

Cour supérieure

(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No.: 500-11-066463-254

DATE : 24 novembre 2025

Sous la présidence de : Me VINCENT-MICHEL AUBÉ, Registrare (JA0858)

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE :

1201-1215 PHILLIPS SQUARE PHASE IV DEVELOPMENT LIMITED PARTNERSHIP

Débitrice

-et-

COMPUTERSHARE TRUST COMPANY OF CANADA *agissant en tant que fiduciaire et fondée de pouvoir de ACM ADVISORS LTD. (agissant sous le nom de ACM Commercial Mortgage Fund)*

Requérante

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre

ORDONNANCE NOMMANT UN SÉQUESTRE **(Article 243 de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité)**

- [1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la Requête pour la nomination d'un séquestre (la « **Requête** ») aux termes de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») présentée par la Requérante, de l'affidavit et des pièces déposés à son soutien;
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête et l'absence de contestation;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs de la Requérante;

- [4] **CONSIDÉRANT** l'envoi par la Requérante à la Débitrice d'un préavis aux termes de l'article 244 de la *LFI* et d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire en vertu des articles 2757 et suivants du *Code civil du Québec*;
- [5] **CONSIDÉRANT** qu'il est indiqué de nommer un séquestre aux Biens (tels que ci-après définis) de la Débitrice;

EN CONSÉQUENCE LE TRIBUNAL :

- [6] **ACCUEILLE** la Requête;

SIGNIFICATION

- [7] **ABRÈGE**, le cas échéant, tout délai de présentation relatif à la présentation de la Requête;

NOMINATION

- [8] **NOMME** Restructuration Deloitte inc, syndic, pour agir à titre de séquestre (le « **Séquestre** ») aux Biens de 1201-1215 Phillips Square Phase IV Development Limited Partnership (la « **Débitrice** »), et ce, jusqu'à ce que l'un des événements suivants se produise :

- (a) la réalisation des Biens et la distribution du produit de cette réalisation par le Séquestre; ou
- (b) toute ordonnance rendue par le Tribunal mettant un terme au mandat du Séquestre;

- [9] **DÉCLARE** que l'ordonnance (l'« **Ordonnance** ») et ses effets survivront au dépôt par la Débitrice d'un avis d'intention de faire une proposition ou d'une proposition en vertu de la *LFI*, à l'émission d'une ordonnance initiale à l'endroit de la Débitrice rendue aux termes de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** ») ou à la faillite de la Débitrice, à moins qu'une ordonnance spécifique à l'effet contraire ne soit rendue par le Tribunal.

POUVOIRS DU SÉQUESTRE

- [10] **AUTORISE** le Séquestre à exercer les pouvoirs suivants :

10.1 Pouvoirs liés à la prise de possession des Biens

AUTORISE, le Séquestre à prendre possession des biens de la Débitrice ci-après décrits (les « **Biens** ») et à exercer sur ceux-ci les pouvoirs énumérés ci-après en lieu et place de la Débitrice :

- (a) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION TROIS CENT QUARANTE MILLE SIX CENT TROIS (1 340 603) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec une bâtisse ci-dessus érigée portant le numéro civique 482-488, rue Sainte-Catherine ouest, Montréal, Québec, H3B 1A6.

(l' « **Immeuble** »)

- (b) (i) Tous les biens meubles présents et futurs qui sont ou deviendront à l'avenir (a) physiquement attachés ou joints à l'Immeuble, ou (b) situés sur ou autour de l'Immeuble et qui assurent l'utilité de l'Immeuble ou sont utilisés dans le service, l'entretien ou l'exploitation de l'Immeuble, qu'ils soient ou non physiquement attachés ou joints à l'Immeuble et qu'ils soient ou non utilisés dans l'exploitation de l'entreprise ou la poursuite d'activités sur ou autour de l'Immeuble; ET

(ii) Tous les loyers actuels et futurs ainsi que les indemnités d'assurance affectant l'Immeuble; ET

(iii) Les espèces de la Débitrice détenus dans un compte bancaire.

