

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
NO : 500-11-065195-253

C O U R S U P É R I E U R E
Chambre commerciale

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE : **9542-9916 QUÉBEC INC.**

DÉBITRICE

– ET –

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

SÉQUESTRE

RAPPORT DÉFINITIF DU SÉQUESTRE **(Paragraphe 246(3) de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité)**

INTRODUCTION

1. Le présent rapport (le « **Rapport définitif** ») est préparé par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** ») en sa qualité de séquestre (le « **Séquestre** ») dans le cadre de la procédure déposée en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** ») à l'égard de 9542-9916 Québec inc. (« **9542** » ou la « **Débitrice** »).
2. Le Rapport définitif traite plus particulièrement des sujets ci-après :
 - I. Les procédures en vertu de la LFI;
 - II. La révision des hypothèques légales de la construction;
 - III. Le relevé définitif des recettes et débours du Séquestre; et,
 - IV. La distribution finale entre les créanciers de la Débitrice.

I. LES PROCÉDURES EN VERTU DE LA LFI

3. Le 27 janvier 2025, la Banque Laurentienne du Canada (la « **BLC** »), en sa qualité de créancière garantie du 9408-7129 Québec inc. (la « **Débitrice initiale** »), avec une créance impayée de plus

de 27 M\$, a déposé une *Demande pour la nomination d'un séquestre* (la « **Demande de nomination d'un séquestre** »), le tout conformément à l'article 243 de la LFI.

4. Le 5 février 2025, le Tribunal a rendu une ordonnance accordant la Demande de nomination d'un séquestre (« **l'Ordonnance de séquestre** »), et a nommé Deloitte à titre de séquestre aux actifs de la Débitrice initiale décrits dans l'Ordonnance de séquestre ainsi qu'au paragraphe 5 des présentes (collectivement, les « **Biens** »), avec les pouvoirs prévus dans l'Ordonnance de séquestre, y compris, *inter alia*, le pouvoir de mettre en place et de mener un processus de sollicitation de vente et d'investissement (« **PSVI** ») en vue de vendre les actifs susmentionnés. Dans le cadre de l'Ordonnance de séquestre, le Tribunal a également ordonné une suspension des procédures à l'égard de la Débitrice initiale et de ses Biens, la mise en place d'une charge d'administration super prioritaire grevant les Biens au montant de 500 000,00 \$, et l'approbation d'un financement temporaire d'un montant de 1 000 000,00 \$ garanti par une charge super prioritaire grevant les Biens au montant de 1 200 000,00 \$.
5. L'Ordonnance de séquestre vise les Biens ci-après appartenant à la Débitrice initiale :
 - Un emplacement situé sur l'avenue du Musée, dans la Ville de Montréal (arrondissement Ville-Marie), Province de Québec, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, à l'égard des bâtisses construites dessus appartenant à la Débitrice initiale et portant les numéros civiques 3454 et 3456 avenue du Musée, Montréal (arrondissement Ville-Marie), Québec, H3G 2C7 (collectivement, les « **Immeubles** ») dont le détail est joint à l'**Annexe A** à ce Premier rapport du Séquestre; et
 - L'universalité des biens meubles, présents et futurs, qui sont nécessaires afin d'opérer les Immeubles et l'entreprise en place dans les Immeubles ou qui servent ou sont utilisés pour les fins d'exploitation des Immeubles incluant, mais sans s'y limiter, tous les équipements, tout le mobilier, tous les logiciels et l'encaisse.
6. Le 10 juin 2025, le Séquestre a produit un premier rapport provisoire (le « **Premier rapport provisoire** »), le tout selon le paragraphe 246(2) de la LFI.
7. Le Premier rapport provisoire a traité, notamment, du PSVI et de la transaction proposée par le biais d'une ordonnance d'approbation et de dévolution inversée (l'« **OADI** »).
8. Le 12 juin 2025, le Tribunal a rendu l'OADI en lien avec la vente des Immeubles, libérant ainsi la Débitrice initiale de l'ensemble de ses dettes, sauf exception. Les dites dettes ont été dévolues à 9542, pour laquelle Deloitte agit à titre de séquestre. Conformément à l'OADI, les Hypothèques légales (tel que ce terme est défini ci-dessous) ont été reportées sur les biens de 9542,
9. Le 17 juin 2025, le Séquestre a délivré un certificat confirmant la clôture de la vente des Immeubles, le tout conformément à l'ordonnance rendue par le Tribunal le 12 juin 2025.

