

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No.: 500-11-065195-253

COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC  
Chambre commerciale

---

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS  
SÉQUESTRE DE :

**9542-9916 QUÉBEC INC.**

Débitrice

- et -

**LA BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**

Créancière garantie

- et -

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Séquestre/Requérante

- et -

**PRESTICO INC.**

- et -

**PRESTI DEMEURES INC.**

- et -

**GROUPE INTERMAT INC.**

- et -

**ALAUDA CONSTRUCTION INC.**

Mises-en-cause

REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE AUTORISANT LE SÉQUESTRE  
À PROCÉDER À UNE DISTRIBUTION FINALE DES SOMMES DÉTENUES DANS SON  
COMPTE EN FIDÉICOMMIS  
(Articles 183(1.1) et 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

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

1. **ORDONNANCE RECHERCHÉE**

1. Par les présentes, Restructuration Deloitte inc., en sa qualité de séquestre (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre** ») de 9542-9916 Québec inc. (la « **9542** »)<sup>1</sup>, demande à la Cour Supérieure du Québec (Chambre commerciale) (la « **Cour** ») d'émettre des ordonnances autorisant le Séquestre à procéder à une distribution finale des fonds ayant été déposés dans son compte en fidéicommis dans le cadre des présentes procédures.
2. Plus spécifiquement, le Séquestre demande à cette Cour d'émettre les ordonnances suivantes :
  - (a) Une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-1**, autorisant le Séquestre à distribuer à la Banque Laurentienne du Canada (la « **BLC** »), en sa qualité de créancière garantie de 9542, une somme de **100 201,27\$**, représentant la somme qui avait initialement été déposée dans le compte en fidéicommis du Séquestre en conformité avec l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée dans le but de payer la créance alléguée de Prestico inc. (« **Prestico** ») à l'égard de la Débitrice initiale, dans la mesure où le Séquestre en venait à la conclusion que cette créance ainsi que l'hypothèque légale de la construction garantissant cette créance étaient valides et/ou opposables. Or, suivant une analyse des faits et des éléments de preuve ayant été portés à sa connaissance, le Séquestre a ultimement conclu que l'hypothèque légale de la construction précédemment publiée par Prestico à l'égard des actifs de la Débitrice initiale était invalide et/ou inopposable, de sorte qu'il demande aujourd'hui de distribuer la somme susmentionnée à la BLC;
  - (b) Une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-2**, autorisant le Séquestre à distribuer à la BLC, en sa qualité de créancière garantie de 9542, une somme de **62 928,17\$**, représentant la somme qui avait initialement été déposée dans le compte en fidéicommis du Séquestre en conformité avec l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée dans le but de payer la créance alléguée de Presti Demeures inc. (« **Presti Demeures** ») à l'égard de la Débitrice initiale dans la mesure où le Séquestre en venait à la conclusion que cette créance ainsi que l'hypothèque légale de la construction garantissant cette créance étaient valides et/ou opposables. Or, suivant une analyse des faits et des éléments de preuve ayant été portés à sa connaissance, le Séquestre a ultimement conclu que l'hypothèque légale de la construction précédemment publiée par Presti Demeures à l'égard des actifs de la Débitrice

---

<sup>1</sup> Conformément et suite à l'émission de l'*Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* rendue dans le cadre du présent dossier par la Cour supérieure du Québec (chambre commerciale) (la « **Cour** ») le 12 juin 2025 (l'**« Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée »**), la débitrice à l'égard de laquelle le Séquestre a initialement été nommé (9408-7129 Québec inc., ou la « **Débitrice initiale** ») a été libérée de l'ensemble de ses dettes, sauf exception, lesquelles dettes ont été dévolue à 9542, à l'égard de laquelle Deloitte agit aujourd'hui à titre de séquestre.

initiale était invalide et/ou inopposable, de sorte qu'il demande aujourd'hui de distribuer la somme susmentionnée à la BLC;

- (c) Une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-3**, autorisant le Séquestre à distribuer la somme de **83 131,74\$**, représentant la somme qui avait initialement été déposée dans le compte en fidéicommis du Séquestre en conformité avec l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée dans le but de payer la créance alléguée de Groupe Intermat inc. (« **Intermat** ») dans la mesure où le Séquestre en venait à la conclusion que cette créance ainsi que l'hypothèque légale de la construction garantissant cette créance étaient valides et/ou opposables. Or, suivant des discussions et des négociations avec Intermat, et la conclusion d'une entente de règlement avec cette dernière (l' « **Entente de règlement Intermat** »), dont copie est communiquée au soutien des présentes, *sous scellé*, comme **Pièce R-3A**, le Séquestre demande aujourd'hui de distribuer cette somme comme suit : (i) une somme de **41 565,87\$** à Intermat et (ii) une somme de **41 565,87\$** à la BLC;
  - (d) Une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-4**, autorisant le Séquestre à distribuer à la BLC, en sa qualité de créancière garantie de 9542, une somme de **97 418,45\$**, représentant la somme qui avait initialement été déposée dans le compte en fidéicommis du Séquestre en conformité avec l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée dans le but de payer la créance alléguée d'Alauda Construction inc. (« **Alauda** ») dans la mesure où le Séquestre en venait à la conclusion que sa créance ainsi que l'hypothèque légale de la construction garantissant cette créance étaient valides et/ou opposables. Or, suivant une analyse des faits et des éléments de preuve ayant été portés à sa connaissance, le Séquestre a ultimement conclu que l'hypothèque légale de la construction précédemment publiée par Alauda à l'égard des actifs de la Débitrice initiale était invalide et/ou inopposable, de sorte qu'il demande aujourd'hui de distribuer la somme susmentionnée à la BLC; et
  - (e) Une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-5**, autorisant le Séquestre à distribuer à la BLC, en sa qualité de créancière garantie de 9542, toute autre somme restant dans son compte en fidéicommis, suivant les distributions proposées ci-dessus et le paiement des frais professionnels du Séquestre et de ses procureurs, et libérant le Séquestre de l'ensemble de ses obligations à ce titre lorsque l'ensemble des montants détenus dans son compte en fidéicommis auront été distribués.
3. Sauf indication contraire, toutes les sommes d'argent mentionnées dans la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant le séquestre à procéder à une distribution finale des sommes détenues dans son compte en fidéicommis* (la « **Requête** ») sont en dollars canadiens.

## 2. MISE EN CONTEXTE

### A. La Mise-sous-séquestre de la Débitrice initiale

4. Le 27 janvier 2025, la Banque Laurentienne du Canada (la « **BLC** ») a déposé, en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») une *Demande pour la nomination d'un séquestre* à l'encontre de la Débitrice initiale (la « **Demande de séquestre** »), tel qu'il appert du dossier de la Cour.
5. Tel qu'il appert de la Demande de séquestre :
  - (a) la Débitrice initiale a été fondée en 2019 en vue de procéder au développement et à la vente d'un projet résidentiel comprenant cinq (5) maisons en rangée et quatorze (14) unités de condominium (les « **Immeubles** ») situés au centre-ville de Montréal (le « **Projet** »);
  - (b) le Projet a commencé en 2019 et devait initialement prendre fin à l'automne 2022 avec la vente de l'ensemble des Immeubles;
  - (c) toutefois, la Débitrice initiale a fait face à plusieurs défis dans le cadre du Projet, lesquels ont notamment été causés par des retards, des dépassements de coûts et d'importants problèmes de liquidités;
  - (d) d'ailleurs, dans les semaines et les mois précédent le dépôt de la Demande de séquestre, la majorité sinon la totalité des travaux de construction dans le cadre du Projet avaient pris fin, et plus aucun employé ne demeurait à l'emploi de la Débitrice initiale;
  - (e) cela dit, l'ensemble du Projet avait été substantiellement complété, suffisamment pour que les Immeubles construits dans le cadre du Projet puissent servir à l'usage auquel ils étaient destinés.
6. C'est dans ce contexte que la BLC, en tant que créancière garantie de la Débitrice initiale, a déposé et présenté la Demande de séquestre en vertu de laquelle celle-ci a demandé la nomination de Deloitte à titre de séquestre des biens de la Débitrice initiale afin que Deloitte puisse, entre autres, en prendre possession, en assurer la préservation et la protection, et, ultimement, procéder à leur vente.
7. Le 5 février 2025, la Cour a accordé la Demande de séquestre et a rendu une ordonnance nommant Deloitte comme séquestre de la Débitrice initiale (l' « **Ordonnance de séquestre** »), tel qu'il appert du dossier de la Cour.
8. L'Ordonnance de séquestre prévoyait, *inter alia*, ce qui suit :
  - (a) la nomination de Deloitte à titre de séquestre des biens suivants de la Débitrice initiale (les « **Biens** ») :
    - i. les Immeubles; et
    - ii. les autres biens meubles nécessaires à l'exploitation des Immeubles et de l'entreprise en place dans les Immeubles, y compris, mais sans s'y limiter, tout l'équipement, le mobilier, les logiciels et l'argent comptant;
  - (b) l'octroi à Deloitte des pouvoirs prévus dans l'Ordonnance de séquestre, lesquels pouvoirs comprenaient, entre autres, les suivants :

- i. tous les pouvoirs nécessaires pour prendre possession des Biens de la Débitrice initiale;
  - ii. tous les pouvoirs nécessaires à la protection et à la préservation des Biens de la Débitrice initiale; et
  - iii. tous les pouvoirs nécessaires afin d'initier un processus de sollicitation de vente et d'investissement (le « **PSVI** ») à l'égard des Biens de la Débitrice initiale et ensuite procéder à la vente ou à la disposition de ces derniers, et signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins ou visant à donner effet à toute telle vente ou disposition;
- (c) une suspension des procédures à l'égard de la Débitrice initiale et de ses Biens;
  - (d) l'approbation d'une charge d'administration super prioritaire grevant tous les Biens de la Débitrice initiale jusqu'à concurrence de la somme de 500 000\$ afin de garantir les frais et débours professionnels du Séquestre, des avocats du Séquestre et des autres conseillers du Séquestre pour le travail effectué avant et après l'émission de l'Ordonnance de séquestre (la « **Charge d'administration** »); et
  - (e) l'approbation d'une facilité de financement temporaire conclue entre le Séquestre et la BLC, et l'autorisation pour le Séquestre d'emprunter en vertu de celle-ci un montant maximal de 1 000 000\$ pour financer les dépenses afin de préserver la valeur des Biens et de payer les autres montants qui peuvent être autorisés par l'Ordonnance de séquestre, lequel montant est garanti par une charge super prioritaire sur les Biens en faveur de la BLC pour un montant initial de 1 200 000\$.

#### **B. Le PSVI à l'égard des Biens de la Débitrice initiale**

- 9. Suite à l'émission de l'Ordonnance de séquestre, Deloitte a initié le PSVI afin d'identifier une transaction potentielle à l'égard des Biens de la Débitrice initiale.
- 10. Le PSVI a été officiellement lancé par le Séquestre le ou vers le 19 février 2025 et a été complété le 6 juin 2025.

#### **C. L'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée**

- 11. Le 6 juin 2025, suivant la tenue du PSVI et la sélection d'une offre dans le cadre de ce processus, le Séquestre a déposé une requête visant à faire approuver, *inter alia*, une ordonnance d'approbation et de dévolution inversée (i.e. l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée), par le biais de laquelle le Séquestre demandait l'autorisation de la Cour de signer une convention d'achat d'actions entre une entité détenue par le Groupe Mach et le Séquestre, ce dernier agissant pour et au nom de la Débitrice initiale (la « **Convention d'achat d'actions** »).
- 12. Le 12 juin 2025, la Cour a rendu une ordonnance approuvant la transaction envisagée dans la Convention d'achat d'actions (la « **Transaction Groupe Mach** »), et a émis l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
- 13. Le 17 juin 2025, la Transaction Groupe Mach a clôturé.

14. Conformément à l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée :

- (a) le Séquestre a déposé dans son compte en fidéicommis, à même les revenus provenant de la Transaction Groupe Mach, un montant **total** de **400 000\$**, aux fins de payer les sommes réclamées par les parties suivantes (les « **Détenteurs d'Hypothèques légales** »), lesquelles ont inscrit une hypothèque légale de la construction à l'égard des Immeubles (les « **Hypothèques légales** »), étant entendu toutefois que la distribution d'une telle somme demeurerait sujet à la révision par le Séquestre et par les procureurs soussignés de la validité et de l'opposabilité des Hypothèques légales :

Détenteurs d'Hypothèques légales	Numéro d'inscription des Hypothèques légales	Montant garanti par les Hypothèques légales
Prestico inc.	29 109 167	100 201,27\$
Presti Demeures inc.	29 109 599	62 928,17\$
Alauda Construction inc.	29 344 208	97 418,45\$
Groupe Intermat inc.	25 065 509	83 131,74\$

- (b) le Séquestre a distribué la balance des revenus provenant de la Transaction Groupe Mach à la BLC, à titre de créancière garantie de la Débitrice initiale, après avoir confirmé la validité et l'opposabilité de ses hypothèques, publiées à l'égard des Biens de la Débitrice initiale.

#### D. La révision des hypothèques légales de la construction

15. Après l'émission de l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée, le Séquestre, avec l'aide de ses procureurs, a procédé à une analyse quant à la validité et à l'opposabilité des Hypothèques légales inscrites par Prestico, Presti Demeures, Alauda et Intermat (i.e. les Détenteurs d'Hypothèques légales) afin de déterminer si ces Hypothèques légales (et leurs créances sous-jacentes) étaient valides et opposables.
16. Le 3 juillet 2025, les procureurs soussignés ont envoyé une lettre aux procureurs de chacun des Détenteurs d'Hypothèque légales leur demandant certaines informations et documents aux fins de permettre au Séquestre de prendre position quant à la validité et l'opposabilité de leurs créances et de leurs Hypothèques légales respectives (les « **Lettres du 3 juillet** »). Les Lettres du 3 juillet sont communiquées, *en liasse*, au soutien des présentes comme **Pièce R-6**.
17. Après avoir reçu et analysé les informations et documents transmis par chacun des Détenteurs d'Hypothèques légales, le Séquestre a pris position quant à la validité et l'opposabilité de chacune de ces Hypothèques légales (et de leurs créances sous-jacentes), et a communiqué sa position à ces derniers.

18. Le Séquestre demande aujourd'hui l'autorisation de procéder à la distribution finale des sommes détenues dans son compte en fidéicommis, conformément à l'analyse susmentionnée et/ou les discussions de règlement qui ont suivi cette analyse.

### **3. LA DISTRIBUTION FINALE PROPOSÉE**

19. Conformément à sa revue et son analyse quant à la validité et/ou l'opposabilité des Hypothèques légales et, dans certains cas, conformément à ses discussions de règlement avec certains des Détenteurs d'Hypothèques légales, le Séquestre demande l'autorisation de cette Cour de procéder à une distribution finale de l'ensemble des sommes détenues dans son compte en fidéicommis comme suit (la « **Distribution finale proposée** ») :

Créancier	Total
Prestico inc.	-
Presti Demeures inc.	-
Alauda Construction inc.	-
Groupe Intermat inc.	41 565,87\$
La Banque Laurentienne du Canada	790 573,41\$, moins les frais du Séquestre et de ses procureurs, garantis par la Charge d'administration et excluant les revenus et intérêts encourus
<b>Total :</b>	<b>832 139,28\$</b>

20. Le Séquestre soumet respectueusement que la Distribution finale proposée est adéquate dans les circonstances considérant notamment ce qui suit.

#### **A. Prestico inc.**

21. Comme mentionné précédemment, le 3 juillet 2025, les procureurs soussignés ont envoyé une lettre aux procureurs de Prestico leur demandant certaines informations et documents aux fins de permettre au Séquestre de prendre position quant à la validité et l'opposabilité de sa créance et de son Hypothèque légale (R-6).
22. Le 17 juillet 2025, le procureur de Prestico a transmis par courriel une première réponse à la demande d'information et de documentation précédemment transmise par les procureurs soussignés, dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-7**.
23. Le 4 août 2025, le procureur de Prestico a transmis un deuxième courriel en réponse à la demande d'information et de documentation précédemment transmise par les procureurs soussignés, dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-8**.

24. Le 14 octobre 2025, après avoir procédé à une analyse des informations et documents transmis par Prestico et ses procureurs, les procureurs soussignés ont transmis une lettre aux procureurs de cette dernière (la « **Lettre Prestico** ») leur avisant que ceux-ci avaient conclus que l'Hypothèque légale inscrite par Prestico n'était ni valide, ni opposable, pour les raisons plus amplement détaillées dans la Lettre Prestico, dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-9**.
  25. Entre autres, les procureurs soussignés ont avisé les procureurs de Prestico de ce qui suit :
    - (a) Aucun contrat n'a été conclu entre Prestico et la Débitrice initiale et aucun avis de dénonciation n'a été transmis à la Débitrice initiale;
    - (b) D'ailleurs, selon les admissions des procureurs de Prestico, une entente (si elle existe) aurait plutôt été conclue entre une autre entité de Presti (n'étant ni Prestico ni Presti Demeures) et les actionnaires de la Débitrice initiale;
    - (c) Prestico n'était pas détentrice d'une licence de la RBQ;
    - (d) Il n'en demeurait pas moins que Prestico n'était pas une partie pouvant bénéficier d'une hypothèque légale de la construction en vertu de l'article 2726 du C.c.Q.; et, dans tous les cas,
    - (e) Une partie importante des montants réclamés par Prestico sont reliés à des dépenses n'ayant aucunement contribué à la plus-value des Immeubles malgré les termes de l'article 2728 C.c.Q. En effet, une partie importante des montants réclamés par Prestico sont des dépenses reliées à l'utilisation de téléphones cellulaires et d'iPad, des couvertures pour iPad, des sacs pour des ordinateurs portables, un système de son portable, des duvets pour lits, des bouteilles d'eau, etc.
  26. Aucune réponse n'a été reçue de la part de Prestico ou de ses procureurs sur une période de près de deux (2) mois.
  27. Ce n'est que le 5 décembre 2025 que les procureurs de Prestico ont envoyé aux procureurs soussignés un courriel, dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-10**, les avisant qu'ils entendaient transmettre une réponse détaillée à la Lettre Prestico, et que dans l'intérim, Prestico maintenait son droit à l'enregistrement de son Hypothèque légale.
  28. Le 12 décembre 2025, les procureurs de Prestico ont enfin envoyé une réponse à la Lettre Prestico, laquelle réponse n'était soutenue par aucune preuve permettant au Séquestre de changer son analyse par rapport à l'Hypothèque légale inscrite par Prestico.
  29. Compte tenu de ce qui précède, le Séquestre demande ainsi à la Cour de procéder à une distribution à la BLC des sommes initialement mises-de-côté dans son compte en fidéicommis pour Prestico (100 201,27\$).
- B. Presti Demeures inc.**
30. Comme mentionné précédemment, le 3 juillet 2025, les procureurs soussignés ont envoyé une lettre aux procureurs de Presti Demeures (qui sont par ailleurs également

les procureurs de Prestico) leur demandant certaines informations et documents aux fins de permettre au Séquestre de prendre position quant à la validité et l'opposabilité de sa créance et de son Hypothèque légale (R-6).

