDONNER** la notification de l'ordonnance à l'ensemble des créanciers possédant une créance supérieure à VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (25 000 $), par tout moyen technologique approprié, notamment par courriel ;

Plan d'arrangement

DÉCLARER que la Requérante a l'autorité requise afin de déposer auprès du tribunal et de présenter à ses créanciers un ou plusieurs plans de transaction ou d'arrangement conformément aux dispositions de la *L.A.C.C*. (collectivement, le « **Plan** ») ;

Suspension des procédures à l'encontre de la Requérante, des Biens

ORDONNER que, jusqu'au moment suivant le dixième jour inclusivement de l'ordonnance, ou à une date ultérieure que le tribunal pourra fixer (« **Période de suspension** »), aucune procédure ni aucune mesure d'exécution devant toute cour ou tout tribunal (collectivement les « **Procédures** »), ne puisse être introduite ou continuée à l'encontre ou à l'égard de la Requérante ou qui affecte les affaires et activités commerciales de la Requérante (les « **Affaires** ») ou les Biens meubles ou immeubles de la Requérante, sauf avec la permission de ce tribunal sur requête devant être signifiée par huissier à la Requérante, toutes les Procédures déjà introduites à l'encontre de la Requérante ou affectant les Affaires ou les Biens sont suspendues jusqu'à ce que le tribunal en autorise la continuation, le tout sous réserve des dispositions de l'*article 11.1 de la L.A.C.C.*

Suspension des Procédures à l'encontre des Administrateurs et dirigeants

ORDONNER qu'au cours de la Période de suspension et sauf tel que permis en vertu de l'*article 11.03(2) L.A.C.C*., aucune Procédure ne puisse être introduite ou continuée à l'encontre de tout ancien, présent ou futur administrateur ou dirigeant de la Requérante (chacun « **Administrateur** » et collectivement les « **Administrateurs** ») concernant toute réclamation à l'encontre d'un Administrateur intentée avant l'Heure de prise d'effet et portant sur toute obligation de la Requérante lorsqu'il est allégué que tout Administrateur est, en vertu de toute loi, tenu, en cette qualité, au paiement de cette obligation, par voie statutaire, de cautionnement ou autrement, sauf permission de la Cour ;

DÉCLARER que telle suspension s'applique spécifiquement à Denis Poirier, administrateur des sociétés représentant la Requérante, pour tout recours ayant un lien avec l'une ou l'autre des sociétés Requérantes ou affiliées ;

ORDONNER que telle suspension soit applicable à l'administrateur ainsi qu'aux procureurs de la Requérante ainsi que du Contrôleur, ainsi qu'à tout membre de leur personnel, qui ne pourront faire l'objet de procédures judiciaires que sur permission préalable du tribunal ;

Possession de Biens et exercice des activités

ORDONNER que la Requérante demeure en possession et conserve le contrôle de ses éléments d'actif, droits, entreprises et propriétés, présents et futurs, de quelque nature ou sorte, et en quelque lieu qu'ils se trouvent, incluant toutes recettes qui en résultent (collectivement « **Biens** »), le tout conformément aux termes et conditions de cette Ordonnance dont, sans limitation ;

PERMETTRE, sans limitation aux autres pouvoirs du Contrôleur, à celui-ci de monitorer ces activités et la vente ou cession, et de déposer si nécessaire une ou des ordonnances pour directives en cas de cession de portions importantes de parc immobiliers ;

Non-exercice des droits ou actions en justice

ORDONNER que durant la Période de suspension et sous réserve notamment de l'*article 11.1 L.A.C.C.*, tout droit ou action en justice de tout individu, personne, firme, société par actions, société de personnes, société à responsabilité limitée, fiducie, société en participation, association, organisation, organisme gouvernemental ou agence, ou de toute autre entité (collectivement « **Personnes** » et individuellement « **Personne** ») à l'encontre ou à l'égard de la Requérante ou qui a un impact sur les Affaires, les Biens ou sur toute partie des Affaires ou des Biens, incluant et sans limiter la portée des présentes, toute autre caution qui aurait pu émettre un cautionnement pour l'une ou l'autre des obligations, engagements ou autre de la Requérante en matière de gages, matériaux et services, ou tout codébiteur, soit par les présentes mis en sursis et suspendu à moins d'une permission octroyée par le tribunal sur demande signifiée aux Requérantes ainsi qu'au Contrôleur ;

DÉCLARER que si des droits, obligations, délais ou périodes de prescription, notamment sans limitation, pour le dépôt de griefs, se rapportant à la Requérante, aux Biens ou aux Affaires, expirent (sauf en vertu des stipulations de tout contrat, entente ou arrangement de quelque nature que ce soit), la durée de ces droits ou obligations, délai de prescription ou autre délai sera, par les présentes, réputée prolongée d'une durée égale à la Période de suspension. Sans restreindre la

généralité de ce qui précède, si la Requérante fait faillite ou si un séquestre est nommé au sens de l'*article 243(2)* de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (Canada) (« **LFI** »), il ne sera pas tenu compte, quant à la Requérante, de la période s'étant écoulée entre la date de l'Ordonnance et le jour de la fin de la Période de suspension dans la computation des périodes de trente (30) jours stipulés aux *articles 81.1 et 81.2 de la LFI* ;

