

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

Mis-en-cause

**REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
(1) PROROGÉANT LA PÉRIODE DE SUSPENSION,
(2) AUTORISANT UN PROGRAMME DE RÉTENTION DES EMPLOYÉS CLÉS ET
(3) APPROUVANT L'ÉTABLISSEMENT DE CATÉGORIES DE CRÉANCIERS**
(Art. 11, 11.02, 11.2 et 22 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 (tel que subséquemment amendée, l'« **Ordonnance initiale** ») 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** »), tel qu'il appert du dossier de la Cour.

2. Suivant 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 Requérantes ont été suspendues jusqu'au 7 juillet 2015 (la « **Période de suspension** »).
3. Le 22 juin 2015, l'honorable Michel A. Pinsonnault, j.c.s., a émis une ordonnance amendant l'Ordonnance initiale afin, notamment, de proroger la Période de suspension au 22 septembre 2015, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
4. Le 18 septembre 2015, la Période de suspension a été prorogée à nouveau par l'honorable Michel A. Pinsonnault, j.c.s., pour valoir jusqu'au 22 janvier 2016, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
5. Le 6 octobre 2015, l'honorable Michel A. Pinsonnault, j.c.s., a approuvé (i) la procédure pour le traitement des réclamations à l'encontre des Requérantes (la « **Procédure des réclamations** ») et (ii) les modalités pour la tenue d'assemblées des créanciers portant sur le ou les éventuels plans d'arrangement à être soumis par les Requérantes à leurs créanciers, tel qu'il appert du dossier de la Cour (la « **Procédure des assemblées** »).
6. La Requérante Sécur 700 entend déposer un plan d'arrangement dans les prochains jours auprès du Contrôleur, dont copie sera produite au dossier de la Cour avant l'audition de la présente Requête (le « **Plan Sécur 700** »).

2. ORDONNANCES RECHERCHÉES

7. Par la présente requête, les Requérantes recherchent l'émission d'une ordonnance :
 - a) prorogeant la Période de suspension au 29 février 2016;
 - b) autorisant la mise en place d'un programme de rétention des employés clés de Sécur Services et l'octroi d'une charge prioritaire en leur faveur; et
 - c) approuvant l'établissement de catégories de créanciers en vue d'une assemblée relativement au Plan Sécur 700;

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

3. PROROGATION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION

8. 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.
 - a) plus particulièrement, depuis la dernière prorogation de la Période de suspension le 18 septembre 2015, en consultation et avec l'assistance du Contrôleur :
 - b) les Requérantes ont continué leur collaboration avec le Contrôleur en lui octroyant un accès complet à leurs locaux, livres, registres et autres documents financiers;

- c) les Requérantes sont en communication constante avec le Contrôleur afin de discuter de leurs affaires, notamment au niveau opérationnel et financier;
 - d) tel qu'autorisé par l'Ordonnance initiale (par. 20(a)), Sécur 700 a maintenu sa décision de cesser le paiement des intérêts payables à ses prêteurs;
 - e) les Requérantes ont poursuivi le processus visant le contrôle de leurs entrées et sorties de fonds, notamment à l'égard des versements dus aux termes des prêts hypothécaires;
 - f) les Requérantes ont continué avec diligence le processus de réalisation de leurs prêts hypothécaires en défaut, en envoyant des préavis d'exercice de recours hypothécaires ou en continuant des procédures de délaissement ou d'exercice de recours hypothécaires en cours;
 - g) les créanciers ayant fait parvenir des avis de défaut ou mises en demeure ont été avisés par les Requérantes de l'émission de l'Ordonnance initiale et de la Période de suspension;
 - h) les Requérantes ont participé à plusieurs rencontres du comité de surveillance, constitué notamment de divers prêteurs représentant différentes catégories de Prêts hypothécaires;
 - i) Sécur Services a maintenu informé ses employés de l'évolution de la présente restructuration;
 - j) les Requérantes ont répondu aux diverses demandes et questionnements reçus de parties intéressées;
 - k) les Requérantes ont poursuivi l'évaluation et l'analyse des sûretés détenues par Sécur 700 aux termes des Prêts hypothécaires en difficulté;
 - l) Sécur 700 a eu plusieurs discussions et tenu des rencontres d'information distinctes avec plusieurs Prêteurs quant au plan éventuel de Sécur 700;
 - m) suivant ces rencontres, Sécur 700 a circulé à tous les Prêteurs un synopsis des grandes lignes du plan éventuel de Sécur 700 (« **Synopsis** »), lequel exposé est communiqué comme **pièce R-2**;
 - n) Sécur 700 a procédé au remboursement de capitaux auprès de certains Prêteurs;
 - o) Sécur 700 entend déposer d'ici les prochains jours le Plan Sécur 700, reprenant pour l'essentiel les éléments mentionnés au Synopsis à certains de ses prêteurs garantis (les « **Prêteurs** »); et
 - p) en date des présentes, les commentaires reçus des Prêteurs par Sécur 700 tendent à indiquer que ceux-ci accueilleraient favorablement le Plan Sécur 700.
9. Les Requérantes soumettent respectueusement que la prolongation de la Période de suspension au 29 février 2016 est nécessaire afin de leur permettre de :

- a) rencontrer les Prêteurs afin de répondre aux questions qu'ils pourraient avoir relativement au Plan Sécur 700;
 - b) tenir l'Assemblée et le vote sur le Plan Sécur 700 conformément à la Procédure des Assemblées; et
 - c) demander l'homologation par cette honorable Cour du Plan Sécur 700.
10. Le Contrôleur supporte la prorogation de la Période de suspension demandée à la présente requête et a informé les Requérantes qu'il déposera un rapport précisant ses conclusions et recommandations à cet égard avant l'audition.
11. Le rapport du Contrôleur comprendra notamment un état de l'évolution de l'encaisse des Requérantes pour la période se terminant le 31 décembre 2016. Il est à noter que cet état de l'évolution de l'encaisse a déjà été transmis aux Prêteurs au soutien du Synopsis (pièce R-2).
12. Ainsi, les Requérantes soumettent que la prolongation de la Période de suspension est appropriée dans les circonstances et bénéficiera à toutes les parties intéressées.