31. Le 17 juillet 2025, le procureur de Presti Demeures a transmis par courriel une première réponse à la demande d'information et de documentation précédemment transmise par les procureurs soussignés, dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-7**.
32. Le 20 juillet 2025, le procureur de Presti Demeures a transmis par courriel une deuxième réponse à la demande d'information et de documentation précédemment transmise par les procureurs soussignés, dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-11**.
33. Le 14 octobre 2025, après avoir procédé à une analyse des informations et documents transmis par Presti Demeures et ses procureurs, les procureurs soussignés ont transmis une lettre aux procureurs de cette dernière (la « **Lettre Presti Demeures** ») leur avisant que ceux-ci avaient conclus que l'Hypothèque légale inscrite par Presti Demeures n'était ni valide, ni opposable, pour les raisons plus amplement détaillées dans la Lettre Presti Demeures, dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-12**.
34. Entre autres, les procureurs soussignés ont avisé les procureurs de Presti Demeures de ce qui suit :
  - (a) Aucun contrat n'a été conclu entre Presti Demeures et la Débitrice initiale et aucun avis de dénonciation n'a été transmis à la Débitrice initiale;
  - (b) D'ailleurs, selon les admissions des procureurs de Presti Demeures, une entente (si elle existe) aurait plutôt été conclue entre une autre entité de Presti (n'étant ni Prestico ni Presti Demeures) et les actionnaires de la Débitrice initiale; et, dans tous les cas,
  - (c) Il n'en demeurait pas moins que Presti Demeures n'était pas une partie pouvant bénéficier d'une hypothèque légale de la construction en vertu de l'article 2726 du C.c.Q.
35. Aucune réponse n'a été reçue de la part de Presti Demeures ou de ses procureurs sur une période de près de deux (2) mois.
36. Ce n'est que le 5 décembre 2025, que les procureurs de Presti Demeures ont envoyé aux procureurs soussignés un courriel (R-10) les avisant qu'ils entendaient transmettre une réponse détaillée à la Lettre Presti Demeures, et que dans l'intervalle, Presti Demeures maintenait son droit à l'enregistrement de son Hypothèque légale.
37. Le 12 décembre 2025, les procureurs de Presti Demeures ont enfin envoyé une réponse à la Lettre Presti Demeures, 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. La lettre du 12 décembre 2025 des procureurs de Prestico et de Presti Demeures est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-13**.

38. Compte tenu de ce qui précède, le Séquestre demande ainsi à la Cour de procéder à une distribution à la BLC des sommes initialement mises-de-côté dans son compte en fidéicommis pour Presti Demeures (62 928,17\$).

**C. Alauda Construction inc.**

39. Le ou vers le 15 octobre 2025, après avoir procédé à une analyse des informations et documents transmis par Alauda, les procureurs soussignés ont communiqué par vidéoconférence via Microsoft Teams avec les procureurs de cette dernière afin de les informer que la position du Séquestre était à l'effet que l'Hypothèque légale inscrite par Alauda n'était ni valide, ni opposable, au motif que cette hypothèque avait été inscrite au registre foncier uniquement le 25 mars 2025, soit :
- (a) Plus de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date de la dernière facture émise par Alauda;
  - (b) Plus de quarante-cinq (45) jours suivant l'émission de l'Ordonnance de séquestre; et, de façon plus importante,
  - (c) Plus de trente (30) jours suivant la fin ou l'abandon des travaux.
40. En effet, au moment de sa nomination à titre de Séquestre en date du 5 février 2025, les Immeubles étaient clairement en état de servir conformément à l'usage auquel on les destinait, et, dans tous les cas, il était clair pour tous que ni la Débitrice initiale, ni le Séquestre, entendaient continuer les travaux de construction à l'égard des Immeubles :
- (a) La Débitrice initiale n'avait pas les liquidités pour poursuivre les travaux de construction;
  - (b) Les actionnaires de la Débitrice initiale avaient clairement indiqué qu'aucune autre somme ne serait investie ou autrement avancée de leur part pour poursuivre les travaux de construction;
  - (c) Plus aucune personne ne demeurait à l'emploi de la Débitrice initiale;
  - (d) Aucun travail de construction n'était en cours depuis plusieurs semaines, sinon plusieurs mois (et aucun paiement n'était fait aux entrepreneurs et sous-traitants de la Débitrice initiale); et
  - (e) Le Séquestre, quant à lui, n'avait aucune intention de reprendre ou compléter quelques travaux de construction que ce soit à l'égard des Immeubles, ce dernier ayant même avisé les acheteurs potentiels du fait que certains travaux (non-significatifs) demeuraient à être complétés, et que ce serait la responsabilité d'un acheteur éventuel de les compléter.
41. Il est à noter qu'aucun autre créancier de la Débitrice initiale n'a attendu un tel délai pour inscrire son hypothèque légale de la construction.
42. Pourtant, suivant sa nomination par la Cour, le Séquestre a envoyé à tous les créanciers connus de la Débitrice initiale – incluant Alauda – un avis les informant de sa nomination à titre de Séquestre de la Débitrice initiale.

- 43. Malgré cela, aucun avis d'hypothèque légale de la construction n'a été publiée par Alauda avant le 25 mars 2025, soit plus de quarante-cinq (45) jours après l'émission de l'Ordonnance de séquestre.
- 44. Compte tenu de ce qui précède, le Séquestre demande ainsi à la Cour de procéder à une distribution à la BLC des sommes initialement mises-de-côté dans son compte en fidéicommis pour Alauda (97 418,45\$).

**D. Groupe Intermat inc.**

- 45. Après avoir procédé à une analyse des informations et documents transmis par Intermat, les procureurs soussignés ont communiqué par téléphone avec les procureurs de cette dernière afin de les informer que la position du Séquestre était à l'effet que ce dernier pouvait difficilement prendre position quant à la validité de sa créance, étant donné le litige (existant) à l'égard de cette dernière.
- 46. Dans ce contexte, des discussions de règlement ont suivi, lesquelles se sont soldées par la conclusion d'une entente de règlement (l' « **Entente de règlement Intermat** ») signée par le Séquestre et par Intermat le 4 décembre 2025 (R-3A), laquelle entente de règlement demeure sujet à son approbation par la Cour.
- 47. Compte tenu de ce qui précède et conformément à l'Entente de règlement Intermat, le Séquestre demande ainsi à la Cour de procéder à une distribution des sommes initialement mises-de-côté dans son compte en fidéicommis pour Intermat (83 131,74\$) comme suit : (i) 41 565,87\$ à Intermat et (ii) 41 565,87\$ à la Banque Laurentienne du Canada.

**E. Banque Laurentienne du Canada**

- 48. En sus des sommes initialement mises-de-côté dans son compte en fidéicommis au bénéfice des Détenteurs d'Hypothèques légales, le Séquestre détient également certaines sommes excédentaires provenant des revenus de la Transaction Mach, lesquelles avaient été maintenues dans son compte en fidéicommis pour assurer le paiement de ses frais ainsi que ceux des procureurs soussignés.
- 49. Par conséquent, en plus des distributions décrites ci-dessus, le Séquestre demande également à la Cour de procéder à la distribution des sommes excédentaires à la BLC, moins les frais du Séquestre et de ses procureurs, garantis par la Charge d'administration et excluant les revenus et intérêts encourus.

**4. CONCLUSIONS**

- 50. Pour les raisons qui précède, le Séquestre soumet respectueusement que la distribution finale proposée aux présentes est justifiée dans les circonstances.
- 51. La présente Requête est bien fondée en fait et en droit.

**POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR DE :**

**ACCUEILLIR** la présente Requête.

**RENDRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet d'Ordonnance d'homologation et de distribution communiqué comme **Pièce R-1**.

**RENDRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet d'Ordonnance d'homologation et de distribution communiqué comme **Pièce R-2**.

**RENDRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet d'Ordonnance d'homologation et de distribution communiqué comme **Pièce R-3**.

**RENDRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet d'Ordonnance d'homologation et de distribution communiqué comme **Pièce R-4**.

**RENDRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet d'Ordonnance d'homologation et de distribution communiqué comme **Pièce R-5**.

**ORDONNER** que la **Pièces R-3A** soient gardée confidentielle et sous scellé jusqu'à une ordonnance ultérieure de la Cour.

**ORDONNER** l'exécution provisoire nonobstant appel.

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

**MONTRÉAL**, le 15 décembre 2025

*Stikeman Elliott LLP*

---

**Me Danny Duy Vu**

Direct : 514 397 6495

Courriel : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

**Me Darien Bahry**

Direct : 514 397 2441

Courriel : [dbahry@stikeman.com](mailto:dbahry@stikeman.com)

**STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., S.R.L.**

1155, boul. René-Lévesque Ouest

Bureau 4100

Montréal (Québec) H3B 3V2

Avocats pour le Séquestre

## **DÉCLARATION SOUS SERMENT**

Je, soussigné, Benoit Clouâtre, ayant ma place d'affaires au 1190, avenue des Canadiens-de-Montréal, bureau 500, Montréal, Québec, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis associé chez Restructuration Deloitte inc.;
2. Tous les faits allégués à la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant le séquestre à procéder à une distribution finale des sommes détenues dans son compte en fidéicommis* sont vrais à ma connaissance personnelle.

**ET J'AI SIGNÉ**



Benoit Clouâtre

**AFFIRMÉ solennellement devant moi, par  
moyens technologiques, à Montréal, ce  
15e jour de décembre 2025**



Commissaire à l'assermentation pour la  
province de Québec



## **AVIS DE PRÉSENTATION**

À: **La liste de distribution**

**PRENEZ AVIS** que la *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant le séquestre à procéder à une distribution finale des sommes détenues dans son compte en fidéicommis* 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 19 décembre 2025, à 8h45, en salle 16.10**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

**MONTRÉAL**, le 15 décembre 2025

*Stikeman Elliott LLP*

---

**Me Danny Duy Vu**

Direct : 514 397 6495

Courriel : ddvu@stikeman.com

**Me Darien Bahry**

Direct : 514 397 2441

Courriel : dbahry@stikeman.com

**STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., S.R.L.**

1155, boul. René-Lévesque Ouest

Bureau 4100

Montréal (Québec) H3B 3V2

Avocats pour le Séquestre

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No.: 500-11-065195-253

COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC  
Chambre commerciale

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS  
SÉQUESTRE DE :

**9542-9916 QUÉBEC INC.**

Débitrice

- et -

**LA BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**

Créancière garantie

- et -

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Séquestre/Requérante

**LISTE DE PIÈCES DU SÉQUESTRE AU SOUTIEN DE LA REQUÊTE POUR L'ÉMISSION  
D'UNE ORDONNANCE AUTORISANT LE SÉQUESTRE À PROCÉDER À UNE DISTRIBUTION  
FINALE DES SOMMES DÉTENUES DANS SON COMPTE EN FIDÉICOMMIS**

PIÈCES	DESCRIPTION
R-1	Projet d'Ordonnance d'homologation et de distribution
R-2	Projet d'Ordonnance d'homologation et de distribution
R-3	Projet d'Ordonnance d'homologation et de distribution
R-3A <i>(Sous Scellé)</i>	Entente de règlement Intermat
R-4	Projet d'Ordonnance d'homologation et de distribution
R-5	Projet d'Ordonnance d'homologation et de distribution
R-6 <i>(En liasse)</i>	Les Lettres du 3 juillet
R-7	Courriel de réponse de Spiegel Ryan daté du 17 juillet 2025
R-8	Courriel de réponse de Prestico daté du 4 août 2025

<b>R-9</b>	Lettre Prestico
<b>R-10</b>	Le courriel des procureurs de Prestico et de Presti Demeures du 5 décembre 2025
<b>R-11</b>	Courriel de réponse de Presti Demeures daté du 20 juillet 2025
<b>R-12</b>	Lettre Presti Demeures
<b>R-13</b>	La lettre du 12 décembre 2025 des procureurs de Prestico et de Presti Demeures

**MONTRÉAL**, le 15 décembre 2025

*Stikeman Elliott LLP*

---

**Me Danny Duy Vu**

Direct : 514 397 6495

Courriel : ddvu@stikeman.com

**Me Darien Bahry**

Direct : 514 397 2441

Courriel : dbahry@stikeman.com

**STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., S.R.L.**

1155, boul. René-Lévesque Ouest

Bureau 4100

Montréal (Québec) H3B 3V2

Avocats pour le Séquestre

## **Pièce R-1**

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE MONTRÉAL**  
**NO: 500-11-065195-253**  
**DATE:**

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE:**

---

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

**9542-9916 QUÉBEC INC.**

Débitrice

-et-

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Séquestre/Requérante

-et-

**LA BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**

Créancière garantie

-et-

**PRESTICO INC.**

Mise-en-cause

---

**ORDONNANCE AUTORISANT UNE DISTRIBUTION DES SOMMES  
DÉTENUES DANS LE COMPTE EN FIDÉICOMMIS DU SÉQUESTRE**

---

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant le Séquestre à procéder à une distribution finale des sommes détenues dans son compte en fidéicommis* (la « **Requête** ») déposée par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre** ») en sa qualité de séquestre de 9542-9916 Québec inc. (la « **Débitrice** »), des pièces déposées au soutien de la Requête et de la déclaration sous serment de M. Benoit Clouatre déposée au soutien de celle-ci;
- [2] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance nommant un séquestre* émise par cette Cour dans le cadre du présent dossier le 5 février 2025;
- [3] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* (émise par la Cour dans le cadre du présent dossier le 12 juin 2025 l' « **Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée** »);

- [4] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête aux parties se trouvant sur la liste de notification, incluant celles pouvant être affectées par la présente Ordonnance;
- [5] **CONSIDÉRANT** les représentations des avocats présents lors de l'audition portant sur la Requête;
- [6] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;

**PAR CES MOTIFS, LA COUR :**

- [7] **ACCORDÉ** la Requête, en partie.

**DÉFINITIONS**

- [8] **DÉCLARE** qu'à défaut d'être définis dans cette Ordinance, tous les termes débutant par une majuscule auront le sens qui leur est attribué dans la Requête.

**NOTIFICATION**

- [9] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute notification ou signification supplémentaire.
- [10] **DÉCLARE** que le Séquestre a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées.
- [11] **PERMET** la notification de cette Ordinance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen, incluant par courriel.

**APPROBATION D'UNE DISTRIBUTION**

- [12] **AUTORISE** le Séquestre à procéder à une distribution d'une somme de 100 201.27\$ en faveur de la Banque Laurentienne du Canada à même les sommes qui avaient initialement réservée dans son compte en fidéicommis pour le bénéfice de la Prestico inc., conformément avec l'Ordinance d'approbation et de dévolution inversée (la « **Distribution** »).
- [13] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordinance constitue la seule autorisation requise par le Séquestre pour procéder à la Distribution ci-dessus et qu'aucune autre autorisation n'est requise en lien avec ce qui précède.
- [14] **ORDONNE** que malgré :
  - (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
  - (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
  - (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale,

la Distribution approuvée dans le cadre de la présente Ordonnance liera tout syndic de faillite pouvant être nommé aux actifs de la Débitrice et ne pourront être annulées, ni présumées être des traitements préférentiels, des cessions de biens, des transferts frauduleux, des opérations sous-évaluées ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédéral ou provinciale applicable, incluant le *Code civil du Québec*, à l'encontre du Séquestre, de la Débitrice, et des récipiendaires de la Distribution.

- [15] **DÉCLARE** que l'hypothèque légale de Prestico inc., ayant le numéro d'inscription de 29 109 167, est invalide et inopposable.

#### **APPROBATION DES ACTIVITÉS DU SÉQUESTRE ET LIMITATION DE RESPONSABILITÉ DU SÉQUESTRE EN LIEN AVEC LA DISTRIBUTION**

- [16] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Séquestre, incluant en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, incluant la Distribution, à moins d'être basée sur la négligence grossière ou sur une faute intentionnelle de la part du Séquestre et que dans tous les cas, toute telle action ne peut être intentée qu'avec l'autorisation préalable de cette Cour.
- [17] **ORDONNE** que le Séquestre soit définitivement et irrévocablement libéré de toutes les réclamations passées, présentes et futures de quelque nature que ce soit en lien avec la Distribution, incluant, mais non limitativement, sur la base de toute loi fiscale fédérale, provinciale ou étrangère, à l'exception uniquement de toute réclamation découlant de la négligence grossière ou d'une faute intentionnelle de la part du Séquestre, et **ORDONNE** que toutes sociétés affiliées, actionnaires, associés, dirigeants, administrateurs, employés, conseillers, mandataires et procureurs du Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe.

#### **GÉNÉRAL**

- [18] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada.
- [19] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada et de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif étranger afin qu'ils se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance.
- [20] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant tout appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais.