Non-interférence avec les droits

ORDONNER que, durant la Période de suspension, aucune Personne n'interrompe, ne fasse défaut d'honorer, ne change, n'interfère avec, ne répudie, ne résilie, ne mette fin à ou ne cesse d'exercer tout droit, droit de renouvellement, contrat, entente, licence ou permis en faveur de ou détenu par la Requérante, à moins du consentement écrit de la Requérante et du Contrôleur, ou à moins d'obtenir la permission du tribunal.

Continuation des services

ORDONNER que, sous réserve de l'ordonnance suivant celle-ci, durant la Période de suspension et sujet au paragraphe 15 des présentes et de l'article 11.01 LACC, toute Personne ayant des ententes verbales ou écrites avec la Requérante ou des mandats statutaires ou réglementaires pour la fourniture de produits ou services, incluant mais sans limitation, pour tout logiciel informatique, services de traitement de données, services bancaires centralisés, services de paye, assurances, transport, services utilitaires ou autres produits et services rendus disponibles à la Requérante soit, par les présentes, empêchée, jusqu'à ce qu'une nouvelle ordonnance soit rendue par le tribunal, d'interrompre, de changer, d'interférer avec ou de cesser de fournir tels produits ou services qui peuvent être requis par la Requérante, et que la Requérante ait le droit d'usage continu de ses locaux actuels, numéros de téléphone, numéros de télécopieur, adresses internet, noms de domaines internet ou autres services, tant que dans chaque cas, les prix normaux ou charges pour tous ces produits ou services reçus après la date de l'Ordonnance soient payés par la Requérante, sans qu'elle n'ait à fournir de dépôt de garantie ou toute autre sûreté, conformément aux normes usuelles de paiement de la Requérante ou autres pratiques acceptées par le fournisseur de produits ou services et par la Requérante avec le consentement du Contrôleur ou tel qu'ordonné par le tribunal ;

ORDONNER que, nonobstant toute stipulation contenue aux présentes et sous réserve de l'article 11.01 LACC, aucune Personne ne soit empêchée de demander le paiement immédiat pour des produits, services, l'usage de biens loués ou faisant l'objet d'une licence ou autre contrepartie de valeur octroyée à la

Requérante et par ailleurs, qu'aucune Personne ne soit tenue d'effectuer d'autres avances monétaires ou fournir du crédit à la Requérante ;

ORDONNER que, sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve de l'article 21 de la LACC, lorsqu'applicable, les espèces ou les équivalents d'espèces déposés par la Requérante auprès de toute Personne pendant la Période de suspension, que ce soit dans un compte d'exploitation ou dans un autre compte, pour elle-même ou pour une autre entité, ne puissent être utilisés par cette Personne afin de réduire ou rembourser les sommes dues à la date de l'Ordonnance ou exigibles à l'expiration ou avant l'expiration de la Période de suspension ou exigibles afin de régler des intérêts ou charges y afférents. Toutefois, la présente disposition n'empêche pas une institution financière : i) de se rembourser du montant de tout chèque tiré par la Requérante et dûment honoré par cette institution, ni ii) de retenir le montant de tout chèque ou autre effet déposé au compte de la Requérante jusqu'à ce qu'il ait été honoré par l'institution financière sur laquelle il a été tiré ;

Indemnisation et charge des Administrateurs et dirigeants

ORDONNER que la Requérante indemnise ses Administrateurs de toutes réclamations relatives à toutes obligations ou responsabilités qu'ils peuvent encourir à raison de ou en relation avec leurs qualités respectives d'administrateurs ou de dirigeants de la Requérante à compter de l'heure de prise d'effet, sauf lorsque de telles obligations ou responsabilités ont été encourues en raison d'une faute lourde, de l'inconduite délibérée ou d'une faute intentionnelle de ces administrateurs ou dirigeants ;

DÉCLARER que les Administrateurs de la Requérante bénéficient et se voient par les présentes octroyer une charge et une sûreté sur les biens jusqu'à concurrence d'un montant total de CENT MILLE DOLLARS (100 000 $) (La « **Charge des Administrateurs** »), en garantie de l'obligation d'indemnisation prévue aux présentes en ce qu'elle concerne les obligations et responsabilités que les Administrateurs peuvent encourir lorsqu'ils agissent en cette qualité à compter de l'heure de prise d'effet. La Charge des Administrateurs aura la priorité établie aux ordonnances prévues aux présentes ;

ORDONNER que, malgré toute stipulation d'une police d'assurance applicable faisant valoir le contraire, **a)** aucun assureur ne sera subrogé à la Charge des Administrateurs ni ne pourra en réclamer les bénéfices et **b)** les Administrateurs bénéficieront uniquement de la Charge des Administrateurs dans la mesure où ils ne bénéficient pas d'une couverture d'assurance des administrateurs ou des dirigeants, ou dans la mesure où cette couverture est insuffisante pour payer les

montants que les Administrateurs sont en droit de recevoir à titre d'indemnisation conformément à l'ordonnance, sous réserve de la responsabilité principale de la Requérante.