II. RÉVISION DES HYPOTHÈQUES LÉGALES DE LA CONSTRUCTION

10. Conformément à l'OADI, le Séquestre a déposé dans son compte en fidéicommiss, un montant total et final de **400 000,00 \$** (les « **Sommes réservées aux Hypothèques légales** »), lequel montant est destiné au paiement des sommes réclamées par les parties ayant inscrit une hypothèque légale à l'égard des Immeubles (les « **Hypothèques légales** »), énumérées ci-après, dans la mesure où ces Hypothèques légales sont valides et opposables :

- a. Prestico inc. (« **Prestico** »);
- b. Presti Demeures inc. (« **Presti Demeures** »);
- c. Alauda Construction inc. (« **Alauda** »); et
- d. Groupe Intermat inc. (« **Groupe Intermat** »).

(Collectivement, les « **Détenteurs d'Hypothèques légales** »)

11. Les Hypothèques légales inscrites se résument comme suit :

Détenteurs	Numéro d'inscription	Montant garanti
Prestico	29 109 167	100 201,27\$
Presti Demeures	29 109 599	62 928,17 \$
Alauda	29 344 208	97 418,45 \$
Intermat	25 065 509	83 131,74\$
Total		343 679,63 \$

12. Le 3 juillet 2025, les procureurs du Séquestre ont transmis une lettre aux procureurs de chacun des Détenteurs d'Hypothèques légales, sollicitant certains renseignements et documents nécessaires afin de permettre au Séquestre d'analyser et de se prononcer sur la validité et l'opposabilité de chacune des Hypothèques légales.
13. Suite à la réception desdits renseignements et documents et de leur analyse, le Séquestre a pris position sur la validité et l'opposabilité de chacune des Hypothèques légales sur la base de telles informations et tels documents, et a communiqué sa position aux procureurs de chacun des Détenteurs d'Hypothèques légales. Des discussions additionnelles, le cas échéant, concernant des règlements des créances sous-jacentes garanties par les Hypothèques légales ont eu lieu avec les Détenteurs d'Hypothèques légales.
14. Conformément à l'analyse effectuée par le Séquestre, à sa prise de position quant à la validité et l'opposabilité de chacune des Hypothèques légales et/ou des leurs créances sous-jacentes, ainsi qu'aux discussions subséquentes relatives aux règlements avec les Détenteurs d'Hypothèques légales, le cas échéant, le Séquestre propose de procéder aux distributions des montants détenus dans son compte en fidéicomis aux Détenteurs d'Hypothèques légales de la manière suivante :
- a. Le montant de 100 201,27 \$ réparti comme suit : i) 0 \$ à Prestico et ii) 100 201,27 \$ à la BLC;
 - b. Le montant de 62 928,17 \$ réparti comme suit : i) 0 \$ à Presti Demeures et ii) 62 928,17 \$ à la BLC;
 - c. Le montant de 97 418,45 \$ réparti comme suit : i) 0 \$ à Alauda et ii) 97 418,45 \$ à la BLC; et
 - d. Un montant de 83 131,74 \$ réparti comme suit : i) 41 565,87 \$ à Intermat et ii) 41 565,87 \$ à la BLC.

