

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR SUPÉRIEURE

Chambre commerciale

(Siégeant comme tribunal désigné en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. (1985), c. C-36, telle qu'amendée)

N° : 500-11-048894-154

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

SÉCUR FINANCE INVESTISSEMENTS 700 INC.

SERVICES FINANCIERS SÉCUR FINANCE INC.

Requérantes

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Contrôleur

-et-

JOËL WARNET

**CERTAINS CRÉANCIERS TITULAIRES
D'HYPOTHÈQUES SUR CRÉANCES EN ANNEXE
« A »**

BON APPARTE, S.E.C., société en commandite, ayant
une place d'affaires au 3025, boul. Tessier à Laval,
province de Québec, H7S 2M1

Mis-en-cause

**REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE AUTORISANT
LA REQUÉRANTE SÉCUR FINANCE INVESTISSEMENTS 700 INC.
À DÉLAISSER CERTAINS BIENS**

(Art. 11 et ss., 11.02(2) et 36 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (« LACC »))

À L'HONORABLE MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S., SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LES REQUÉRANTES EXPOSENT CE QUI SUIT :

1. INTRODUCTION

1. Le 8 juin 2015, l'Honorable Martin Castonguay, j.c.s., a émis une ordonnance initiale en vertu de la LACC à l'égard de Sécur Finance Investissements 700 inc. (« **Sécur 700** ») et Services Financiers Sécur Finance inc. (« **Sécur Services** », collectivement avec Sécur 700, les « **Requérantes** ») pour valoir jusqu'au 7 juillet 2015, laquelle a été prorogée subséquemment au 22 septembre 2015 (l'« **Ordonnance initiale** »), tel qu'il appert du dossier de la Cour.
2. Aux termes de l'Ordonnance initiale, Restructuration Deloitte inc. a notamment été nommée à titre de contrôleur des Requérantes (le « **Contrôleur** ») et toutes les procédures à l'encontre des Requérante ont été suspendues (la « **Suspension des procédures** »).
3. Depuis l'émission de l'Ordonnance initiale, les Requérantes, avec l'assistance du Contrôleur, continuent, de bonne foi et avec diligence, leur processus de restructuration.
4. Dans le cadre de cette restructuration, Sécur 700 a proposé à ses créanciers garantis titulaires d'hypothèques de premier rang sur les créances hypothécaires détenues par Sécur 700 en relation avec un projet immobilier à Laval (le « **Projet St-Vincent** ») de délaisser les créances hypothécaires précitées en leur faveur dans le contexte d'une prise en paiement, lesquels créanciers garantis sont en accord afin de les prendre en paiement (la « **Proposition** »).

2. ORDONNANCES RECHERCHÉES

5. La présente requête vise, essentiellement, à obtenir l'autorisation de la Cour pour mettre en œuvre la Proposition par l'émission d'ordonnances spécifiques.
6. Les Requérantes demandent respectueusement à cette honorable Cour de :
 - Lever la Suspension des Procédures, *nunc pro tunc* s'il y a lieu, afin d'autoriser la production et la signification, par les Créanciers (tels que définis ci-après), de préavis d'exercice pour prise en paiement des Créances hypothécaires (telles que définies ci-après) détenues par Sécur 700 sur le Projet St-Vincent; et
 - Suivant l'expiration des délais mentionnés à ces préavis d'exercice, autoriser Sécur 700 à délaisser volontairement les Créances hypothécaires en faveur des Créanciers;

Le tout selon le projet d'ordonnance communiqué comme **pièce R-1** (le « **Projet d'ordonnance** »).