Restructuration

DÉCLARER que pour faciliter la restructuration ordonnée de ses activités commerciales et affaires financière (« **Restructuration** »), la Requérante a, sous réserve des exigences imposées par la L.A.C.C. et sous réserve de l'approbation du Contrôleur ou d'une nouvelle ordonnance du tribunal, le droit de faire ce qui suit :

i. Cesser, rationaliser ou interrompre l'une de ses exploitations ou fermer l'un de ses établissements temporairement ou en permanence, selon ce qu'elle jugera approprié, et en traiter les conséquences dans le Plan ;

ii. Entreprendre toutes démarches de financement ou de refinancement, de mise en vente, transfert, cession, ou de toute autre méthode d'aliénation des Affaires ou des Biens, entièrement ou en partie, sous réserve d'une nouvelle ordonnance du tribunal, des *articles 11.3 et 36 L.A.C.C.* et sous réserve du sous-paragraphe c) ;

iii. Procéder à la vente, le transfert, la cession, la location ou à toute autre aliénation des Biens, en dehors du cours normal des affaires, entièrement ou en partie, pourvu que le prix dans chaque cas n'excède pas CENT VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (125 000 $) ou CINQ CENT MILLE DOLLARS (500 000 $) dans l'ensemble ;

iv. Licencier ou mettre à pied, temporairement ou en permanence ses employés, selon ce qu'elle juge approprié et, si les indemnités de préavis ou de cessation d'emploi ou autres montants à cet égard ne sont pas payés dans le cours normal des affaires, conclure une entente à cet effet aux conditions auxquelles la Requérante et l'employé auront convenu ou, à défaut d'une telle entente, en traiter les conséquences dans le Plan, selon ce que la Requérante peut déterminer ;

v. Sous réserve de l'*article 32 de la L.A.C.C.*, répudier ou résilier toute entente, contrat ou arrangement de quelque nature que ce soit, avec tout avis de non-responsabilité ou résiliation pouvant être convenu entre la Requérante et la partie concernée ou, à défaut, établir une provision à cette fin, et en traiter toutes les conséquences ; et

vi. Sous réserve de l'article 11.3 LACC, céder tous droits et obligations de la Requérante.

DÉCLARER, vu la nature des opérations de la Requérante, tout préavis donné en vertu de l'*article 244* de la *Loi sur la faillite et insolvabilité,* comme suspendu et n'ayant aucun effet à l'égard de la Requérante ;

DÉCLARER que si un préavis de résiliation est donné à un locateur de la Requérante en vertu de l'*article 32 de la L.A.C.C*. et de l'Ordonnance, alors, **a)** lors de la période de préavis précédant la prise d'effet de l'avis de non-responsabilité ou de la résiliation, le locateur peut montrer les locaux loués en question à d'éventuels locataires durant les heures normales de bureau en donnant à la Requérante et au Contrôleur un préavis écrit de 24 heures et **b)** au moment de prise d'effet de l'avis de résiliation, le locateur peut prendre possession sans pour autant renoncer à ses droits ou recours contre la Requérante, rien dans les présentes relevant le locateur de son obligation de minimiser les dommages réclamés en raison de telle résiliation, le cas échéant ;

ORDONNER que la Requérante donne au locateur concerné un préavis de son intention de retirer tous biens attachés, tous biens fixes, toutes installation ou amélioration locatives au moins sept (7) jours à l'avance. Si la Requérante a déjà quitté les locaux loués, elle ne sera pas considérée occuper ces locaux en attendant la résolution de tout différend qui l'oppose au locateur ;

DÉCLARER que, pour faciliter la Restructuration, la Requérante peut, sous réserve de l'approbation du contrôleur ou d'une nouvelle ordonnance du tribunal, régler les réclamations des clients et des fournisseurs qui sont contestées ;