(les « **Meubles** », avec l'Immeuble les « **Biens** »)

10.2 Pouvoirs liés à la conservation des Biens

- (a) tous les pouvoirs nécessaires à la conservation et à la protection des Biens;
- (b) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des Biens et de toutes les places d'affaires et tous les lieux occupés par la Débitrice;
- (c) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès, en tout temps, aux places d'affaires et locaux de la Débitrice, et aux Biens, et pour changer les serrures donnant accès auxdits locaux et places d'affaires de la Débitrice;
- (d) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, correspondance de quelque nature que ce soit, liés aux opérations de la Débitrice ou aux Biens, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « **Registres** »), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions;

- (e) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres de la Débitrice;

10.3 Pouvoirs liés aux opérations de la Débitrice

- (a) continuer, en tout ou en partie, les opérations de la Débitrice;
- (b) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des recettes et débours de la Débitrice;
- (c) tous les pouvoirs nécessaires afin de percevoir tous les loyers, tous les comptes à recevoir et autres créances de la Débitrice et transiger à leur égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins;
- (d) tous les pouvoirs nécessaires afin de pouvoir procéder à l'ouverture de tout compte bancaire requis, selon les termes et conditions qu'il déterminera, auprès de toute banque à charte canadienne, ou d'autre institution financière, et ce, afin d'encaisser toute somme payable à la Débitrice, et d'émettre tout paiement qui, de l'avis du Séquestre, est nécessaire ou utile aux opérations de la Débitrice;

10.4 Pouvoirs liés à la disposition et la vente des Biens

- (a) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à la vente ou à la disposition des Biens dans le cours normal des affaires de la Débitrice, et pour transiger à cet égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins ou visant à donner effet à toute telle vente ou disposition;
- (b) tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels des Biens, en tout ou en partie, incluant, sans limitation, le droit de procéder à un appel d'offres public ou à des sollicitations privées en vue de la disposition des Biens;
- (c) tous les pouvoirs pour modifier, prolonger ou résilier, sans frais ni pénalité, tout mandat octroyé par la Débitrice affectant les Biens, incluant, sans limiter la généralité de ce qui précède, tout mandat de courtage ou de gestion.

[11] ORDONNE au Séquestre de demander au Tribunal la permission de vendre les Biens hors du cours normal des affaires, en tout ou en partie, lorsqu'il aura trouvé un acquéreur à des conditions qu'il juge raisonnables, le cas échéant;

- [12] **CONFÈRE** au Séquestre tous les pouvoirs nécessaires afin d'ester en justice et d'intenter les procédures qu'il juge appropriées, incluant aux termes de l'article 34 de la *LFI*, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions à l'égard des Biens;
- [13] **AUTORISE** le Séquestre, selon ce qu'il juge nécessaire ou souhaitable, à solliciter l'assistance de tout agent de la paix afin de l'assister dans l'exercice de ses pouvoirs;
- [14] **AUTORISE** le Séquestre à retenir les services de tout avocat, ou de toute personne ou entreprise afin de remplir efficacement ses fonctions;
- [15] **DÉCLARE** que le Séquestre peut fournir des informations aux créanciers et autres parties intéressées qui en font la demande par écrit. Une copie de cette demande devra être transmise au procureur de la Requérante. Le Séquestre ne doit toutefois pas communiquer des informations jugées confidentielles, exclusives ou concurrentielles par la Requérante, à des tiers sans le consentement préalable de la Requérante, à moins de directive contraire du Tribunal.

DEVOIRS DE LA DÉBITRICE

- [16] **ORDONNE** que la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants accordent, sans délai, au Séquestre l'accès aux Biens, aux places d'affaires et locaux de la Débitrice, et aux Registres;
- [17] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants, de coopérer avec le Séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de l'Ordonnance;
- [18] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants de préserver les Registres et de s'abstenir de détruire tous renseignements ou documents ou correspondance, sous toute forme que ce soit, relatifs aux activités de la Débitrice en lien avec les Biens ou aux Biens;
- [19] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants de communiquer au Séquestre toute information concernant toute transaction passée, présente, future, même potentielle, de vente de la totalité ou d'une partie des Biens dès que cette information est disponible;
- [20] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit, à l'égard des Biens;

NON INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE, LA DÉBITRICE ET LES BIENS