Prestico

15. À la suite de la lettre datée du 3 juillet 2025 sollicitant certains renseignements et documents transmis par les procureurs du Séquestre aux procureurs de Prestico, les procureurs de Prestico ont répondu à cette demande par le biais des courriels transmis le 17 juillet et 4 août 2025, fournissant certains renseignements et documents au soutien de sa position.
16. Le 14 octobre 2025, les procureurs du Séquestre ont adressé une lettre aux procureurs de Prestico, les informant que, selon leur analyse des renseignements et documents reçus des procureurs de Prestico, l'Hypothèque légale inscrite par Prestico ne serait pas valide, ou opposable, et ce, notamment pour les motifs suivants :
 - a. Aucun contrat n'a été conclu entre Prestico et la Débitrice initiale et aucun avis de dénonciation n'a été transmis;
 - b. Une entente aurait plutôt été conclue avec une autre entité du groupe Presti et les actionnaires de la Débitrice initiale, selon les admissions des procureurs de Prestico;
 - c. Prestico ne détient pas de licence de la Régie du bâtiment du Québec (RBQ);
 - d. Prestico ne peut bénéficier d'une hypothèque légale de la construction conformément à l'article 2726 du Code civil du Québec (C.c.Q.); et
 - e. Une grande partie du montant réclamé par Prestico se rapporte à des dépenses n'ajoutant aucune plus-value aux Immeubles selon l'article 2728 du C.c.Q.
17. Le Séquestre et ses procureurs n'ont reçu aucune réponse de la part de Prestico ou de ses procureurs sur une période de près de deux (2) mois.
18. Ce n'est que le 5 décembre 2025 que les procureurs de Prestico ont transmis un courriel aux procureurs du Séquestre les informant qu'une réponse détaillée serait (éventuellement) transmise et qu'entre-temps, Prestico maintenait son droit à l'enregistrement de son Hypothèque légale.
19. Le 12 décembre 2025, les procureurs de Prestico ont enfin fait suite à la lettre du 14 octobre décrite ci-dessus, laquelle réponse n'était soutenue par aucune preuve permettant au Séquestre de changer son analyse par rapport à l'Hypothèque légale inscrite par Prestico.
20. En conséquence de ce qui précède, le Séquestre est d'avis qu'il est juste de procéder à la distribution d'un montant de 100 201,27 \$ à la BLC, somme initialement mise de côté dans son compte en fidéicomis relativement à l'Hypothèque légale de Prestico.

Presti Demeures

21. À la suite de la lettre datée du 3 juillet 2025 sollicitant certains renseignements et documents transmis par les procureurs du Séquestre aux procureurs de Presti Demeures, les procureurs de Presti Demeures ont répondu à cette demande par le biais de certains courriels transmis les 17 et 20 juillet 2025, fournissant ainsi des renseignements et de la documentation permettant au Séquestre d'analyser, et de se prononcer sur, l'Hypothèque légale inscrite par Presti Demeures.
22. Le 14 octobre 2025, les procureurs du Séquestre ont adressé une lettre aux procureurs de Presti Demeures, les informant que, selon leur analyse, l'Hypothèque légale inscrite par Presti Demeures n'était ni valide, ni opposable, et ce, notamment pour les motifs suivants :

- a. Aucun contrat n'a été conclu entre Presti Demeures et la Débitrice initiale et aucun avis de dénonciation n'a été transmis;
 - b. Une entente, si elle existe, aurait plutôt été conclue avec une autre entité du groupe Presti et les actionnaires de la Débitrice initiale selon les admissions des procureurs de Presti Demeures; et
 - c. Presti Demeures ne peut bénéficier d'une hypothèque légale de la construction conformément à l'article 2726 du C.c.Q.
23. Le Séquestre et ses procureurs n'ont reçu aucune réponse de la part de Presti Demeures ou de ses procureurs sur une période de près de deux (2) mois.
24. Ce n'est que le 5 décembre 2025 que les procureurs de Presti Demeures ont transmis un courriel aux procureurs du Séquestre les informant qu'une réponse détaillée serait (éventuellement) transmise et qu'entre-temps, Presti Demeures maintenait son droit à l'enregistrement de son Hypothèque légale.
25. Le 12 décembre 2025, les procureurs de Presti Demeures ont enfin fait suite à la lettre du 14 octobre décrite ci-dessus, laquelle réponse n'était soutenue par aucune preuve permettant au Séquestre de changer son analyse par rapport à l'Hypothèque légale inscrite par Presti Demeures.
26. En conséquence de ce qui précède, le Séquestre est d'avis qu'il est juste de procéder à la distribution d'un montant de 62 928,17 \$ à la BLC, somme initialement mise de côté dans son compte en fidéicomis relativement à l'Hypothèque légale de Presti Demeures.

