

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE MONTRÉAL**

No : 500-11-

---

***DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :***

**9408-7129 QUÉBEC INC.**, une société par actions, ayant son siège social au 1980, boul. René-Lévesque Ouest, Montréal, Québec H3H 1R6;

Débitrice

-et-

**BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**, une banque à charte, ayant son siège social au 600-1360, boul. René-Lévesque Ouest, Montréal, Québec H3G OE5;

Requérante

-et-

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**, une société par actions, ayant son principal établissement au 500-1190, avenue des Canadiens-de-Montréal, Montréal, Québec H3B 0M7;

Séquestre proposé

---

**DEMANDE POUR LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE**  
(Articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

---

**À L'UN(E) DES JUGES OU L'UN(E) DES REGISTRAIRES DE LA COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LA REQUÉRANTE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

**I. Introduction**

1. Aux termes de la présente *Demande pour la nomination d'un séquestre* (la « **Demande** »), Banque Laurentienne du Canada (« **BLC** » ou la « **Requérante** ») demande l'émission d'une ordonnance en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** »):
  - a. nommant Restructuration Deloitte inc. (Benoit Clouâtre, CPA, CIRP, LIT) à titre de séquestre (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre proposé** » et, si sa nomination est approuvée par la Cour, le « **Séquestre** ») aux Biens (tels que définis ci-après) de 9408-

7129 Québec inc. (la « **Débitrice** ») et autorisant le Séquestre proposé à exercer les pouvoirs prévus à l'Ordonnance proposée (telle que définie ci-après), incluant, notamment :

- (i) tous les pouvoirs nécessaires pour prendre possession des Biens de la Débitrice, de quelque nature que ce soit, en quelque lieu et en quelques mains qu'ils se trouvent, incluant tous les biens acquis par la Débitrice en date de l'Ordonnance proposée;
- (ii) tous les pouvoirs nécessaires liés à la protection et à la conservation des Biens de la Débitrice;
- (iii) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des Biens et de toutes les places d'affaires et tous les lieux occupés par la Débitrice;
- (iv) 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 aux locaux, places d'affaires et Biens de la Débitrice;
- (v) 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 de celle-ci, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « **Registres** »), tous les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous les Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions, ainsi que tous les pouvoirs nécessaires pour ordonner à tout tiers en possession des Registres ou de documents additionnels de les communiquer au Séquestre proposé, à sa discrétion;
- (vi) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres de la Débitrice, afin de notamment faire rapport à la Cour et exercer ses pouvoirs suivant les modalités de l'Ordonnance proposée;
- (vii) tous les pouvoirs nécessaires pour poursuivre, en tout ou en partie, les opérations de la Débitrice en lien avec le Projet du Musée (tel que défini ci-après), y compris la conclusion de toute entente et tout paiement qui, de l'avis du Séquestre proposé, est approprié, nécessaire ou utile pour poursuivre les travaux de construction nécessaires pour compléter le Projet du Musée;
- (viii) tous les pouvoirs nécessaires afin de communiquer avec toute autorité et avec quiconque pour obtenir les informations relatives aux Biens et aux activités de la Débitrice;
- (ix) tous les pouvoirs nécessaires pour demander les permis, licences, approbations ou permissions pouvant être exigés par un organisme gouvernemental, quel qu'il soit, ainsi que les renouvellements de ceux-ci pour le compte de la Débitrice et, si le Séquestre proposé le juge souhaitable, au nom de la Débitrice;
- (x) tous les pouvoirs nécessaires afin de contrôler l'argent comptant et les recettes et débours de la Débitrice;

- (xi) tous les pouvoirs nécessaires afin de négocier et signer une convention de financement temporaire, pour et au nom de la Débitrice;
  - (xii) tous les pouvoirs pour payer ses honoraires professionnels, ceux de ses avocats, ceux des avocats du Prêteur temporaire (tel que défini ci-après), les frais de mise en place et les frais de suivi mensuel du Financement temporaire (tel que défini ci-après), à même les fonds de la Débitrice et du Financement temporaire, le tout sujet aux liquidités disponibles à la Débitrice;
  - (xiii) tous les pouvoirs nécessaires afin de retenir les services de professionnels, consultants, mandataires, prestataires de services et/ou experts, de même que de mettre fin à tout mandat ou contrat de cette nature;
  - (xiv) tous les pouvoirs nécessaires afin de percevoir tous les comptes à recevoir et autres créances de la Débitrice et transiger à son égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins;
  - (xv) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à l'ouverture de tout compte bancaire requis, selon les modalités et conditions qu'il déterminera, auprès de toute banque à charte canadienne, ou d'autres institutions financières, et ce, afin d'encaisser toute somme payable à la Débitrice et d'émettre tout paiement qui, de l'avis du Séquestre proposé, est nécessaire ou utile aux opérations de la Débitrice;
  - (xvi) 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;
  - (xvii) tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels à l'entreprise de la Débitrice ou aux 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;
  - (xviii) tous les pouvoirs nécessaires pour négocier des transactions de vente avec des acheteurs potentiels et signer tout document nécessaire à cet effet; et
  - (xix) tous les pouvoirs pour demander à la Cour une ordonnance tenant lieu de cession ou les autres ordonnances nécessaires à la vente des Biens ou d'une ou plusieurs parties de ceux-ci à un ou à plusieurs acquéreurs, libres et quittes de toute hypothèque, priorité ou autre charge;
- b. ordonnant la suspension des procédures à l'égard de la Débitrice et de ses Biens;
- c. approuvant une charge super prioritaire grevant tous les Biens de la Débitrice en faveur des Professionnels (tel que défini ci-après) jusqu'à concurrence de la somme de 500 000 \$ (la « **Charge d'administration** ») afin de garantir les frais et débours professionnels du Séquestre, des avocats du Séquestre et des autres conseillers du Séquestre (les « **Professionnels** ») pour le travail effectué tant avant qu'après la date de commencement de la présente procédure, soit le 27 janvier 2025, laquelle Charge d'administration aura priorité sur l'ensemble des autres charges, hypothèques et

sûretés (collectivement, les « **Sûretés** »), incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral;