#### **LE TOUT SANS FRAIS DE JUSTICE.**

---

L'Honorable [●], J.S.C.

## **Pièce R-2**

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE MONTRÉAL**  
**NO: 500-11-065195-253**  
**DATE:**

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE:**

---

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

**9542-9916 QUÉBEC INC.**

Débitrice

-et-

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Séquestre/Requérante

-et-

**LA BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**

Créancière garantie

-et-

**PRESTI DEMEURES INC.**

Mise-en-cause

---

**ORDONNANCE AUTORISANT UNE DISTRIBUTION DES SOMMES  
DÉTENUES DANS LE COMPTE EN FIDÉICOMMIS DU SÉQUESTRE**

---

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant le Séquestre à procéder à une distribution finale des sommes détenues dans son compte en fidéicommis* (la « **Requête** ») déposée par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre** ») en sa qualité de séquestre de 9542-9916 Québec inc. (la « **Débitrice** »), des pièces déposées au soutien de la Requête et de la déclaration sous serment de M. Benoit Clouatre déposée au soutien de celle-ci;
- [2] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance nommant un séquestre* émise par cette Cour dans le cadre du présent dossier le 5 février 2025;
- [3] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* (émise par la Cour dans le cadre du présent dossier le 12 juin 2025 l' « **Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée** »);

- [4] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête aux parties se trouvant sur la liste de notification, incluant celles pouvant être affectées par la présente Ordinance;
- [5] **CONSIDÉRANT** les représentations des avocats présents lors de l'audition portant sur la Requête;
- [6] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;

**PAR CES MOTIFS, LA COUR :**

- [7] **ACCORDÉ** la Requête, en partie.

**DÉFINITIONS**

- [8] **DÉCLARE** qu'à défaut d'être définis dans cette Ordinance, tous les termes débutant par une majuscule auront le sens qui leur est attribué dans la Requête.

**NOTIFICATION**

- [9] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute notification ou signification supplémentaire.
- [10] **DÉCLARE** que le Séquestre a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées.
- [11] **PERMET** la notification de cette Ordinance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen, incluant par courriel.

**APPROBATION D'UNE DISTRIBUTION**

- [12] **AUTORISE** le Séquestre à procéder à une distribution d'une somme de 62 928.17\$ en faveur de la Banque Laurentienne du Canada à même les sommes qui avaient initialement réservée dans son compte en fidéicommis pour le bénéfice de la Presti Demeures inc., conformément avec l'Ordinance d'approbation et de dévolution inversée (la « **Distribution** »).
- [13] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordinance constitue la seule autorisation requise par le Séquestre pour procéder à la Distribution ci-dessus et qu'aucune autre autorisation n'est requise en lien avec ce qui précède.
- [14] **ORDONNE** que malgré :
  - (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
  - (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
  - (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale,

la Distribution approuvée dans le cadre de la présente Ordonnance liera tout syndic de faillite pouvant être nommé aux actifs de la Débitrice et ne pourront être annulées, ni présumées être des traitements préférentiels, des cessions de biens, des transferts frauduleux, des opérations sous-évaluées ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédéral ou provinciale applicable, incluant le *Code civil du Québec*, à l'encontre du Séquestre, de la Débitrice, et des récipiendaires de la Distribution.

- [15] **DÉCLARE** que l'hypothèque légale de Presti Demeures inc., ayant le numéro d'inscription de 29 109 599, est invalide et inopposable.

#### **APPROBATION DES ACTIVITÉS DU SÉQUESTRE ET LIMITATION DE RESPONSABILITÉ DU SÉQUESTRE EN LIEN AVEC LA DISTRIBUTION**

- [16] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Séquestre, incluant en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, incluant la Distribution, à moins d'être basée sur la négligence grossière ou sur une faute intentionnelle de la part du Séquestre et que dans tous les cas, toute telle action ne peut être intentée qu'avec l'autorisation préalable de cette Cour.
- [17] **ORDONNE** que le Séquestre soit définitivement et irrévocablement libéré de toutes les réclamations passées, présentes et futures de quelque nature que ce soit en lien avec la Distribution, incluant, mais non limitativement, sur la base de toute loi fiscale fédérale, provinciale ou étrangère, à l'exception uniquement de toute réclamation découlant de la négligence grossière ou d'une faute intentionnelle de la part du Séquestre, et **ORDONNE** que toutes sociétés affiliées, actionnaires, associés, dirigeants, administrateurs, employés, conseillers, mandataires et procureurs du Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe.

#### **GÉNÉRAL**

- [18] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada.
- [19] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada et de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif étranger afin qu'ils se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance.
- [20] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant tout appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais.

**LE TOUT SANS FRAIS DE JUSTICE.**

---

L'Honorable [●], J.S.C.

## **Pièce R-3**

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE MONTRÉAL**  
**NO: 500-11-065195-253**  
**DATE:**

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE:**

---

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

**9542-9916 QUÉBEC INC.**

Débitrice

-et-

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Séquestre/Requérante

-et-

**LA BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**

Créancière garantie

-et-

**GROUPE INTERMAT INC.**

Mise-en-cause

---

**ORDONNANCE AUTORISANT UNE DISTRIBUTION DES SOMMES  
DÉTENUES DANS LE COMPTE EN FIDÉICOMMIS DU SÉQUESTRE**

---

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant le Séquestre à procéder à une distribution finale des sommes détenues dans son compte en fidéicommis* (la « **Requête** ») déposée par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre** ») en sa qualité de séquestre de 9542-9916 Québec inc. (la « **Débitrice** »), des pièces déposées au soutien de la Requête et de la déclaration sous serment de M. Benoit Clouatre déposée au soutien de celle-ci;
- [2] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance nommant un séquestre* émise par cette Cour dans le cadre du présent dossier le 5 février 2025;
- [3] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* (émise par la Cour dans le cadre du présent dossier le 12 juin 2025 l' « **Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée** »);

- [4] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête aux parties se trouvant sur la liste de notification, incluant celles pouvant être affectées par la présente Ordonnance;
- [5] **CONSIDÉRANT** les représentations des avocats présents lors de l'audition portant sur la Requête;
- [6] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;

**PAR CES MOTIFS, LA COUR :**

- [7] **ACCORDÉ** la Requête, en partie.

**DÉFINITIONS**

- [8] **DÉCLARE** qu'à défaut d'être définis dans cette Ordinance, tous les termes débutant par une majuscule auront le sens qui leur est attribué dans la Requête.

**NOTIFICATION**

- [9] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute notification ou signification supplémentaire.
- [10] **DÉCLARE** que le Séquestre a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées.
- [11] **PERMET** la notification de cette Ordinance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen, incluant par courriel.

**APPROBATION DE L'ENTENTE DE RÈGLEMENT INTERMAT**

- [12] **APPROUVE** et **RATIFIE** l'Entente de règlement conclue entre le Séquestre et Groupe Intermat inc. (« **Intermat** ») en date du 4 décembre 2025, dont copie a été déposée, sous scellée, au soutien de la Requête comme Pièce R-3A (l' « **Entente de règlement Intermat** »).
- [13] **AUTORISE** le Séquestre à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire en lien avec la transaction envisagée dans l'Entente de règlement Intermat.
- [14] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordinance constitue la seule autorisation requise par le Séquestre pour procéder à signature de l'Entente de règlement Intermat et à la mise en œuvre de la transaction envisagée dans cette dernière.

**APPROBATION D'UNE DISTRIBUTION**

- [15] **AUTORISE** le Séquestre à procéder, conformément aux termes de l'Entente de règlement Intermat, à une distribution des sommes initialement réservées dans son compte en

fidéicommis pour le bénéfice d'Intermat (83 131.74\$), conformément avec l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée, comme suit (les « **Distributions** ») :

- (a) 41 565,87\$ à Intermat; et
- (b) 41 565,87\$ à la BLC.

[16] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Séquestre pour procéder aux Distributions ci-dessus et qu'aucune autre autorisation n'est requise en lien avec ce qui précède.

[17] **ORDONNE** que malgré :

- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
- (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale,

les Distributions approuvées dans le cadre de la présente Ordonnance liera tout syndic de faillite pouvant être nommé aux actifs de la Débitrice et ne pourront être annulées, ni présumées être des traitements préférentiels, des cessions de biens, des transferts frauduleux, des opérations sous-évaluées ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédéral ou provinciale applicable, incluant le *Code civil du Québec*, à l'encontre du Séquestre, de la Débitrice, et des récipiendaires des Distributions.

#### **APPROBATION DES ACTIVITÉS DU SÉQUESTRE ET LIMITATION DE RESPONSABILITÉ DU SÉQUESTRE EN LIEN AVEC LES DISTRIBUTIONS**

[18] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Séquestre, incluant en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, incluant la signature et la mise-en-œuvre de l'Entente de règlement Intermat, ainsi que les Distributions, à moins d'être basée sur la négligence grossière ou sur une faute intentionnelle de la part du Séquestre et que dans tous les cas, toute telle action ne peut être intentée qu'avec l'autorisation préalable de cette Cour.

[19] **ORDONNE** que le Séquestre soit définitivement et irrévocablement libéré de toutes les réclamations passées, présentes et futures de quelque nature que ce soit en lien avec la signature et la mise-en-œuvre de l'Entente de règlement Intermat, et les Distributions, incluant, mais non limitativement, sur la base de toute loi fiscale fédérale, provinciale ou étrangère, à l'exception uniquement de toute réclamation découlant de la négligence grossière ou d'une faute intentionnelle de la part du Séquestre, et **ORDONNE** que toutes sociétés affiliées, actionnaires, associés, dirigeants, administrateurs, employés, conseillers, mandataires et procureurs du Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe.

#### **GÉNÉRAL**

[20] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada.

- [21] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada et de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif étranger afin qu'ils se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance.
- [22] **ORDONNE** que la Pièce R-3A déposée au soutien de la Requête soit gardée confidentielles et sous scellé jusqu'à une ordonnance ultérieure de la Cour.
- [23] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant tout appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais.

**LE TOUT SANS FRAIS DE JUSTICE.**

---

L'Honorable [●], J.S.C.

**Pièce R-3**  
**(sous scellé)**

## **Pièce R-4**

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE MONTRÉAL**  
**NO: 500-11-065195-253**  
**DATE:**

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE:**

---

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

**9542-9916 QUÉBEC INC.**

Débitrice

-et-

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Séquestre/Requérante

-et-

**LA BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**

Créancière garantie

-et-

**ALAUDA CONSTRUCTION INC.**

Mise-en-cause

---

**ORDONNANCE AUTORISANT UNE DISTRIBUTION DES SOMMES  
DÉTENUES DANS LE COMPTE EN FIDÉICOMMIS DU SÉQUESTRE**

---

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant le Séquestre à procéder à une distribution finale des sommes détenues dans son compte en fidéicommis* (la « **Requête** ») déposée par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre** ») en sa qualité de séquestre de 9542-9916 Québec inc. (la « **Débitrice** »), des pièces déposées au soutien de la Requête et de la déclaration sous serment de M. Benoit Clouatre déposée au soutien de celle-ci;
- [2] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance nommant un séquestre* émise par cette Cour dans le cadre du présent dossier le 5 février 2025;
- [3] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* (émise par la Cour dans le cadre du présent dossier le 12 juin 2025 l' « **Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée** »);

- [4] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête aux parties se trouvant sur la liste de notification, incluant celles pouvant être affectées par la présente Ordonnance;
- [5] **CONSIDÉRANT** les représentations des avocats présents lors de l'audition portant sur la Requête;
- [6] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;

**PAR CES MOTIFS, LA COUR :**

- [7] **ACCORDÉ** la Requête, en partie.

**DÉFINITIONS**

- [8] **DÉCLARE** qu'à défaut d'être définis dans cette Ordinance, tous les termes débutant par une majuscule auront le sens qui leur est attribué dans la Requête.

**NOTIFICATION**

- [9] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute notification ou signification supplémentaire.
- [10] **DÉCLARE** que le Séquestre a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées.
- [11] **PERMET** la notification de cette Ordinance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen, incluant par courriel.

**APPROBATION D'UNE DISTRIBUTION**

- [12] **AUTORISE** le Séquestre à procéder à une distribution d'une somme de 97 418.45\$ en faveur de la Banque Laurentienne du Canada à même les sommes qui avaient initialement réservée dans son compte en fidéicommis pour le bénéfice de la Construction Alauda inc., conformément avec l'Ordinance d'approbation et de dévolution inversée (la « **Distribution** »).
- [13] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordinance constitue la seule autorisation requise par le Séquestre pour procéder à la Distribution ci-dessus et qu'aucune autre autorisation n'est requise en lien avec ce qui précède.
- [14] **ORDONNE** que malgré :
  - (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
  - (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
  - (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale,

la Distribution approuvée dans le cadre de la présente Ordonnance liera tout syndic de faillite pouvant être nommé aux actifs de la Débitrice et ne pourront être annulées, ni présumées être des traitements préférentiels, des cessions de biens, des transferts frauduleux, des opérations sous-évaluées ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédéral ou provinciale applicable, incluant le *Code civil du Québec*, à l'encontre du Séquestre, de la Débitrice, et des récipiendaires de la Distribution.

- [15] **DÉCLARE** que l'hypothèque légale d'Alauda Construction inc., ayant le numéro d'inscription de 29 344 208, est invalide et inopposable.

#### **APPROBATION DES ACTIVITÉS DU SÉQUESTRE ET LIMITATION DE RESPONSABILITÉ DU SÉQUESTRE EN LIEN AVEC LA DISTRIBUTION**

- [16] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Séquestre, incluant en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, incluant la Distribution, à moins d'être basée sur la négligence grossière ou sur une faute intentionnelle de la part du Séquestre et que dans tous les cas, toute telle action ne peut être intentée qu'avec l'autorisation préalable de cette Cour.
- [17] **ORDONNE** que le Séquestre soit définitivement et irrévocablement libéré de toutes les réclamations passées, présentes et futures de quelque nature que ce soit en lien avec la Distribution, incluant, mais non limitativement, sur la base de toute loi fiscale fédérale, provinciale ou étrangère, à l'exception uniquement de toute réclamation découlant de la négligence grossière ou d'une faute intentionnelle de la part du Séquestre, et **ORDONNE** que toutes sociétés affiliées, actionnaires, associés, dirigeants, administrateurs, employés, conseillers, mandataires et procureurs du Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe.

#### **GÉNÉRAL**

- [18] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada.
- [19] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada et de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif étranger afin qu'ils se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance.
- [20] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant tout appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais.

**LE TOUT SANS FRAIS DE JUSTICE.**

---

L'Honorable [●], J.S.C.

## **Pièce R-5**

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE MONTRÉAL**  
**NO: 500-11-065195-253**  
**DATE:**

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE:**

---

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

**9542-9916 QUÉBEC INC.**

Débitrice

-et-

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Séquestre/Requérante

-et-

**LA BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**

Créancière garantie

---

**ORDONNANCE AUTORISANT UNE DISTRIBUTION DES SOMMES  
DÉTENUES DANS LE COMPTE EN FIDÉICOMMIS DU SÉQUESTRE**

---

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant le Séquestre à procéder à une distribution finale des sommes détenues dans son compte en fidéicommis* (la « **Requête** ») déposée par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre** ») en sa qualité de séquestre de 9542-9916 Québec inc. (la « **Débitrice** »), des pièces déposées au soutien de la Requête et de la déclaration sous serment de M. Benoit Clouatre déposée au soutien de celle-ci;
- [2] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance nommant un séquestre* émise par cette Cour dans le cadre du présent dossier le 5 février 2025;
- [3] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* (émise par la Cour dans le cadre du présent dossier le 12 juin 2025 l' « **Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée** »);
- [4] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête aux parties se trouvant sur la liste de notification, incluant celles pouvant être affectées par la présente Ordonnance;

[5] **CONSIDÉRANT** les représentations des avocats présents lors de l'audition portant sur la Requête;

[6] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;

**PAR CES MOTIFS, LA COUR :**

[7] **ACCORDÉ** la Requête, en partie.

**DÉFINITIONS**

[8] **DÉCLARE** qu'à défaut d'être définis dans cette Ordonnance, tous les termes débutant par une majuscule auront le sens qui leur est attribué dans la Requête.

**NOTIFICATION**

[9] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute notification ou signification supplémentaire.

[10] **DÉCLARE** que le Séquestre a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées.

[11] **PERMET** la notification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen, incluant par courriel.

**APPROBATION D'UNE DISTRIBUTION**

[12] **AUTORISE** le Séquestre à procéder à une distribution en faveur de la Banque Laurentienne du Canada d'une somme excédentaire de 790 573,41\$ réservée dans son compte en fidéicommis conformément avec l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée, moins les montants requis pour procéder au paiement des frais du Séquestre et des procureurs soussignés (la « **Distribution** »).

[13] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Séquestre pour procéder à la Distribution ci-dessus et qu'aucune autre autorisation n'est requise en lien avec ce qui précède.

[14] **ORDONNE** que malgré :

- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
- (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale,

la Distribution approuvée dans le cadre de la présente Ordonnance liera tout syndic de faillite pouvant être nommé aux actifs de la Débitrice et ne pourront être annulées, ni présumées être des traitements préférentiels, des cessions de biens, des transferts

frauduleux, des opérations sous-évaluées ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédéral ou provinciale applicable, incluant le *Code civil du Québec*, à l'encontre du Séquestre, de la Débitrice, et des récipiendaires de la Distribution.