4. PROGRAMME DE RÉTENTION DES EMPLOYÉS CLÉS

13. La rétention des employés clés de Sécur Services est essentielle au succès de la présente restructuration et, éventuellement, à la mise en œuvre du Plan Sécur 700 et du ou des autres plans d'arrangement à être déposés par les Requérantes.
14. En effet, depuis la constitution de Sécur 700, la gestion juridique et administrative de ses prêts hypothécaires est assurée en totalité par les employés de Sécur Services.
15. Ceux-ci détiennent donc une expérience et connaissance approfondies des dossiers de prêts hypothécaires de Sécur 700 et leur rétention au sein de Sécur Services est requise afin d'assurer leur réalisation ordonnée et efficace.
16. Autrement, les Requérantes, tout comme leurs créanciers, risqueraient de perdre cette connaissance et expérience, ce qui nuirait nécessairement à la valeur de réalisation du portefeuille hypothécaire de Sécur 700.
17. Dans tous les cas, la mise en œuvre du Plan Sécur 700 requiert le maintien d'une main d'œuvre minimale pour assurer la gestion des prêts hypothécaires de Sécur 700 et la réalisation des collatéraux y reliés.
18. Or, vu le Plan Sécur 700, lequel prévoira, ultimement, la liquidation du portefeuille hypothécaire de Sécur 700 au profit des Prêteurs, il est désormais peu probable que les Requérantes reprennent leurs activités de financement hypothécaire après leur restructuration.
19. Les Requérantes craignent qu'en l'absence d'un programme de rétention en faveur des employés clés de Sécur Services, ceux-ci soient susceptibles de chercher d'autres opportunités d'emploi et, éventuellement, de quitter Sécur Services.

20. Le départ des employés clés de Sécur Services mettrait en péril la mise en œuvre du Plan Sécur 700, le tout au détriment des Prêteurs.
21. Afin de se prémunir contre cette situation, les Requérantes entendent conclure des ententes individuelles de rétention avec les employés clés de Sécur Services jugés essentiels à la présente restructuration en raison de leur expérience et expertise (collectivement, le « **Programme de rétention** »). Ces ententes prendront substantiellement la forme du projet d'entente communiqué au soutien des présentes comme pièce **R-3**;
22. Le Programme de rétention, incluant le nom et le rôle des employés clés de Sécur Services auquel il s'applique (les « **Employés visés** »), est communiqué sous pli scellé comme **pièce R-4**.
23. En vertu du Programme de rétention :
 - a) Les Employés visés se voient offrir un bonus (le « **Bonus** ») à condition qu'ils demeurent à l'emploi de Sécur Services pour la période visée par le Programme de rétention, soit jusqu'au 31 décembre 2016 (la « **Période de rétention** »);
 - b) l'emploi des Employés visés prendra fin sur simple préavis d'une semaine, mais dans tous les cas, au plus tard à la fin de la Période de rétention;
 - c) l'Employé visé par le Programme de rétention perdra le Bonus en cas de démission ou de congédiement pour cause avant la fin de la Période de rétention;
 - d) l'Employé visé par le Programme de rétention pourra toutefois recevoir le Bonus, s'il est mis fin à son emploi avant la Période de rétention sans cause juste et suffisante;
24. Le montant total des Bonus offerts aux termes du Programme de rétention est de 102 252 \$.
25. Le Programme de rétention a été approuvé par M. Joël Warnet, président et seul administrateur des Requérantes.
26. Afin de garantir le paiement des Bonus aux termes du Programme de rétention, les Requérantes demandent donc respectueusement à cette honorable Cour d'émettre une charge prioritaire en faveur des Employés visés sur les actifs de Sécur 700 d'un montant de 105 000 \$ prenant rang avant toute autre charge ou garantie, à l'exception de la charge d'administration accordée par cette Cour, le tout selon les conclusions recherchées au Projet d'ordonnance (la « **Charge du Programme de rétention** »).
27. Les Requérantes sont d'avis que le Programme de rétention ainsi que la Charge du Programme de rétention fourniront un incitatif approprié et raisonnable pour la rétention des Employés visés.
28. Le Contrôleur a révisé le Programme de rétention, est d'avis que celui-ci permettra à Sécur 700 de mettre en œuvre le Plan Sécur 700, et qu'il est dans le meilleur intérêt des

créanciers de Sécur 700, et a avisé les Requérantes qu'il supporte l'émission de la Charge du Programme de rétention.