- d. approuvant un financement temporaire d'un montant total de 1 000 000 \$ (le « **Financement temporaire** ») conformément et sujet aux modalités et conditions du certificat d'emprunt du Séquestre (le « **Certificat d'emprunt** ») à intervenir entre le Séquestre, en sa capacité de Séquestre aux Biens de la Débitrice (pour et en son nom, et non en sa capacité personnelle ou corporative), à titre d'emprunteur, et BLC, à titre de prêteur temporaire (en sa qualité de prêteur temporaire, le « **Prêteur temporaire** ») afin de financer les dépenses visant à préserver la valeur des actifs de la Débitrice et de payer toute autre somme autorisée par les dispositions de l'Ordonnance proposée et des ententes de crédit, sûretés et autres documents qui pourraient être requis par le Prêteur temporaire relativement au Financement temporaire et au Certificat d'emprunt (les « **Documents du financement temporaire** »); et
- e. approuvant une charge prioritaire grevant tous les Biens de la Débitrice en faveur du Prêteur temporaire jusqu'à concurrence de la somme de 1 200 000 \$ (la « **Charge du prêteur temporaire** ») afin de garantir les obligations envers le Prêteur temporaire découlant du Certificat d'emprunt et des Documents du financement temporaire, laquelle Charge du prêteur temporaire aura priorité sur l'ensemble des autres Sûretés, incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, à l'exception de la Charge d'administration.

Le tout, substantiellement sous la forme du projet d'ordonnance (l'« **Ordonnance proposée** ») communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-1**.

## II. **Portrait de la Débitrice et mise en contexte**

2. La Débitrice est une société par actions dûment incorporée sous la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) en novembre 2019 qui œuvre dans le développement et l'exploitation d'immeubles, dont les principaux actionnaires sont La Corporation d'Hypothèque Westmount Capital Inc. (« **Westmount Capital** ») et Placements immobiliers Presti Inc. (« **Placements Presti** ») et dont le seul administrateur est Paolo Presti (Robbie Peck ayant démissionné le 17 janvier 2025), le tout tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au *Registre des entreprises*, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-2**.
3. Westmount Capital est une société par actions dûment incorporée sous la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), œuvrant dans les prêts hypothécaires et dont l'unique actionnaire et administrateur est Robbie Peck, le tout tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au *Registre des entreprises*, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-3**.
4. Placements Presti est une société par actions dûment incorporée sous la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), œuvrant dans la construction et la promotion d'immeubles résidentiels et dont l'unique actionnaire et administrateur est Paolo Presti, le tout tel qu'il appert de l'état de renseignements d'une personne morale au *Registre des entreprises*, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-4**.

5. Le 5 décembre 2019, Westmount Capital a acquis les quatre (4) immeubles suivants (collectivement, les « **Immeubles** ») par l'entremise d'une dation en paiement volontaire, soit :

*Un emplacement situé sur l'avenue du Musée, dans la Ville de Montréal (arrondissement Ville-Marie), Province de Québec, connu et désigné comme étant composé des lots suivants :*

- *Lot numéro 6 127 422 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;*
- *Lot numéro 6 127 423 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;*
- *Lot numéro 6 127 424 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;*
- *Lot numéro 6 127 425 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;*

*Avec bâtisses dessus construite portant le numéro civique 3454-3456, avenue du Musée, Montréal (arrondissement Ville-Marie) (Québec) H3G 2C7.*

le tout tel qu'il appert d'une copie de l'acte de dation en paiement communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-5**.

6. Il est à noter que les Immeubles ont, le 10 janvier 2024, fait l'objet d'une modification cadastrale de sorte que les lots concernés ont été subdivisés de la façon suivante :

- *Lot numéro 6 127 422 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal a été remplacé par les lots 6 501 343, 6 501 344, 6 501 345, 6 501 346, 6 501 347, 6 501 348, 6 501 353, 3 501 355 et 6 501 357;*
- *Lot numéro 6 127 423 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal a été remplacé par les lots 6 501 343, 6 501 358, 6 501 359, 6 501 360, 6 501 361 et 6 501 362;*
- *Lot numéro 6 127 424 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal a été remplacé par les lots 6 501 343, 6 501 349, 6 501 350, 6 501 351, 6 501 352, 6 501 353, 6 501 354, 6 501 355, 6 501 356 et 6 501 357;*
- *Lot numéro 6 127 425 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal a été remplacé par les lots 6 501 343, 6 501 344, 6 501 345, 6 501 346, 6 501 347 et 6 501 348.*

le tout tel qu'il appert des index des Immeubles et des plans communiqués au soutien des présentes, en liasse, comme **Pièce R-6**.

7. Le 9 décembre 2019, Westmount Capital a, par la suite, cédé les Immeubles à la Débitrice, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'acte de cession communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-7**.

8. La Débitrice avait pour objectif de développer et de vendre un projet résidentiel comprenant cinq (5) maisons de ville et quatorze (14) unités de condominiums, accompagnées d'un stationnement pouvant accueillir jusqu'à vingt-quatre (24) véhicules (collectivement, le « **Projet du Musée** »).
9. Le Projet du Musée est un projet résidentiel luxueux situé au cœur du centre-ville de Montréal, qui devait initialement s'achever au courant de l'automne 2022, le tout tel qu'il appert des extraits des sites web du Projet du Musée et de Paolo Presti communiqués au soutien des présentes, *en liasse*, comme **Pièce R-8**.
10. Le gestionnaire initialement responsable du développement du Projet du Musée était Placements Presti, lequel a ultérieurement été remplacé par Gestion Immobilière Place Dorée Inc. (« **Place Dorée** »).
11. La Débitrice a encouru plusieurs délais au niveau du Projet du Musée, si bien que les travaux majeurs du Projet du Musée n'ont été complétés qu'à la fin de l'année de 2024 et non à l'automne 2022 comme prévu initialement.
12. De plus, le Projet du Musée n'a pas encore été mis en vente et aucune maison de ville ou unité de condominiums n'a donc été vendue.
13. Les délais encourus dans la construction du Projet de Musée et les coûts de construction plus élevés que ceux initialement prévus font en sorte que la Débitrice n'a actuellement plus les liquidités suffisantes pour couvrir les coûts liés à la finition des unités du Projet du Musée, ainsi que les coûts usuels et les frais de maintenance nécessaires à la conservation et à la protection des Immeubles.
14. Les représentants de la Débitrice et de ses actionnaires ont même informé BLC qu'ils ne disposent d'aucun plan d'action pour combler le manque de liquidités et mettre en vente les Immeubles, et qu'ils ne souhaitent pas injecter des sommes supplémentaires dans le fonds de roulement de la Débitrice, tel que plus amplement détaillé ci-dessous.
15. La Débitrice n'a pas plus été en mesure de respecter ses obligations envers BLC et est présentement en défaut envers cette dernière, le tout tel que détaillé ci-dessous.
16. Considérant ce qui précède, BLC se voit contrainte de demander la nomination d'un séquestre, avec les pouvoirs prévus par l'Ordonnance proposée (Pièce R-1), afin de prendre le contrôle des Biens de la Débitrice, y compris les Immeubles, d'effectuer, au besoin, les travaux de finition des unités et de procéder à la liquidation des Immeubles, le tout dans l'intérêt ultime de l'ensemble des parties prenantes de la Débitrice.