3. DESCRIPTION DU PROJET ST-VINCENT

7. Le Projet St-Vincent est un projet de condominiums résidentiels hauts de gamme sur dix étages situé en bordure de la rivière des Prairies au 4520, boulevard Lévesque Est à Laval.
8. Le promoteur immobilier du Projet St-Vincent est 9225-9605 Québec inc. (le « **Promoteur** »), une société affiliée au Groupe Nomade International, tel qu'il appert des rapports CIDREQ communiqués comme **pièce R-2, en liasse**.
9. La société Quadrax et Associés Inc. est le gestionnaire des travaux pour la construction du Projet St-Vincent depuis le début du Projet.
10. La construction du Projet St-Vincent a débuté vers l'automne 2012 et est toujours en cours, mais en voie d'être complétée.
11. À terme, le Projet St-Vincent comprendra 49 unités d'une, deux ou trois chambres avec possibilité de stationnement intérieur.
12. De ce nombre, 20 unités ont déjà été vendues, sur plan ou suite à leur construction, à des particuliers.
13. Quant aux 29 unités restantes et leur place de stationnement correspondante (les « **Unités non vendues** »), seules trois unités sont toujours en construction (soit les 3 penthouses portant les numéros d'unités 101, 901 et 902) alors que les 26 autres unités sont prêtes pour occupation immédiate.
14. En sus des Unités non vendues, 16 places de stationnement extérieur non attribuées à une Unité non vendue demeurent à vendre (les « **Stationnements restants** »).
15. Actuellement, le prix de vente des Unités non vendues se détaille entre 299 574\$ et 1 213 307\$ (soit entre 274\$ et 398\$ du pied carré), taxes et options en sus, tel qu'il appert de la liste des Unités non vendues et leur prix de vente communiquée comme **pièce R-3**.
16. Quant au prix de vente des Stationnements restants, il est de 25 000\$, taxes en sus, par stationnement, tel qu'il appert de la liste (pièce R-3).
17. Toujours selon cette même liste, la valeur marchande (excluant les taxes et options) des Unités non vendues et des Stationnements restants serait donc évaluée à respectivement 14 823 222\$ et 400 000\$, pour un total de 15 223 222\$.

4. LES CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES

4.1 Les droits de Sécur 700 sur le Projet St-Vincent

18. Le financement fourni par Sécur 700 au Promoteur dans le contexte du Projet St-Vincent s'est effectué en deux phases.
19. D'abord, entre 2013 et 2014, Sécur 700 a prêté au Promoteur, par le billet de diverses avances, des sommes totalisant 10 216 118,43\$ (le « **Premier financement** »), tel qu'il

- appert de la convention de prêt et de ses addenda communiqués comme **pièce R-4, en liasse**.
20. Le Premier financement a été garanti par une hypothèque immobilière accordée par le Promoteur à Sécur 700 sur l'ensemble du Projet St-Vincent (l'« **Hypothèque Initiale** »), tel qu'il appert de l'acte de garantie hypothécaire communiqué comme **pièce R-5**.
 21. Afin de permettre au Promoteur de financer le parachèvement des travaux, Sécur 700 a subséquemment consenti une cession de rang de ses droits en vertu de l'Hypothèque initiale à un premier prêteur privé, Romspen Investment Corporation, qui acceptait d'apporter un financement additionnel de 13,5 millions \$ au Promoteur en contrepartie d'une hypothèque de premier rang sur l'ensemble du Projet St-Vincent, tel qu'il appert de tel qu'il appert de l'acte d'hypothèque et de la cession de rang communiqués comme **pièce R-6, en liasse**.
 22. La dette due à Romspen Investment Corporation a par la suite été refinancée auprès de Garadex inc. et Schreter Entreprises Inc. qui sont alors devenus créanciers de premier rang sur le Projet St-Vincent, tel qu'il appert de l'acte d'hypothèque et de la cession de rang communiqués comme **pièce R-7, en liasse**.
 23. Vers le mois d'avril 2015, le Promoteur étant en défaut de paiement vis-à-vis de Garadex inc. et Schreter Entreprises Inc., Sécur 700 a accepté de refinancer la dette de premier rang due en contrepartie de l'octroi d'une hypothèque de premier rang sur chacune des unités du Projet St-Vincent.
 24. Ainsi, ce refinancement s'est effectué par unité, c'est-à-dire que chaque unité a fait l'objet d'un refinancement spécifique, constaté par une convention de prêt particulière (le « **Deuxième financement** »), tel qu'il appert des conventions de prêts communiqués comme **pièce R-8, en liasse**.
 25. Afin de garantir notamment le Deuxième financement, le Promoteur a accordé à Sécur 700 des hypothèques de premier rang distinctes sur chaque unité refinancée et sa place de stationnement (les « **Hypothèques sur Unité** »), tel qu'il appert des actes de garantie hypothécaire communiqués comme **pièce R-9, en liasse**. Pour les fins des présentes, les droits, titres et intérêts de Sécur 700 en vertu de l'Hypothèque initiale et des Hypothèques sur Unité sont définis comme les « **Créances hypothécaires** ».
 26. Ainsi, toutes les unités du Projet St-Vincent alors invendues (soit les Unités non vendues discutées précédemment) ont alors été ré-hypothéquées en faveur de Sécur 700 à l'exception de l'unité 302 du Projet St-Vincent.
 27. De même, les Stationnements restants ont été ré-hypothéqués en faveur de Sécur 700 afin de garantir l'ensemble des obligations du Promoteur vis-à-vis de Sécur 700 en lien avec le Projet St-Vincent (l'« **Hypothèque sur les Stationnements restants** »), tel qu'il appert de l'acte de garantie hypothécaire communiqué comme **pièce R-10**. Il est à noter que les droits de Sécur 700 en vertu de l'Hypothèque sur les Stationnements restants ne sont pas visés par la présente requête.
 28. Sécur 700, de même que les Créanciers titulaires d'une hypothèque sur créance à l'égard de l'Hypothèque Initiale (tel que discuté à la prochaine section), sont intervenus