5. ÉTABLISSEMENT DE CATÉGORIES DE CRÉANCIERS

29. En vue de la tenue de l'Assemblée et du vote sur le Plan Sécur 700, les Requérantes demandent à cette honorable Cour d'approuver la catégorisation des Prêteurs par collatéral sous-jacent à leur créance garantie, tel que plus amplement décrit au Synopsis (pièce R-2) et au Plan Sécur 700.
30. Les Requérantes soumettent que les Prêteurs dans chacune de ces catégories ont un intérêt commun au sens de la LACC :
- a) leurs créances sont de même nature (i.e. des créances garanties);
 - b) leurs garanties portent sur la même créance hypothécaire et prennent rang de façon *pari passu*;
 - c) les obligations donnant lieu à leurs réclamations prennent leur source de même documents contractuels ou de documents contractuels similaires; et
 - d) la catégorisation assure une équité entre les Prêteurs afin que ceux-ci reçoivent une distribution proportionnelle à la valeur de leur créance garantie.
31. La catégorisation proposée apparaît ainsi appropriée et équitable dans les circonstances.
32. Tel qu'il appert du Synopsis (pièce R-2) et à la lumière des rencontres qu'elle a eu avec plusieurs Prêteurs, Sécur 700 est d'avis que cette catégorisation fait l'objet d'un consensus auprès des Prêteurs;

6. ASPECTS PROCÉDURAUX

33. 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 ».
34. 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. »

35. Considérant que la date de présentation initiale de cette requête est le 20 janvier 2016, toute Personne désirant s'opposer 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 15 janvier 2016.**

7. CONFIDENTIALITÉ

36. Les Requérantes soumettent respectueusement que le Programme de rétention (pièce R-4) contient des informations personnelles et confidentielles aux Employés visés dont la divulgation pourrait leur être préjudiciable.
37. Les Requérantes demandent donc la mise sous scellé du Programme de rétention.

8. CONCLUSION

38. Le Contrôleur a informé les Requérantes qu'il déposera un rapport avant l'audition supportant les conclusions demandées à la présente requête.
39. 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 (1) prorogeant la période de suspension, (2) autorisant un programme de rétention des employés clés et (3) approuvant l'établissement de catégories de créanciers;*

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

LE TOUT SANS FRAIS, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 8 janvier 2016

Blake Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l.
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 :

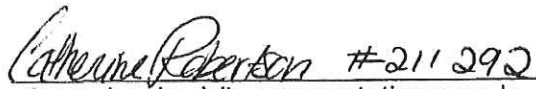
1. Je suis administrateur, président et secrétaire des Requérantes de même que mis-en-cause en la présente instance;
2. Tous les faits allégués dans la *Requête pour l'émission d'une ordonnance (1) prorogeant la période de suspension, (2) autorisant un programme de rétention des employés clés et (3) approuvant l'établissement de catégories de créanciers* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :



JOËL WARNET

AFFIRMÉ SOLENNELLEMENT devant moi,
à Laval, province de Québec,
le 8 janvier 2016



Commissaire à l'assermentation pour le
Québec

AVIS DE PRÉSENTATION

À : LISTE DE DISTRIBUTION

&

CRÉANCIERS GARANTIS – VOIR ANNEXE A

PRENEZ AVIS que la *Requête pour l'émission d'une ordonnance (1) prorogeant la période de suspension, (2) autorisant un programme de rétention des employés clés et (3) approuvant l'établissement de catégories de créanciers* 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 **20 janvier 2016**, à **9:00 heures**, dans une salle à être ultérieurement confirmée.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 8 janvier 2016

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

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTÉAL

N° : 500-11-048894-154

DATE : 20 JANVIER 2016

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

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

SÉCUR FINANCE INVESTISSEMENTS 700 INC.

-et-

SERVICES FINANCIERS SÉCUR FINANCE INC.

Requérantes

-et-

JOËL WARNET

Mis-en-cause

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Contrôleur

ORDONNANCE

[1] AYANT lu la *Requête pour l'émission d'une ordonnance* (1) prorogeant la période de suspension, (2) autorisant un programme de rétention des employés clés et (3) approuvant l'établissement de catégories de créanciers présentée par Sécur Finance Investissements 700 inc. (« **Sécur 700** ») et Services Financiers Sécur Finance inc. (« **Sécur Services** », collectivement avec Sécur 700, les « **Requérantes** »), les pièces connexes et l'affidavit de M. Joël Warnet déposé au soutien de celle-ci (« **Requête** »);

- [2] CONSIDÉRANT le Rapport du Contrôleur en date du [●] janvier 2016 et les représentations des procureurs des Requérantes et du Contrôleur;
- [3] CONSIDÉRANT le plan d'arrangement déposé par la Requérante Sécur 700 auprès du Contrôleur et produit au soutien de la Requête comme pièce R-● (le « **Plan Sécur 700** »);
- [4] VU les dispositions de l'ordonnance initiale émise par cette Cour le 8 juin 2015 (l'« **Ordonnance initiale** ») et les articles 11, 11.02, 11.2 et 22 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. (1985), ch. C-36, telle qu'amendée (« **LACC** »);

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :

- [5] ACCUEILLE la Requête;

Prorogation de la Période de suspension

- [6] PROLONGE la Période de suspension, telle que définie à l'Ordonnance initiale, jusqu'au 29 février 2016;
- [7] ORDONNE que le paragraphe 8 de l'Ordonnance initiale soit remplacé par le paragraphe suivant :

«ORDONNE que, jusqu'au 29 février 2016 inclusivement 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 des Requérantes ou qui affecte les affaires et activités commerciales des Requérantes (les « **Affaires** ») ou les Biens (tels que définis ci-après), incluant tel que stipulé au paragraphe 12 des présentes, sauf avec la permission de ce tribunal. Toutes les Procédures déjà introduites à l'encontre des Requérantes 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 LACC. »

Programme de rétention des employés clés

- [8] APPROUVE le programme de rétention produit sous scellé comme pièce R-3 au soutien de la Requête (le « **Programme de rétention des employés clés** ») entre les Requérantes et certains employés clés de Sécur Services (les « **Employés visés** »).