### **III. L'endettement de la Débitrice et les sûretés et garanties**

#### **A. L'endettement envers BLC**

17. Afin de permettre à la Débitrice de compléter le Projet du Musée, BLC a mis à la disposition de la Débitrice les facilités de crédit suivantes (les « **Facilités de crédit** ») aux termes de :

- a. la lettre d'entente datée du 5 décembre 2019 et intervenue entre la Débitrice et BLC le 6 décembre 2019 (la « **Lettre d'entente 2019** »), aux termes de laquelle BLC a mis à la disposition de la Débitrice (i) une facilité de prêt pour la construction d'un montant maximal de 17 600 000 \$, correspondant au moins de 17 600 000 \$, 80 % des coûts de construction du Projet du Musée ou 65 % de la valeur complète (hors TPS et TVQ), et (ii) une ligne de crédit renouvelable pour la TPS et la TVQ d'un montant de 500 000 \$, le montant global autorisé pour ces facilités étant de 17 600 000 \$ (ayant été subdivisé pour les fins de la réserve des intérêts). Les facilités venaient initialement à échéance sur demande de la BLC ou 18 mois après la première avance des facilités, le tout tel qu'il appert d'une copie de ladite Lettre d'entente 2019 communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-9**;
  - b. la première lettre d'amendement à la Lettre d'entente 2019 datée du 9 mars 2021 et intervenue entre la Débitrice et BLC le 11 mars 2021 (l' « **Amendement 2021** »), aux termes de laquelle BLC a notamment augmenté la facilité de prêt à 21 760 000 \$ et changé la date d'échéance au 12 décembre 2021, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Amendement 2021 communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-10**; et
  - c. la deuxième lettre d'amendement à la Lettre d'entente 2019 datée du 30 mai 2022 et intervenue entre la Débitrice et BLC le 6 juin 2022 (l' « **Amendement 2022** » et collectivement avec la Lettre d'entente 2019 et l'Amendement 2021, la « **Convention de crédit** »), aux termes de laquelle BLC a notamment augmenté la facilité de prêt à 26 975 000 \$ et prolongé la date d'échéance au 12 décembre 2023 (délai ayant été ultérieurement prolongé au 12 décembre 2024, tel que détaillé ci-dessous), le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Amendement 2022 communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-11**.
18. En date du 14 janvier 2025, la Débitrice est endettée envers BLC aux termes de la Convention de crédit pour une somme totale d'au moins 26 815 880,87 \$, *sauf à parfaire* (sujet à la fluctuation des crédits, aux intérêts, aux frais courus et à être encourus ainsi qu'aux sommes dues en vertu des Facilités de crédit, la « **Dette BLC** »), laquelle est plus amplement détaillée à l'état de compte communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-12**.

## **B. Les sûretés de BLC**

19. Le remboursement de la Dette BLC et les obligations de la Débitrice aux termes de la Convention de crédit sont cautionnées par Place Dorée, Robbie Peck, Paolo Presti et Placements Presti (collectivement, les « **Cautions** ») en vertu d'actes de cautionnement intervenus le 30 août 2022 (collectivement, les « **Cautionnements** »). Une copie des Cautionnements est communiquée au soutien des présentes, *en liasse*, comme **Pièce R-13**.
20. Par ailleurs, afin de garantir l'exécution du Projet du Musée, la Débitrice et les Cautions ont signé un *Cost Overrun and Construction Completion Agreement* le 30 août 2022 en faveur de BLC (le « **Contrat d'achèvement des travaux** »), le tout tel qu'il appert d'une copie dudit Contrat d'achèvement des travaux communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-14**.

21. Enfin, la Débitrice a hypothéqué en faveur de BLC les biens ci-après décrits (collectivement, les « **Biens** »), et ce, aux termes des hypothèques mobilières et immobilières suivantes (collectivement, les « **Hypothèques** »):

- a. une hypothèque immobilière consentie par la Débitrice en faveur de BLC pour un montant de 27 000 000 \$ avec intérêt au taux de 24% l'an, plus une hypothèque additionnelle de 20%, reçue devant Me Jacynthe Garant-Aubry, notaire, le 30 août 2022 (minute no. 2668), grevant les Immeubles et tous les baux, loyers et produits d'assurances couvrant ces Immeubles, et publiée au bureau de la publicité de la circonscription foncière de Montréal le 31 août 2022 sous le numéro 27 527 737.
- b. une hypothèque mobilière sans dépossession consentie par la Débitrice en faveur de BLC pour un montant de 33 750 000 \$ (incluant une hypothèque additionnelle de 25%) avec intérêt au taux de 25% l'an, exécutée sous seing privé le 30 août 2022 et publiée au *Registre des droits personnels et réels mobiliers* (« **RDPRM** ») le 6 septembre 2022 sous le numéro 22-0976324-0001. L'hypothèque mobilière sans dépossession grève les biens suivants :

*L'universalité des biens meubles situés sur les Immeubles ou en lien avec ceux-ci, y compris :*

*a) Tous les meubles et équipements, présents et futurs, utilisés dans le cadre de l'exploitation de la Propriété;*

*b) Toutes les créances, présentes et futures, générées par la Propriété;*

*c) Les indemnités payables en vertu de toute police d'assurance couvrant la Propriété et les biens meubles;*

*d) Tous les droits dans les baux, offres de location et contrats d'occupation relatifs à la Propriété;*

*e) Tous les droits dans les contrats de construction, contrats de gestion et contrats et de gestion et contrats conclus avec les professionnels impliqués dans le Projet, entente de développement et autres ententes conclues en rapport avec le Projet et dans tous les plans et devis du Projet;*

*f) Toutes les offres d'achat et les conventions de vente, présentes et futures, signées en rapport avec le Projet et tous les dépôts faits en vertu de celles-ci;*

*g) Tous les droits dans le fonds de prévoyance et le fonds de dépenses communes de la Propriété;*

*h) Tous les droits de vote détenus ou à être détenus par l'emprunteur ou le constituant à titre de copropriétaire de la Propriété ou de toute partie de ceux-ci.*

(collectivement, les « **Hypothèques** », et avec les Cautionnements et le Contrat d'achèvement des travaux, les « **Sûretés BLC** »).

le tout tel qu'il appert de la Pièce R-6 ainsi que des Hypothèques, communiquées au soutien des présentes, *en liasse*, comme **Pièce R-15**.