aux Hypothèques sur Unité et à l'Hypothèque sur les Stationnements restants afin de céder leur rang à l'égard de l'Hypothèque Initiale, tel qu'il appert des pièces R-9 et R-10.

29. En somme, depuis le Deuxième financement :
- L'Hypothèque initiale constitue (i) une hypothèque de deuxième rang sur toutes les Unités non vendues à l'exception de l'unité 302 et sur les Stationnements restants et (ii) une hypothèque de premier rang sur l'unité 302;
 - L'Hypothèque sur les Stationnements restants constitue une hypothèque de premier rang sur les Stationnements restants; et
 - Chaque Hypothèque sur Unité constitue une hypothèque de premier rang sur chacune des Unités non vendues à l'exception de l'unité 302.
30. En date des présentes, un montant de 21 021 766,54\$ demeure payable par le Promoteur à Sécur 700 aux termes du Premier financement (7 024 090,86\$) et du Deuxième financement (13 997 675,68\$), tel qu'il appert des états de compte communiqués comme **pièce R-11, en liasse**.
31. Par ailleurs, les droits de Sécur 700 à l'égard du Projet St-Vincent seraient actuellement subordonnés à ceux de titulaires d'hypothèques légales en faveur des personnes ayant participé à la construction du Projet St-Vincent totalisant 309 676,65\$, soit :
- 9163-9005 Québec inc. (faisant également affaires sous la dénomination sociale F. Coutu Électrique) pour une créance évaluée à 159 000\$, tel qu'il appert de l'avis d'hypothèque communiqué comme **pièce R-12**;
 - 2757-5158 Québec inc. (faisant également affaires sous la dénomination sociale Armoires Cuisines Action) pour une créance évaluée à 57 412,84\$, tel qu'il appert de l'avis d'hypothèque communiqué comme **pièce R-13**;
 - 9251-4959 Québec inc. (faisant également affaires sous la dénomination sociale Ventilation D. Lacoste 2011) pour une créance évaluée à 67 567,38\$, tel qu'il appert de l'avis d'hypothèque communiqué comme **pièce R-14**; et
 - ATIS Portes et Fenêtres Corp. pour une créance évaluée à 25 696,43\$, tel qu'il appert de l'avis d'hypothèque communiqué comme **pièce R-15**.
32. Puisque d'autres fournisseurs et entrepreneurs demeurent toujours impayés par le Promoteur en date des présentes, il est également à prévoir que d'autres hypothèques légales de la construction soient inscrites à l'encontre des Unités non vendues.
33. Selon les informations disponibles aux Requérantes, ces créances potentiellement couvertes par des hypothèques légales de la construction pourraient totaliser un montant additionnel environ 242 407,95 \$, tel qu'il appert de la liste des fournisseurs impayés communiquée comme **pièce R-16**.
34. De même, il est à noter que certaines sommes sont actuellement détenues en fidéicommiss à l'égard de créances liées au Projet St-Vincent et garanties par des hypothèques légales de la construction.

