

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
NO: 500-11-065195-253  
DATE: 12 JUIN 2025

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE: JANET MICHELIN, J.S.C.

---

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :

**9408-7129 QUÉBEC INC.**

Débitrice

-et-

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Séquestre/Requérante

-et-

**COMPLEXE DU MUSÉE INC.**

Mise-en-cause (Acheteur)

-et-

**GROUPE MACH ACQUISITION INC.**

Mise-en-cause (Caution)

-et-

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS  
(QUÉBEC)**

-et-

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC DE LA CIRCONSCRIPTION  
FONCIÈRE DE MONTRÉAL**

Mises-en-cause

---

**ORDONNANCE D'ANNULATION ET DE RADIATION**

---

[1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la demande du Séquestre intitulée *Application for the Issuance of an Approval and Reverse Vesting Order* (la « **Demande** ») et des pièces

déposées au soutien de la Demande, et de la déclaration sous serment de M. Benoit Clouatre déposée au soutien de celle-ci;

- [2] **CONSIDÉRANT** le premier rapport de Restructuration Deloitte Inc., agissant en sa qualité de séquestre de la Débitrice nommé par la cour (« **Deloitte** » ou le « **Séquestre** »), daté du 10 juin 2025 (le « **Premier rapport** »);
- [3] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance nommant un séquestre* émise par cette Cour le 5 février 2025 (l'« **Ordonnance de mise sous séquestre** ») dans le contexte des présentes procédures (les « **Procédures sous la LFI** ») instituées en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. 1985, ch. B-3, tel qu'amendée (la « **LFI** »), prévoyant, entre autres, la nomination de Deloitte à titre de Séquestre de certains biens de la Débitrice énumérés dans l'Ordonnance de mise sous séquestre (les « **Biens** »), avec les pouvoirs énoncés dans l'Ordonnance de mise sous séquestre, y compris ceux nécessaires pour assurer le contrôle, la protection et la préservation des Biens, ainsi que leur vente ou leur disposition, en tout ou en partie, y compris, mais sans s'y limiter, par le biais d'une procédure d'appel d'offres public ou de sollicitations privées, et prévoyait également l'autorisation pour le Séquestre (agissant au nom de la Débitrice) d'emprunter certaines sommes dans le cadre d'une facilité de financement intérimaire;
- [4] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande aux parties se trouvant sur la liste de notification préparée dans le contexte des Procédures sous la LFI, y compris aux bénéficiaires d'inscriptions devant faire l'objet d'une mainlevée ou d'une réduction et aux contreparties aux Contrats conservés;
- [5] **CONSIDÉRANT** la preuve produite et les représentations des avocats présents lors de l'audition de la Demande;
- [6] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la LFI;
- [7] **CONSIDÉRANT** que la Cour a émis le 12 juin 2025 une ordonnance (l'« **Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée** ») approuvant les transactions envisagées par le *Share Purchase Agreement* tel qu'amendé le 11 juin 2025 par le biais du *First Amendment to the Share Purchase Agreement* entre la Débitrice, Complexe Du Musée Inc. (l'« **Acheteur** ») et Groupe Mach Acquisition Inc. (pièce R-2A au soutien de la Demande, la « **Convention de souscription** ») et le *Reorganization Step Plan* joint comme annexe C de la Convention de souscription, notamment que la Débitrice conserve les *Retained Assets* (les « **Actifs conservés** ») libres et quittes de toute sûreté;
- [8] **CONSIDÉRANT** la nécessité de procéder à la radiation et la réduction de certaines sûretés et inscriptions, et donc de publier la présente Ordonnance au Registre des droits personnels et réels mobiliers (le « **RDPRM** ») et au Registre Foncier du Québec;

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

- [9] **ORDONNE**, sans limiter les termes de l'Ordonnance d'approbation et dévolution inversée, au Registraire du RDPRM et au Registraire du Registre Foncier du Québec, sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente Ordonnance et du certificat du Séquestre, substantiellement conforme à celui joint en tant qu'**Annexe A** à la présente Ordonnance (le « **Certificat** »), de radier les enregistrements portant les

numéros énumérés à l'**Annexe B** en lien avec les Actifs conservés (les « **Charges** ») afin de permettre la conservation par la Débitrice des Actifs conservés francs, quittes et libres de ces Charges.

[10] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais.

**LE TOUT SANS FRAIS DE JUSTICE.**

  
L'Honorable Janet Michelin, J.S.C.