**C. Les autres inscriptions grevant les Biens de la Débitrice**

22. Tel qu'il appert des index des Immeubles (Pièce R-6), outre les Sûretés BLC, la Débitrice a consenti des hypothèques immobilières et mobilières en faveur de Westmount Capital, lesquelles prennent rang après les Hypothèques de BLC, soit:

- a. une hypothèque immobilière pour un montant de 2 950 000 \$, plus une hypothèque additionnelle de 20%, avec intérêt au taux de 12% l'an, reçue devant Me Laurent-Philippe Marcil, notaire, le 10 décembre 2019 (minute no. 1685), grevant les Immeubles et tous les baux, loyers et produits d'assurances couvrant ces Immeubles, et publiée au bureau de la publicité de la circonscription foncière de Montréal le 12 décembre 2019 sous le numéro 25 099 095. Ladite hypothèque a fait l'objet d'une cession de rang en faveur de BLC, laquelle a été publiée au bureau de la publicité de la circonscription foncière de Montréal le 31 août 2022 sous le numéro 27 527 737.
- b. une hypothèque immobilière pour un montant de 15 000 000 \$, plus une hypothèque additionnelle de 20%, avec intérêt au taux de 25% l'an, reçue devant Me Lynn Wazzan, notaire, le 30 juin 2023 (minute no. 8059), grevant les Immeubles et tous les baux, loyers et produits d'assurances couvrant ces Immeubles, et publiée au bureau de la publicité de la circonscription foncière de Montréal le 3 juillet 2023 sous le numéro 28 126 894.
- c. une hypothèque immobilière pour un montant de 5 000 000\$, plus une hypothèque additionnelle de 20%, avec intérêt au taux de 20% l'an, reçue devant Me Jacynthe Aubry-Garant, notaire, le 8 mai 2024 (minute no. 3073), grevant les Immeubles et tous les baux, loyers et produits d'assurances couvrant ces Immeubles, et publiée au bureau de la publicité de la circonscription foncière de Montréal le 9 mai 2024 sous le numéro 28 679 418.
- d. une hypothèque mobilière sans dépossession pour un montant de 3 540 000 \$ (incluant une hypothèque additionnelle de 20%) avec intérêt au taux de 24% l'an, reçue devant Me Laurent-Philippe Marcil, notaire, le 10 décembre 2019 (minute no. 1685), publiée au RDPRM le 12 décembre 2019 sous le numéro 19-1405478-0002 et grevant les biens suivants :

*L'universalité de tous les biens meubles appartenant au Constituant, présents et futurs, qui se trouvent actuellement sur ou dans l'Immeuble, ou qui y seront apportés ultérieurement, et de tous les droits et biens, présents et futurs, se rattachant à l'Immeuble et auxdits biens meubles ou qui s'y rapportent, ainsi que tous les fruits et revenus de l'immeuble et desdits biens meubles et ceux acquis en remplacement de ceux-ci.*

ladite hypothèque a fait l'objet d'une cession de rang en faveur de BLC, laquelle a été publiée au RDPRM le 7 septembre 2022 sous le numéro 22-0980867-0001.

- e. une hypothèque mobilière sans dépossession pour un montant de 3 540 000 \$ (incluant une hypothèque additionnelle de 20%) avec intérêt au taux de 24% l'an, reçue

devant Me Laurent-Philippe Marcil, notaire, le 10 décembre 2019 (minute no. 1685), publiée au RDPRM le 12 décembre 2019 sous le numéro 19-1405478-0001 et grevant les biens suivants :

*Tous les montants accumulés par le Titulaire pour le paiement des impôts et tous les intérêts y afférents, le cas échéant, ainsi que tous les abattements ou remboursements reçus de toute autorité.*

ladite hypothèque a fait l'objet d'une cession de rang en faveur de BLC, laquelle a été publiée au RDPRM le 7 septembre 2022 sous le numéro 22-0980867-0001.

- f. une hypothèque mobilière sans dépossession pour un montant de 18 000 000 \$ (incluant une hypothèque additionnelle de 20%) avec intérêt au taux de 25% l'an, reçue devant Me Lynn Wazzan, notaire, le 30 juin 2023 (minute no. 8059), publiée au RDPRM le 6 juillet 2023 sous le numéro 23-0788587-0001 et grevant les biens suivants :

- (1) *tous les droits dans les baux, présents et futurs, affectant l'Immeuble ou toute partie de celui-ci, et tous les loyers et revenus (aux présentes appelés « loyers ») produits par l'Immeuble, présents et futurs;*
- (2) *les indemnités payables en vertu de tout contrat d'assurance couvrant l'Immeuble, ses loyers et les biens hypothéqués en vertu des présentes (les « Indemnités d'assurance »);*
- (3) *les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement attachés ou réunis audit Immeuble (l'Immeuble, les loyers, les Indemnités d'assurance et les biens meubles visés au présent sous-paragraphe sont collectivement appelés « Immeuble »).*

#### *Meuble*

- (1) *Les biens servant à l'exploitation de l'Immeuble L'universalité des biens meubles, présents et futurs, qui, dans l'Immeuble, servent ou serviront à l'exploitation de l'Immeuble et de l'entreprise en place dans l'Immeuble ou qui seront utilisés pour les fins d'exploitation, d'administration ou d'entretien de l'Immeuble et de l'entreprise en place dans l'Immeuble, ainsi que tout bien meuble acquis en remplacement, le produit de toute vente, bail ou autre disposition de tel bien ainsi que toute réclamation, droit et action résultant de la vente, location ou autre disposition desdits biens. L'universalité des droits de l'Emprunteur dans tous les contrats de service, d'entretien, d'administration et de développement reliés à l'Immeuble et à l'entreprise y exploitée ou dans toute entente à cet effet.*