4.2 Les sûretés affectant les droits de Sécur 700 sur le Projet St-Vincent

35. Le Premier et le Deuxième financement ont suivi le modèle utilisé généralement par Sécur 700 pour ses autres prêts hypothécaires, plus amplement exposé à la Requête pour l'émission d'une ordonnance initiale, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
36. En d'autres termes, des prêteurs individuels, dont une compagnie liée à Sécur 700, Bon Apparte S.E.C., ont avancé à Sécur 700 une partie des fonds qui ont été prêtés au Promoteur en contrepartie d'hypothèques sur les Créances hypothécaires faisant l'objet de leur financement (les « **Hypothèques sur créance** »).
37. Les prêteurs sont, pour la plupart, également créanciers de Sécur 700 dans le cadre d'autres projets immobiliers que le Projet St-Vincent.
38. Tel qu'il appert de l'Hypothèque initiale (pièce R-5), lors du Premier financement, des prêteurs individuels ont participé au financement octroyé par Sécur 700 au Promoteur en contrepartie d'une Hypothèque sur Créance à l'égard de l'Hypothèque initiale, avec rang *pari passu* entre eux (collectivement, les « **Prêteurs du Premier financement** »).
39. Au moment du Deuxième financement, les Premiers prêteurs, à l'exception de Bon Apparte S.E.C. et Gianni Investissements, ont accepté de radier leurs Hypothèques sur Créance à l'égard de l'Hypothèque initiale en contrepartie du remboursement de leur créance ou de l'octroi d'une nouvelle Hypothèque sur créances liée aux Hypothèques par Unité, tel qu'il appert de la main levée communiquée comme **pièce R-17**.
40. Sécur 700 a également obtenu du financement additionnel auprès d'autres prêteurs individuels pour le Deuxième financement.
41. Au total, 22 individus et sociétés, incluant certains Prêteurs du Premier financement (les « **Prêteurs du Deuxième financement** »), ont participé au Deuxième financement.
42. Chacun de ces Prêteurs du Deuxième financement s'est ainsi vu attribué, seul ou conjointement avec d'autres prêteurs avec rang *pari passu*, une ou plusieurs Hypothèques sur créance à l'égard des Hypothèques sur Unité ayant fait l'objet de leur financement ou refinancement, tel qu'il appert de la répartition plus amplement détaillée à la **pièce R-18**.
43. Ainsi, suivant le Deuxième financement, les Prêteurs du Premier financement bénéficiant d'une Hypothèque sur créance à l'égard de l'Hypothèque initiale ont été réduits à Bon Apparte S.E.C. et Gianni Investissements.
44. Le délaissement des Créances hypothécaires demandé dans le contexte de cette Requête vise uniquement les Prêteurs du Deuxième financement et Gianni Investissement (collectivement, les « **Créanciers** »).
45. En date des présentes, un montant d'environ 15 777 100\$ est actuellement dû par Sécur 700 aux Prêteurs du Premier financement et du Deuxième financement en relation avec le Projet St-Vincent, soit :
 - 2 107 000\$ aux Prêteurs du Premier financement (Bon Apparte S.E.C. et Gianni Investissements), tel qu'il appert des billets promissoires et des états de

compte communiqués respectivement comme **pièces R-19, en liasse** et **R-20, en liasse**; et

- 13 670 100\$ aux Prêteurs du Deuxième financement, tel qu'il appert des billets promissoires et des états de compte communiqués respectivement comme **pièces R-21, en liasse** et **R-22, en liasse**.

46. Les droits des Créanciers à l'égard des Créances hypothécaires ont été publiés au registre foncier et au registre des droits personnels, réels et mobiliers (RDPRM), tel qu'il appert respectivement des pièces R-5 et R-9 et des fiches de recherche du RDPRM communiquées comme **pièce R-23, en liasse**.

5. DIFFICULTÉS FINANCIÈRES DU PROJET ST-VINCENT

5.1 Difficultés de commercialisation du Projet St-Vincent

47. Dès le début de la construction du Projet St-Vincent, le nombre d'unités vendues s'est avéré moins important que prévu en raison, notamment, d'un ralentissement généralisé de la vente de condominiums neufs dans la grande région de Montréal.

48. Cette situation a empêché le Promoteur d'obtenir un refinancement du Projet St-Vincent auprès d'un prêteur institutionnel, ce qui a mené aux démarches de financement auprès de prêteurs privés et à la subordination des droits de Sécur 700 à l'égard de l'Hypothèque initiale.

49. C'est afin de préserver ses droits dans le Projet St-Vincent que Sécur 700 a d'ailleurs dû procéder au Deuxième financement au début 2015; le Promoteur étant incapable de remplir ses obligations vis-à-vis de Garadex inc. et Schreter Entreprises Inc.

50. En mars 2015, de façon concurrente à la mise en place du Deuxième financement, le Promoteur a accordé à Sécur le mandat de commercialisation du Projet St-Vincent.

51. Ainsi, depuis le mois de mars 2015, Sécur 700 s'occupe de toutes les démarches de commercialisation du Projet St-Vincent avec le courtier immobilier Via Capital retenu initialement par le Promoteur et dont le mandat se termine le 31 juillet 2015.