- [21] **ORDONNE** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable ne soit dûment transmis au Séquestre et à la Requérante, aucune procédure, saisie, revendication ou autre mesure d'exécution, ne pourra être mise en œuvre ou exécutée contre les Biens;
- [22] **ORDONNE** qu'aucune personne n'interrompe, ne modifie, résilie ou cesse d'exécuter ses obligations en vertu de tout droit, contrat, entente, licence ou permis conclu avec la Débitrice sans le consentement préalable du Séquestre, ou avec l'autorisation du Tribunal;

FOURNITURE DE SERVICES

- [23] **ORDONNE** que toute personne partie à une entente écrite ou verbale avec la Débitrice, ainsi que tout fournisseur de biens ou de services à la Débitrice, soit enjoint, jusqu'à l'émission de toute autre ordonnance du Tribunal, de ne pas résilier, modifier ou cesser d'exécuter toute entente de fourniture de biens ou de services, telle qu'elle peut être requise par le Séquestre, et que le Séquestre soit autorisé à continuer à utiliser le numéro de téléphone, de télécopieur, les adresses internet et autres services, y inclus l'internet et les sites web de la Débitrice, en autant que les prix normaux et autres charges normales pour tels biens et services fournis ou rendus après la date de cette Ordonnance soient acquittés par le Séquestre selon les pratiques normales de paiement de la Débitrice ou selon toute autre pratique dont il pourra être convenu entre le fournisseur de biens ou de services et le Séquestre, ou selon toute ordonnance du Tribunal;

EMPLOYÉS

- [24] Bien qu'il semblerait qu'aucun employé ne travaille pour la Débitrice, **PERMET** au Séquestre de continuer à retenir les services des employés de la Débitrice le cas échéant jusqu'à ce que le Séquestre, agissant pour et au nom de la Débitrice, ou la Débitrice, résilie, congédie ou autrement mette fin à tout tel emploi de tels employés. Le Séquestre ne sera aucunement responsable pour toute telle réclamation d'employé, incluant à titre d'employeur ou employeur-successeur, tel que prescrit à l'article 14.06(1.2) de la *LFI*, autrement qu'en regard de tout montant que le Séquestre pourrait accepter, par écrit, de payer en regard des obligations prévues aux paragraphes 81.4(5) et 81.6(3) de la *LFI*;

PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

- [25] **DÉCLARE** que, conformément au sous-paragraphe 7(3)c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, L.C. 2000, ch. 5, le Séquestre est autorisé, à communiquer des renseignements

personnels concernant des individus identifiables, qu'il a en sa possession ou qui sont sous sa responsabilité, à des parties intéressées ou à des investisseurs, financiers, acheteurs ou associés stratégiques éventuels, ainsi qu'à ses conseillers, mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire, et à la condition que les personnes à qui ces renseignements personnels sont communiqués s'engagent auprès du Séquestre en vertu de conventions de confidentialité les obligeant à préserver et à protéger le caractère confidentiel de ces renseignements et à en limiter l'utilisation.

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [26] **DÉCLARE** que, sous réserve des pouvoirs conférés au Séquestre aux termes du paragraphe 10 de l'Ordonnance, rien aux présentes n'impose une obligation au Séquestre de prendre la possession, le contrôle, ou d'autrement assumer la gestion de l'un quelconque des Biens. Le Séquestre ne sera point, par l'émission de la présente Ordonnance, présumé être en possession de l'un ou l'autre des Biens, tels que prévu à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la *LFI*;
- [27] **DÉCLARE** que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement et que le Séquestre est dégagé de toute responsabilité ou obligation en lien avec sa nomination et l'exécution de ses pouvoirs, à l'exception de toute responsabilité ou obligation découlant de sa négligence grossière ou d'une faute intentionnelle;
- [28] **DÉCLARE** que le Séquestre ne peut être tenu responsable du paiement des dettes et des obligations contractées par la Débitrice ou encore imposées par la loi, à moins que le Séquestre n'en prenne lui-même l'engagement;
- [29] **DÉCLARE** que l'article 215 *LFI* s'applique *mutatis mutandis*, et donc, aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de sa nomination ou de l'exécution des pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal et moyennant un préavis d'au moins sept (7) jours ouvrables au Séquestre et à ses avocats. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe bénéficient de la protection découlant du présent paragraphe;