- (2) *Les créances*

*L'universalité des revenus provenant de l'Immeuble et de l'entreprise y exploitée, tous les comptes recevables, effets de commerce, toute créance, encaisse, dépôts dans tout compte de banque et toutes autres sommes d'argent, présentes et futures.*

- g. une hypothèque mobilière sans dépossession pour un montant de 6 000 000 \$ (incluant une hypothèque additionnelle de 20%) avec intérêt au taux de 25% l'an, reçue devant Me Jacynthe Aubry-Garant, notaire, le 8 mai 2024 (minute no. 3073), publiée au RDPRM le 9 mai 2024 sous le numéro 24-0556845-0001 et grevant les biens suivants :

- (1) *tous les droits dans les baux, présents et futurs, affectant l'Immeuble ou toute partie de celui-ci, et tous les loyers et revenus (aux présentes appelés « loyers ») produits par l'Immeuble, présents et futurs;*
- (2) *les indemnités payables en vertu de tout contrat d'assurance couvrant l'Immeuble, ses loyers et les biens hypothéqués en vertu des présentes (les « Indemnités d'assurance »);*
- (3) *les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement attachés ou réunis audit Immeuble (l'Immeuble, les loyers, les Indemnités d'assurance et les biens meubles visés au présent sous-paragraphe sont collectivement appelés « Immeuble »).*

*Meuble*

- (1) *Les biens servant à l'exploitation de l'Immeuble L'universalité des biens meubles, présents et futurs, qui, dans l'Immeuble, servent ou serviront à l'exploitation de l'Immeuble et de l'entreprise en place dans l'Immeuble ou qui seront utilisés pour les fins d'exploitation, d'administration ou d'entretien de l'Immeuble et de l'entreprise en place dans l'Immeuble, ainsi que tout bien meuble acquis en remplacement, le produit de toute vente, bail ou autre disposition de tel bien ainsi que toute réclamation, droit et action résultant de la vente, location ou autre disposition desdits biens. L'universalité des droits de l'Emprunteur dans tous les contrats de service, d'entretien, d'administration et de développement reliés à l'Immeuble et à l'entreprise y exploitée ou dans toute entente à cet effet.*

- (2) *Les créances*

*L'universalité des revenus provenant de l'Immeuble et de l'entreprise y exploitée, tous les comptes recevables, effets de commerce, toute créance, encaisse, dépôts dans tout compte de banque et toutes autres sommes d'argent, présentes et futures.*

23. Par ailleurs, la Débitrice a consenti en faveur de Westmount Capital et de Place Dorée une hypothèque immobilière pour un montant de 7 000 000 \$ avec intérêt au taux de 25% l'an, reçues devant Me Shawn Kupfert, notaire, le 24 janvier 2023 (minute no. 2608), grevant les Immeubles et publiée au bureau de la publicité de la circonscription foncière de Montréal le 31 janvier 2023 sous le numéro 27 833 080. Ladite hypothèque prend rang après celle de BLC.
24. Les états certifiés du RDPRM, ainsi que des hypothèques immobilières de Westmount Capital et de Place Dorée sont communiquées au soutien des présentes, *en liasse*, comme **Pièce R-16**.

25. Enfin, et tel qu'il appert des index des Immeubles (Pièce R-6), les Immeubles font l'objet des inscriptions suivantes :

a. En faveur de 9388-9012 Québec Inc. (« **9388** ») :

- (i) un avis d'hypothèque légale de la construction pour la somme de 83 131,74\$, publié au bureau de la publicité de la circonscription foncière de Montréal le 28 novembre 2019 sous le numéro 25 065 509; et
- (ii) un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) publié au bureau de la publicité de la circonscription foncière de Montréal le 17 janvier 2020 sous le numéro 25 157 885.

b. En faveur de Prestico Inc. (« **Prestico** ») :

- (i) un avis d'hypothèque légale de la construction pour la somme de 100 201,27\$, publié au bureau de la publicité de la circonscription foncière de Montréal le 28 novembre 2024 sous le numéro 29 109 167.

c. En faveur de Presti Demeures Inc. (« **Presti Demeures** ») :

- (ii) un avis d'hypothèque légale de la construction pour la somme de 62 928,17\$, publié au bureau de la publicité de la circonscription foncière de Montréal le 28 novembre 2024 sous le numéro 29 109 599.

26. En effet, il appert que 9388 a institué une demande en justice pour le délaissement forcé et la vente sous contrôle de justice des Immeubles le ou vers le 3 décembre 2021 dans le dossier judiciaire 500-17-119212-218, laquelle demande en justice est présentement contestée par la Débitrice, le tout tel qu'il appert du plumelet du dossier judiciaire 500-17-119212-218 communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-17**.

#### **IV. Les difficultés financières rencontrées par la Débitrice, ses défauts non-remédiés et les circonstances ayant mené à la présente Demande**

27. Conformément à l'Amendement 2022 (Pièce R-11), le 12 décembre 2023, la facilité de prêt consentie aux termes de la Convention de crédit est venue à échéance.

28. Or, comme la construction du Projet du Musée n'était pas complètement achevée et que la Débitrice n'était pas en mesure de rembourser intégralement BLC, la Débitrice a demandé à ce que le terme de la facilité de prêt soit prorogé afin de lui permettre de compléter le Projet du Musée et de vendre les unités.

29. Dans ce contexte, BLC a consenti à proroger le terme de la facilité de prêt jusqu'au 12 mars 2024, tel qu'il appert d'une copie d'un courriel de BLC daté du 22 février 2024 communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-18**.

30. Le 12 mars 2024, la Débitrice n'a pas été en mesure de rembourser la Dette BLC et BLC a, à la demande de la Débitrice, accepté de lui accorder un délai supplémentaire afin de lui permettre de compléter le Projet du Musée et mettre en vente les unités, le tout afin de permettre le remboursement des Facilités de crédit.