52. Dans le cadre de ses efforts de vente des unités du Projet St-Vincent, Sécur 700 a notamment :

- recouru à une équipe de marketing afin d'augmenter la visibilité du projet;
- réduit les prix de vente;
- mis en place une promotion accordant des extras gratuits d'une valeur de 30 000\$ lors de l'achat;
- refait le site Internet, le vidéo et les documents promotionnels;
- coordonné plusieurs campagnes publicitaires, notamment, à la radio et dans les journaux;

- mis en location certaines unités.
53. Entre mars et juin 2015, les frais de commercialisation du Projet St-Vincent ont totalisé près de 150 000\$ (soit environ 50 000\$ par mois).
 54. Malgré ces efforts, aucune vente n'a eu lieu et plus de la moitié des unités du Projet St-Vincent demeurent invendues jusqu'à ce jour.
 55. De même, une seule unité est actuellement louée à un prix de 2 250\$ par mois.
 56. Alors que les projections avant le début de la construction accordaient une valeur marchande de 18 191 010\$ aux Unités non vendues, leur valeur marchande a été réduite à 14 823 222\$ selon les prix de vente actuellement affichés (pièce R-3).

5.2 Frais requis pour terminer le Projet St-Vincent

57. Des fonds additionnels doivent être injectés dans le Projet St-Vincent afin de poursuivre sa commercialisation et terminer la construction des dernières unités.
58. Selon les estimations des Requérantes, des frais d'au moins 400 000\$ devront être engagés à cet égard, détaillés comme suit :
 - 50 000\$ pour finaliser l'immeuble (portion commune);
 - 100 000\$ par unité pour finaliser, à l'étape de la personnalisation, les trois penthouses toujours en construction (pour un total de 300 000\$);
 - 50 000\$ par mois pour la commercialisation du Projet St-Vincent.
59. De plus, des frais conservatoires, comprenant notamment les taxes municipales et scolaires, les frais de copropriété et l'électricité devront être déboursés à l'égard des Unités non vendues.

5.3 Défait du Promoteur

60. En raison de l'augmentation des frais rattachés au Projet St-Vincent et l'absence d'entrée de fonds, le Promoteur a cessé de remplir ses obligations financières vis-à-vis de Sécur 700 et de payer ses versements d'intérêts dus aux termes des conventions de prêts.
61. Ainsi, le 23 juin 2015, Sécur 700 a fait parvenir au Promoteur un avis d'intention de mettre à exécution ses garanties à l'égard du Projet St-Vincent en vertu de l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, tel qu'il appert de l'avis communiqué comme **pièce R-24**.
62. Les Requérantes ont également catégorisé tous les Prêts hypothécaires liés au Projet St-Vincent comme des prêts en difficulté, c'est-à-dire des prêts dont les intérêts ne sont plus payés et dont le capital est à risque, car la valeur de réalisation estimée de la sûreté sera, selon toute vraisemblance, inférieure au montant du prêt hypothécaire.

63. Ainsi, suivant le dépôt de son avis d'intention de faire une proposition le 20 mai 2015, Sécur 700 a cessé le paiement des mensualités d'intérêts dues aux Créanciers en relation avec les Prêts hypothécaires.

6. CIRCONSTANCES AYANT MENÉ À LA CONCLUSION DE L'ENTENTE DE PARTENARIAT AVEC LES CRÉANCIERS

64. Suivant l'émission de l'Ordonnance initiale, Sécur 700 a amorcé des discussions avec les Créanciers afin de trouver une solution aux problèmes affectant le Projet St-Vincent.

65. Plusieurs rencontres ont ainsi été tenues entre les représentants de Sécur 700, du Contrôleur et des Créanciers afin de discuter des différentes options disponibles aux parties.

66. Suite à ces discussions, Sécur 700 a proposé aux Créanciers, sujet à l'autorisation de cette Cour, de délaisser les Créances hypothécaires en leur faveur suivant la signification de préavis d'exercice pour prise en paiement.

67. Les Créanciers sont également en discussion afin de conclure entre eux une entente de partenariat, visant à régir, *inter alia*, leurs droits et obligations suite à la prise en paiement des Créances hypothécaires.

7. NÉCESSITÉ ET OPPORTUNITÉ DES ORDONNANCES RECHERCHÉES

68. Tel que mentionné précédemment, la réalisation des Créances hypothécaires implique une mise de fond supplémentaire afin de continuer la construction et la commercialisation du Projet St-Vincent.

69. De même, il est peu probable que la pleine réalisation des Créances hypothécaires puisse s'effectuer à court ou moyen terme considérant le nombre important d'unités toujours en vente.

70. Dans l'intervalle, des frais conservatoires devront être déboursés à l'égard des Unités non vendues.

71. Or, Sécur 700 n'a pas les fonds ni les ressources nécessaires afin de maximiser la valeur de réalisation des Créances hypothécaires.