Alauda

27. Le ou vers le 15 octobre 2025, les procureurs du Séquestre ont communiqué avec les procureurs d'Alauda par vidéoconférence, afin de les informer que, selon leur analyse, l'Hypothèque légale inscrite par Alauda n'était ni valide, ni opposable, et ce, en raison du fait qu'elle a été enregistrée au 25 mars 2025, soit :
- a. Plus de quatre-vingt-dix (90) jours après l'envoi de la dernière facture envoyée par Alauda;
 - b. Plus de quarante-cinq (45) après l'émission de l'Ordonnance de Séquestre; et de façon plus importante,
 - c. Plus de trente (30) jours après la fin ou l'abandon des travaux.
28. En effet, au 5 février 2025, date de la nomination du Séquestre, les Immeubles étaient prêts à servir selon l'usage auquel ils étaient destinés, et il était évident, pour les raisons énumérées ci-après, que ni la Débitrice initiale, ni le Séquestre, n'avaient l'intention de reprendre quelques travaux de construction que ce soit :
- a. La Débitrice initiale ne disposait d'aucune liquidité pour poursuivre les travaux de construction;
 - b. Il était clairement indiqué par les actionnaires de la Débitrice initiale qu'aucune autre somme ne serait rendue disponible pour reprendre les travaux de construction;

- c. Aucun employé n'était à l'emploi de la Débitrice initiale;
 - d. Les travaux étaient interrompus depuis plusieurs semaines, voire plusieurs mois, et aucun paiement n'était effectué aux entrepreneurs et sous-traitants de la Débitrice initiale; et,
 - e. Le Séquestre n'avait aucune intention de reprendre ou de compléter les travaux de construction. Effectivement, lors des visites des Immeubles pour le PSVI, le Séquestre avisait les acheteurs potentiels de l'existence des travaux non significatifs à compléter, lesquels seraient sous la responsabilité de l'acheteur des Immeubles.
29. Malgré ce qui précède, Alauda a attendu au 25 mars 2025 avant de publier son Hypothèque légale.
30. Alauda est le seul créancier à avoir attendu un tel délai avant de procéder à l'inscription de son Hypothèque légale, malgré le fait qu'il ait reçu, au même moment que l'ensemble des autres créanciers, l'avis relatif à la nomination de Deloitte à titre de Séquestre de la Débitrice initiale.
31. En conséquence de ce qui précède, le Séquestre est d'avis qu'il est juste de procéder à la distribution d'un montant de 97 418,45 \$ à la BLC, somme initialement mise de côté dans son compte en fidéicomis relativement à l'Hypothèque légale d'Alauda.

Groupe Intermat

32. Les procureurs du Séquestre ont communiqué avec les procureurs de Groupe Intermat par téléphone, afin de les informer que, selon leur analyse, le Séquestre n'était pas en position d'attester quant à la validité de la créance alléguée par cette dernière pour laquelle une Hypothèque légale a été publiée à l'égard des Immeubles, compte tenu du litige en cours (mais suspendu) entre Groupe Intermat et la Débitrice initiale.
33. À la suite de discussions de règlement, le Séquestre et ses procureurs ont conclu et signé une entente (l'« Entente de règlement Intermat »), le 4 décembre 2025, laquelle demeure sujette à l'approbation de la Cour.
34. En conséquence de ce qui précède, le Séquestre est d'avis qu'il est juste d'approuver l'Entente de règlement Intermat et de procéder à la distribution d'un montant de 83 131,74 \$, somme initialement mise de côté dans son compte en fidéicomis relativement à l'Hypothèque légale de Groupe Intermat, de la manière suivante : i) 41 565,87 \$ à Intermat et ii) 41 565,87 \$ à la BLC.