DÉCLARER que, conformément à l'alinéa 7(3)c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et le documents électroniques,* L.C. 2000 ch. 5, la Requérante est autorisée, dans le cadre de la présente instance, à communiquer des renseignements personnels concernant des individus identifiables qu'elle a en sa possession ou qui sont sous sa responsabilités à des parties intéressées ou à des investisseurs, financiers, acheteurs ou associés stratégiques éventuels ainsi qu'à ses conseillers (individuellement, « **Tiers** »), mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire pour négocier et mener à bien la Restructuration ou pour préparer et mettre en œuvre le Plan ou une transaction à cette fin, à la condition que les Personnes à qui ces renseignements sont communiqués passent avec la Requérante des conventions de confidentialité les obligeant à préserver et à protéger le caractère privé de ces renseignements et à en limiter l'utilisation dans la mesure nécessaire pour mener à bien la transaction ou la Restructuration alors en voie de négociation. Ces ententes devront prévoir que dès qu'ils cessent d'être utilisés aux fins limitées indiquées dans les présentes, les renseignements personnels doivent être retournés à la Requérante ou détruits, le sous-traitant ou bénéficiaire de la transmission des renseignements devant signer un document reconnaissant et constatant la destruction. Si un Tiers acquiert des renseignements personnels nécessaires aux opérations dans le cadre de la Restructuration ou de l'élaboration et la mise en œuvre du Plan ou d'une transaction et afin de réaliser celle-ci, il pourra

continuer à les utiliser d'une manière identique à tous égard à l'utilisation de la Requérante en faisait ;

<u>Pouvoir du Contrôleur</u>

ORDONNER que Eric Pronovost, CIRP, représentant de Mallette syndics et gestionnaires inc. soit, par les présentes, nommé afin de surveiller l'exploitation de l'entreprise et les affaires financières de la Requérante à titre d'officier de ce tribunal (« **Contrôleur** ») et que le Contrôleur, en plus des pouvoirs et obligations mentionnés à l'*article 23 de la L.A.C.C.* :

a) Doive, sans délai **i)** afficher sur le site Internet du Contrôleur (le « **Site Internet** ») un avis contenant les informations prescrites par la *L.A.C.C.*, **ii)** rendre l'Ordonnance publique de la manière prescrite par la *L.A.C.C.*, **iii)** envoyer, de la manière prescrite par la *L.A.C.C.*, un avis à tous les créanciers connus ayant une réclamation de plus de MILLE DOLLARS (1 000 $) contre la Requérante, les informant que l'Ordonnance est disponible publiquement et, **iv)** préparer une liste des noms et adresses de ces créanciers et le montant estimé de leurs créances respectives et rende cette liste publique de la manière prescrite, le tout conformément au sous-paragraphe 23(1) (a) de la *L.A.C.C.* et des règlements y afférents;

b) Doive superviser les recettes et débours de la Requérante, selon une fréquence qu'il considérera suffisante dépendant des activités de celle-ci ;

c) Doive assister la Requérante, dans la mesure où elle en a besoin, à traiter avec ses créanciers et les autres Personnes intéressées pendant la Période de suspension ;

d) Doive assister la Requérante, dans la mesure où elle en a besoin, à préparer son état de l'évolution de l'encaisse et autres projections ou rapports et à élaborer, négocier et mettre en œuvre le Plan ;

e) Doive assister et conseiller la Requérante, dans la mesure où elle en a besoin, dans l'examen de ses activités commerciales et dans l'évaluation des possibilités de réduire les coûts et d'accroître les revenus et les efficiences de l'exploitation, et notamment de conseiller tout amendement pouvant être effectué sur les immeubles détenus par la Requérante, permettant de rehausser leur valeur et de mettre en œuvre le Plan de façon plus avantageuse pour les créanciers ;

f) Doive assister la Requérante, dans la mesure où elle en a besoin, relativement à la Restructuration, aux négociations avec ses créanciers et les autres Personnes intéressées et à la tenue et l'organisation de toute assemblée tenue afin d'examiner le Plan et de tenir un vote ;

g) Doive faire rapport au tribunal relativement aux activités commerciales et aux affaires financières de la Requérante, ou de développements dans la présente instance, ou toutes procédures afférentes, dans les délais prescrits par la *L.A.C.C*. et à l'intérieur des délais que le Contrôleur considérera appropriés ou que le tribunal puisse ordonner ;

h) Doive aviser le tribunal et les parties intéressées, incluant mais sans limitation, les créanciers touchés par le Plan, de l'évaluation du Plan par le Contrôleur et de ses recommandations concernant le Plan, selon les dispositions de la *L.A.C.C*. ou l'ordonnance du tribunal ;

i) Puisse retenir et employer tous agents, conseillers et autres assistants, tel que raisonnablement nécessaire à l'exécution de l'Ordonnance, y compris, sans limitation, une ou plusieurs entités ayant des liens ou affiliées avec le Contrôleur ;

j) Puisse retenir les services de procureurs dans la mesure où le Contrôleur le juge nécessaire pour exercer ses pouvoirs ou s'acquitter de ses obligations dans le cadre de la présente instance et de toute instance connexe, en vertu de l'Ordonnance ou de la *L.A.C.C*. ;

k) Puisse agir à titre de « *représentant étranger* » de la Requérante ou en toute autre capacité similaire dans le cadre de toutes procédures d'insolvabilité, de faillite ou de restructuration intentées à l'étranger, si tel est le cas ;

l) Puisse donner tout consentement ou toute approbation pouvant être visé par l'Ordonnance ou la *L.A.C.C*. ; et

m) Puisse assumer toutes autres obligations prévues dans l'Ordonnance ou la *L.A.C.C*., ou exigées par ce tribunal de temps à autre ;