72. Dans ce contexte, il appert raisonnable de donner suite à la Proposition, laquelle reçoit le support des Créanciers.

73. Quant aux autres créanciers de Sécur 700, ils ne seront pas préjudiciés par le délaissement des Créances hypothécaires.

74. En effet, la réalisation des Créances hypothécaires par Sécur 700 ne pourra générer aucun dividende pour ses autres créanciers considérant notamment :

- a) les montants dus aux fournisseurs bénéficiant ou pouvant bénéficier d'hypothèques légales de la construction (environ 552 084,60\$, voir par. 31 et 33);

- b) les montants dus aux Prêteurs du Deuxième financement (13 670 100\$, par. 45);
 - c) les montants dus aux Prêteurs du Premier financement (2 107 000\$, par. 4);
 - d) les frais conservatoires (voir par. 59);
 - e) les mises de fonds additionnelles requises (au moins 400 000\$, voir par. 58); et
 - f) la valeur marchande estimée des Créances hypothécaires (15 223 222\$, voir par. 17).
75. De plus, le délaissement des Créances hypothécaires permettra à Sécur 700 de se concentrer sur la réalisation de ses autres prêts hypothécaires et sur sa restructuration, au bénéfice de toutes les parties.
76. Le Contrôleur supporte les demandes visées par la présente requête et a informé les Requérantes qu'il déposera un rapport précisant ses conclusions et recommandations à cet égard avant l'audition.

8. ASPECTS PROCÉDURAUX

77. La présente requête fait office d'avis requis suivant le paragraphe 38 de l'Ordonnance initiale, lequel prévoit qu'« aucune requête en relation avec les présentes procédures en vertu de la LACC ne peut être présentée à ce tribunal moins de dix (10) jours suivant la signification de celle-ci à toutes les Personnes inscrites à la liste de signification. Chaque requête doit indiquer une date (la « Date de présentation initiale ») et une heure (« Heure de présentation initiale ») pour l'audition ».
78. Par ailleurs, les Requérantes rappellent à cette honorable Cour les paragraphes 39 à 42 de l'Ordonnance initiale :

« 39. ORDONNE à toute Personne désirant s'objecter à un redressement recherché aux termes d'une requête présentée dans le contexte des présentes procédures de signifier un avis écrit spécifiant ses motifs d'objections (l'« Avis d'objection ») à la partie requérante, aux Requérantes et au Contrôleur, avec une copie à toute Personne inscrite sur la liste de signification, au plus tard le quatrième (4^e) jour ouvrable précédant la Date de présentation initiale à 17h00, heure de Montréal (la « Date limite d'objection »).

40. ORDONNE que, si aucun Avis d'objection n'est signifié à la Date limite d'objection, le juge désigné afin d'entendre la requête (le « Juge désigné ») peut déterminer : (a) si une audition est nécessaire; (b) si cette audition doit se faire en personne, par téléphone ou par représentations écrites seulement; et (c) les parties devant présenter des représentations (les « Détails de l'audition »). En l'absence d'une telle détermination, une audition se tiendra selon les règles usuelles.

41. DÉCLARE que, si aucun Avis d'objection n'est signifié à la Date limite d'objection, les procureurs du Contrôleur ou des Requérantes, le cas échéant, devra communiquer avec le Juge désigné afin de

confirmer si le Juge désigné a déterminé les Détails de l'audition. Les procureurs du Contrôleur ou des Requérantes, le cas échéant, devra par la suite informer toute Personne inscrite sur la liste de signification des Détails de l'audition et le Contrôleur devra faire rapport de sa diffusion des Détails de l'audition au tribunal dans les meilleurs délais, notamment par le prochain rapport du Contrôleur présenté dans le contexte des présentes procédures.

42. DÉCLARE que si un Avis d'objection est signifié avant la Date limite d'objection, les parties intéressées doivent comparaître devant le Juge désigné à la Date de présentation initiale et à l'Heure de présentation initiale ou à toute autre date et heure pouvant être déterminées par le Juge désigné afin de, tel que le Juge désigné pourra l'ordonner : (a) procéder à l'audition; ou (b) établir un échéancier pour la production des documents, l'audition de la requête contestée et tout autre sujet, incluant l'émission d'ordonnances intérimaires, tel que le Juge désigné pourra l'ordonner. »

79. Considérant que la date de présentation initiale de cette requête est le 4 août 2015, toute Personne désirant s'objecter à celle-ci devra ainsi signifier à la liste de signification un avis écrit spécifiant ses motifs d'objections au plus tard à **5:00 PM le 28 juillet 2015**.