ANNEXE "A"

FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

CANADA

COUR SUPÉRIEURE

PROVINCE DE QUÉBEC

Chambre commerciale

DISTRICT DE MONTRÉAL

No: 500-11-065195-253

---

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE  
DE:

**9408-7129 QUÉBEC INC.**

Débitrice

-et-

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Séquestre/Requérante

-et-

**COMPLEXE DU MUSÉE INC.**

Mise-en-cause (Acheteur)

-et-

**GROUPE MACH ACQUISITION INC.**

Mise-en-cause (Caution)

-et-

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS  
PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS (QUÉBEC)**

-et-

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER DU  
QUÉBEC DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE  
MONTRÉAL**

Mises-en-cause

CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

---

## **PRÉAMBULE:**

**CONSIDÉRANT** que le 5 février 2025, la Cour supérieure du Québec, Chambre commerciale (la « **Cour** ») a émis une Ordonnance nommant un séquestre (l' « **Ordonnance de mise sous séquestre** ») en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **Loi** ») à l'égard de 9408-7129 Québec Inc. (la « **Débitrice** »);

**CONSIDÉRANT** que, conformément aux termes de l'Ordonnance de mise sous séquestre, Restructuration Deloitte Inc. a été nommé Séquestre de la Débitrice (en cette qualité, le « **Séquestre** »);

**CONSIDÉRANT** que la Cour est satisfaite qu'il était approprié d'émettre le 12 juin 2025 une ordonnance (l'« **Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée** ») et d'approuver, *inter alia*, les transactions (les « **Transactions** ») envisagées par (i) la convention de souscription datée du 6 juin 2025 tel qu'amendé le 11 juin 2025 par le biais du *First Amendment to the Share Purchase Agreement*, conclue entre le Séquestre (agissant au nom de la Débitrice), à titre de vendeur, Complexe du Musée Inc., à titre d'acheteur (l' « **Acheteur** ») et Groupe Mach Acquisition Inc, en tant que garant (le « **Caution** ») (telle que cette convention peut être modifiée conformément à ses termes et aux termes des présentes, la « **Convention de souscription** »), dont une copie non biffée et une copie biffée ont été déposées, respectivement, en tant que Pièce R-2A (sous scellé) et Pièce R-2B de la Requête, et par (ii) le plan par étapes de réorganisation joint à l'**Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée** en tant qu'Annexe "A" (le « **Plan par étapes de réorganisation** ») décrit dans les paragraphes [13] à [21] de l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée;

**CONSIDÉRANT** que l'Ordonnance d'approbation et de dévolution inversée prévoit la délivrance de ce Certificat du Séquestre lorsque (a) la Convention de souscription sera signée et conclue conformément aux termes et conditions de la Convention de souscription; (b) le Prix de souscription (tel que défini dans la Convention de souscription) aura été satisfait par l'Acheteur; et (c) toutes les conditions de clôture des Transactions auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

## **LE SÉQUESTRE CERTIFIE CE QUI SUIT:**

- (a) la Convention de souscription a été signée et conclue;
- (b) le Prix de souscription (tel que défini dans la Convention de souscription) a été satisfait par l'Acheteur; et
- (c) toutes les conditions à la clôture des Transactions ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées.

Ce Certificat a été délivré par le Séquestre le \_\_\_\_\_ [DATE ] à \_\_\_\_\_ [HEURE].

Restructuration Deloitte Inc. ès qualité de Séquestre des Débitrices, et non à titre personnel.

**Nom:** \_\_\_\_\_

Titre: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

## ANNEXE "B"

### INSCRIPTIONS AU RDPRM À RADIER

9408-7129 Québec Inc.					
Inscriptions au RDPRM					
Type de sûreté	Titulaire	Constituant	Inscription no.	Date de l'inscription	Description
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Westmount Capital Mortgage Corporation Inc.	9408-7129 Québec Inc.	19-1405478-0002	12 décembre 2019	L'universalité de tous les biens meubles du Constituant, présents et futurs, qui sont présentement situés sur l'immeuble ou qui seront situés sur celui-ci dans le future et tous les droits et biens, présents et futurs, attachés à l'immeuble et auxdits biens meubles ou reliés à ceux-ci, et tous les fruits et revenus de l'immeuble et desdits biens meubles et tous les remplacement de ceux-ci.
Hypothèque conventionnelle avec dépossession	Westmount Capital Mortgage Corporation Inc.	9408-7129 Québec Inc.	19-1405478-0001	12 décembre 2019	Tous les montants accumulés par le Titulaire pour le paiement des taxes et de tous les intérêts y afférents, le cas échéant, comme ainsi que tous les rabais ou remboursements reçus de toute autorité.
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Laurentian Bank of Canada	9408-7129 Québec Inc.	21-0313606-0001	31 mars 2021	L'universalité des biens meubles situés sur l'immeuble ou en lien avec celui-ci
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Laurentian Bank of Canada	9408-7129 Québec Inc.	22-0976324-0001	6 septembre 2022	
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Westmount Capital Mortgage Corporation Inc. <i>à titre de fondé de pouvoir</i>	9408-7129 Québec Inc.	23-0788587-0001	6 juillet 2023	Le Constituant hypothèque en faveur du Titulaire les biens suivants: (1) tous les droits dans les baux, présents et futurs, affectant l'immeuble ou toute partie de celui-ci, et tous les loyers et revenus (aux présentes appelés « loyers ») produits par l'immeuble, présents et futurs;
Hypothèque conventionnelle sans dépossession	Westmount Capital Mortgage Corporation Inc.	9408-7129 Québec Inc.	24-0556845-0001	9 mai 2024	(2) les indemnités payables en vertu de tout contrat d'assurance couvrant l'immeuble, ses loyers et les biens hypothéqués en vertu des présentes (les « Indemnités d'assurance »);