- [9] ORDONNE que les Requérantes soient par les présentes autorisées à effectuer les paiements aux Employés visés selon les termes et conditions prévus au Programme de rétention des employés clés.
- [10] DÉCLARE que les Biens (tel que définis à l'Ordonnance initiale) de Sécur 700 soient par les présentes grevés d'une charge et d'une sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de 105 000 \$ (cette charge et sûreté constituent la «**Charge des Employés visés**») en faveur des Employés visés à titre de garantie pour toutes les obligations des Requérantes envers les Employés visés en vertu du Programme de rétention des employés clés.
- [11] DÉCLARE que la Charge des Employés visés 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'autre des Biens affectés par cette Charge des Employés visés, à l'exception de la Charge d'administration (tel que constituée et définie à l'Ordonnance initiale).
- [12] ORDONNE que, à moins de disposition expresse contraire des présentes ou de l'Ordonnance initiale, Sécur 700 n'accorde pas de Sûretés à l'égard d'un Bien de rang supérieur ou égal à celui de la Charge des Employés visés, à moins d'avoir obtenu l'approbation préalable écrite du Contrôleur et l'approbation préalable du tribunal.
- [13] DÉCLARE que la Charge des Employés visés grève, en date des présentes, tous les Biens actuels et futurs de Sécur 700, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable.
- [14] DÉCLARE que la Charge des Employés visés et les droits et recours des bénéficiaires de cette Charge des Employés visés en vertu de la LACC, 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 a été déposée à l'égard de Sécur 700 en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C., (1985), ch. B-3 («**LFI**»), qu'une ordonnance de séquestre a été rendue par suite d'une telle requête ou qu'une cession de biens a été faite ou est réputée avoir été faite à l'égard de Sécur 700, 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 Sécur 700 (« **Convention avec un tiers** ») et, nonobstant toute disposition contraire d'une Convention de tiers :

- a) la constitution de la Charge des Employés visés n'entraîne pas et n'est pas réputée constituer un manquement de la part de Sécur 700 à une Convention avec un tiers à laquelle elle est partie; et
- b) les bénéficiaires de la Charge des Employés visés 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 de la Charge des Employés visés ou découlant de celle-ci.

[15] DÉCLARE que nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui y est faite, ii) toute requête en vue d'une ordonnance de séquestre déposée à l'égard de Sécur 700 conformément à la LFI et toute ordonnance de séquestre y faisant droit ou toute cession de biens visant Sécur 700 qui est faite ou réputée avoir été faite, et iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements faits par les Requérantes conformément au Programme de rétention des employés clés et l'octroi de la Charge des Employés visés 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.

[16] DÉCLARE que la Charge des Employés visés est valide et exécutoire à l'encontre de tous les Biens de Sécur 700 et de toutes les Personnes, y compris tout syndic de faillite, séquestre, séquestre-gérant ou séquestre intérimaire de Sécur 700 et ce, à toute fin.

[17] ORDONNE que le Programme de rétention des employés clés (pièce R-4) soit gardé confidentiel et sous scellé.

Catégories de créanciers

[18] APPROUVE l'établissement de catégories de créanciers de Sécur 700 par collatéral sous-jacent à leur créance garantie conformément au Plan Sécur 700.

Général

[19] ORDONNE l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant tout appel.

[20] LE TOUT, sans frais.

MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S.



PAR COURRIEL

Le 17 décembre 2015

Aux prêteurs :

Objet : Sommaire Plan d'arrangement – Projet

Dans le cadre de la restructuration de Sécur Finance Investissements 700 Inc. (« **Sécur 700** »), nous désirons vous faire part des hypothèses présentement envisagées par Sécur 700 dans le cadre de l'élaboration d'un plan d'arrangement.

Vous trouverez, joint au soutien des présentes, un sommaire du plan d'arrangement présentement à l'étude par Sécur 700, où vous y retrouverez notamment:

- l'échéancier prévu pour la réalisation des collatéraux;
- la valeur du collatéral estimé par Sécur 700 et ce, par catégorie;
- le synopsis du plan envisagé;
- l'échéancier prévu pour le dépôt d'un plan et dates importantes;
- les besoins éventuels de financement; et
- le rôle des professionnels une fois le plan déposé.

(le « **Synopsis** »)

Ce document a été préparé en fonction de certains commentaires reçus des prêteurs et des membres du Comité de surveillance. Bien entendu, le Synopsis ne constitue nullement un plan d'arrangement et ne saurait lier Sécur 700 de quelque manière que ce soit. Le Synopsis vise uniquement à fournir un aperçu des scénarios présentement considérés par Sécur 700. Les hypothèses et scénarios contenus aux présentes demeurent sujets à changement sans préavis.

Enfin, pour toute question ou demande de renseignement additionnel, nous vous invitons à contacter le soussigné ou les membres du Comité de surveillance.

Vous remerciant de votre collaboration,



Joël Warnet – Président

p. j. Synopsis



Sécur Finance Investissements 700 Inc

Synopsis du plan d'arrangement envisagé aux créanciers garantis (prêteurs)

Le 17 décembre 2015

Le présent document ne constitue nullement un plan d'arrangement et ne saurait lier Sécur 700 de quelques manières que ce soit. Le présent document vise uniquement à fournir un aperçu des scénarios présentement considérés par Sécur 700. Les hypothèses et scénarios contenus aux présentes demeurent sujets à changement sans préavis.

Sommaire des collatéraux

Sécur a classé les collatéraux présentement en trois catégories:

- Cat. 1: prêts dits performants dont le capital n'est pas à risque et que l'emprunteur paie régulièrement les intérêts;
- Cat. 3: prêts dits non performants, aucun intérêt versé par l'emprunteur, et les pertes estimées par la direction sont peu élevées.
- Cat. 4: prêts dits non performants, aucun intérêt versé par l'emprunteur, et/ou des pertes sont estimées par la direction.

| Valeur du collatéral Par catégorie | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Cat. 1 | 5,929,706 |
| Cat. 3 | 18,810,108 |
| Cat. 4 | 9,909,000 |
| | 34,648,814 |

- Le détail des valeurs par collatéral est présenté à l'annexe A.