9. CONCLUSION

80. Pour l'ensemble de ces motifs, les Requérantes soumettent respectueusement qu'il est approprié pour cette honorable Cour d'accueillir la présente requête selon le Projet d'ordonnance (pièce R-1).


POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant la Requérante Secur Finance Investissements 700 inc. à délaisser certains biens;*

ÉMETTRE une ordonnance selon le projet communiqué comme pièce R-1;

LE TOUT SANS FRAIS, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 24 juillet 2015

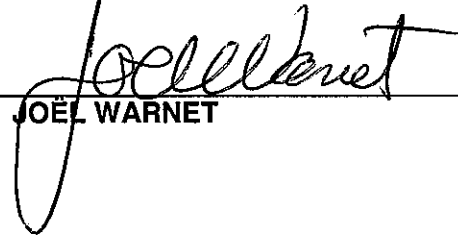

BLAKE, CASSELS & GRAYDON S.E.N.C.R.L./s.r.l.
Procureurs des requérantes et du mis-en-cause
Joël Warnet

AFFIDAVIT

Je, soussigné, **JOËL WARNET**, homme d'affaires, domicilié aux fins des présentes au 10160, avenue Papineau, Bureau 302, à Montréal, province de Québec, H2B 2A2, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis administrateur, président et secrétaire des Requérantes de même que mis-en-cause en la présente instance;
2. Tous les faits allégués dans la *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant la Requérante Sécur Finance Investissements 700 inc. à délaisser certains biens* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :



JOËL WARNET

AFFIRMÉ SOLENNELLEMENT devant moi,
à Laval, province de Québec,
le 24 juillet 2015

Patrouille Debutsen # 211292
Commissaire à l'assermentation pour le
Québec

AVIS DE PRÉSENTATION

À : LISTE DE DISTRIBUTION

ET

**CERTAINS CRÉANCIERS TITULAIRES D'HYPOTHÈQUES SUR CRÉANCES EN
ANNEXE « A »**

ET

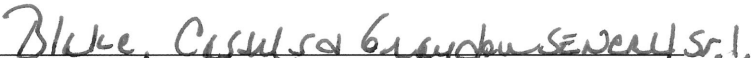
BON APPARTE

3025, boulevard Tessier
Laval (QC) H7S 2M1

PRENEZ AVIS que la *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant la Requérante Secur Finance Investissements 700 inc. à délaisser certains biens* sera présentée pour adjudication devant l'Honorable Michel A. Pinsonnault, juge de la Cour supérieure du district de Montréal, au Palais de justice de Montréal, situé au 1, rue Notre-Dame Est à Montréal, le **4 août 2015** à une heure et en une salle à être déterminées

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 24 juillet 2015


BLAKE, CASSELS & GRAYDON S.E.N.C.R.L./s.r.l.
Procureurs des requérantes et du mis-en-cause
Joël Warnet

N° : 500-11-048894-154

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale
DISTRICT DE MONTRÉAL

Dans l'affaire de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. (1985), ch. C-36, telle qu'amendée de :

SÉCUR FINANCE INVESTISSEMENTS 700 INC.
SERVICES FINANCIERS SÉCUR FINANCE INC.

Requérantes

-et-
RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Contrôleur

-et-
JOËL WARNET
CERTAINS CRÉANCIERS TITULAIRES
D'HYPOTHÈQUES SUR CRÉANCES EN ANNEXE « A »
BON APPARTE, S.E.C.

Mis-en-cause

REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
AUTORISANT LA REQUÉRANTE SÉCUR FINANCE
INVESTISSEMENTS 700 INC. À DÉLAISSER
CERTAINS BIENS, AFFIDAVIT
ET AVIS DE PRÉSENTATION

(Art. 11 et ss., 11.02(2) et 36 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*)

ORIGINAL

M^e Sébastien Guy **BB-8098**

BLAKE, CASSELS & GRAYDON S.E.N.C.R.L. s.r.l.

Avocats

600, boul. de Maisonneuve Ouest

Bureau 2200

Montréal, Québec H3A 3J2

Téléphone : 514-982-4020

Télécopieur : 514-982-4099

Courriel : sebastien.guy@blakes.com

Notre dossier : 202538-1

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE **MONTRÉAL**

COUR SUPÉRIEURE

Chambre commerciale

(Siégeant comme tribunal désigné en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. (1985), c. C-36, telle qu'amendée)

N° : 500-11-048894-154

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

SÉCUR FINANCE INVESTISSEMENTS 700 INC.