À moins d'y être expressément autorisé par le tribunal, le Contrôleur ne doit pas autrement s'ingérer dans l'exploitation de l'entreprise et les affaires financières de la Requérante, et il n'a pas le pouvoir de prendre possession des Biens, ni de diriger l'exploitation de l'entreprise ou les affaires financières de la Requérante, n'ayant pas un mandat de conseil d'affaires ou financier ;

ORDONNER que la Requérante et ses Administrateurs, dirigeants, employés et mandataires, comptables, vérificateurs ainsi que toutes autres personnes avisées de l'Ordonnance accordent sans délai au Contrôleur l'accès non restreint à tous les Biens et Affaires, notamment les locaux, livres, registres et données y compris les données sur support électronique, et à tous les autres documents de la Requérante dans le cadre des obligations et responsabilités du Contrôleur en vertu des présentes nécessaires à l'exercice de ses pouvoirs.

DÉCLARER que le Contrôleur peut fournir des informations aux créanciers et autres parties intéressées concernées qui en font la demande par écrit au Contrôleur, avec copie au procureur de la Requérante. Le Contrôleur n'engage aucune obligation ni responsabilité à l'égard des informations de cette nature qu'il communique conformément à l'Ordonnance ou à la *L.A.C.C.*, sauf tel qu'il est prévu au paragraphe 37 des présentes. Dans le cas d'informations dont la Requérante a avisé le Contrôleur de la nature confidentielle, exclusive ou concurrentielle, le Contrôleur ne doit communiquer ces informations à aucune Personne sans le consentement de la Requérante, à moins de directive contraire du tribunal.

DÉCLARER que si le Contrôleur, en sa qualité de Contrôleur, continue l'exploitation de l'entreprise de la Requérante ou continue d'employer les employés de la Requérante, le Contrôleur bénéficiera des dispositions prévues à l'article 11.8 de la *L.A.C.C.* ;

DÉCLARER qu'aucune action ou autre procédure ne peut être intentée contre le Contrôleur en raison de sa nomination, de sa conduite en tant que Contrôleur ou de l'exécution des dispositions d'une ordonnance du tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du tribunal et moyennant un préavis d'au moins sept (7) jours au Contrôleur et à son procureur. Les entités liées au Contrôleur ou appartenant au même groupe qui sont mentionnées à l'alinéa 34i) des présentes ont également droit aux sauvegardes, avantages et privilèges conférés au Contrôleur en vertu du présent paragraphe.

ORDONNER à la Requérante d'acquitter les frais et débours raisonnables du Contrôleur, du procureur du Contrôleur, du procureur de la Requérante et des autres conseillers directement liés à la présente instance, au Plan et à la Restructuration, qu'ils aient été engagés avant ou après la date de l'Ordonnance, et de verser à l'avance à chacun d'eux une provision raisonnable pour ces frais et débours sur demande à cet effet.

DÉCLARER que, en garantie des frais et déboursés professionnels du Contrôleur, des procureurs du Contrôleur, s'il y en a, des procureurs de la Requérante et des conseillers respectifs du Contrôleur et de la Requérante encourus tant avant qu'après la date de l'Ordonnance à l'égard de la présente instance, du Plan et de la Restructuration, ceux-ci bénéficient de et se voient par les présentes octroyer une charge et une sûreté sur les Biens, jusqu'à concurrence d'un montant total de 300 000$ (« **Charge d'administration** »), suivant la priorité établie aux paragraphes « *priorités* » ci-bas des présentes;

Priorités et* dispositions générales *relatives aux Charges en vertu de la L.A.C.C.

DÉCLARER que les priorités, l'une par rapport à l'autre, la Charge d'administration et la charge des administrateurs (collectivement, « **Charges en**

vertu de la LACC »), en ce qui concerne les biens auxquels elles s'appliquent, le cas échéant, sont les suivantes :

a) Premièrement, charge d'administration ;

b) Deuxièmement, charge d'administrateur ;

DÉCLARER que chacune des Charges en vertu de la LACC est de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges ou garanties de quelque nature que ce soit (collectivement, « **Sûretés** ») grevant l'un ou l'autres des Biens affectés par ces Charges, laquelle portera sur les immeubles mentionnés au présentes ;