Échéancier prévu pour la réalisation des collatéraux

- Sécur anticipe être en mesure de réaliser la majorité des collatéraux sous sa gestion avant le 30 juin 2016;
 - Au 30 juin 2016, environ 90% de la valeur des collatéraux devraient être réglé (i.e. que le processus de réalisation des sûretés de Sécur sur les immeubles sous-jacents aux divers prêts aura été complété);

| Échéancier de réalisation Valeur du collatéral | |
|---|-------------------|
| 31 janvier 2016 | 1,628,000 |
| 30 juin 2016 | 29,492,370 |
| 31 décembre 2016 | 3,528,444 |
| | 34,648,814 |

Synopsis du plan envisagé

Sommaire

- Voici les points importants du plan d'arrangement anticipé et sur lequel Sécur planche:
 - Le statu quo demeurerait: Sécur 700 conserve la gestion des prêts.
 - Le plan aurait environ 53 classes distinctes, soit une classe par collatéral;
 - **Chaque classe devrait obtenir une majorité des votes en nombre et au minimum 66 2/3 % en valeur pour que la classe accepte le plan;**
 - **Sécur avait toujours la faculté de retirer son plan d'arrangement si il est d'avis que ce plan d'arrangement ne serait pas acceptable par l'ensemble des classes.**
 - Sécur continuerait d'offrir un service d'accompagnement aux prêteurs dans le but de maximiser la valeur des collatéraux;
 - Le service d'accompagnement serait offert jusqu'au 31 décembre 2016;
 - L'équipe de direction serait réduite au minimum;
 - L'équipe de direction diminuerait dans le temps en fonction de la réalisation des collatéraux (se référer au cash-flow mensuel).
 - **Versement à compter de l'homologation du plan d'arrangement (estimé au 1^{er} février 2016) d'un taux d'intérêt annualisé de 5% aux prêteurs ayant comme collatéral des prêts de Catégorie 1;**
 - Le paiement d'intérêt serait conditionnel à ce que Sécur encaisse l'intérêt de l'emprunteur;
 - Le paiement d'intérêt se ferait le mois suivant l'encaissement (1^{er} paiement au mois de mars 2016).
 - Sécur obtiendrait un financement intérimaire (DIP) de l'ordre de 1.2 M\$ pour supporter les coûts engendrés par le service d'accompagnement;
 - Le DIP serait garanti par l'ensemble des collatéraux de Cat. 3 et Cat. 4 dans la mesure où l'ensemble des prêteurs ayant des prêts de Cat. 3 et Cat. 4 approuvent le plan;
 - Le DIP serait sécurisé par une réserve minimum d'environ 3.5% sur les collatéraux de Cat. 3 et 4 lors de la réalisation (en prenant comme hypothèse que l'ensemble des prêteurs ayant comme collatéraux des prêts de Cat.3 et 4 votent en faveur du Plan)
 - Cette réserve représenterait un montant d'argent qui serait placé en fidéicomis chez Deloitte;

Synopsis du plan envisagé (suite)

Sommaire (suite)

- Cette réserve servirait à garantir le remboursement du DIP au 31 décembre 2016 dans la mesure où l'équité n'est pas suffisante;
- Cette réserve serait remboursée aux prêteurs si elle n'est pas utilisée pour rembourser le DIP;
 - La direction ne prévoit pas devoir utiliser cette réserve pour rembourser le DIP (équité potentielle sur certains projets).
- Sécur utiliserait l'équité sur certains projets (Clark, Greber, Chemin de la Gare, Projet Chambéry, etc.) estimé entre 1 M\$ et 1.5M\$ pour supporter les coûts du service d'accompagnement.
- Sécur mettrait en place un programme de rétention des employés clés (KERP) qui devra être approuvé par la Cour;
 - Le KERP servirait à sécuriser les employés identifiés comme essentiels à la livraison du plan d'arrangement et ainsi, garantir un service d'accompagnement jusqu'au 31 décembre 2016;
 - Le KERP serait pour un montant total d'environ 100 k\$;
 - Le KERP ajouterait une charge de premier rang (100 k\$) sur les hypothèques de Sécur (avant le DIP et après la Charge d'administration).
- La mise en œuvre du plan serait conditionnel à l'obtention par Joël Warnet d'une mainlevée de ses cautionnements personnels sur les billets consentis à certains prêteurs;
 - La mainlevée serait effective dès que 90% des collatéraux auront été réalisés ou au plus tard, le 31 décembre 2016;
 - Joël Warnet resterait à l'emploi de Sécur mais à salaire réduit (environ 66% de réduction de salaire).
- Les prêteurs qui subiraient des pertes, au même titre que les créanciers ordinaires, feraient l'objet d'un second plan qui cette fois-ci, serait adressé aux créanciers non-garantis.

Échéancier prévu et dates importantes

- **17 et 18 décembre 2015- Explication du présent synopsis du plan d'arrangement envisagé**
- **Entre le 4 et le 8 janvier 2016**
 - Rencontre avec les prêteurs afin d'expliquer les grandes lignes du plan d'arrangement;
 - Sollicitation de l'appuie des prêteurs par la direction et les membres du comité de surveillance.
- **Dans la semaine du 11 janvier 2016 – Dépôt du plan d'arrangement**
 - Envoie aux prêteurs du plan d'arrangement.
- **Dans les 15 jours suivant le dépôt du Plan – Vote**
 - Compilation des votes par procuration et/ou anticipation;
 - Sollicitation de l'appuie des prêteurs par la direction et les membres du comité de surveillance.
- **15 jours suivant le dépôt du Plan – Assemblée des créanciers**
 - Date butoir pour comptabiliser les votes reçus.
 - **Il y aura environ 53 classes distinctes**
 - **Chaque classe doit obtenir une majorité des votes en nombre et au minimum 66 2/3 % en valeur pour que la classe accepte le plan**
- **Début février 2016 – Homologation du plan d'arrangement**
 - Approbation du plan d'arrangement par la Cour.