**APPROBATION DES ACTIVITÉS DU SÉQUESTRE ET LIMITATION DE RESPONSABILITÉ DU SÉQUESTRE EN LIEN AVEC LA DISTRIBUTION**

- [15] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Séquestre, incluant en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, incluant la Distribution, à moins d'être basée sur la négligence grossière ou sur une faute intentionnelle de la part du Séquestre et que dans tous les cas, toute telle action ne peut être intentée qu'avec l'autorisation préalable de cette Cour.
- [16] **ORDONNE** que le Séquestre soit définitivement et irrévocablement libéré de toutes les réclamations passées, présentes et futures de quelque nature que ce soit en lien avec la Distribution, incluant, mais non limitativement, sur la base de toute loi fiscale fédérale, provinciale ou étrangère, à l'exception uniquement de toute réclamation découlant de la négligence grossière ou d'une faute intentionnelle de la part du Séquestre, et **ORDONNE** que toutes sociétés affiliées, actionnaires, associés, dirigeants, administrateurs, employés, conseillers, mandataires et procureurs du Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe.

**GÉNÉRAL**

- [17] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada.
- [18] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada et de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif étranger afin qu'ils se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance.
- [19] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant tout appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais.

**LE TOUT SANS FRAIS DE JUSTICE.**

---

L'Honorable [●], J.S.C.

## **Pièce R-6**

# Stikeman Elliott

Danny Duy Vu  
Tel : 514 397-6495  
Courriel : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

3 juillet 2025  
Numéro de dossier : 140238-1005

**PAR COURRIEL**

Me Vanessa Dupré  
44, rue de Martigny Ouest  
Saint-Jérôme (Québec)  
J7Y 2E9  
Courriel : [vdupre@lgra.ca](mailto:vdupre@lgra.ca)

**RE : Dans l'affaire de la mise sous séquestre de 9408-7129 Québec inc.  
(No. Cour : 500-11-065195-253)**

---

Me Dupré,

Nous sommes les procureurs de Deloitte Restructuration Inc., en sa qualité de séquestre (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre** ») à l'égard des biens de 9408-7129 Québec Inc. (la « **Débitrice** »).

Le 5 février 2025, à la demande de la Banque Laurentienne du Canada, la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance (l' « **Ordonnance de séquestre** ») en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvencté*, L.R.C., 1985, c. B-3 (la « **LFI** »), nommant Deloitte comme séquestre aux biens mobiliers et immobiliers de la Débitrice.

Conformément à l'Ordonnance de séquestre, un processus de sollicitation (le « **Processus de sollicitation** ») a été mené par le Séquestre en vue de vendre l'ensemble des biens de la Débitrice aux fins de maximiser le recouvrement des créanciers de la Débitrice.

Le 12 juin 2025, la Cour a rendu une *Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* (l' « **OADI** ») autorisant la mise en œuvre d'une transaction (la « **Transaction** ») visant la Débitrice, et ordonnant la radiation de l'ensemble des hypothèques, sûretés et autres charges (collectivement, les « **Charges** ») publiées à l'égard de ses biens<sup>1</sup>. Le 17 juin 2025, la Transaction a clôturé.

Aujourd'hui, le Séquestre doit procéder à une analyse quant à la validité et à l'opposabilité des hypothèques légales de la construction précédemment publiées à l'égard des biens immobiliers de la Débitrice et ayant fait l'objet d'une radiation aux termes de l'OADI.

Nous comprenons que le 27 novembre 2019, un avis d'hypothèque légale de la construction a été publié au registre foncier en faveur de 9388-9012 Québec inc. sous le numéro d'inscription 25 065 509 (l' « **Hypothèque légale 9388** ») à l'égard des biens immobiliers suivants : lot numéro SIX MILLIONS CENT VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENT VINGT-DEUX (6 127 422) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CENT VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENT VINGT-TROIS (6 127 423) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CENT VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENT VINGT-QUATRE (6 127 424) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; et lot numéro SIX MILLIONS CENT VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENT VINGT-CINQ (6 127 425) du cadastre du Québec, circonscription foncière

---

<sup>1</sup> Une copie de l'OADI est disponible sur le site web du Séquestre à l'adresse suivante : [9408-7129 Québec Inc.](http://9408-7129-quebec-inc.ca)

de Montréal, avec les immeubles y dessus construits portant les numéros civiques 3454 et 3456, avenue du Musée, ville de Montréal (Québec) H3G 2C7 (collectivement, l' « **Immeuble visé** »).

Afin de permettre au Séquestre de procéder à l'analyse quant à la validité et à l'opposabilité d'Hypothèque légale 9388, nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre les informations et les documents suivants<sup>2</sup> :

- Le numéro de licence octroyé à 9388-9012 Québec Inc. par la Régie du bâtiment du Québec, le cas échéant;
- Une copie de tout(e)(s) les entente(s) ou contrat(s) signé(e)(s) par 9388-9012 Québec Inc. et la Débitrice (ou avec son entrepreneur général) en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une copie de tout amendement à une entente ou à un contrat, ou autrement de toute demande écrite de la part de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec des travaux non-visés (i.e. des « *extras* ») par une entente ou un contrat signé avec la Débitrice (ou avec son entrepreneur général) pour la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une copie de tout avis de dénonciation transmis à la Débitrice, ainsi qu'une preuve de transmission de cet avis de dénonciation à cette dernière;
- Une confirmation quant à la date de début des travaux ou des services rendus à l'égard de l'Immeuble visé, et la date à laquelle ces travaux ou services ont pris fin ou ont été suspendus;
- Une copie d'un état de compte détaillé à jour listant l'ensemble des factures et montants dus par la Débitrice à 9388-9012 Québec Inc. en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé, ainsi qu'une copie de l'ensemble des factures (payées et non-payées) émises à la Débitrice en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une description sommaire de l'ensemble des travaux effectués par 9388-9012 Québec Inc. en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé, et pour lesquelles des sommes sont réclamées par 9388-9012 Québec Inc. et garanties par l'Hypothèque légale 9388;
- Une copie de l'ensemble des quittances signées par 9388-9012 Québec Inc. en faveur de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec les travaux de construction ou de rénovation de l'Immeuble visé;
- Une copie de l'ensemble des demandes de paiement adressées par 9388-9012 Québec Inc. à l'égard de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec les travaux de construction ou de rénovation de l'Immeuble visé; et
- Une copie de l'action contre le propriétaire de l'Immeuble visé ou une copie de l'inscription d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

Nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre les informations et documents susmentionnés dans les meilleurs délais et, à tout événement, au plus tard à 17h00 (heure de l'Est) le 31 juillet 2025. Veuillez également nous transmettre toute information supplémentaire que vous jugez pertinente ou importante pour permettre au Séquestre de procéder à son analyse quant à la validité et à l'opposabilité

<sup>2</sup> Veuillez noter que le Séquestre se réserve le droit en tout temps de vous demander la transmission de toute autre information ou document pertinent pour lui permettre de procéder à son analyse quant à la validité et l'opposabilité de l'Hypothèque légale 9388.

# **Stikeman Elliott**

de l' Hypothèque légale 9388. À défaut de recevoir l'ensemble des informations et documents requis aux présentes dans le délai susmentionné, le Séquestre se réserve le droit d'adresser le tout à la Cour et de lui demander des directives dans les circonstances.

Salutations cordiales,



Danny Duy Vu  
DV/oc

Cc: Benoit Clouatre, Deloitte  
Frédéric Turbide, Deloitte  
Me Guy P. Martel, Stikeman Elliott LLP  
Me Darien Bahry, Stikeman Elliott LLP

# Stikeman Elliott

Danny Duy Vu  
Tel : 514 397-6495  
Courriel : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

3 juillet 2025  
Numéro de dossier : 140238-1005

PAR COURRIEL

Me Geneviève Cadieux  
800, boul. René-Lévesque Ouest, bureau  
2000  
Montréal (Québec) H3B 1X9  
Courriel : [gcadieux@klcanada.com](mailto:gcadieux@klcanada.com)

RE : **Dans l'affaire de la mise sous séquestre de 9408-7129 Québec inc.  
(No. Cour : 500-11-065195-253)**

---

Me Cadieux,

Nous sommes les procureurs de Deloitte Restructuration Inc., en sa qualité de séquestre (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre** ») à l'égard des biens de 9408-7129 Québec Inc. (la « **Débitrice** »).

Le 5 février 2025, à la demande de la Banque Laurentienne du Canada, la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance (l' « **Ordonnance de séquestre** ») en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvencté*, L.R.C., 1985, c. B-3 (la « **LFI** »), nommant Deloitte comme séquestre aux biens mobiliers et immobiliers de la Débitrice.

Conformément à l'Ordonnance de séquestre, un processus de sollicitation (le « **Processus de sollicitation** ») a été mené par le Séquestre en vue de vendre l'ensemble des biens de la Débitrice aux fins de maximiser le recouvrement des créanciers de la Débitrice.

Le 12 juin 2025, la Cour a rendu une *Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* (l' « **OADI** ») autorisant la mise en œuvre d'une transaction (la « **Transaction** ») visant la Débitrice, et ordonnant la radiation de l'ensemble des hypothèques, sûretés et autres charges (collectivement, les « **Charges** ») publiées à l'égard de ses biens<sup>1</sup>. Le 17 juin 2025, la Transaction a clôturé.

Aujourd'hui, le Séquestre doit procéder à une analyse quant à la validité et à l'opposabilité des hypothèques légales de la construction précédemment publiées à l'égard des biens immobiliers de la Débitrice et ayant fait l'objet d'une radiation aux termes de l'OADI.

Nous comprenons que le 28 novembre 2024, un avis d'hypothèque légale de la construction a été publié au registre foncier en faveur de Presti Demeures Inc. sous le numéro d'inscription 29 109 599 (l' « **Hypothèque légale Presti Demeures** ») à l'égard des biens immobiliers suivants : lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-TROIS (6 501 343) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-QUATRE (6 501 344) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-CINQ (6 501 345) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN

---

<sup>1</sup> Une copie de l'OADI est disponible sur le site web du Séquestre à l'adresse suivante : [9408-7129 Québec Inc.](http://9408-7129-quebec-inc.ca)

MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX (6 501 346) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-SEPT (6 501 347) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-HUIT (6 501 348) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF (6 501 349) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE (6 501 350) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN (6 501 351) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-DEUX (6 501 352) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS (6 501 353) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE (6 501 354) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX (6 501 356) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SEPT (6 501 357) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-HUIT (6 501 358) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-NEUF (6 501 359) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE (6 501 360) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE ET UN (6 501 361) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; et lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DEUX (6 501 362) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, avec bâtisse dessus érigé portant les numéros civiques 3454-3456, avenue du Musée, Montréal (Québec) H3G 2C7 (l' « **Immeuble visé** »).

Afin de permettre au Séquestre de procéder à l'analyse quant à la validité et à l'opposabilité d'Hypothèque légale Presti Demeures, nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre les informations et les documents suivants<sup>2</sup> :

- Le numéro de licence octroyé à Presti Demeures Inc. par la Régie du bâtiment du Québec, le cas échéant;
- Une copie de tout(e)(s) les entente(s) ou contrat(s) signé(e)(s) par Presti Demeures Inc. et la Débitrice (ou avec son entrepreneur général) en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une copie de tout amendement à une entente ou à un contrat, ou autrement de toute demande écrite de la part de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec des travaux non-visés (i.e. des « *extras* ») par une entente ou un contrat signé avec la Débitrice (ou avec son entrepreneur général) pour la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une copie de tout avis de dénonciation transmis à la Débitrice, ainsi qu'une preuve de transmission de cet avis de dénonciation à cette dernière;

<sup>2</sup> Veuillez noter que le Séquestre se réserve le droit en tout temps de vous demander la transmission de toute autre information ou document pertinent pour lui permettre de procéder à son analyse quant à la validité et l'opposabilité de l'Hypothèque légale Presti Demeures.

- Une confirmation quant à la date de début des travaux ou des services rendus à l'égard de l'Immeuble visé, et la date à laquelle ces travaux ou services ont pris fin ou ont été suspendus;
- Une copie d'un état de compte détaillé à jour listant l'ensemble des factures et montants dus par la Débitrice à Presti Demeures Inc. en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé, ainsi qu'une copie de l'ensemble des factures (payées et non-payées) émises à la Débitrice en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une description sommaire de l'ensemble des travaux effectués par Presti Demeures Inc. en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé, et pour lesquelles des sommes sont réclamées par Presti Demeures Inc. et garanties par l'Hypothèque légale Presti Demeures;
- Une copie de l'ensemble des quittances signées par Presti Demeures Inc. en faveur de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec les travaux de construction ou de rénovation de l'Immeuble visé; et
- Une copie de l'ensemble des demandes de paiement adressées par Presti Demeures Inc. à l'égard de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec les travaux de construction ou de rénovation de l'Immeuble visé.

Nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre les informations et documents susmentionnés dans les meilleurs délais et, à tout événement, au plus tard à 17h00 (heure de l'Est) le 31 juillet 2025. Veuillez également nous transmettre toute information supplémentaire que vous jugez pertinente ou importante pour permettre au Séquestre de procéder à son analyse quant à la validité et à l'opposabilité de l'Hypothèque légale Presti Demeures. À défaut de recevoir l'ensemble des informations et documents requis aux présentes dans le délai susmentionné, le Séquestre se réserve le droit d'adresser le tout à la Cour et de lui demander des directives dans les circonstances.

Salutations cordiales,



Danny Duy Vu  
DV/oc

Cc: Benoit Clouatre, Deloitte  
Frédéric Turbide, Deloitte  
Me Guy P. Martel, Stikeman Elliott LLP  
Me Darien Bahry, Stikeman Elliott LLP

# Stikeman Elliott

Danny Duy Vu  
Tel : 514 397-6495  
Courriel : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

3 juillet 2025  
Numéro de dossier : 140238-1005

PAR COURRIEL

Me Geneviève Cadieux  
800, boul. René-Lévesque Ouest, bureau  
2000  
Montréal (Québec) H3B 1X9  
Courriel : [gcadieux@klcanada.com](mailto:gcadieux@klcanada.com)

RE : **Dans l'affaire de la mise sous séquestre de 9408-7129 Québec inc.  
(No. Cour : 500-11-065195-253)**

---

Me Cadieux,

Nous sommes les procureurs de Deloitte Restructuration Inc., en sa qualité de séquestre (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre** ») à l'égard des biens de 9408-7129 Québec Inc. (la « **Débitrice** »).

Le 5 février 2025, à la demande de la Banque Laurentienne du Canada, la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance (l' « **Ordonnance de séquestre** ») en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C., 1985, c. B-3 (la « **LFI** »), nommant Deloitte comme séquestre aux biens mobiliers et immobiliers de la Débitrice.

Conformément à l'Ordonnance de séquestre, un processus de sollicitation (le « **Processus de sollicitation** ») a été mené par le Séquestre en vue de vendre l'ensemble des biens de la Débitrice aux fins de maximiser le recouvrement des créanciers de la Débitrice.

Le 12 juin 2025, la Cour a rendu une *Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* (l' « **OADI** ») autorisant la mise en œuvre d'une transaction (la « **Transaction** ») visant la Débitrice, et ordonnant la radiation de l'ensemble des hypothèques, sûretés et autres charges (collectivement, les « **Charges** ») publiées à l'égard de ses biens<sup>1</sup>. Le 17 juin 2025, la Transaction a clôturé.

Aujourd'hui, le Séquestre doit procéder à une analyse quant à la validité et à l'opposabilité des hypothèques légales de la construction précédemment publiées à l'égard des biens immobiliers de la Débitrice et ayant fait l'objet d'une radiation aux termes de l'OADI.

Nous comprenons que le 28 novembre 2024, un avis d'hypothèque légale de la construction a été publié au registre foncier en faveur de Prestico Inc. sous le numéro d'inscription 29 109 167 (l' « **Hypothèque légale Prestico** ») à l'égard des biens immobiliers suivants : lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-TROIS (6 501 343) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-QUATRE (6 501 344) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-CINQ (6 501 345) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX

---

<sup>1</sup> Une copie de l'OADI est disponible sur le site web du Séquestre à l'adresse suivante : [9408-7129 Québec Inc.](http://9408-7129-quebec-inc.ca)

(6 501 346) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-SEPT (6 501 347) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-HUIT (6 501 348) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF (6 501 349) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE (6 501 350) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN (6 501 351) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-DEUX (6 501 352) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS (6 501 353) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE (6 501 354) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-CINQ (6 501 355) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX (6 501 356) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SEPT (6 501 357) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-HUIT (6 501 358) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE (6 501 360) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE ET UN (6 501 361) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; et lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DEUX (6 501 362) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, avec bâtisse dessus érigé portant les numéros civiques 3454-3456, avenue du Musée, Montréal (Québec) H3G 2C7 (collectivement, l' « **Immeuble visé** »).

Afin de permettre au Séquestre de procéder à l'analyse quant à la validité et à l'opposabilité d'Hypothèque légale Prestico, nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre les informations et les documents suivants<sup>2</sup> :

- Le numéro de licence octroyé à Prestico Inc. par la Régie du bâtiment du Québec, le cas échéant;
- Une copie de tout(e)(s) les entente(s) ou contrat(s) signé(e)(s) par Prestico Inc. et la Débitrice (ou avec son entrepreneur général) en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une copie de tout amendement à une entente ou à un contrat, ou autrement de toute demande écrite de la part de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec des travaux non-visés (i.e. des « *extras* ») par une entente ou un contrat signé avec la Débitrice (ou avec son entrepreneur général) pour la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une copie de tout avis de dénonciation transmis à la Débitrice, ainsi qu'une preuve de transmission de cet avis de dénonciation à cette dernière;

<sup>2</sup> Veuillez noter que le Séquestre se réserve le droit en tout temps de vous demander la transmission de toute autre information ou document pertinent pour lui permettre de procéder à son analyse quant à la validité et l'opposabilité de l'Hypothèque légale Prestico.