II. LE RELEVÉ DÉFINITIF DES RECETTES ET DÉBOURS DU SÉQUESTRE

35. Le Séquestre a produit un relevé définitif de ses recettes et débours encourus depuis sa nomination à titre de séquestre, le 5 février 2025. Ce relevé est joint à l'**Annexe A** du présent Rapport définitif.
36. Les recettes totalisent un montant de 21 991 994,76 \$.
37. Les débours totalisent un montant de 21 159 855,48 \$.
38. Un solde de 832 139,28 \$ (incluant les Sommes réservées aux Hypothèques légales), moins les frais du Séquestre et de ses procureurs, garantis par la Charge d'administration, demeure présentement dans le compte en fidéicomis détenu par le Séquestre.

III. LA DISTRIBUTION FINALE ENTRE LES CRÉANCIERS DE LA DÉBITRICE

39. Depuis sa nomination, le Séquestre a procédé à des distributions totalisant une somme de 19 550 100,00 \$ en faveur du principal créancier garanti, la BLC. Ces distributions ont été effectuées comme suit :
- Le 16 juin 2025 : 700 000,00 \$; et
 - Le 18 juin 2025 : 18 850 000,00 \$.
40. Conformément à l'analyse des Hypothèques légales décrite dans le présent Rapport définitif, le Séquestre sollicite respectueusement l'autorisation de la Cour afin de procéder aux distributions finales (les « **Distributions finales proposées** ») de la manière suivante :
- a. Un montant de 100 201,27 \$ réparti comme suit : i) 0 \$ à Prestico et ii) 100 201,27 \$ à la BLC;
 - b. Un montant de 62 928,17 \$ réparti comme suit : i) 0 \$ à Presti Demeures et ii) 62 928,17 \$ à la BLC;
 - c. Un montant de 97 418,45 \$ réparti comme suit : i) 0 \$ à Alauda et ii) 97 418,45 \$ à la BLC;
 - d. Un montant de 83 131,74 \$ réparti comme suit : i) 41 565,87 \$ à Intermat et ii) 41 565,87 \$ à la BLC; et
 - e. La distribution du solde restant du compte en fidéicommiss détenu par le Séquestre, net des distributions à la BLC décrites ci-dessus, soit un montant de 488 459,65 \$, moins les honoraires du Séquestre et de ses procureurs, lesquels sont garantis par une charge administrative, et excluant les revenus et intérêts encourus, à être distribué à la BLC.
41. Le Séquestre est d'avis que les Distributions finales proposées sont appropriées, compte tenu de ses analyses présentées dans le présent Rapport définitif.
42. Suite à la réalisation des paiements envisagés dans le cadre des Distributions finales proposées, le Séquestre demande respectueusement qu'il soit libéré de ses obligations à titre de séquestre pour la Débitrice.

II. LES CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

43. Considérant ce qui précède, le Séquestre est d'avis qu'il est souhaitable et opportun de :
- a. Procéder avec les Distributions finales proposées; et
 - b. Libérer le Séquestre de ses obligations à titre de séquestre pour la Débitrice.

Fait à Montréal, le 17 décembre 2025.

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

En sa qualité de Séquestre des biens de la Débitrice



Par : Benoit Clouâtre, CPA, CIRP, SAI
Premier vice-président

A N N E X E « A »

Sommaire des transactions pour le compte en fidéicommiss du Séquestre (en millier)**Recettes**

Transaction Groupe Mach	20,750
Financement temporaire	1,000
Taxes à recevoir	188
Revenus d'intérêts	26
Autres encaissements	28
Total des recettes	21,992

Débours

Distribution au créancier garanti	19,550
Honoraires professionnels	1,431
Financement intérimaire - Frais et intérêts	55
Coût d'opérations et de maintien	55
Frais de gestion	33
Autres décaissements	36
Total des débours	21,160

Solde bancaire au 15 décembre 2025	832
---	------------