Cash-flow

Le cash-flow est conservateur i.e., qu'il ne prend pas en considération l'encaissement d'équité (remboursement d'intérêts) sur certains projets énumérés dans la section « Entrées de fonds ».

Hypothèses clés:

- Aucun honoraires professionnels dû au 31 janvier 2016;
- Aucun solde d'encaisse au 31 janvier 2016;
- Les intérêts à recevoir sur Cat. 1 totaliseront 105 k\$ jusqu'au 30 juin 2016;
- Aucun encaissement au niveau des projets ayant de l'équité;
- Honoraires professionnels (voir page 7 - « Rôle des professionnels »).

| Sécur - post plan Période de 11 mois se terminant le 31 décembre 2016 | Février | Mars | Avril | Mai | Juin | Juillet | Août | Septembre | Octobre | Novembre | Décembre | Total |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Entrées de fonds | | | | | | | | | | | | |
| Avance DIP | 79,496 | 73,839 | 69,424 | 64,240 | 108,644 | 54,254 | 75,215 | 59,039 | 47,254 | 89,147 | 156,170 | 876,722 |
| Intérêts cat. 1 (net) | 37,076 | 35,072 | 19,039 | 11,023 | 3,006 | - | - | - | - | - | - | 105,217 |
| <i>Projets avec équité</i> | | | | | | | | | | | | |
| Greber | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Clark | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Croissant du Belvédère (Landreville) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rang St-François (Projet Chambéry) (Landreville) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Terrains Blainville (Landreville) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| De La Gare, Mascouche | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total - entrées de fonds | 116,572 | 108,911 | 88,463 | 75,263 | 111,650 | 54,254 | 75,215 | 59,039 | 47,254 | 89,147 | 156,170 | 981,938 |
| Sorties de fonds | | | | | | | | | | | | |
| Salaires et charges sociales | 58,572 | 53,033 | 44,963 | 39,316 | 54,300 | 25,254 | 25,254 | 25,254 | 25,254 | 37,881 | 25,254 | 414,335 |
| KERP | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 102,990 | 102,990 |
| Loyers | 15,000 | 7,500 | 7,500 | - | 15,000 | - | 15,000 | 7,500 | - | 15,000 | - | 82,500 |
| Consultants (note 1) | 8,000 | 9,500 | 6,000 | 4,000 | 5,000 | 4,000 | 4,500 | 2,000 | 2,000 | 2,500 | 2,000 | 49,500 |
| Autres dépenses administratives (note 2) | 10,000 | 12,500 | 10,000 | 10,000 | 12,500 | 10,000 | 12,500 | 10,000 | 10,000 | 12,500 | 10,000 | 120,000 |
| Intérêts DIP et standby fees | - | 1,378 | - | 1,947 | 4,850 | - | 7,961 | 4,285 | - | 11,266 | 5,926 | 37,613 |
| Honoraires professionnels (incluant taxes de vente) | 25,000 | 25,000 | 20,000 | 20,000 | 20,000 | 15,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 10,000 | 175,000 |
| Autres | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total - sorties de fonds | 116,572 | 108,911 | 88,463 | 75,263 | 111,650 | 54,254 | 75,215 | 59,039 | 47,254 | 89,147 | 156,170 | 981,938 |
| Surplus (déficit) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Solde (déficit) d'ouverture | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Solde (déficit) de fermeture | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Note 1: Représente les frais liés au consultants en ressources humaines, en support informatique et en ingénierie.

Note 2: Représente les frais administratifs tel que le téléphone, frais bancaire, assurances, photocopieur, système informatique et autres.

DOCUMENT PROJET

Financement

- À la lumière du cash-flow présenté à la page précédente, Sécur prévoit des débours d'environ 982 k\$ du 1 février au 31 décembre 2016;
- Le financement de ses dépenses proviendra essentiellement de la récupération des intérêts impayés de certains emprunteurs qui ont été payées aux prêteurs à même les fonds de Sécur avant le 20 mai 2015 (de l'équité pour Sécur) sur des projets au moment de la réalisation estimé entre 1 M\$ et 1.5 M\$;
- La réserve de minimum 3.5 % servira à garantir le DIP;
 - Le pourcentage de la réserve est tributaire du pourcentage d'approbation du plan d'arrangement tel que démontré dans le tableau ci-dessous;
 - **Il s'agit d'une réserve -- si cette réserve n'est pas nécessaire à la fin du dossier pour rembourser le DIP, cette réserve sera remboursée à chacun des prêteurs au pro rata.**
- Le DIP sert comme « bridge » et garanti à Sécur les liquidités pour faire face à ses obligations;
 - De plus, il sécurise les employés clés;
- **Si les projets avec équité se réalise comme attendu par la direction, le DIP ne sera pas nécessaire;**

| Calcul du pourcentage de réserve | | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| % d'approbation du plan (1) | 100% | 95% | 90% |
| Valeur des collatéraux | | | |
| Cat. 3 | 18,810,108 | 17,869,603 | 16,929,097 |
| Cat. 4 | 9,909,000 | 9,413,550 | 8,918,100 |
| | 28,719,108 | 27,283,153 | 25,847,197 |
| % de réserve minimum | 3.5% | 3.7% | 3.9% |
| Réserve estimé | 1,000,000 | 1,000,000 | 1,000,000 |

(1): pourcentage des classes ayant un plan accepté.