# Stikeman Elliott

- Une confirmation quant à la date de début des travaux ou des services rendus à l'égard de l'Immeuble visé, et la date à laquelle ces travaux ou services ont pris fin ou ont été suspendus;
- Une copie d'un état de compte détaillé à jour listant l'ensemble des factures et montants dus par la Débitrice à Prestico Inc. en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé, ainsi qu'une copie de l'ensemble des factures (payées et non-payées) émises à la Débitrice en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une description sommaire de l'ensemble des travaux effectués par Prestico Inc. en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé, et pour lesquelles des sommes sont réclamées par Prestico Inc. et garanties par l'Hypothèque légale Prestico;
- Une copie de l'ensemble des quittances signées par Prestico Inc. en faveur de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec les travaux de construction ou de rénovation de l'Immeuble visé; et
- Une copie de l'ensemble des demandes de paiement adressées par Prestico Inc. à l'égard de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec les travaux de construction ou de rénovation de l'Immeuble visé.

Nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre les informations et documents susmentionnés dans les meilleurs délais et, à tout événement, au plus tard à 17h00 (heure de l'Est) le 31 juillet 2025. Veuillez également nous transmettre toute information supplémentaire que vous jugez pertinente ou importante pour permettre au Séquestre de procéder à son analyse quant à la validité et à l'opposabilité de l'Hypothèque légale Prestico. À défaut de recevoir l'ensemble des informations et documents requis aux présentes dans le délai susmentionné, le Séquestre se réserve le droit d'adresser le tout à la Cour et de lui demander des directives dans les circonstances.

Salutations cordiales,



Danny Duy Vu  
DV/oc

Cc: Benoit Clouatre, Deloitte  
Frédéric Turbide, Deloitte  
Me Guy P. Martel, Stikeman Elliott LLP  
Me Darien Bahry, Stikeman Elliott LLP

# Stikeman Elliott

Danny Duy Vu  
Tel : 514 397-6495  
Courriel : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

3 juillet 2025  
Numéro de dossier : 140238-1005

PAR COURRIEL

Me Nicolas Plourde  
485, rue McGill, bureau 500  
Montréal (Québec) H2Y 2H4  
Courriel : [nplourde@sarrazinplourde.com](mailto:nplourde@sarrazinplourde.com)

**RE : Dans l'affaire de la mise sous séquestre de 9408-7129 Québec inc.  
(No. Cour : 500-11-065195-253)**

---

Me Plourde,

Nous sommes les procureurs de Deloitte Restructuration Inc., en sa qualité de séquestre (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre** ») à l'égard des biens de 9408-7129 Québec Inc. (la « **Débitrice** »).

Le 5 février 2025, à la demande de la Banque Laurentienne du Canada, la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance (l' « **Ordonnance de séquestre** ») en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvenabilité*, L.R.C., 1985, c. B-3 (la « **LFI** »), nommant Deloitte comme séquestre aux biens mobiliers et immobiliers de la Débitrice.

Conformément à l'Ordonnance de séquestre, un processus de sollicitation (le « **Processus de sollicitation** ») a été mené par le Séquestre en vue de vendre l'ensemble des biens de la Débitrice aux fins de maximiser le recouvrement des créanciers de la Débitrice.

Le 12 juin 2025, la Cour a rendu une *Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* (l' « **OADI** ») autorisant la mise en œuvre d'une transaction (la « **Transaction** ») visant la Débitrice, et ordonnant la radiation de l'ensemble des hypothèques, sûretés et autres charges (collectivement, les « **Charges** ») publiées à l'égard de ses biens<sup>1</sup>. Le 17 juin 2025, la Transaction a clôturé.

Aujourd'hui, le Séquestre doit procéder à une analyse quant à la validité et à l'opposabilité des hypothèques légales de la construction précédemment publiées à l'égard des biens immobiliers de la Débitrice et ayant fait l'objet d'une radiation aux termes de l'OADI.

Nous comprenons que le 25 mars 2025, un avis d'hypothèque légale de la construction a été publié au registre foncier en faveur de Alauda Construction Inc. sous le numéro d'inscription 29 344 208 (l' « **Hypothèque légale Alauda Construction** ») à l'égard des biens immobiliers suivants : lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-TROIS (6 501 343) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-QUATRE (6 501 344) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-CINQ (6 501 345) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-SIX (6 501 346) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-SEPT (6 501

---

<sup>1</sup> Une copie de l'OADI est disponible sur le site web du Séquestre à l'adresse suivante : [9408-7129.Quebec.Inc](http://9408-7129.Quebec.Inc).

347) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-HUIT (6 501 348) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF (6 501 349) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE (6 501 350) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE ET UN (6 501 351) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-DEUX (6 501 352) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-TROIS (6 501 353) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE (6 501 354) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-CINQ (6 501 355) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SEPT (6 501 357) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-HUIT (6 501 358) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-NEUF (6 501 359) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE (6 501 360) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE ET UN (6 501 361) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; et lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DEUX (6 501 362) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, avec bâtie dessus érigé portant les numéros civiques 3454-3456, avenue du Musée, Montréal (Québec) H3G 2C7 (collectivement, l' « **Immeuble visé** »).

Afin de permettre au Séquestre de procéder à l'analyse quant à la validité et à l'opposabilité d'Hypothèque légale Alauda Construction, nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre les informations et les documents suivants<sup>2</sup> :

- Le numéro de licence octroyé à Alauda Construction Inc. par la Régie du bâtiment du Québec, le cas échéant;
- Une copie de tout(e)(s) les entente(s) ou contrat(s) signé(e)(s) par Alauda Construction Inc. et la Débitrice (ou avec son entrepreneur général) en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une copie de tout amendement à une entente ou à un contrat, ou autrement de toute demande écrite de la part de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec des travaux non-visés (i.e. des « *extras* ») par une entente ou un contrat signé avec la Débitrice (ou avec son entrepreneur général) pour la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une copie de tout avis de dénonciation transmis à la Débitrice, ainsi qu'une preuve de transmission de cet avis de dénonciation à cette dernière;

---

<sup>2</sup> Veuillez noter que le Séquestre se réserve le droit en tout temps de vous demander la transmission de toute autre information ou document pertinent pour lui permettre de procéder à son analyse quant à la validité et l'opposabilité de l'Hypothèque légale Alauda Construction.

- Une confirmation quant à la date de début des travaux ou des services rendus à l'égard de l'Immeuble visé, et la date à laquelle ces travaux ou services ont pris fin ou ont été suspendus;
- Une copie d'un état de compte détaillé à jour listant l'ensemble des factures et montants dus par la Débitrice à Alauda Construction Inc. en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé, ainsi qu'une copie de l'ensemble des factures (payées et non-payées) émises à la Débitrice en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé;
- Une description sommaire de l'ensemble des travaux effectués par Alauda Construction Inc. en lien avec la construction ou la rénovation de l'Immeuble visé, et pour lesquelles des sommes sont réclamées par Alauda Construction Inc. et garanties par l'Hypothèque légale Alauda Construction;
- Une copie de l'ensemble des quittances signées par Alauda Construction Inc. en faveur de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec les travaux de construction ou de rénovation de l'Immeuble visé; et
- Une copie de l'ensemble des demandes de paiement adressées par Alauda Construction Inc. à l'égard de la Débitrice (ou de son entrepreneur général) en lien avec les travaux de construction ou de rénovation de l'Immeuble visé.

Nous vous demandons de bien vouloir nous transmettre les informations et documents susmentionnés dans les meilleurs délais et, à tout événement, au plus tard à 17h00 (heure de l'Est) le 31 juillet 2025. Veuillez également nous transmettre toute information supplémentaire que vous jugez pertinente ou importante pour permettre au Séquestre de procéder à son analyse quant à la validité et à l'opposabilité de l'Hypothèque légale Alauda Construction. À défaut de recevoir l'ensemble des informations et documents requis aux présentes dans le délai susmentionné, le Séquestre se réserve le droit d'adresser le tout à la Cour et de lui demander des directives dans les circonstances.

Salutations cordiales,



Danny Duy Vu  
DV/oc

Cc: Benoit Clouatre, Deloitte  
Frédéric Turbide, Deloitte  
Me Guy P. Martel, Stikeman Elliott LLP  
Me Darien Bahry, Stikeman Elliott LLP

## **Pièce R-7**

---

**Objet:**

FW: 500-11-065195-253 | Dans l'affaire du séquestre de 9408-7129 Québec Inc.

---

**From:** Me Laurent Debrun <[LDebrun@spiegelsohmer.com](mailto:LDebrun@spiegelsohmer.com)>

**Sent:** Thursday, July 17, 2025 4:34 PM

**To:** Oumaima Charaf <[OCharaf@stikeman.com](mailto:OCharaf@stikeman.com)>; Guy P. Martel <[GMartel@stikeman.com](mailto:GMartel@stikeman.com)>; Darien Bahry <[DBahry@stikeman.com](mailto:DBahry@stikeman.com)>; [fturbide@deloitte.ca](mailto:fturbide@deloitte.ca); [bclouatre@deloitte.ca](mailto:bclouatre@deloitte.ca); Michael Kounadis <[MKounadis@spiegelsohmer.com](mailto:MKounadis@spiegelsohmer.com)>

**Subject:** FW: 500-11-065195-253 | Dans l'affaire du séquestre de 9408-7129 Québec Inc.

Chers confères, Messieurs,

Nous avons pour réponse vos lettres du 3 juillet courant. Les soussignés ont remplacé Kaufman avocats dans ce dossier depuis le début du mois.

Nous venons de prendre connaissance de ces lettres seulement récemment.

Vous trouverez ici les factures émises et non payées (et justificatifs visés) au soutien des hypothèques enregistrées par nos clientes contre les immeubles.

Prestico et Demeures fournissaient la main d'œuvre et divers services pour la débitrice 9408 qui, tout au long du projet, recevait et payait ces factures selon le même modus operandi.

Ceci s'ajoute aux informations antérieurement fournies.

La représentante de notre cliente au courant des faits est à l'étranger et il se peut qu'un temps plus long soit requis pour vous fournir d'autres informations, le cas échéant.

Veuillez donc nous revenir pour souligner toute autre information requise.

Cordialement.

**Me Laurent Debrun**

Avocat / Lawyer

**SPIEGEL RYAN**

*Spiegel Sohmer et Ravinsky Ryan Lemoine ont uni leurs forces sous la bannière Spiegel Ryan. Veuillez noter que les adresses courriel resteront temporairement inchangées pendant que nous harmonisons nos systèmes.*

*Spiegel Sohmer and Ravinsky Ryan Lemoine have merged under the Spiegel Ryan banner. Please note that email addresses will remain temporarily unchanged while we harmonize our systems.*

1255 Rue Peel, bureau 1000  
Montréal, Québec, H3B 2T9  
T: 514 875-3564  
F: 514-875-8237  
C: 514-238-1625  
[www.spiegelryan.com](http://www.spiegelryan.com)



Avis : Ce message et les pièces qui y sont jointes sont confidentiels et protégés par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez informer l'expéditeur par courriel immédiatement, effacer ce message et en détruire toute copie. L'expéditeur de ce courriel ne désire recevoir aucun message électronique non sollicité à cette adresse.

Notice: This message and any attachment(s) are confidential and privileged. If you are not the addressee, please immediately inform the sender by return e-mail, delete this message and destroy all copies. The sender of this email wishes not to receive unsolicited electronic messages at this address.

**From:** Oumaima Charaf <[OCharaf@stikeman.com](mailto:OCharaf@stikeman.com)> **On Behalf Of** Danny Duy Vu  
**Sent:** Thursday, July 3, 2025 5:16 PM  
**To:** Genevieve Cadieux <[gcadieux@mlkaufman.ca](mailto:gcadieux@mlkaufman.ca)>  
**Cc:** Guy P. Martel <[GMartel@stikeman.com](mailto:GMartel@stikeman.com)>; Darien Bahry <[DBahry@stikeman.com](mailto:DBahry@stikeman.com)>; [fturbide@deloitte.ca](mailto:fturbide@deloitte.ca); Clouatre, Benoit <[bclouatre@deloitte.ca](mailto:bclouatre@deloitte.ca)>  
**Subject:** 500-11-065195-253 | Dans l'affaire du séquestre de 9408-7129 Québec Inc.

You don't often get email from [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com). [Learn why this is important](#)

Bonjour Me Cadieux,

Veuillez-vous référer à la lettre ci-jointe.

Salutations cordiales,

**Danny Duy Vu**

Direct : +1 514 397 6495  
Mobile : +1 514 206 1076  
Email : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

Follow us: [LinkedIn](#) / [X](#) / [stikeman.com](#)

**Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l.** Avocats

**Stikeman Elliott LLP** Barristers & Solicitors

[1155 boul. René-Lévesque Ouest, 41e étage, Montréal, QC H3B 3V2 Canada](#)

Ce message est confidentiel et peut contenir de l'information visée par le secret professionnel. Si vous n'en êtes pas le destinataire, veuillez supprimer ce message et nous avertir immédiatement. Toute utilisation ou communication non autorisée est interdite. / *This email is confidential and may contain privileged information. If you are not an intended recipient, please delete this email and notify us immediately. Any unauthorized use or disclosure is prohibited.*

## **Pièce R-8**

---

**De:** Me Laurent Debrun <LDebrun@spiegelohmer.com>  
**Envoyé:** Monday, August 4, 2025 12:57 PM  
**À:** Darien Bahry; Oumaima Charaf; Guy P. Martel; bclouatre@deloitte.ca; Bernier, Alex; Danny Duy Vu; Michael Kounadis; Me Laurent Debrun  
**Objet:** Prestico - additional information August 3, 2025.  
**Pièces jointes:** Invoice\_355\_prestico.pdf; Invoice\_365\_prestico.pdf; Invoice\_377\_prestico.pdf; Invoice\_397\_prestico.pdf; Statement.pdf

Dear colleagues,

You will find hereinbelow the additional answers and backup from our clients:

Prestico Inc. does not have an RBQ licence. It manages the payroll for Presti staff-employees who work for the Presti construction entities in multiple projects. Placements Presti is the shareholder of Prestico and it has an RBQ licence.

- There were no written contracts with Prestico Inc. The agreement between the shareholders was that Presti, through its entities, would manage the construction and provide staffing (construction and administration). In return 9408 would pay all the costs incurred by Presti in relation to the project. All employees of Presti entities are paid through Prestico Inc. Their time is then billed to the projects.
- There was no denunciation as there was a direct contractual relationship between Presti and 9408.
- The work started in March 2020 until March 2024 when Presti was abruptly removed from the project.
- Invoices, backups and the statement are enclosed.
- Presti (RBQ license 5635-8856-01) provided the staffing for 9408, for a superintendent, project manager, accounting clerks, controller etc. It also paid for insurance for rental equipment, telephone bills for staff, and various other costs for administration of the project. These costs were paid through Prestico and then billed to 9408 progressively as they were due for the costs incurred for specific periods. There are multiple invoices from Prestico that were paid by 9408 throughout the project. Invoices were usually provided monthly and detailed all the costs incurred and owed by 9408. These last four invoices were never paid to Presti. Presti staff has not been paid since November 2023. Yet, it continued to provide services until March 2024. Payment was requested; however funds were not released. Details of these invoices are indicated in the attached with all supporting backups.
- No release was signed with 9408.
- All invoices were sent to the other signing shareholder Place Doree (to Ben Matlin by email for processing). Normal procedure was to pay Prestico by wire from 9408 bank account. When funds were not made available these invoices were not paid despite multiple requests.

Best regards.

Me Laurent Debrun

Avocat / Lawyer

**SPIEGEL RYAN**

*Spiegel Sohmer et Ravinsky Ryan Lemoine ont uni leurs forces sous la bannière Spiegel Ryan.  
Veuillez noter que les adresses courriel resteront temporairement inchangées pendant que nous harmonisons nos systèmes.*

*Spiegel Sohmer and Ravinsky Ryan Lemoine have merged under the Spiegel Ryan banner.  
Please note that email addresses will remain temporarily unchanged while we harmonize our systems.*

1255 Rue Peel, bureau 1000  
Montréal, Québec, H3B 2T9  
T: 514 875-3564  
F: 514-875-8237  
C: 514-238-1625  
[www.spiegelryan.com](http://www.spiegelryan.com)



Avis : Ce message et les pièces qui y sont jointes sont confidentiels et protégés par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez informer l'expéditeur par courriel immédiatement, effacer ce message et en détruire toute copie. L'expéditeur de ce courriel ne désire recevoir aucun message électronique non sollicité à cette adresse.

Notice: This message and any attachment(s) are confidential and privileged. If you are not the addressee, please immediately inform the sender by return e-mail, delete this message and destroy all copies. The sender of this email wishes not to receive unsolicited electronic messages at this address.

## **Pièce R-9**

Danny Duy Vu  
Tel : 514 397-6495  
Courriel : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

14 octobre 2025  
Numéro de dossier : 140238-1005

**PAR COURRIEL  
SOUS TOUTES  
RÉSERVES**

Me Laurent Debrun  
**SPIEGEL RYAN**  
1255 Rue Peel, Bureau 1000  
Montréal (Québec), H3B 2T9  
Courriel : [ldebrun@spiegelohmer.com](mailto:ldebrun@spiegelohmer.com)

**RE : Dans l'affaire de la mise sous séquestre de 9408-7129 Québec inc.  
(No. Cour : 500-11-065195-253)**

---

Me Debrun,

Comme vous le savez, nous représentons Deloitte Restructuration inc., en sa qualité de séquestre (le « **Séquestre** ») nommé par la Cour supérieure du Québec (Chambre Commerciale) (la « **Cour** ») à l'égard des biens de 9408-7129 Québec inc. (la « **Débitrice** »).

À titre de rappel, le 12 juin 2025, la Cour a rendu une *Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* (l'« **OADI** ») autorisant la mise en œuvre d'une transaction (la « **Transaction** ») visant la Débitrice, et ordonnant la radiation de l'ensemble des hypothèques, sûretés et autres charges (collectivement, les « **Charges** ») publiées à l'égard de ses biens<sup>1</sup>. Le 17 juin 2025, la Transaction a clôturé.