					<p>(3) les biens meubles qui sont présentement ou seront dans l'avenir matériellement attachés ou réunis audit Immeuble.</p> <p>Meuble :</p> <p>(1) Les biens servant à l'exploitation de l'Immeuble :</p> <p>L'universalité des biens meubles, présents et futurs, qui, dans l'Immeuble, servent ou serviront à l'exploitation de l'Immeuble et de l'entreprise en place dans l'Immeuble ou qui seront utilisés pour les fins d'exploitation, d'administration ou d'entretien de l'Immeuble et de l'entreprise en place dans l'Immeuble, ainsi que tout bien meuble acquis en remplacement, le produit de toute vente, bail ou autre disposition de tel bien ainsi que toute réclamation, droit et action résultant de la vente, location ou autre disposition desdits biens. L'universalité des droits du Constituant dans tous les contrats de service, d'entretien, d'administration et de développement reliés à l'Immeuble et à l'entreprise y exploitée ou dans toute entente à cet effet.</p> <p>2) Les créances :</p> <p>L'universalité des revenus provenant de l'Immeuble et de l'entreprise y exploitée, tous les comptes recevables, effets de commerce, toute créance, encaisse, dépôts dans tout compte de banque et toutes autres sommes d'argent, présentes et futures.</p>
--	--	--	--	--	--

**INSCRIPTIONS AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC DE LA CIRCONSCRIPTION  
FONCIÈRE DE MONTRÉAL À RADIER**

9408-7129 Québec Inc.					
Inscriptions au registre foncier					
Type de sûreté	Titulaire	Constituant	Inscription no.	Date de l'inscription	Description
Hypothèque légale de construction	9388-9012 Québec Inc.	9408-7129 Québec Inc.	25 065 509	28 novembre 2019	Un emplacement situé sur l'avenue du Musée, dans la Ville de Montréal (arrondissement Ville-Marie), Province de Québec, connu et désigné comme étant composé des lots suivants (l' « Immeuble »):  - 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,
Préavis d'exercice d'un recours hypothécaire	9388-9012 Québec Inc.	9408-7129 Québec Inc.	25 157 885	17 janvier 2020	
Préavis d'exercice d'un recours hypothécaire	Groupe Intermat Inc.	9408-7129 Québec Inc.	26 386 032	9 juin 2021	
Hypothèque et Cession de rang	Laurentian Bank of Canada	9408-7129 Québec Inc.	26 175 858	30 mars 2021	
Hypothèque	Westmount Capital Mortgage Corporation Inc.	9408-7129 Québec Inc.	25 099 095	12 décembre 2019	
Hypothèque et Cession de rang	Laurentian Bank of Canada	9408-7129 Québec Inc.	27 527 737	31 août 2022	
Préavis d'exercice d'un recours hypothécaire	Laurentian Bank of Canada	9408-7129 Québec Inc.	29 057 444	4 novembre 2024	
Hypothèque	Westmount Capital Mortgage Corporation Inc.  Place Dorée Real Estate Holdings Inc.	9408-7129 Québec Inc.	27 833 080	31 janvier 2023	

Hypothèque et Cession de rang	Westmount Capital Mortgage Corporation Inc.	9408-7129 Québec Inc.	<b>28 679 418</b>	9 mai 2024	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;
Hypothèque	Westmount Capital Mortgage Corporation Inc.	9408-7129 Québec Inc.	<b>28 126 894</b>	3 juillet 2023	- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-HUIT (6 501 348) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
Hypothèque légale de construction	Prestico Inc.	9408-7129 Québec Inc.	<b>29 109 167</b>	28 novembre 2024	- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT QUARANTE-NEUF (6 501 349) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
Hypothèque légale de construction	Presti Demeures Inc.	9408-7129 Québec Inc.	<b>29 109 599</b>	28 novembre 2024	- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE (6 501 350) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
Hypothèque légale de construction	Alauda Construction Inc.	9408-7129 Québec Inc.	<b>29 344 208</b>	2 avril 2025	- 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;

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-QUATRE (6 501 354) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;</li> <li>- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-CINQ (6 501 355) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;</li> <li>- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SIX (6 501 356) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;</li> <li>- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SEPT (6 501 357) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;</li> <li>- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-HUIT (6 501 358) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;</li> <li>- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE-NEUF (6 501 359) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;</li> <li>- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE (6 501 360) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;</li> </ul>
--	--	--	--	--

					<p>- 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</p> <p>- Lot numéro SIX MILLIONS CINQ CENT UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DEUX (6 501 362) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.</p> <p>Avec bâtisses dessus construite portant le numéro civique 3454-3456, avenue du Musée, Montréal (arrondissement Ville-Marie) (Québec) H3G 2C7.</p>
--	--	--	--	--	--