31. Le 12 juin 2024, BLC et la Débitrice se sont entendues afin de proroger à nouveau le terme de la facilité de prêt jusqu'au 12 décembre 2024, tel qu'il appert d'une copie d'une Loan Extension Letter communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-19**.
32. Le 20 novembre 2024, une réunion a eu lieu entre BLC, la Débitrice et les Cautions, au terme de laquelle il a été convenu que ces derniers soumettraient un plan visant à (i) mettre en vente les Immeubles, (ii) acquitter les coûts usuels et les frais de maintenance nécessaires à la conservation et à la protection des Immeubles durant le processus de mise en vente, ainsi qu'à (iii) acquitter à leur échéance les arrérages d'intérêts dus à BLC aux termes de la Convention de crédit.
33. Au cours des semaines qui ont suivi, la Débitrice et les Cautions ont informé BLC qu'un tel plan ne serait pas soumis et qu'aucune injection de liquidités ne serait effectuée pour couvrir les coûts et frais afin d'assurer la conservation et le maintien des Immeubles.
34. En date des présentes, la Débitrice est en défaut de ses obligations envers BLC en ce que (collectivement, les « **Défauts** »):
  - a. la Débitrice a omis d'acquitter le versement d'intérêt depuis le 12 octobre 2024;
  - b. le terme des Facilités de crédit est échu depuis le 12 décembre 2024;
  - c. la Débitrice a informé BLC qu'elle n'aura pas les fonds suffisants pour acquitter les frais afférents à l'entretien des Immeubles; et
  - d. il est survenu un changement défavorable important ayant un effet défavorable important sur l'entreprise, la situation financière, les activités et les biens de la Débitrice.

**V. Le rappel des avances et la transmission des préavis d'exercice d'un droit hypothécaire**

35. BLC est non seulement insatisfaite de la situation financière de la Débitrice eu égard les Défauts de cette dernière, mais elle est également grandement préoccupée par le non-paiement des coûts usuels et des frais de maintenance nécessaires à la conservation et à la protection des Immeubles.
36. Considérant cette situation intenable, BLC a fait signifier à la Débitrice un avis de défaut le 29 octobre 2024 dénonçant notamment les Défauts susmentionnés et accordant un délai jusqu'au 5 novembre 2024 afin que la Débitrice acquitte le versement d'intérêt impayé pour le mois d'octobre 2024 et confirme à BLC la disponibilité des fonds nécessaires pour assurer l'entretien des Immeubles jusqu'à leur vente et jusqu'au remboursement intégral de BLC, tel qu'il appert d'une copie de la lettre de défaut communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-20**.
37. Concurremment à la signification de la lettre de défaut (Pièce R-20), BLC a fait signifier à la Débitrice un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire pour vente sous contrôle de justice des Biens (le « **Préavis** »), incluant un avis d'intention de mettre à exécution des garanties conformément à l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, lequel Préavis a été publié au RDRPM le 5 novembre 2024 et au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 4 novembre 2024, tel qu'il appert d'une copie du

Préavis, des preuves de signification et des états certifiés communiqués au soutien des présentes, *en liasse*, comme **Pièce R-21**.

38. Le délai de 20 jours prévu au *Code civil du Québec* pour l'exercice d'un droit hypothécaire à l'égard des biens meubles a expiré le 24 novembre 2024 et le délai de 60 jours pour les biens immeubles le 4 janvier 2025.
39. BLC a tenté de discuter avec la Débitrice et, à de multiples reprises, y compris lors de la rencontre du 20 novembre 2024, lui a donné l'opportunité de trouver une solution à son manque de liquidités et de soumettre un plan de mise en vente des Immeubles, sans succès.
40. Par conséquent, il est nécessaire pour BLC de demander la nomination du Séquestre afin, notamment, de permettre à BLC d'avoir le contrôle des Biens pour en assurer la protection et d'initier un processus de vente, sans quoi il y a un risque important que l'état des Immeubles se détériore, affectant significativement la position de BLC.
41. Au cours des derniers jours, la Débitrice a finalement informé BLC qu'elle consentirait à la nomination d'un séquestre.

## **VI. Les mesures recherchées aux termes de l'Ordonnance proposée**

### **A. La nomination du Séquestre proposé**

42. BLC propose que la Cour nomme Deloitte afin d'agir à titre de Séquestre en vertu de l'article 243 de la LFI afin de prendre possession des Biens de la Débitrice avec les pouvoirs prévus à l'Ordonnance proposée.
43. BLC a donné l'opportunité, à plusieurs reprises, à la Débitrice de mettre en œuvre et de lui présenter un plan pour combler au manque de liquidités et pour mettre en vente les Immeubles, ce qu'elle n'a pas été en mesure de faire.
44. Dans ces circonstances, la BLC soumet que la nomination d'un séquestre est non seulement juste, opportune et urgente dans les circonstances, mais qu'elle est devenue nécessaire vu la situation actuelle et l'incapacité de la Débitrice et conserver de façon adéquate et mettre en vente les Immeubles.
45. En effet, en l'absence de la nomination d'un séquestre, la position de BLC risque de se détériorer, l'état des Immeubles risque de se détériorer avant la conclusion d'une vente visant les Immeubles et la protection des Immeubles ne sera pas garantie, et ce, au détriment de la BLC et des autres créanciers et parties prenantes de la Débitrice.
46. Deloitte Restructuration Inc. (Benoit Clouâtre, CPA, CIRP, SAI) dispose des qualités requises pour agir à titre de Séquestre, ayant une grande expérience dans le domaine de la restructuration et est bien adapté au mandat du séquestre.
47. Par ailleurs, Deloitte est bien conscient de la situation financière de la Débitrice et est prêt et a consenti à agir à titre de Séquestre dans les présentes procédures sans délai, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de cette Cour.

48. Compte tenu de ce qui précède, BLC soumet qu'il est nécessaire et dans l'intérêt de l'ensemble des créanciers et parties prenantes de la Débitrice que Deloitte soit nommé à titre de Séquestre dans les présentes procédures.