Depuis la clôture de la Transaction, le Séquestre, avec l'assistance des procureurs soussignés, procède à une analyse quant à la validité et à l'opposabilité des hypothèques légales de la construction précédemment publiées à l'égard des biens immobiliers de la Débitrice et ayant fait l'objet d'une radiation aux termes de l'OADI (les « **Hypothèques légales de la construction** »). Dans ce contexte, nous avons envoyé le 3 juillet 2025 une lettre (la « **Lettre du 3 juillet** ») demandant à tous les détenteurs d'Hypothèques légales de la construction certaines informations et documents aux fins de permettre au Séquestre de prendre position quant à la validité et l'opposabilité de ces Hypothèques légales de la construction. Ces Hypothèques légales de la construction comprennent celle publiée au registre foncier par ou au nom de votre cliente, Prestico inc. (« **Prestico inc.** »), sous le numéro d'inscription 29 109 167 (l'« **Hypothèque légale Prestico inc.** »), laquelle aurait été publiée en lien avec une réclamation de la part de Prestico inc. à l'égard de la Débitrice pour un montant total de **100 201,27\$** (la « **Réclamation Prestico inc.** »).

Le 17 juillet 2025 et le 4 août 2025, vous nous avez transmis, au nom de Prestico inc., deux courriels (respectivement, le « **Courriel du 17 juillet 2025** » et le « **Courriel du 4 août 2025** ») en réponse à notre Lettre du 3 juillet 2025.

Après une analyse du Courriel du 17 juillet 2025 ainsi que du Courriel du 4 août 2025, et sur la base des informations qui y étaient contenues, ainsi que des documents qui y étaient joints, nous vous informons

---

<sup>1</sup> Une copie de l'OADI est disponible sur le site web du Séquestre à l'adresse suivante : [9408-7129 Québec Inc.](http://9408-7129 Québec Inc.)

par les présentes que la position du Séquestre est à l'effet que l'Hypothèque légale Prestico inc. est invalide et/ou inopposable, notamment pour les raisons qui suivent :

- (a) Dans le Courriel du 17 juillet 2025, vous avez allégué que « *Presti et Demeures fournissaient la main d'œuvre et divers services pour la Débitrice* ». À ce moment-là, nous présumions que lorsque vous mentionniez « *Presti* » dans le Courriel du 17 juillet 2025, vous faisiez référence à « *Prestico inc.* »;
- (b) Or, dans le Courriel du 4 août 2025, vous avez allégué et/ou admis ce qui suit :
  - « *Prestico inc.* » n'a jamais conclu de contrat écrit avec la Débitrice, et aucun avis de dénonciation n'a été transmis par « *Prestico inc.* » à la Débitrice malgré les termes de l'article 2728 du Code civil du Québec (le « **C.c.Q.** »);
  - Malgré tout, selon vous, une prétendue relation contractuelle directe existait entre « *Presti* » et la Débitrice, sans toutefois donner quelque précision que ce soit quant à : (i) l'identité de(s) l'entité(s) faisant partie du groupe « *Presti* » qui auraient prétendument eu une relation contractuelle directe avec la Débitrice, ni quant aux (ii) termes de cette prétendue entente contractuelle directe avec la Débitrice;
  - Or, nous comprenons, toutefois, du Courriel du 4 août 2025 que selon vous, une « entente » aurait apparemment été convenue non pas entre « *Prestico inc.* » et la « *Débitrice* », mais plutôt entre les « actionnaires » de cette dernière en vertu de laquelle il aurait été convenu que « *Presti* », par l'entremise de ses « entités », serait responsable de la gestion du projet de construction de la Débitrice (le « **Projet de construction** ») et de la fourniture de main-d'œuvre nécessaire pour le Projet de construction. Encore une fois : (i) aucune précision n'a été donnée quant à l'identité des « entités » de « *Presti* » auxquelles vous faisiez référence dans le Courriel du 4 août 2025, et (ii) aucune copie de la prétendue « entente » entre les « actionnaires » de la Débitrice ne nous a été transmise;
  - Dans tous les cas, nous nous questionnons quant à l'étendue du rôle allégué de « *Presti* » et de ses « entités » dans le cadre du Projet de construction, considérant le fait que dans une lettre transmise aux procureurs soussignés dans le cadre du présent dossier le 11 juin 2025 par votre collègue, Me Adam Spiro, celui-ci énonçait ce qui suit : « *we reiterate that 9408 was the general contractor of the project – not Presti Group. Therefore, no claim lies against Presti Group for any liability that could rest with the general contractor* ». Cette même affirmation a été réitérée en Cour par Me Spiro lors de l'audience tenue devant l'Honorable Janet Michelin dans le présent dossier le 12 juin 2025;
  - Quoiqu'il en soit, ce qui semble clair du Courriel du 4 août 2025, est le fait que « *Prestico inc.* » n'est pas et n'a jamais été détentrice d'une licence de la Régie du bâtiment du Québec (« **RBQ** »), et que par conséquent, « *Prestico inc.* » ne pouvait pas agir comme entrepreneur, sous-entrepreneur ou ouvrier sur le Projet de construction. En effet, dans le Courriel du 4 août 2025, vous avez admis que : (i) l'entité du groupe « *Presti* » prétendument responsable pour la gestion du Projet de Construction et pour la fourniture de main-d'œuvre et d'équipement pour ce Projet de Construction était une entité détenant une licence RBQ enregistrée sous le no. 5635-8856-01, soit « *Placements Immobiliers Presti inc.* », et (ii) le rôle de « *Prestico inc.* » se limitait plutôt à payer les employés de « *Presti* »;

# Stikeman Elliott

- Comme vous le savez, en vertu de l'article 2726 du C.c.Q., les seules parties pouvant bénéficier d'une hypothèque légale de la construction sont les architectes, les ingénieurs, les fournisseurs de matériaux, les entrepreneurs, les sous-entrepreneurs et les ouvriers, ce que « *Prestico inc.* » n'est pas;
- Dans tous les cas, même si « *Prestico inc.* » pouvait, en raison de son rôle, bénéficier d'une hypothèque légale de la construction en vertu de l'article 2726 du C.c.Q., après analyse des factures émises qui nous ont été transmises au soutien du Courriel du 17 juillet 2025 et du Courriel du 4 août 2025, nous constatons qu'une partie importante des montants facturés par « *Prestico inc.* » sont reliés à des dépenses n'ayant aucunement contribué à la plus-value des immeubles construits dans le cadre du Projet de construction, et ce, malgré les termes de l'article 2728 du C.c.Q. En effet, une partie importante des montants facturés par « *Prestico inc.* » sont des dépenses reliées à l'utilisation de téléphones cellulaires et d'iPad, couverture pour iPad, sacs pour ordinateurs portables, système de son portable, duvets pour lits, bouteilles d'eau, etc.).

Compte tenu de ce qui précède, soyez avisé que nous avons reçu le mandat du Séquestre de présenter prochainement une requête demandant à la Cour de déclarer comme étant invalide et/ou inopposable l'Hypothèque légale *Prestico inc.*, et d'autoriser le Séquestre à libérer une somme équivalente à la Réclamation *Prestico inc.* à la Banque Laurentienne du Canada, en sa qualité de créancière garantie de premier rang de la Débitrice. Dans ce contexte, veuillez noter que le Séquestre se réserve tous ses droits dans les circonstances, incluant le droit de soulever tout autre motif d'invalidité et/ou d'inopposabilité quant à l'Hypothèque légale *Prestico inc.*.

Salutations cordiales,



Danny Duy Vu  
DV/oc

Cc: Benoit Clouatre, Alex Bernier (Deloitte Restructuration inc.)  
Me Guy P. Martel, Me Darien Bahry (Stikeman Elliott LLP)  
Me Alain Tardif, Frédéric Drainville, Patricia Ghannoum (McCarthy Tétrault LLP)

## **Pièce R-10**

---

**Objet:** 500-11-065195-253 | Dans l'affaire du séquestre de 9408-7129 Québec Inc. validité des hypothèques légales Presti 5 décembre 2025

---

**De :** Me Laurent Debrun <[LDebrun@spiegelryan.com](mailto:LDebrun@spiegelryan.com)>

**Envoyé :** Friday, December 5, 2025 8:25:32 AM

**À :** Danny Duy Vu <[DDVu@stikeman.com](mailto:DDVu@stikeman.com)>; Guy P. Martel <[GMartel@stikeman.com](mailto:GMartel@stikeman.com)>; Michael Kounadis <[MKounadis@spiegelryan.com](mailto:MKounadis@spiegelryan.com)>; Me Laurent Debrun <[LDebrun@spiegelryan.com](mailto:LDebrun@spiegelryan.com)>

**Objet :** 500-11-065195-253 | Dans l'affaire du séquestre de 9408-7129 Québec Inc. validité des hypothèques légales Presti 5 décembre 2025

Chers confrères,

Nous vous ferons parvenir sous peu une réponse détaillée de nos clients en lien avec le contenu de votre lettre du 14 octobre dernier.

Nos clients maintiennent leur droit à l'enregistrement des hypothèques légales inscrites par eux contre les immeubles.

Cordialement.

**Me Laurent Debrun**

Avocat / Lawyer

**SPIEGEL RYAN**

1255 Rue Peel, bureau 1000

Montréal, Québec, H3B 2T9

T: 514 875-3564 | F: 514-875-8237

C: 514-238-1625

[spiegelryan.com](http://spiegelryan.com)

*AVIS DE CONFIDENTIALITÉ: Ce courriel et les pièces qui y sont jointes sont confidentiels et protégés par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez informer l'expéditeur par courriel immédiatement, effacer ce message et en détruire toute copie. L'expéditeur de ce courriel ne désire recevoir aucun message électronique non sollicité à cette adresse.*

*CONFIDENTIALITY NOTICE: This email and any attachment(s) are confidential and privileged. If you are not the intended recipient, please immediately inform the sender by return e-mail, delete this message and destroy all copies. The sender of this email wishes not to receive unsolicited electronic messages at this address.*

---

**From:** Oumaima Charaf <[OCharaf@stikeman.com](mailto:OCharaf@stikeman.com)> **On Behalf Of** Danny Duy Vu

**Sent:** Tuesday, October 14, 2025 11:59 AM

**To:** Me Laurent Debrun <[LDebrun@spiegelryan.com](mailto:LDebrun@spiegelryan.com)>

**Cc:** Guy P. Martel <[GMartel@stikeman.com](mailto:GMartel@stikeman.com)>; Darien Bahry <[DBahry@stikeman.com](mailto:DBahry@stikeman.com)>; Clouatre, Benoit <[bclouatre@deloitte.ca](mailto:bclouatre@deloitte.ca)>; Bernier, Alex <[albernier@deloitte.ca](mailto:albernier@deloitte.ca)>; Tardif, Alain N. <[atardif@mccarthy.ca](mailto:atardif@mccarthy.ca)>; Drainville, Frédérique <[fdrainville@mccarthy.ca](mailto:fdrainville@mccarthy.ca)>; Ghannoum, Patricia <[pghannoum@mccarthy.ca](mailto:pghannoum@mccarthy.ca)>

**Subject:** 500-11-065195-253 | Dans l'affaire du séquestre de 9408-7129 Québec Inc.

**Importance:** High

**EXTERNAL EMAIL.** Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe!

**COURRIEL EXTERNE.** Ne cliquez sur aucun lien et n'ouvrez aucune pièce jointe à moins d'en connaître l'expéditeur et de savoir que le contenu est sûr!

**EXTERNAL EMAIL.** Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe!

**COURRIEL EXTERNE.** Ne cliquez sur aucun lien et n'ouvrez aucune pièce jointe à moins d'en connaître l'expéditeur et de savoir que le contenu est sûr!

Bonjour Me Debrun,

Veuillez-vous référer à la lettre ci-jointe.

Salutations cordiales,

**Danny Duy Vu**

Direct : +1 514 397 6495

Mobile : +1 514 206 1076

Email : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

---

*Follow us: [LinkedIn](#) / [X](#) / [stikeman.com](#)*

 **Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l.** Avocats

**Stikeman Elliott LLP** Barristers & Solicitors

1155 boul. René-Lévesque Ouest, 41e étage, Montréal, QC H3B 3V2 Canada

Ce message est confidentiel et peut contenir de l'information visée par le secret professionnel. Si vous n'en êtes pas le destinataire, veuillez supprimer ce message et nous avertir immédiatement. Toute utilisation ou communication non autorisée est interdite. / *This email is confidential and may contain privileged information. If you are not an intended recipient, please delete this email and notify us immediately. Any unauthorized use or disclosure is prohibited.*

## **Pièce R-11**

---

**Objet:**

RE: 500-11-065195-253 | Dans l'affaire du séquestre de 9408-7129 Québec Inc.

---

**De :** Me Laurent Debrun <[LDebrun@spiegelsohmer.com](mailto:LDebrun@spiegelsohmer.com)>

**Envoyé :** dimanche, juillet 20, 2025 8:32 p.m.

**À :** Darien Bahry <[DBahry@stikeman.com](mailto:DBahry@stikeman.com)>; Oumaima Charaf <[OCharaf@stikeman.com](mailto:OCharaf@stikeman.com)>; Guy P. Martel <[GMartel@stikeman.com](mailto:GMartel@stikeman.com)>; [bclouatre@deloitte.ca](mailto:bclouatre@deloitte.ca) <[bclouatre@deloitte.ca](mailto:bclouatre@deloitte.ca)>; Michael Kounadis <[MKounadis@spiegelsohmer.com](mailto:MKounadis@spiegelsohmer.com)>; Bernier, Alex <[albernier@deloitte.ca](mailto:albernier@deloitte.ca)>; Danny Duy Vu <[DDVu@stikeman.com](mailto:DDVu@stikeman.com)>

**Cc :** Me Laurent Debrun <[LDebrun@spiegelsohmer.com](mailto:LDebrun@spiegelsohmer.com)>

**Objet :** RE: 500-11-065195-253 | Dans l'affaire du séquestre de 9408-7129 Québec Inc.

Dear confrère,

Our client is doing the best that it can despite being abroad.  
As we receive the information, it will be sent to you forthwith.

Best regards.

---

### **Answers given by Presti Demeures Inc.**

- RBQ: 5687-9257-01
- There were no written contract with Presti Demeures. The agreement between the shareholders was that the Presti entities would manage the construction and provide staffing (construction and administration). In return 9408 would pay all the costs incurred by the Presti entities in relation to the project.
- There is no denunciation as there was a direct contractual relationship between Presti and 9408. In this case none is required
- The work started in March 2020 until March 2024 when Presti was suddenly removed without notice from the project by the other shareholders.
- The invoices, backups and the statement are enclosed.
- Presti Demeures Inc. provided the staffing of the superintendent and the laborer. It also provided some rental equipment for the project. These costs were paid through Presti Demeures and then billed to 9408 progressively as they were due. There are multiple other invoices from Presti Demeures that were paid by 9408 throughout the project. These last two invoices were never paid to Presti. Payment was requested however funds were not released. Details of these invoices are indicated in the attached with all supporting backups.
- Presti never signed any release with 9408.
- Both invoices were sent to the other signing shareholder Place Doree (to Ben Matlin by email for processing). Normal procedure was to pay Presti Demeures by wire from 9408 bank account. When funds were not made available these invoices were not paid despite multiple requests.

---

### **Prestico Answers:**

Forthcoming.

**Me Laurent Debrun**

Avocat / Lawyer

# SPIEGEL RYAN

*Spiegel Sohmer et Ravinsky Ryan Lemoine ont uni leurs forces sous la bannière Spiegel Ryan. Veuillez noter que les adresses courriel resteront temporairement inchangées pendant que nous harmonisons nos systèmes.*

*Spiegel Sohmer and Ravinsky Ryan Lemoine have merged under the Spiegel Ryan banner. Please note that email addresses will remain temporarily unchanged while we harmonize our systems.*

1255 Rue Peel, bureau 1000  
Montréal, Québec, H3B 2T9  
T: 514 875-3564  
F: 514-875-8237  
C: 514-238-1625  
[www.spiegelryan.com](http://www.spiegelryan.com)



Avis : Ce message et les pièces qui y sont jointes sont confidentiels et protégés par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez informer l'expéditeur par courriel immédiatement, effacer ce message et en détruire toute copie. L'expéditeur de ce courriel ne désire recevoir aucun message électronique non sollicité à cette adresse.

Notice: This message and any attachment(s) are confidential and privileged. If you are not the addressee, please immediately inform the sender by return e-mail, delete this message and destroy all copies. The sender of this email wishes not to receive unsolicited electronic messages at this address.

---

**From:** Darien Bahry <[DBahry@stikeman.com](mailto:DBahry@stikeman.com)>  
**Sent:** Friday, July 18, 2025 3:51 PM  
**To:** Me Laurent Debrun <[LDebrun@spiegelsohmer.com](mailto:LDebrun@spiegelsohmer.com)>; Oumaima Charaf <[OCharaf@stikeman.com](mailto:OCharaf@stikeman.com)>; Guy P. Martel <[GMartel@stikeman.com](mailto:GMartel@stikeman.com)>; [bclouatre@deloitte.ca](mailto:bclouatre@deloitte.ca); Michael Kounadis <[MKounadis@spiegelsohmer.com](mailto:MKounadis@spiegelsohmer.com)>; Bernier, Alex <[albernier@deloitte.ca](mailto:albernier@deloitte.ca)>; Danny Duy Vu <[DDVu@stikeman.com](mailto:DDVu@stikeman.com)>  
**Subject:** RE: 500-11-065195-253 | Dans l'affaire du séquestre de 9408-7129 Québec Inc.

**EXTERNAL EMAIL.** Do not click links or open attachments unless you recognize the sender and know the content is safe!

**COURRIEL EXTERNE.** Ne cliquez sur aucun lien et n'ouvrez aucune pièce jointe à moins d'en connaître l'expéditeur et de savoir que le contenu est sûr!

Cher confrère,

Merci pour votre courriel.

Nous demandons à tous et chacun des détenteurs d'hypothèques légales de bien vouloir nous revenir avec une réponse écrite d'ici le 31 juillet 2025 quant à l'ensemble des questions énoncées dans notre lettre du 3 juillet 2025, et ce, afin de nous permettre d'évaluer la validité et l'opposabilité desdites hypothèques légales de la construction.