SERVICES FINANCIERS SÉCUR FINANCE INC.

Requérantes

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Contrôleur

-et-

JOËL WARNET

**CERTAINS CRÉANCIERS TITULAIRES
D'HYPOTHÈQUES SUR CRÉANCES EN ANNEXE
« A »**

Mis-en-cause

LISTE DES PIÈCES

(Au soutien de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant la Requérante Sécur Finance Investissements 700 inc. à délaisser certains biens*)

Pièce R-1 : Projet d'ordonnance;

Pièce R-2 : En liasse, rapport CIDREQ de 9225-9605 Québec inc. et 9224-9713 Québec inc.;

Pièce R-3 : Liste des Unités non vendues et leur prix de vente;

Pièce R-4 : En liasse, convention de prêts et addenda relatifs au Premier financement;

Pièce R-5 : Acte de garantie hypothécaire quant au Premier financement;

Pièce R-6 : En liasse, acte d'hypothèque et cession de rang relativement au financement de Romspen Investment Corporation;

- Pièce R-7 :** En liasse, acte d'hypothèque et cession de rang relativement au financement de Garadex inc. et Schreter Entreprises Inc.;
- Pièce R-8 :** En liasse, conventions de prêts relatives au Deuxième financement;
- Pièce R-9 :** En liasse, actes de garantie hypothécaire immobilière notamment quant au Deuxième financement;
- Pièce R-10 :** Hypothèque sur les Stationnements restants;
- Pièce R-11 :** En liasse, état de compte des montants dus à Sécur 700 par le Promoteur;
- Pièce R-12 :** Avis d'hypothèque légale de 9163-9005 Québec inc.;
- Pièce R-13 :** Avis d'hypothèque légale de 2757-5158 Québec inc.;
- Pièce R-14 :** Avis d'hypothèque légale de 9251-4959 Québec inc.;
- Pièce R-15 :** Avis d'hypothèque légale d'Atis Portes et Fenêtres Corp.;
- Pièce R-16 :** Liste des fournisseurs impayés en relation avec le Projet St-Vincent;
- Pièce R-17 :** Main levée totale et définitive quant à l'Hypothèque initiale;
- Pièce R-18 :** Répartition du financement fourni par les Créanciers en relation avec le Projet St-Vincent;
- Pièce R-19 :** En liasse, billets promissoires du Premier financement;
- Pièce R-20 :** États de compte des montants dus par Sécur 700 aux Prêteurs du Premier financement;
- Pièce R-21 :** En liasse, billets promissoires du Deuxième financement;
- Pièce R-22 :** En liasse, états de compte des montants dus par Sécur 700 aux Prêteurs du Deuxième financement;
- Pièce R-23 :** En liasse, fiches de recherche du RDPRM;
- Pièce R-24 :** Avis de défaut transmis par Sécur 700 au Promoteur.

Montréal, le 24 juillet 2015

Blake, Cassels & Graydon SENER/Sr.l.
BLAKE, CASSELS & GRAYDON S.E.N.C.R.L./s.r.l.
Procureurs des requérantes et du mis-en-cause
Joël Warnet

N° : 500-11-048894-154

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale
DISTRICT DE MONTRÉAL

Dans l'affaire de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. (1985), ch. C-36, telle qu'amendée de :

SÉCUR FINANCE INVESTISSEMENTS 700 INC.
SERVICES FINANCIERS SÉCUR FINANCE INC.

Requérantes

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Contrôleur

-et-

JOËL WARNET

CERTAINS CRÉANCIERS TITULAIRES
D'HYPOTHÈQUES SUR CRÉANCES EN ANNEXE « A »
BON APPARTE, S.E.C.

Mis-en-cause

LISTE DES PIÈCES DE LA REQUÉRANTE SÉCUR
FINANCE INVESTISSEMENTS 700 INC.
ET PIÈCES R-1 À R-24

(Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant la requérante Sécure Finance Investissements 700 inc. à délaisser certains biens)

ORIGINAL



M^e Sébastien Guy **BB-8098**

BLAKE, CASSELS & GRAYDON S.E.N.C.R.L. S.R.L.

Avocats

600, boul. de Maisonneuve Ouest

Bureau 2200

Montréal, Québec H3A 3J2

Téléphone : 514-982-4020

Télécopieur : 514-982-4099

Courriel : sebastien.guy@blakes.com

Notre dossier : 202538-1