## **B. La Suspension des procédures**

49. L'Ordonnance proposée prévoit une suspension des procédures à l'égard des Biens et de la Débitrice (la « **Suspension des procédures** »), incluant notamment la suspension de toute saisie, revendication ou autre mesure d'exécution et tout droit de résiliation ou résolution extrajudiciaire.
50. La Suspension des procédures vise à préserver le *statu quo* pendant la durée des présentes procédures, le tout afin de maximiser la valeur de réalisation, et s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois en matière d'insolvabilité au Canada.
51. En l'espèce, la Suspension des procédures empêchera une « course aux actifs » de la Débitrice, et permettra à tous les créanciers de la Débitrice de faire valoir leurs réclamations sur un pied d'égalité, sujet à leurs sûretés, dans le cadre d'un processus ordonné et supervisé par le Séquestre. Effectivement, la Débitrice, BLC et le Séquestre sont profondément préoccupés par le fait qu'à moins que la Suspension des procédures ne soit ordonnée, certains créanciers et autres parties prenantes pourraient prendre des mesures pour essayer d'améliorer leur position par rapport aux autres créanciers.
52. Outre le dossier judiciaire de 9388 (Pièce R-17), la Débitrice est également poursuivie dans un dossier judiciaire dans lequel le demandeur réclame des dommages-intérêts pour perte de jouissance paisible de sa propriété voisine en raison des travaux de construction réalisés par la Débitrice, et dont l'audition est fixée au 3 février 2025, tel qu'il appert du plumitif du dossier judiciaire 500-32-720212-234 communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-22**.
53. De plus, il appert que la Débitrice continue de recevoir des factures de sous-traitants pour des travaux de construction prétendument impayés, dont plusieurs factures sont contestées par la Débitrice, comme en atteste notamment les factures d'Alauda Construction, communiquées au soutien des présentes, *en liasse*, comme **Pièce R-23**.
54. Ultimement, il est dans l'intérêt de la Débitrice et de l'ensemble des créanciers et parties prenantes que la Suspension des procédures soit rendue, car une telle mesure bénéficiera à l'ensemble des parties prenantes de la Débitrice en protégeant et conservant les Biens de la Débitrice. Sans celle-ci et sans un environnement contrôlé, il est impensable que les présentes procédures puissent être menées à bien.

## **C. La Charge d'administration**

55. L'implication des Professionnels est essentielle pour mener à bien les présentes procédures. Sans l'implication des Professionnels et de leurs expertise et connaissances, il est improbable que la restructuration prévue par les présentes procédures réussisse dans l'intérêt des créanciers et parties prenantes de la Débitrice.
56. Le Séquestre proposé a avisé la Requérente qu'il est disposé à fournir ou à continuer à fournir des services professionnels uniquement s'il est protégé par une charge prioritaire du montant de la Charge d'administration.

57. L'Ordonnance proposée prévoit ainsi la création d'une Charge d'administration jusqu'à concurrence d'une somme de 500 000 \$ afin de garantir le paiement des frais et débours des Professionnels.
58. Le montant initial de la Charge d'administration a été calculé en collaboration avec le Séquestre proposé et il est respectueusement soumis que cette Charge d'administration est raisonnable dans les circonstances, et s'aligne avec d'autres charges d'administration similaires précédemment ordonnées par cette Cour dans le cadre d'autres dossiers.
59. La Charge d'administration aura priorité sur l'ensemble des Sûretés, incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, et prendra rang avant la Charge du prêteur temporaire.
60. Dans ce contexte, BLC soumet que la Charge d'administration demandée est nécessaire, appropriée et raisonnable et qu'elle devrait être accordée.
61. Les seuls autres créanciers garantis de la Débitrice autre que BLC sont Westmount Capital, Place Dorée, 9388, Prestico et Presti Demeures, lesquels ont reçu notification de la présente Demande, et, par conséquent, aucun autre avis ne doit être donné pour la création de la Charge d'administration.

#### **D. Le Financement temporaire et la Charge du prêteur temporaire**

62. BLC, en consultation avec Deloitte, estime qu'un Financement temporaire d'au moins 1 000 000 \$ sera nécessaire afin de financer les dépenses nécessaires et requises pendant les présentes procédures.
63. BLC est disposée à accorder le Financement temporaire conformément aux modalités et conditions suivantes :

Montant principal du Financement temporaire:	1 000 000 \$, disponible par tranche de tout montant à l'entière discrétion du Séquestre, étant entendu que des prévisions de flux de trésorerie devront être présentées au Prêteur temporaire et approuvées par ce dernier avant tout déboursé
Taux d'intérêt annuel :	Taux préférentiel de BLC majoré de 6 %
Sûreté :	Charge d'un montant de 1 200 000 \$ grevant tous les Biens de la Débitrice, prioritaire à toute autre charge, sûreté et réclamation existante, y incluant à toute fiducie présumée, à l'exception de la Charge d'administration, afin de garantir le Financement temporaire et les frais afférents
Frais:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de mise en place du Financement temporaire : 50 000 \$</li> <li>• Frais de suivi mensuel : 5 000 \$</li> <li>• Frais, coûts, honoraires et débours raisonnables du Prêteur temporaire, incluant notamment les frais et débours professionnels des conseillers juridiques du Prêteur temporaire en lien avec le Financement temporaire, la Charge du Prêteur temporaire ou les procédures de mise sous séquestre, qu'ils aient été encourus avant l'Ordonnance nommant un séquestre ou après celle-ci.</li> </ul>

64. En date des présentes, le taux préférentiel de la BLC est de 5,45 %, tel qu'il appert du communiqué de BLC du 11 décembre 2024, dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-24**.

65. Le Financement temporaire est notamment conditionnel à la création de la Charge du prêteur temporaire grevant les Biens de la Débitrice jusqu'à concurrence de la somme de 1 200 000\$ afin de garantir les obligations du Séquestre aux termes du Certificat d'emprunt et des Documents du financement temporaire. La Charge du prêteur temporaire aura priorité sur l'ensemble des Sûretés, incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, à l'exception de la Charge d'administration.
66. Le Séquestre proposé a révisé les conditions et modalités du Financement temporaire et juge que celles-ci sont raisonnables dans les circonstances.
67. BLC soumet qu'un processus de sollicitation du marché pour identifier un autre prêt temporaire ne donnerait pas lieu à des conditions plus avantageuses que le présent financement proposé, en plus de retarder le processus, ce qui aurait un effet néfaste sur les opérations de la Débitrice .
68. Considérant ce qui précède, BLC soumet que le Financement temporaire et la Charge du prêteur temporaire sont nécessaires, appropriés et raisonnables dans les circonstances.

## VII. Conclusion

69. À la lumière de ce qui précède, BLC soumet que la nomination du Séquestre proposé selon les modalités prévues dans l'Ordonnance proposée et justifiée dans les circonstances.
70. La présente Demande est bien fondée en faits et en droit.

### POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

**ACCUEILLIR** la présente *Demande pour la nomination d'un séquestre*;

**RENDRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué aux présentes comme **Pièce R-1**.

**LE TOUT sans frais de justice**, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 27 janvier 2025

*McCarthy Tétrault s.e.n.c.r.l., s.r.l.*

---

**McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.**

Avocats de la requérante Banque Laurentienne du Canada

M<sup>e</sup> Alain Tardif / M<sup>e</sup> Frédérique Drainville /

M<sup>e</sup> Patricia Ghannoum

MZ400 - 1000, De La Gauchetière Ouest

Montréal (Québec) H3B 0A2

Téléphones: 514-397-4274 / 514-397-4216 /

514-397-4275

Courriels: [atardif@mccarthy.ca](mailto:atardif@mccarthy.ca) /

[fdrainville@mccarthy.ca](mailto:fdrainville@mccarthy.ca) / [pghannoum@mccarthy.ca](mailto:pghannoum@mccarthy.ca)

N/Dossier : 704168-593853

---

## DÉCLARATION SOUS SERMENT

---

Je, soussigné, Kevin Gongora, ayant une place d'affaires au 1360, boulevard René-Lévesque Ouest, bureau 600, Montréal, Québec, H3G 0E5, affirme solennellement ce qui suit :

1. J'occupe les fonctions de Directeur principal, Comptes Spéciaux, auprès de Banque Laurentienne du Canada;
2. J'ai lu la présente *Demande pour la nomination d'un séquestre* datée du 27 janvier 2025 (la « **Demande** »); et
3. Tous les faits allégués à la présente Demande sont vrais à ma connaissance personnelle.

ET J'AI SIGNÉ :



---

**KEVIN GONGORA**

AFFIRMÉ solennellement devant moi, par moyens technologiques, à Montréal, ce 27 janvier 2025.



---

Commissaire à l'assermentation pour la province de Québec

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE MONTRÉAL**

No : 500-11-

---

***DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :***

**9408-7129 QUÉBEC INC.**

Débitrice

-et-

**BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**

Requérante

-et-

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Séquestre proposé

---

**AVIS DE PRÉSENTATION**

---

**À : Liste de distribution**

**PRENEZ AVIS** que la présente *Demande en nomination d'un séquestre* sera présentée devant un juge ou un registraire de la Cour supérieure du Québec, siégeant en chambre commerciale, dans et pour le district de Montréal au Palais de justice de Montréal, situé au 1, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec H2Y 1B6, **le 5 février 2025, à 8h45, en salle 16.10**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Montréal, le 27 janvier 2025

*McCarthy Tétrault s.e.n.c.r.l., s.r.l.*

---

**McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.**

Avocats de la requérante Banque Laurentienne du  
Canada

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE MONTRÉAL**

No : 500-11-

---

**DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :**

**9408-7129 QUÉBEC INC.**

Débitrice

-et-

**BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**

Requérante

-et-

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Séquestre proposé

---

**LISTE DES PIÈCES DE LA REQUÉRANTE**

---

<b>PIÈCES</b>	<b>DESCRIPTION</b>
<b>R-1</b>	Ordonnance proposée
<b>R-2</b>	États de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises (Débitrice)
<b>R-3</b>	États de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises (La Corporation d'Hypothèque Westmount Capital Inc.)
<b>R-4</b>	États de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises (Placements immobiliers Presti Inc.)
<b>R-5</b>	Acte de dation en paiement
<b>R-6</b>	<i>En liasse</i> , Index des Immeubles et plans de rénovation cadastrale
<b>R-7</b>	Acte de cession

PIÈCES	DESCRIPTION
R-8	<i>En liasse</i> , Extraits du site web du Projet du Musée et de Paolo Presti
R-9	Lettre d'entente 2019
R-10	Amendement 2021
R-11	Amendement 2022
R-12	État de compte
R-13	<i>En liasse</i> , Cautionnements
R-14	Contrat d'achèvement des travaux
R-15	<i>En liasse</i> , Hypothèques BLC
R-16	<i>En liasse</i> , Hypothèques de Westmount Capital et de Place Dorée
R-17	Plumitif du dossier 500-17-119212-218
R-18	Échange de courriels du 22 février 2024
R-19	Lettre d'extension du prêt du 12 juin 2024
R-20	Lettre de défaut du 25 octobre 2024
R-21	<i>En liasse</i> , Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, incluant un avis d'intention de mettre à exécution des garanties (244 LFI), procès-verbaux de signification et états certifiés d'inscription
R-22	Plumitif du dossier 500-32-720212-234
R-23	<i>En liasse</i> , Factures d'Alauda Construction
R-24	Communiqué de BLC du 11 décembre 2024 (taux préférentiel en vigueur)

Les pièces sont disponibles sur demande.

Montréal, le 27 janvier 2025

*McCarthy Tétrault s.e.n.c.r.l., s.r.l.*

---

**McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.**

Avocats de la requérante Banque Laurentienne du  
Canada

M<sup>e</sup> Alain Tardif

M<sup>e</sup> Frédérique Drainville

M<sup>e</sup> Patricia Ghannoum

MZ400 - 1000, De La Gauchetière Ouest

Montréal (Québec) H3B 0A2

Téléphones: 514-397-4274 / 514-397-4216 /

514-397-4275

Courriels: [atardif@mccarthy.ca](mailto:atardif@mccarthy.ca) /

[fdrainville@mccarthy.ca](mailto:fdrainville@mccarthy.ca) / [pghannoum@mccarthy.ca](mailto:pghannoum@mccarthy.ca)

N/Dossier : 704168-593853

No. : 500-11-

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

---

**DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE  
DE :**

**9408-7129 QUÉBEC INC.**

Débitrice

-et-

**BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**

Requérante

-et-

**DELOITTE RESTRUCTURATION INC.**

Séquestre proposé

---

**DEMANDE POUR LA NOMINATION D'UN  
SÉQUESTRE, DÉCLARATION SOUS SERMENT,  
AVIS DE PRÉSENTATION ET LISTE DE PIÈCES DE  
LA REQUÉRANTE**

---

O R I G I N A L

---

M<sup>e</sup> Alain Tardif

[atardif@mccarthy.ca](mailto:atardif@mccarthy.ca) / 514-397-4274

M<sup>e</sup> Frédérique Drainville

[fdrainville@mccarthy.ca](mailto:fdrainville@mccarthy.ca) / 514-397-4216

M<sup>e</sup> Patricia Ghannoum

[pghannoum@mccarthy.ca](mailto:pghannoum@mccarthy.ca) / 514-397-4275

---

BC0847

McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.  
Avocats ● Agents de brevets et marques de commerce

Bureau MZ400  
1000 rue De La Gauchetière Ouest  
Montreal (Quebec) H3B 0A2  
Tel. : 514 397-4100  
Télec : 514 875-6246  
[Notification@mccarthy.ca](mailto:Notification@mccarthy.ca)