Nous comprenons de votre courriel ci-dessous que la représentante de votre cliente est présentement à l'étranger, mais nous comptons néanmoins sur votre bonne collaboration pour nous transmettre votre réponse écrite dans les meilleurs délais.

Salutations cordiales,

**Darien Bahry**

Direct : +1 514 397 2441  
Mobile : +1 514 434 9354  
Email : [DBahry@stikeman.com](mailto:DBahry@stikeman.com)

---

**From:** Me Laurent Debrun <[LDebrun@spiegelsohmer.com](mailto:LDebrun@spiegelsohmer.com)>

**Sent:** Thursday, July 17, 2025 4:34 PM

**To:** Oumaima Charaf <[OCharaf@stikeman.com](mailto:OCharaf@stikeman.com)>; Guy P. Martel <[GMartel@stikeman.com](mailto:GMartel@stikeman.com)>; Darien Bahry

<[DBahry@stikeman.com](mailto:DBahry@stikeman.com)>; [fturbide@deloitte.ca](mailto:fturbide@deloitte.ca); [bclouatre@deloitte.ca](mailto:bclouatre@deloitte.ca); Michael Kounadis

<[MKounadis@spiegelsohmer.com](mailto:MKounadis@spiegelsohmer.com)>

**Subject:** FW: 500-11-065195-253 | Dans l'affaire du séquestre de 9408-7129 Québec Inc.

Chers confères, Messieurs,

Nous avons pour réponse vos lettres du 3 juillet courant. Les soussignés ont remplacé Kaufman avocats dans ce dossier depuis le début du mois.

Nous venons de prendre connaissance de ces lettres seulement récemment.

Vous trouverez ici les factures émises et non payées (et justificatifs visés) au soutien des hypothèques enregistrées par nos clientes contre les immeubles.

Prestico et Demeures fournissaient la main d'œuvre et divers services pour la débitrice 9408 qui, tout au long du projet, recevait et payait ces factures selon le même modus operandi.

Ceci s'ajoute aux informations antérieurement fournies.

La représentante de notre cliente au courant des faits est à l'étranger et il se peut qu'un temps plus long soit requis pour vous fournir d'autres informations, le cas échéant.

Veuillez donc nous revenir pour souligner toute autre information requise.

Cordialement.

**Me Laurent Debrun**

Avocat / Lawyer

**SPIEGEL RYAN**

*Spiegel Sohmer et Ravinsky Ryan Lemoine ont uni leurs forces sous la bannière Spiegel Ryan. Veuillez noter que les adresses courriel resteront temporairement inchangées pendant que nous harmonisons nos systèmes.*

*Spiegel Sohmer and Ravinsky Ryan Lemoine have merged under the Spiegel Ryan banner. Please note that email addresses will remain temporarily unchanged while we harmonize our systems.*

1255 Rue Peel, bureau 1000  
Montréal, Québec, H3B 2T9  
T: 514 875-3564  
F: 514-875-8237  
C: 514-238-1625  
[www.spiegelryan.com](http://www.spiegelryan.com)



Avis : Ce message et les pièces qui y sont jointes sont confidentiels et protégés par le secret professionnel. Si vous n'êtes pas le destinataire, veuillez informer l'expéditeur par courriel immédiatement, effacer ce message et en détruire toute copie. L'expéditeur de ce courriel ne désire recevoir aucun message électronique non sollicité à cette adresse.

Notice: This message and any attachment(s) are confidential and privileged. If you are not the addressee, please immediately inform the sender by return e-mail, delete this message and destroy all copies. The sender of this email wishes not to receive unsolicited electronic messages at this address.

---

**From:** Oumaima Charaf <[OCharaf@stikeman.com](mailto:OCharaf@stikeman.com)> **On Behalf Of** Danny Duy Vu

**Sent:** Thursday, July 3, 2025 5:16 PM

**To:** Genevieve Cadieux <[gcadieux@mlkaufman.ca](mailto:gcadieux@mlkaufman.ca)>

**Cc:** Guy P. Martel <[GMartel@stikeman.com](mailto:GMartel@stikeman.com)>; Darien Bahry <[DBahry@stikeman.com](mailto:DBahry@stikeman.com)>; [fturbide@deloitte.ca](mailto:fturbide@deloitte.ca); Clouatre, Benoit <[bclouatre@deloitte.ca](mailto:bclouatre@deloitte.ca)>

**Subject:** 500-11-065195-253 | Dans l'affaire du séquestre de 9408-7129 Québec Inc.

You don't often get email from [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com). [Learn why this is important](#)

Bonjour Me Cadieux,

Veuillez-vous référer à la lettre ci-jointe.

Salutations cordiales,

**Danny Duy Vu**

Direct : +1 514 397 6495  
Mobile : +1 514 206 1076  
Email : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

---

Follow us: [LinkedIn](#) / [X](#) / [stikeman.com](#)

**Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l.** Avocats

**Stikeman Elliott LLP** Barristers & Solicitors

1155 boul. René-Lévesque Ouest, 41e étage, Montréal, QC H3B 3V2 Canada

Ce message est confidentiel et peut contenir de l'information visée par le secret professionnel. Si vous n'en êtes pas le destinataire, veuillez supprimer ce message et nous avertir immédiatement. Toute utilisation ou communication non autorisée est interdite. / *This email is confidential and may contain privileged information. If you are not an intended recipient, please delete this email and notify us immediately. Any unauthorized use or disclosure is prohibited.*

## **Pièce R-12**

Danny Duy Vu  
Tel : 514 397-6495  
Courriel : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

14 octobre 2025  
Numéro de dossier : 140238-1005

**PAR COURRIEL  
SOUS TOUTES  
RÉSERVES**

Me Laurent Debrun  
**SPIEGEL RYAN**  
1255 Rue Peel, Bureau 1000  
Montréal (Québec), H3B 2T9  
Courriel : [ldebrun@spiegelohmer.com](mailto:ldebrun@spiegelohmer.com)

**RE : Dans l'affaire de la mise sous séquestre de 9408-7129 Québec inc.  
(No. Cour : 500-11-065195-253)**

---

Me Debrun,

Comme vous le savez, nous représentons Deloitte Restructuration inc., en sa qualité de séquestre (le « **Séquestre** ») nommé par la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) (la « **Cour** ») à l'égard des biens de 9408-7129 Québec inc. (la « **Débitrice** »).

À titre de rappel, le 12 juin 2025, la Cour a rendu une *Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée* (l'« **OADI** ») autorisant la mise en œuvre d'une transaction (la « **Transaction** ») visant la Débitrice, et ordonnant la radiation de l'ensemble des hypothèques, sûretés et autres charges (collectivement, les « **Charges** ») publiées à l'égard de ses biens<sup>1</sup>. Le 17 juin 2025, la Transaction a clôturé.

Depuis la clôture de la Transaction, le Séquestre, avec l'assistance des procureurs soussignés, procède à une analyse quant à la validité et à l'opposabilité des hypothèques légales de la construction précédemment publiées à l'égard des biens immobiliers de la Débitrice et ayant fait l'objet d'une radiation aux termes de l'OADI (les « **Hypothèques légales de la construction** »). Dans ce contexte, nous avons envoyé le 3 juillet 2025 une lettre (la « **Lettre du 3 juillet** ») demandant à tous les détenteurs d'Hypothèques légales de la construction certaines informations et documents aux fins de permettre au Séquestre de prendre position quant à la validité et l'opposabilité de ces Hypothèques légale de la construction. Ces Hypothèques légales de la construction comprennent celle publiée au registre foncier par ou au nom de Presti Demeures inc. (« **Presti Demeures** ») sous le numéro d'inscription 29 109 599 (l'« **Hypothèque légale Presti Demeures** »), laquelle aurait été publiée en lien avec une réclamation de la part de Presti Demeures à l'égard de la Débitrice, pour un montant total de **62 928.17\$** (la « **Réclamation Presti Demeures** »).

Les 17 et 20 juillet 2025, vous nous avez transmis, au nom de Presti Demeures, deux courriels (respectivement, le « **Courriel du 17 juillet 2025** » et le « **Courriel du 20 juillet 2025** ») en réponse à notre Lettre du 3 juillet 2025.

Après une analyse approfondie du Courriel du 17 juillet 2025 ainsi que du Courriel du 20 juillet 2025, et sur la base des informations qui y étaient contenues, ainsi que des documents qui y étaient joints, nous

---

<sup>1</sup> Une copie de l'OADI est disponible sur le site web du Séquestre à l'adresse suivante : [9408-7129 Québec Inc.](http://9408-7129 Québec Inc.)

vous informons par les présentes que la position du Séquestre est à l'effet que l'Hypothèque légale Presti Demeures est invalide et/ou inopposable, notamment pour les raisons qui suivent :

- (a) Dans le Courriel du 17 juillet 2025, vous avez allégué que « *Presti et Demeures fournissaient la main d'œuvre et divers services pour la Débitrice* »;
- (b) Dans le Courriel du 20 juillet 2025, vous avez allégué et/ou admis ce qui suit :
  - « *Presti Demeures* » n'a jamais conclu de contrat écrit avec la Débitrice, et aucun avis de dénonciation n'a été transmis par « *Presti Demeures* » à la Débitrice malgré les termes de l'article 2728 du Code civil du Québec (le « **C.c.Q.** »);
  - Malgré tout, selon vous, une prétendue relation contractuelle directe existait entre « *Presti* » et la Débitrice, sans toutefois donner quelque précision que ce soit quant à : (i) l'identité de(s) l'entité(s) faisant partie du groupe « Presti » qui auraient prétendument eu une relation contractuelle directe avec la Débitrice, ni quant aux (ii) termes de cette prétendue entente contractuelle directe avec la Débitrice;
  - Or, nous comprenons toutefois du Courriel du 20 juillet 2025 que, selon vous, une « entente » aurait apparemment été convenue non pas entre « *Presti Demeures* » et la « *Débitrice* », mais plutôt entre les « *actionnaires* » de cette dernière en vertu de laquelle il aurait été convenu que « *Presti* », par l'entremise de ses « *entités* », serait responsable de la gestion du projet de construction de la Débitrice (le « **Projet de construction** ») et de la fourniture de main-d'œuvre nécessaire pour le Projet de construction. Encore une fois : (i) aucune précision n'a été donnée quant à l'identité des « entités » de « Presti » auxquelles vous faisiez référence dans le Courriel du 20 juillet 2025, et (ii) aucune copie de la prétendue « entente » entre les « actionnaires » de la Débitrice ne nous a été transmise;
  - Nous comprenons néanmoins du Courriel du 20 juillet 2025 que, selon vous, « *Presti Demeures* » aurait été l'entité responsable quant à la fourniture d'un surintendant (et autre main-d'œuvre) ainsi que d'équipements nécessaires dans le cadre du Projet de construction. Or, une telle affirmation semble contredire ce qui suit :
    - (i) Tout d'abord, nous notons que dans une lettre transmise aux procureurs soussignés dans le cadre du présent dossier le 11 juin 2025 par votre collègue, Me Adam Spiro, celui-ci énonçait ce qui suit : « *we reiterate that 9408 was the general contractor of the project – not Presti Group. Therefore, no claim lies against Presti Group for any liability that could rest with the general contractor* ». La même affirmation a été réitérée en Cour par Me Spiro lors de l'audience tenue devant l'Honorable Janet Michelin dans le présent dossier le 12 juin 2025;
    - (ii) Ensuite, dans une lettre que vous nous avez transmise le 4 août 2025, vous nous aviez avisés que l'entité du groupe « *Presti* » prétendument responsable pour la gestion du Projet de Construction et pour la fourniture de main-d'œuvre et d'équipement pour le Projet de construction était une entité détenant une licence RBQ enregistrée sous le no. 5635-8856-01, soit « *Placements Immobiliers Presti inc.* », et non « *Presti Demeures* »;
    - (iii) Finalement, vous allégez dans le Courriel du 20 juillet 2025 que les coûts prétendument encourus en lien avec la fourniture d'un surintendant (et autre main-d'œuvre) ainsi que la location d'équipements nécessaires dans le cadre du Projet de

# Stikeman Elliott

construction auraient été « *paid through* » (et non « *incurred by* ») « *Presti Demeures* », révélant ainsi que ces coûts auraient en réalité été encourus (« *incurred by* ») par une entité autre que « *Presti Demeures* » et qu'à toutes fins pratiques, le rôle de cette dernière se limitait simplement à payer ces coûts et les refacturer à la Débitrice.

- Quoiqu'il en soit, comme vous le savez, en vertu de l'article 2726 du C.c.Q., les seules parties pouvant bénéficier d'une hypothèque légale de la construction sont les architectes, les ingénieurs, les fournisseurs de matériaux, les entrepreneurs, les sous-entrepreneurs et les ouvriers, ce que « *Presti Demeures* » n'est pas.

Compte tenu de ce qui précède, soyez avisé que nous avons reçu le mandat du Séquestre de présenter prochainement une requête demandant à la Cour de déclarer comme étant invalide et/ou inopposable l'Hypothèque légale Presti Demeures, et d'autoriser le Séquestre à libérer une somme équivalente à la Réclamation Presti Demeures à la Banque Laurentienne du Canada, en sa qualité de créancière garantie de premier rang de la Débitrice. Dans ce contexte, veuillez noter que le Séquestre se réserve tous ses droits dans les circonstances, incluant le droit de soulever tout autre motif d'invalidité et/ou d'inopposabilité quant à l'Hypothèque légale Presti Demeures.

Salutations cordiales,



Danny Duy Vu  
DV/oc

Cc: Benoit Clouatre, Alex Bernier (Deloitte Restructuration inc.)  
Me Guy P. Martel, Me Darien Bahry (Stikeman Elliott LLP)  
Me Alain Tardif, Frédérique Drainville, Patricia Ghannoum (McCarthy Tétrault LLP)

## **Pièce R-13**

December 12, 2025

*Me Laurent debrun*  
*ldebrun@spiegelsonhmer.com*  
*514-875-5364*

**BY EMAIL**  
**WITHOUT PREJUDICE**

Guy Martel: [gmartel@stikeman.com](mailto:gmartel@stikeman.com)  
Danny Duy Vu: [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)  
Darien Bahry: [dbahry@stikeman.com](mailto:dbahry@stikeman.com)

**STIKEMAN ELLIOTT LLP**

1155 boul. René-Lévesque Ouest, 41e étage  
Montréal, QC H3B 3V2

---

**Re: 9408-7129 Québec Inc. (“9408”), Receivership | S.C. No. 500-11-065195-253:**  
**Prestico Inc. and Presti Demeures Inc. Legal hypothecs**  
Our file: 116764-2

---

Dear confrères:

We are legal counsel to Prestico Inc. (**Prestico**) and Presti Demeures Inc. (**PDI**) (our **Clients**). We have for reply your letters of October 14, 2025 (the **Letters**), by which, on behalf of the Receiver, you advised our clients that the Receiver was of the view that our Clients' legal hypothecs registered in November 2024 against the property (the **Du Musée Project or Property**) were invalid or non enforceable and that the Receiver would petition the Court for an order striking said hypothecs.

We must correct some important errors or assumptions contained in the reasoning followed by the Receiver and conveyed in the Letters. We also include further clarifications in relation with questions raised in the Letters. We believe that once those errors are recognized and true facts considered, the Receiver must come to the conclusion that the hypothecs are valid and that the debts covered by the hypothecs must be paid to our Clients forthwith, together with interest, from the reserve created by the Receiver to that end and approved by the Court.

**Presti Demeures Inc. (PDI)**

PDI holds an RBQ licence No 5687-9257-01. Paolo Presti is the RBQ respondent for PDI. Placements immobiliers Presti Inc. (**PIP**) (RBQ 5635-8856-01) has nothing to do with the legal hypothecs or the rights of PDI and Prestico that are at stake here. PIP was not the RBQ respondent for 9408-7129 Quebec Inc. (**9408**), the General Contractor (**GC**); Paolo Presti was. PDI acted throughout as a sub-contractor for the GC/9408 (which held its own RBQ licence) and PDI, the whole in relation with the Project. PDI fully qualifies under the CCQ legislation and regulations for the protection afforded by article 2726 CCQ.



During the Project, PDI supplied to 9408 CCQ licenced personnel (Mr. Marc Martin) or contractors, such as Manulift and Construction Lusignan Inc., to conduct work on the Du Musée Property, as well as supplying or procuring goods and equipment. These goods and services, which directly added value to the Project, were always invoiced by PDI to 9408 and paid to PDI by 9408. All time sheets and invoices were remitted by PDI on a timely basis to 9408 which was therefore always notified of the labor and costs being incurred by PDI and charged to 9408. Note that only 50% of the enclosed Lusignan invoices were invoiced to 9408.

PDI is the entity which paid all of the invoices that are covered by the yet unpaid debt subject to the PDI hypothec. We enclose all proofs of payment herewith.

**Prestico:**

Prestico supplied for the Project, at the behest of 9408 and of PDI, 9408's agent, the project manager, site supervisor, accounting and other labor in addition to providing goods and equipment which were essential to the Project. Prestico invoices 9408 on a pro rata for the supplied essential personnel. Prestico does not need an RBQ licence for rendering this service to 9408 via PDI. Prestico paid all salaries relating to the invoices covered by its hypothec. All such work was performed at 9408's request, for the sole benefit of 9408 and in conjunction with PDI and the parties' respective RBQ respondents. 9408 was aware of all such labor and material and equipment costs, approved them and recognized that they added value to the Project. Throughout the Project, before PDI was forcefully removed, all Prestico invoices were dutifully paid by 9408 as GC.

The Receiver contests some of the invoices paid by Prestico and covered by the legal hypothecs by alleging that they relate to expenses which added no value to the Property. Prestico and PDI contest this position. Prestico had to pay the cell phones of the staff assigned to the Project and who, as per 9408's direction, required a dedicated phone. Prestico paid for site preparation and for the creation of renderings. It supplied water on-site for workers.

We request that the specific problematic Prestico invoices be identified by the Receiver.