HONORAIRES

- [30] **DÉCLARE** qu'en garantie des honoraires, frais et déboursés du Séquestre, des avocats du Séquestre et des avocats de la Requérante encourus tant avant qu'après la date de l'Ordonnance, à l'égard de la présente instance, une charge, une hypothèque et une sûreté à l'égard des Biens sont constituées en faveur du Séquestre, des avocats du Séquestre et des avocats de la Requérante, et ce

jusqu'à concurrence d'un montant total de 350 000 \$ (la « **Charge d'Administration** »);

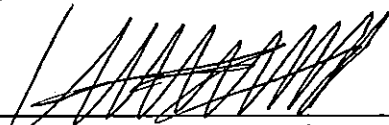
- [31] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration est de rang supérieur et prioritaire à celui de toutes autres hypothèques, gages, priorités, charges, sûretés ou garanties de quelque nature que ce soit, grevant l'un ou l'autre des Biens;
- [32] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration grève, à compter de 0 h 01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance, les Biens;
- [33] **DÉCLARE** que, nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui en découle, ii) toute requête en faillite déposée à l'égard de la Débitrice conformément à la *LFI* et toute ordonnance de faillite y faisant droit ou toute cession de biens visant la Débitrice qui est faite ou réputée avoir été faite, et iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par le Séquestre conformément à la présente Ordonnance et l'octroi de la Charge d'Administration ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux, des opérations sous-évaluées, des paiements préférentiels ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable, et seront valides et exécutoires à l'encontre de toute personne, y compris tout syndic de faillite, et tout séquestre aux Biens de la Débitrice;
- [34] **AUTORISE** le Séquestre à prélever des avances pour le paiement de ses honoraires et débours et ceux de ses avocats, avec l'accord de la Requérante, le tout sujet à taxation conformément à la *LFI*, le cas échéant;

GÉNÉRALITÉS

- [35] **DÉCLARE** que l'Ordonnance, la Requête et l'affidavit à son soutien ne constituent pas, en eux-mêmes, un défaut de la Débitrice 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;
- [36] **DÉCLARE** que le Séquestre est libre de signifier tout avis, 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 figurant aux Registres; le document ainsi signifié est réputé avoir été 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 ouvrables suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire;

- [37] **DÉCLARE** que le Séquestre peut signifier les documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées par procureur, 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'il livre des exemplaires sur support papier de ces documents à toute partie qui en fait la demande dès que possible par la suite;
- [38] **DÉCLARE** que toute partie à la présente instance, autre que le Séquestre, peut signifier les documents s'y rapportant en envoyant par courrier électronique un document PDF, ou une autre forme de copie électronique de tous les documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition que cette partie livre des documents PDF, ou d'autres copies électroniques ou exemplaires sur support papier de tous les documents, aux procureurs de la Débitrice et du Séquestre, et à toute autre partie qui en fait la demande;
- [39] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes ou autre ordonnance du Tribunal, il n'est pas nécessaire de signifier quelque document ou ordonnance à une personne, à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié une comparution aux procureurs de la Débitrice et du Séquestre, et ne l'ait déposée au dossier de cour;
- [40] **DÉCLARE** 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 au Séquestre et à la Requérante, 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;
- [41] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada;
- [42] **DÉCLARE** que le Séquestre 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 visant à apporter une aide à l'égard de la présente Ordonnance et de toute ordonnance ultérieure 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 d'Amérique, à l'égard de laquelle le Séquestre sera le représentant étranger de la Débitrice. 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 Séquestre l'aide pouvant être jugée nécessaire ou appropriée à cette fin;

- [43] **DEMANDE** 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 ou organisme administratif étranger, afin que ceux-ci apportent leur aide au Tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance;
- [44] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant tout appel et sans qu'il soit nécessaire de fournir quelque garantie ou cautionnement que ce soit.



Me VINCENT-MICHEL AUBÉ
Registraire

JA0858

Me Claude Paquet
Me Sara Korhani
BCF s.e.n.c.r.l.
Avocats de la Requérante