ORDONNER que, à moins de dispositions expresse contraire des présentes, la Requérante n'accorde pas de sûretés à l'égard d'un Bien de rang supérieur ou égal à celui des Charges en vertu de LACC, à moins d'avoir obtenue l'approbation préalable écrite du Contrôleur et l'approbation préalable du tribunal ;

DÉCLARER que la Charge d'administration grève des charges en vertu de la LACC grève, à l'Heure de prise d'effet, tous les Biens actuels et futurs de la Requérante, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable ;

DÉCLARER que les Charges en vertu de la *L.A.C.C.*et les droits et recours des bénéficiaires de ces Charges en vertu de la *L.A.C.C.*, selon le cas, sont valides et exécutoires et ne sont pas autrement limités ou compromis de quelque manière que ce soit du fait :

I. De la présente instance et de la déclaration d'insolvabilité qui y est faite ;

II. Qu'une requête en vue d'une ordonnance de séquestre aurait potentiellement été déposée à l'égard de la Requérante en vertu de la LFI, qu'une ordonnance de séquestre a ou aurait potentiellement été rendue par suite d'une telle requête ou qu'une cession de biens a ou aurait été faite ou est réputée avoir été faite à l'égard de la Requérante, ou

III. Que des clauses restrictives, des interdictions ou d'autres stipulations semblables relatives à des emprunts, à des dettes contractées ou à des Sûretés se retrouvent dans une entente un bail, un contrat de sous-location, une offre de location ou un autre arrangement liant la Requérante (« **Convention avec un tiers** ») et, nonobstant toute disposition contraire d'une Convention de tiers :

a) La constitution des Charges en vertu de la LACC n'entraîne pas et n'est pas réputée constituer un manquement de la part de la Requérante à une Convention avec un tiers à laquelle elle est partie ; et

b) Les bénéficiaires des Charges en vertu de la LACC n'engagent de responsabilité envers toute Personne, quelle qu'elle soit, par suite d'un manquement à une Convention avec un tiers occasionné par la constitution des Charges en vertu de la LACC ou découlant de celles-ci.

DÉCLARER que nonobstant :

I. La présente instance ;

II. Toute requête ou requête potentielle en vue d'une ordonnance de séquestre déposée à l'égard de la Requérante conformément à la *LFI* et toute ordonnance de séquestre y faisant droit ou toute cession de biens visant la Requérante qui est faite ou réputée avoir été faite ; et ;

III. Toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par la Requérante conformément à l'Ordonnance et l'octroi des Charges en vertu de la *L.A.C.C*.ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable ;

DÉCLARER que les Charges en vertu de la *L.A.C.C*. sont valides et exécutoires à l'encontre de tous les Biens de la Requérante et de toutes les Personnes, y compris tout syndic de faillite, séquestre, séquestre-gérant ou séquestre intérimaire de la Requérante et ce, à toute fin ;

Disposition générale

ORDONNER qu'aucune Personne n'intente, ne continue ou ne fasse exécuter de Procédures à l'encontre de l'un ou l'autre des Administrateurs, employés, procureurs ou conseillers financiers de la Requérante ou du Contrôleur, en relation avec les Affaires ou les Biens de la Requérante ou pouvant les affecter, sans avoir d'abord obtenu la permission préalable du tribunal, moyennant un préavis écrit de cinq (5) jours au procureur de la Requérant et à tous ceux qui sont mentionnés au présent paragraphe qu'il est proposé de nommer dans ces Procédures ;

ORDONNER la suspension de toute procédure de mise en faillite de tout administrateur ou dirigeant de la Requérante ayant trait ou en relation avec une créance due par ou à la Requérante ;

DÉCLARER que l'Ordonnance et la procédure et affidavits y menant, ne constituent pas, en elles-mêmes, un défaut de la Requérante ou une omission de sa part de se conformer à une loi, un règlement, une licence, un permis, un

contrat une permission, une promesse, une convention, un engagement ou quelque autre écrit ou exigence ;

DÉCLARER que, sauf disposition contraire des présentes, la Requérante et le Contrôleur sont libres de signifier tout avis, formulaire de preuve de réclamation, procuration, note d'information ou autre document se rapportant à la présente instance, en envoyant une copie par courrier ordinaire, port payé, par messagerie, par livraison en mains propres ou par transmission électronique aux Personnes ou autres parties concernées à leur dernière adresse respective donnée figurant dans les registres de la Requérante ; le document ainsi signifié est réputé avoir reçu à la date de livraison s'il s'agit d'une livraison en mains propres ou d'une transmission électronique, le jour ouvrable suivant, s'il est livré par messagerie, ou trois jours ouvrable suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire ;

DÉCLARER que la Requérante et toute partie à la présente instance peuvent signifier tous documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées en envoyant par courrier électronique un document PDF ou une autre forme de copie électronique de ces documents aux adresses électroniques des procureurs, à la condition qu'elle livre dès que possible des « copies papier » de ces documents à toute partie qui en fait la demande ;