In light of the foregoing, we ask that the Receiver confirm that it is reconsidering the position it took on October 14, 2025, and that the legal hypothecs will be recognized by the Receiver as valid and enforceable.

We remain,

Yours truly,

**SPIEGEL RYAN LLP**

**Laurent Debrun**

Encl. proof of payment of invoices.



<b>Manulift Invoices</b>	<b>Chq #</b>	<b>Check cashed</b>
3241889	4114	12-oct-23
3243458	4114	12-oct-23
3245386	4114	12-oct-23
3247316	4146	14-nov-23
3249358	4146	14-nov-23
3250862	4146	14-nov-23
3252455	4180	14-nov-23
3254131	4180	14-nov-23
3256407	4252	22-déc-23
3258421	4252	22-déc-23
3260279	4252	22-déc-23
3211895	3798	21-déc-22

<b>Invoice</b>	<b>Check No.</b>	<b>Date paid</b>	<b>Status</b>	<b>Reconc. Date</b>	<b>Total Disbursement</b>	<b>Paid Current</b>
1302	DIRECT	July 14,2025	Reconciled cheque	07/31/2023	3 449,26	3 449,26
1303	DIRECT	July 21, 2025	Reconciled cheque	07/31/2023	3 449,26	3 449,26
1304	DIRECT	July 24, 2025	Reconciled cheque	07/31/2023	3 449,26	3 449,26
1305	DIRECT	August 17, 2025	Reconciled cheque	08/31/2023	3 449,26	3 449,26
1306	DIRECT	August 23, 2025	Reconciled cheque	08/31/2023	3 449,26	3 449,26
1307	DIRECT	August 30, 2025	Reconciled cheque	08/31/2023	3 449,26	3 449,26

1 8 1 1 2 0 2 2  
J J M M A A A A

ONZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE 50/100

\$\*\*\*11354.50

Manulift E.M.I. Ltee/Ltd  
100 rue rue d'Anvers  
Montréal Québec G3A 1S4

**PRESTI**  
DEMEURES ET DÉVELOPPEMENTS

**Presti Demeures Inc.**

Message

Fournisseur <b>Manulift E.M.I. Ltee/Ltd</b>			Numéro <b>MANULIFT</b>	Date <b>18/11/2022</b>	Chèque N° <b>3798</b>		
Date	Facture	Projet	Solde	Déboursé	Escompte	Solde retenue	Déboursé retenue
22/10/14	3210925	V2	0.00	4,037.92	0.00	0.00	0.00
22/10/24	3211895	DM-000	0.00	4,476.57	0.00	0.00	0.00
22/11/01	3212963	DM-000	0.00	2,725.03	0.00	0.00	0.00
22/11/04	3213461	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
Copie du fournisseur		<b>Totaux</b>	0.00	11,354.50	0.00	0.00	0.00

**PRESTI**  
DEMEURES ET DÉVELOPPEMENTS

**Presti Demeures Inc.**

Message

Fournisseur <b>Manulift E.M.I. Ltee/Ltd</b>			Numéro <b>MANULIFT</b>	Date <b>18/11/2022</b>	Chèque N° <b>3798</b>		
Date	Facture	Projet	Solde	Déboursé	Escompte	Solde retenue	Déboursé retenue
22/10/14	3210925	V2	0.00	4,037.92	0.00	0.00	0.00
22/10/24	3211895	DM-000	0.00	4,476.57	0.00	0.00	0.00
22/11/01	3212963	DM-000	0.00	2,725.03	0.00	0.00	0.00
22/11/04	3213461	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
Copie de classement		<b>Totaux</b>	0.00	11,354.50	0.00	0.00	0.00

1 5 1 2 2 0 2 3  
J J M M A A A A

HUIT MILLE CENT QUARANTE-HUIT 32/100

\$\*\*\*\*\*8148.32

Manulift E.M.I. Ltee/Ltd  
100 rue rue d'Anvers  
Montréal Québec G3A 1S4

**PRESTI**  
DEMEURES ET DÉVELOPPEMENTS

**Presti Demeures Inc.**

Message

Fournisseur <b>Manulift E.M.I. Ltee/Ltd</b>			Numéro <b>MANULIFT</b>	Date <b>15/12/2023</b>	Chèque N° <b>4252</b>		
Date	Facture	Projet	Solde	Déboursé	Escompte	Solde retenue	Déboursé retenue
23/04/17	3235239	*****	0.00	4,409.55	0.00	0.00	0.00
23/09/25	3256407	DM-000	0.00	3,959.18	0.00	0.00	0.00
23/10/06	3258421	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
23/10/23	3260279	DM-000	0.00	3,959.18	0.00	0.00	0.00
23/11/03	3262196	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
23/11/23	3264952_CR	*****	0.00	-4,409.55	0.00	0.00	0.00
Copie du fournisseur		<b>Totaux</b>	0.00	8,148.32	0.00	0.00	0.00

**PRESTI**  
DEMEURES ET DÉVELOPPEMENTS

**Presti Demeures Inc.**

Message

Fournisseur <b>Manulift E.M.I. Ltee/Ltd</b>			Numéro <b>MANULIFT</b>	Date <b>15/12/2023</b>	Chèque N° <b>4252</b>		
Date	Facture	Projet	Solde	Déboursé	Escompte	Solde retenue	Déboursé retenue
23/04/17	3235239	*****	0.00	4,409.55	0.00	0.00	0.00
23/09/25	3256407	DM-000	0.00	3,959.18	0.00	0.00	0.00
23/10/06	3258421	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
23/10/23	3260279	DM-000	0.00	3,959.18	0.00	0.00	0.00
23/11/03	3262196	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
23/11/23	3264952_CR	*****	0.00	-4,409.55	0.00	0.00	0.00
Copie de classement		<b>Totaux</b>	0.00	8,148.32	0.00	0.00	0.00

2 1 0 9 2 0 2 3  
J J M M A A A A

SIX MILLE TROIS CENT HUIT 10/100

\$\* \* \* \* \* 6308.10

Manulift E.M.I. Ltee/Ltd  
100 rue rue d'Anvers  
Montréal Québec G3A 1S4

**PRESTI**  
DEMEURES ET DÉVELOPPEMENTS

**Presti Demeures Inc.**

Message

Fournisseur <b>Manulift E.M.I. Ltee/Ltd</b>			Numéro <b>MANULIFT</b>	Date <b>21/09/2023</b>	Chèque N° <b>4180</b>		
Date	Facture	Projet	Solde	Déboursé	Escompte	Solde retenue	Déboursé retenue
23/03/27	3232314	V2	0.00	2,233.94	0.00	0.00	0.00
23/08/28	3252455	DM-000	0.00	3,959.18	0.00	0.00	0.00
23/09/08	3254131	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
Copie du fournisseur		<b>Totaux</b>	0.00	6,308.10	0.00	0.00	0.00

**PRESTI**  
DEMEURES ET DÉVELOPPEMENTS

**Presti Demeures Inc.**

Message

Fournisseur <b>Manulift E.M.I. Ltee/Ltd</b>			Numéro <b>MANULIFT</b>	Date <b>21/09/2023</b>	Chèque N° <b>4180</b>		
Date	Facture	Projet	Solde	Déboursé	Escompte	Solde retenue	Déboursé retenue
23/03/27	3232314	V2	0.00	2,233.94	0.00	0.00	0.00
23/08/28	3252455	DM-000	0.00	3,959.18	0.00	0.00	0.00
23/09/08	3254131	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
Copie de classement		<b>Totaux</b>	0.00	6,308.10	0.00	0.00	0.00

2 5 0 8 2 0 2 3  
J J M M A A A A

QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE 55/100

\$\*\*\*\*\*4591.55

Manulift E.M.I. Ltee/Ltd  
100 rue rue d'Anvers  
Montréal Québec G3A 1S4

**PRESTI**  
DEMEURES ET DÉVELOPPEMENTS

**Presti Demeures Inc.**

Message

Fournisseur			Numéro	Date	Chèque		
<b>Manulift E.M.I. Ltee/Ltd</b>			<b>MANULIFT</b>	<b>25/08/2023</b>	<b>N°</b>	<b>4146</b>	
Date	Facture	Projet	Solde	Déboursé	Escompte	Solde retenue	Déboursé retenue
23/03/10	3229847	*****	0.00	517.39	0.00	0.00	0.00
23/07/14	3247316	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
23/08/01	3249358	DM-000	0.00	3,844.20	0.00	0.00	0.00
23/08/11	3250862	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
Copie du fournisseur		<b>Totaux</b>	0.00	4,591.55	0.00	0.00	0.00

**PRESTI**  
DEMEURES ET DÉVELOPPEMENTS

**Presti Demeures Inc.**

Message

Fournisseur			Numéro	Date	Chèque		
<b>Manulift E.M.I. Ltee/Ltd</b>			<b>MANULIFT</b>	<b>25/08/2023</b>	<b>N°</b>	<b>4146</b>	
Date	Facture	Projet	Solde	Déboursé	Escompte	Solde retenue	Déboursé retenue
23/03/10	3229847	*****	0.00	517.39	0.00	0.00	0.00
23/07/14	3247316	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
23/08/01	3249358	DM-000	0.00	3,844.20	0.00	0.00	0.00
23/08/11	3250862	DM-000	0.00	114.98	0.00	0.00	0.00
Copie de classement		<b>Totaux</b>	0.00	4,591.55	0.00	0.00	0.00

**FACTURE**

Le 24 juillet 2023

Numéro: 1304

Presti Demeures inc.  
 1980 boul. René-Lévesque ouest  
 Montréal (Québec)  
 H3H 1R6

**Services de charpenterie rendus**

- Main d'œuvre

Éric Lusignan	Semaine finissant le 22 juillet 2023	3,000.00 \$
---------------	--------------------------------------	-------------

<b>Sous-total</b>	3,000.00 \$
<b>TPS</b>	150.00 \$
<b>TVQ</b>	<u>299.25 \$</u>
<b>Total</b>	<u>3,449.25 \$</u>

**Terme:** Net 30 jours. Des frais d'intérêt de 1.5% par mois (19.6% par année) seront applicables sur toute somme impayée après l'échéance.

No. d'inscription TPS: 144506870 RT  
 No. d'inscription TVQ: 1201367189 TQ0001  
 No. RBQ: 8281-3940-57



## FACTURE

Le 14 août 2023

Numéro: 1305

Presti Demeures inc.  
1980 boul. René-Lévesque ouest  
Montréal (Québec)  
H3H 1R6

### Services de charpenterie rendus

- Main d'œuvre

Éric Lusignan	Semaine finissant le 29 juillet 2023	3 000,00 \$
---------------	--------------------------------------	-------------

<b>Sous-total</b>	3 000,00 \$
TPS	150,00 \$
TVQ	<u>299,25 \$</u>
<b>Total</b>	<u>3 449,25 \$</u>

**Terme:** Net 30 jours. Des frais d'intérêt de 1.5% par mois (19.6% par année) seront applicables sur toute somme impayée après l'échéance.

No. d'inscription TPS: 144506870 RT  
No. d'inscription TVQ: 1201367189 TQ0001  
No. RBQ: 8281-3940-57

2768, CROISSANT DUMONT, MASCOUCHE, QUÉBEC, J7K 1R7  
TÉL : 514-776-7242 / TÉLÉC. : 450-474-0052  
RBQ : 8281-3940-57



## FACTURE

Le 21 août 2023

Numéro: 1306

Presti Demeures inc.  
1980 boul. René-Lévesque ouest  
Montréal (Québec)  
H3H 1R6

ENTREPRENEUR SPÉCIALISÉ EN CHARPENTE

### Services de charpenterie rendus

- Main d'œuvre

Éric Lusignan	Semaine finissant le 18 août 2023	3 000,00 \$
---------------	-----------------------------------	-------------

<b>Sous-total</b>	3 000,00 \$
TPS	150,00 \$
TVQ	<u>299,25 \$</u>
<b>Total</b>	<u>3 449,25 \$</u>

**Terme:** Net 30 jours. Des frais d'intérêt de 1.5% par mois (19.6% par année) seront applicables sur toute somme impayée après l'échéance.

No. d'inscription TPS: 144506870 RT

No. d'inscription TVQ: 1201367189 TQ0001

No. RBQ: 8281-3940-57

2768, CROISSANT DUMONT, MASCOUCHE, QUÉBEC, J7K 1R7  
TÉL : 514-776-7242 / TÉLÉC. : 450-474-0052  
RBQ : 8281-3940-57



LES CONSTRUCTIONS  
LUSIGNAN INC.  
ENTREPRENEUR SPÉCIALISÉ EN CHARPENTE

## FACTURE

Le 28 août 2023

Numéro: 1307

Presti Demeures inc.  
1980 boul. René-Lévesque ouest  
Montréal (Québec)  
H3H 1R6

### Services de charpenterie rendus

- Main d'œuvre

Éric Lusignan	Semaine finissant le 25 août 2023	3 000.00 \$
---------------	-----------------------------------	-------------

<b>Sous-total</b>	3 000.00 \$
<b>TPS</b>	150.00 \$
<b>TVQ</b>	<u>299.25 \$</u>
<b>Total</b>	<u>3 449.25 \$</u>

**Terme:** Net 30 jours. Des frais d'intérêt de 1.5% par mois (19.6% par année) seront applicables sur toute somme impayée après l'échéance.

No. d'inscription TPS: 144506870 RT  
No. d'inscription TVQ: 1201367189 TQ0001  
No. RBQ: 8281-3940-57

2768, CROISSANT DUMONT, MASCOUCHE, QUÉBEC, J7K 1R7  
TÉL : 514-776-7242 / TÉLÉC. : 450-474-0052  
RBQ : 8281-3940-57



## FACTURE

Le 10 juillet 2023

Numéro: 1302

Presti Demeures inc.  
1980 boul. René-Lévesque ouest  
Montréal (Québec)  
H3H 1R6

### Services de charpenterie rendus

- Main d'œuvre

Éric Lusignan	Semaine finissant le 8 juillet	3 000.00 \$
---------------	--------------------------------	-------------

Sous-total	3 000.00 \$
TPS	150.00 \$
TVQ	<u>299.25 \$</u>
Total	<u>3 449.25 \$</u>

**Terme:** Net 30 jours. Des frais d'intérêt de 1.5% par mois (19.6% par année) seront applicables sur toute somme impayée après l'échéance.

No. d'inscription TPS: 144506870 RT  
No. d'inscription TVQ: 1201367189 TQ0001  
No. RBQ: 8281-3940-57

2768, CROISSANT DUMONT, MASCOUCHE, QUÉBEC, J7K 1R7  
TÉL : 514-776-7242 / TÉLÉC. : 450-474-0052  
RBQ : 8281-3940-57



## FACTURE

Le 17 juillet 2023

Numéro: 1303  
ENTREPRENEUR SPÉCIALISÉ EN CHARPENTE

Presti Demeures inc.  
1980 boul. René-Lévesque ouest  
Montréal (Québec)  
H3H 1R6

### Services de charpenterie rendus

- Main d'œuvre

Éric Lusignan	Semaine finissant le 15 juillet 2023	3,000.00 \$
---------------	--------------------------------------	-------------

<b>Sous-total</b>	3,000.00 \$
<b>TPS</b>	150.00 \$
<b>TVQ</b>	<u>299.25 \$</u>
<b>Total</b>	<u>3,449.25 \$</u>

**Terme:** Net 30 jours. Des frais d'intérêt de 1.5% par mois (19.6% par année) seront applicables sur toute somme impayée après l'échéance.

No. d'inscription TPS: 144506870 RT  
No. d'inscription TVQ: 1201367189 TQ0001  
No. RBQ: 8281-3940-57

2768, CROISSANT DUMONT, MASCOUCHE, QUÉBEC, J7K 1R7  
TÉL : 514-776-7242 / TÉLÉC. : 450-474-0052  
RBQ : 8281-3940-57

<p style="text-align: center;"><b>C O U R S U P É R I E U R E</b>            ( Division Commerciale )</p>	
<p><b>Nº. 500-11-065195-253</b></p>	
<p><b>CANADA</b>  <b>PROVINCE DE QUÉBEC</b>  <b>DISTRICT DE MONTRÉAL</b></p>	
<p><b>DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :</b></p>	
<p><b>9542-9916 QUÉBEC INC.</b> <span style="float: right;">Débitrice</span></p>	
<p>- et -</p>	
<p><b>LA BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA</b> <span style="float: right;">Créancière garantie</span></p>	
<p>- et -</p>	
<p><b>DELOITTE RESTRUCTURING INC.</b> <span style="float: right;">Séquestre/Requérante</span></p>	
<p><b>BS0350</b> <span style="float: right;">Notre dossier : 140238.1005</span></p>	
<p><b>REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE AUTORISANT            LE SÉQUESTRE À PROCÉDER À UNE DISTRIBUTION FINALE DES            SOMMES DÉTENUES DANS SON COMPTE EN FIDÉCOMMIS ET            PIÈCES AU SOUTIEN DE LA REQUÊTE</b>  <b>(Articles 183(1.1) et 243 de la <i>Loi sur la faillite et l'insolvabilité</i>)</b></p>	
<p style="text-align: center;"><b>ORIGINAL</b></p>	
<p><b>M<sup>e</sup>. Danny Duy Vu</b> <span style="float: right;">(514) 397-6495  <a href="mailto:DDVu@stikeman.com">DDVu@stikeman.com</a></span></p>	
<p><b>M<sup>e</sup>. Darien Bahry</b> <span style="float: right;">(514) 397-2441  <a href="mailto:DBahry@stikeman.com">DBahry@stikeman.com</a></span></p>	
<p style="text-align: center;"><b>STIKEMAN ELLIOTT</b>  <b>Stikeman Elliott LLP S.E.N.C.R.L., s.r.l.</b>  <b>41<sup>e</sup> étage, 1155, BOUL. RENÉ-LÉVESQUE OUEST</b>  <b>MONTRÉAL (QUÉBEC) CANADA H3B 3V2</b></p>	