Rôle des professionnels

Le rôle des professionnels durant la période du 1^{er} février au 31 décembre 2016 se résumant à :

Deloitte

- Continuer d'agir comme Contrôleur désigné auprès de la Cour;
 - Faire des rapports de suivi à la Cour sur l'avancement de la mise en place du plan d'arrangement;
- Revoir les états de compte préparé par Sécur avant l'envoi aux notaires;
- Collecter et comptabiliser la réserve retenue sur la réalisation des collatéraux de Cat. 3 et Cat. 4;
- Suivre les recettes et débours sur une base hebdomadaire;
- Distribuer la réserve aux prêteurs à la fin du dossier.

Procureurs

- Le rôle des procureurs, autant de Sécur que de Deloitte, sera réduit au minimum;
- Leurs rôles respectifs devraient se limiter à protéger les intérêts de Sécur advenant toute contestation dans le processus de mise en place du plan d'arrangement;
- Outre la préparation et l'homologation éventuelle du second plan qui sera adressé aux créanciers non-garantis, leurs interventions devraient seulement se faire sur une base sporadique.

Annexe A

Échéancier:

A: Réalisation estimée avant le 31 janvier 2016

B: Réalisation estimée avant le 30 juin 2016

C: Réalisation estimée avant le 31 décembre 2016

| Cat. | Collatéral | Valeur collatéral | Échéancier |
|------|--|-------------------|------------|
| 1 | 1 Chemin Cyr 133 New Richmond | 150,000 | B |
| 2 | 1 St-Patrice 202 | 89,000 | B |
| 3 | 1 Route de L'Aéroport 940 , Mont-Joli | 48,034 | B |
| 4 | 1 Becancour 14085 , Bécancour (ref:P.279) | 160,000 | B |
| 5 | 1 Dazé Lot 184,199,198 , Ste-Agathe | 290,000 | B |
| 6 | 1 Côte St-Nicolas 647 , St-Colomban | 285,000 | B |
| 7 | 1 De L'Estoc 2015 , Québec | 300,000 | B |
| 8 | 1 Lafleur 95 , St-Lin des Laurentides (réf | 56,986 | B |
| 9 | 1 De La Plaine 45 , Chambord | 348,000 | B |
| 10 | 1 Fielding 6666 , Montréal | 386,850 | B |
| 11 | 1 Route 201 , 641 , St-Clet | 60,000 | B |
| 12 | 1 Ste-Bernadette 628-636 , Rouyn-Noranda | 140,000 | A |
| 13 | 1 Chemin Gascon, 3562, Mascouche | 64,886 | B |
| 14 | 1 Rivard. 9119, Brossard (ref:101914) | 198,000 | B |
| 15 | 1 Richard 101, Chicoutimi | 116,200 | B |
| 16 | 1 Chemin Royal, 1137,#104, St-Pierre | 176,000 | B |
| 17 | 1 R.A. Foster 1283, La Baie | 168,750 | B |
| 18 | 1 Chemin de la Réserve 2569, Chicoutimi et | 66,000 | B |
| 19 | 1 Larouche (Lot), Gatineau | 250,000 | B |
| 20 | 1 Dazé, lot 199, Ste-Agathe-des-Monts et T | 1,050,000 | B |
| 21 | 1 Gauthier 1345 , Acton Vale | 25,000 | B |
| 22 | 1 Lemaire, 37, Sept-Iles | 187,500 | B |
| 23 | 1 Campbell, 5082, Laval | 54,500 | B |
| 24 | 1 Ste-Agnès 347, Donnacona | 67,000 | B |
| 25 | 1 Ste-Hélène 473, Longueuil | 1,017,000 | B |
| 26 | 1 De Lorimier, 10186-10188, Montréal | 75,000 | B |
| 27 | 1 Ste-Anne, 185, Ste-Anne-des-Monts | 100,000 | B |
| | | 5,929,706 | |

| Cat. | Collatéral | Valeur collatéral | Échéancier |
|------|--|-------------------|------------|
| 28 | 3 De L'Église 171, St-Romuald | - | B |
| 29 | 3 Chemin Collins (Lot) , Côte St-Luc | 1,111,040 | B |
| 30 | 3 René-Lévesque 1995-2001 , Montréal | 555,405 | B |
| 31 | 3 Quiétude (Lots) , St-Colomban | 153,000 | A |
| 32 | 3 Gréber 15-17 , Gatineau | 1,350,000 | B |
| 33 | 3 Clark 1088 , Montréal | 2,604,500 | B |
| 34 | 3 Préfontaine 2190 , Montréal | 2,359,904 | C |
| 35 | 3 17 E Rue 490 , Grand-Mère | 228,000 | C |
| 36 | 3 Croissant du Belvédère ,St-Joseph | 565,540 | C |
| 37 | 3 Sherbrooke Est 828 , #700 , Montréal | 1,100,000 | B |
| 38 | 3 De La Gare 1282 , Mascouche | 575,000 | B |
| 39 | 3 Hôtel-de-Ville 11596 , Montréal | 367,500 | B |
| 40 | 3 De La Gare, 1282, Mascouche | 1,419,885 | B |
| 41 | 3 Sherbrooke Est (lot 4 732 221), Montréal | 1,235,000 | A |
| 42 | 3 Terrain Blainville | 675,334 | B |
| 43 | 3 Rang St-François, (Projet Chambéry) | 4,510,000 | B |
| | | 18,810,108 | |
| 44 | 4 St-Hubert 3760 , Roy E. 750 Mtl | 2,800,000 | B |
| 45 | 4 Tommy Douglas (Lots) , Montréal | - | C |
| 46 | 4 Sherbrooke Est 830 , Unité # 202 , Montr | 250,000 | C |
| 47 | 4 St-Hubert 2077-2087 , Montréal | 3,600,000 | B |
| 48 | 4 St-Louis 1666-1674 , St-Louis 1990 , St- | 100,000 | A |
| 49 | 4 Campagnole (Lot) , Terrebonne | 1,000,000 | B |
| 50 | 4 St-Louis, 1967, Gatineau | 1,450,000 | B |
| 51 | 4 Sherbrooke Est, 828 #700, 830 #202, 832 | - | C |
| 52 | 4 Notre-Dame 273, Nicolet | 125,000 | C |
| 53 | 4 Sherbrooke, 257, #300, Montréal | 584,000 | B |
| | | 9,909,000 | |
| | | 34,648,814 | |