DÉCLARER que, sauf disposition contraire des présentes, de la LACC ou d'une ordonnance du tribunal, il n'est nécessaire de signifier aucun document, ordonnance, ni un autre élément à une Personne à l'égard de la présente instance, à moins que cette Personne n'ait signifié un avis de comparution aux procureurs de la Requérante et du Contrôleur et ne l'ai déposé au tribunal ou qu'elle apparaisse sur la liste de signification préparée par le Contrôleur ou ses procureurs, à moins que l'ordonnance recherchée ne vise une Personne non encore impliquée dans la présente instance ;

DÉCLARER que la Requérante ou le Contrôleur peuvent de temps à autres présenter une demande au tribunal afin d'obtenir des directives concernant l'exercice de leurs pouvoir, obligations et droits respectifs en vertu des présentes ou concernant l'exécution appropriée de l'Ordonnance, et ce, uniquement en envoyant un avis à l'autre partie ;

DÉCLARER que toute personne intéressée peut présenter une demande au tribunal afin de faire modifier ou annuler l'Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement moyennant un préavis de cinq (5) jours à la Requérante, au Contrôleur et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le tribunal pourra ordonner, une telle demande ou requête devra être déposée durant la Période de Suspension découlant de l'Ordonnance à moins d'ordonnance contraire du tribunal ;

DÉCLARER que l'Ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoire et effectives dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada ;

DÉCLARER que le Contrôleur, moyennant le consentement préalable de la Requérante, est autorisé à s'adresser, selon ce qu'il juge nécessaire ou souhaitable, avec ou sans avis, à tout autre tribunal ou organisme administratif au Canada, aux États-Unis d'Amérique ou à l'étranger afin d'obtenir des ordonnances apportant une aide à l'égard de l'Ordonnance et de toute ordonnanceultérieure du tribunal et les complétant ainsi que, sans limiter ce qui précède, une ordonnance en vertu du Chapitre 15 du *Bankruptcy Code* des États-Unis, à l'égard de laquelle le Contrôleur sera le représentant étranger de la Requérante. Tous les tribunaux et organismes administratifs de tous ces territoires sont respectivement priés par les présentes de rendre de telles ordonnances et de fournir au Contrôleur l'aide pouvant être jugée nécessaire ou appropriée à cette fin ;

DEMANDER l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada, de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif fédéral ou étatique des États-Unis d'Amérique et de tout tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de l'Ordonnance ;

FIXER l'audition d'une ordonnance pour la continuation du processus prévu par la LACC, à un moment n'excédant pas la période de suspension, ou autrement prolonger la période de suspension par ordonnance de sauvegarde jusqu'à la tenue d'une deuxième audition ;

ORDONNER l'exécution provisoire de l'Ordonnance nonobstant tout appel.

Trois-Rivières, le 10 août 2022

DAIGLE & MATTE, AVOCATS FISCALISTES INC.
(Me François Daigle, M. Fisc.)
(Me Philippe Daigle)
Avocats des Requérantes
446A, rue Bonaventure
Trois-Rivières (Québec) G9A 2B4
Tél : 819-840-1881 | Téléc. : 819-840-1880
Courriel : fdaigle@dmdroit.com
Courriel : pdaigle@dmdroit.com
Notification : notification@dmdroit.com
N/🗁 : 13011/37

C A N A D A

PROVINCE DE Q U É B E C
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

No :

DANS L'AFFAIRE DE *LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES, L.R.C. (1985), CH. C-36,* EN SA VERSION MODIFIÉE :

9298-9524 QUÉBEC INC., personne morale ayant son siège au 1340, appartement 103, rue Notre-Dame Est, Trois-Rivières, district judiciaire de Trois-Rivières, province de Québec, G8T 4J3

et

RELANCE D.P. INC. personne morale légalement constituée, ayant son siège au 1340, appartement 103, rue Notre-Dame Est, Trois-Rivières, district judiciaire de Trois-Rivières, province de Québec, G8T 4J3

Requérantes

et

MALETTE SYNDICS ET GESTIONNAIRES INC. (PERSONNE RESPONSABLE ET DÉSIGNÉE : ÉRIC PRONOVOST, CPA, CA, CIRP, SAI), personne morale ayant une place d'affaires au 25, rue des Forges, suite 200 (bureau A), Trois-Rivières, district judiciaire de Trois-Rivières, province de Québec, G9A 5L2

Contrôleur

LISTE DES PIÈCES DÉNONCÉES

PIÈCE R-1 : Plan de réarrangement préliminaire;

PIÈCE R-2 : État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec de la société requérante 9298-9524 Québec inc.;

PIÈCE R-3 : État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises du Québec de la société requérante Relance D.P. inc.;

PIÈCE R-4.1 : En liasse, Demande introductive d'instance en délaissement forcé pour vente sous contrôle de justice modifiée dans le dossier de Cour 500-17-114505-202 et demande reconventionnelle, déposées dans le district de Montréal;

PIÈCE R-4.2 : Demande introductive d'instance en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice et Demande reconventionnelle dans le dossier 450-17-008318-223, déposée dans le district de St-François;

PIÈCE R-4.3 : En liasse, Demande introductive d'instance en dommage et intérêt modifiée et ordonnance de sauvegarde, dans le dossier 500-17-118363-210, déposées dans le district de Montréal;

PIÈCE R-4.4 : Demande introductive d'instance remodifiée et exposé sommaire des moyens de défense, dans le dossier 450-17-007135-180, déposées dans le district de St-François;

PIÈCE R-4.5 : En liasse, Jugements rendu en cours supérieure (500-17-100437-170) et Cour d'appel (500-09-700029-218) et demande d'autorisation d'appel déposées en Cour Suprême du Canada, sous le numéro 40146;

PIÈCE R-4.6 : En liasse, demande introductive d'instance dans le dossier 500-17-119679-226 et demande reconventionnelle, déposées dans le district de Montréal;

PIÈCE R-4.7 : En liasse, requête en faillite dans le dossier 550-11-018196-213, et demande reconventionnelle, déposées dans le district de Gatineau;

PIÈCE R-4.8 : Jugement dans les deux (2) dossiers de Cour : 450-11-000124-150 et 450-11-000125-157, daté du 9 janvier 2020;

PIÈCE R-4.9 : Demande introductive d'instance modifiée dans le numéro 0049-2021, déposée en Cour municipale dans le district de Saint-François;

PIÈCE R-4.10 : En liasse, demandes introductives d'instance dans les dossiers de cour 200-17-031153-208 et 200-17-031151-202 et demande reconventionnelle modifiée x3, déposées dans le district de Montréal;

PIÈCE R-5 : Informations au Registre Foncier relatives aux immeubles du parc immobilier de Magog (index des immeubles ainsi que l'ensemble des actes hypothécaires publiés), le tout enregistrées en liasse sur une clé USB, jointe à la présente

PIÈCE R-6 : En liasse, rapports d'évaluation de la valeur marchande des 7 immeubles à Magog, établis par la firme Eval Sherbrooke (Eval), en date du 17 novembre 2018 et 12 décembre 2018;

PIÈCE R-7 : En liasse, rapports d'évaluation de la valeur marchande des 7 immeubles à Magog, établis par la firme Eval Sherbrooke (Eval), en date du 16 mars 2021;

PIÈCE R-8 : Plan de la nouvelle voie ferrée;

PIÈCE R-9 : Promesse d'achat concernant l'immeuble situé au 101-15 rue Sainte Bernadette, à Gatineau;

PIÈCE R-10 : Bail, daté du 12 juillet 2022;

PIÈCE R-11 : Informations au Registre Foncier relatives aux immeubles du parc immobilier de Contrecœur (index des immeubles ainsi que l'ensemble des actes hypothécaires publiés), le tout enregistrées en liasse sur une clé USB, jointe à la présente;

PIÈCE R-12 : Rôle d'évaluation foncière concernant l'immeuble sis au 5344, rue Tétreault à Contrecœur;

PIÈCE R-13 : Acte de vente, daté du 17 décembre 2021, publié au Registre Foncier sous le numéro 26 911 709;

PIÈCE R-14 : Rôle d'évaluation foncière concernant l'immeuble sis au 5364, rue Tétreault à Contrecœur

PIÈCE R-15 : Acte de vente, daté du 1er février 2022, publié au Registre Foncier sous le numéro 26 989 353;

PIÈCE R-16 : Acte de vente notarié, daté du 17 décembre 2014 et publié au Registre Foncier sous le numéro 21 364 026;

PIÈCE R-17 : État d'évolution de l'encaisse SOUS PLI SCELLÉ;

PIÈCE R-18 : État financier, SOUS PLI SCELLÉ;

PIÈCE R-19 : Rapport contenant les observations réglementaires de la compagnie débitrice; SOUS PLI SCELLÉ;

PIÈCE R-20 : Lettre d'acceptation et de consentement de Monsieur Éric Pronovost afin d'agir à titre de contrôleur;

PIÈCE R-21 : Copies des lettres des créanciers.

Trois-Rivières, le 10 août 2022

DAIGLE & MATTE, AVOCATS FISCALISTES INC.
(Me François Daigle, M. Fisc.)
(Me Philippe Daigle)
Avocats des Requérantes
446A, rue Bonaventure
Trois-Rivières (Québec) G9A 2B4
Tél : 819-840-1881 | Téléc. : 819-840-1880
Courriel : fdaigle@dmdroit.com
Courriel : pdaigle@dmdroit.com
Notification : notification@dmdroit.com
N/🗁 : 13011/37