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

Mis-en-cause

PIÈCE R-2

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

[EN-TÊTE DE SF]**Personnel et Confidentiel****[Date]****[Non de l'employé]****Objet : Programme de rétention**

Cher [nom de l'employé],

Tel que vous le savez, depuis le 8 juin dernier, *Sécur Finance Investissements 700 Inc.* (« **Sécur 700** ») et *Services Financiers Sécur Finance Inc.* (ci-après collectivement « **Secur** »), font l'objet d'une ordonnance initiale rendue conformément à la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*.

Secur s'affaire présentement à prendre les mesures et démarches appropriées en vue de maximiser la valeur de réalisation de ses actifs, le tout au bénéfice de ses créanciers. Cependant, Secur reconnaît que cet exercice ne pourra s'accomplir sans le concours de certains employés clés et désire mettre en place un Programme de rétention des employés-clés (ci-après le « **Programme de rétention** »), dont les termes et conditions sont décrits ci-après. Toutefois, ce Programme de rétention demeure sujet à (i) l'approbation du tribunal qui ordonnera la création d'une charge prioritaire sur les actifs de Secur afin de garantir le respect des obligations qui en découlent; et (ii) l'acceptation requise des prêteurs sur le plan d'arrangement à être déposé par Sécur 700 et son homologation par le tribunal.

Vous êtes admissible au Programme de rétention. Nous vous invitons donc à signer la présente lettre d'entente et à la retourner à l'attention de Joël Warnet au plus tard le ● janvier 2016 afin de confirmer votre acceptation des termes et conditions de ce Programme de rétention.

Toutes les sommes et paiement mentionnés à la présente lettre sont sujets à toutes les retenues et autres déductions applicables.

1. Salaire

À partir du ●, vous recevrez un salaire de base annuel brut de ● \$ en lien avec votre emploi auprès de Secur.

2. Terminaison de votre emploi

Votre emploi auprès de Secur prendra fin sur simple préavis d'une semaine, mais dans tous les cas au plus tard le 31 décembre 2016 (la « **Date de cessation** »). Pour fins de précision, la présente lettre constitue un préavis de fin d'emploi en vertu de toutes les lois applicables.

3. Paiement forfaitaire

Vous serez éligible afin de recevoir un bonus d'un montant brut de ●\$ sous forme de paiement forfaitaire (« **Bonus** »), lequel sera versé, le cas échéant, de la façon décrite ci-après.

Le Bonus vous sera versé dans les dix (**10**) jours ouvrables suivant la Date de cessation, si toutes les conditions suivantes sont remplies: (i) l'acceptation requise des prêteurs sur le plan d'arrangement à être déposé par Sécur 700 et son homologation par le tribunal sont obtenues; (ii) vous demeurez à l'emploi de

Secur jusqu'à la Date de cessation, (iii) vous fournissez vos services à l'entière satisfaction de Secur durant cette période et (iv) vous signez une quittance complète et irrévocable au bénéfice de Secur eu égard à toute réclamation liée à ou découlant de votre emploi auprès de Secur ou de la cessation de cet emploi.

En cas de congédiement pour « Cause », tel que ce terme est défini ci-après, à tout moment précédant la Date de cessation, aucun Bonus ou partie du Bonus ne vous sera versé.

Si Secur met fin à votre emploi sans Cause avant la Date de cessation, Secur versera le Bonus dans la mesure où l'acceptation requise des prêteurs sur le plan d'arrangement à être déposé par Sécur 700 et son homologation par le tribunal auront préalablement été obtenues.

Pour les fins du Programme de rétention, « Cause » signifie tout motif ou cause justifiant une cessation d'emploi sans préavis en vertu du *Code civil du Québec* et de la jurisprudence applicable.

4. Divers

Le Programme de rétention entrera en vigueur dès son approbation par la Cour supérieure. La présente lettre prévoit les termes du Programme de rétention qui sera soumis à la Cour supérieure pour approbation et remplace et a préséance sur tout plan, politique, programme, pratique, entente orale ou écrite, engagement et écrits, ou programme de bonification ou de prime (incluant toute entente passée eu égard à votre rémunération).

Les termes du Programme de rétention et de la présente lettre d'entente sont strictement confidentiels et ne doivent pas être divulgués à des tiers pour quelque raison que ce soit sans avoir obtenu l'approbation préalable de Deloitte.

Nous apprécions votre travail, vos efforts et votre coopération au cours de cette période difficile.

Nous vous prions de signer les présentes dans l'espace prévu ci-après afin de confirmer votre acceptation des termes et conditions du Programme de rétention.

Veuillez accepter nos meilleures salutations,

SECUR

Joël Warnet
Président

Je comprends et je suis en accord avec les termes et conditions du Programme de rétention.

Signature: _____
Nom: