

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

N° : 200-11-028614-231

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

9442-7416 QUÉBEC INC.

Débitrice

et

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre Requérant

et

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS
DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE
QUÉBEC**

Mis-en-Cause

**REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE D'APPROBATION ET
DE DÉVOLUTION ET POUR AUGMENTER LA CHARGE D'ADMINISTRATION**

(article 243 (1) c) et (6) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC (1985), ch. B-3)

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT
EN CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE
DE QUÉBEC, LE SÉQUESTRE REQUÉRANT SOUMET
RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

I. INTRODUCTION

1. Aux termes de la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et pour augmenter la Charge d'administration* (la « **Requête** »), Restructuration Deloitte inc. (le « **Séquestre** ») demande au Tribunal d'émettre une ordonnance d'approbation et de dévolution

substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué au soutien de la présente comme **pièce R-1** (le « **Projet d'ordonnance** »)¹ qui prévoit :

- a. L'approbation de la signature par le Séquestre, pour et au nom de la Débitrice, d'un contrat de vente (le « **Contrat de vente** ») entre la Débitrice en tant que vendeur et Martin Gauvin et David Saied Shakibaian, par l'entremise d'une société à être constituée, en tant qu'acheteur (l'« **Acheteur** »), en lien avec l'Immeuble de la Débitrice (tel que défini ci-après) (la « **Transaction proposée** »), le tout conformément aux termes et conditions prévus dans l'offre d'achat (l'« **Offre d'achat** ») produite *sous scellés* au soutien de la présente Requête comme **pièce R-2**; et
 - b. L'augmentation de la Charge d'administration (telle que définie ci-après) jusqu'à concurrence d'un montant total de 255 000 \$.
2. Un rapport préparé par le Séquestre au soutien de la présente Requête (le « **Rapport du Séquestre** ») est produit partiellement caviardé comme **pièce R-3**.

II. HISTORIQUE PROCÉDURAL

3. La Débitrice est l'une des nombreuses sociétés qui formaient le Groupe Huot, sous le contrôle et la gouverne de monsieur Stéphan Huot.
4. Le 8 juin 2023, le Tribunal a accueilli une *Requête pour la suspension des procédures et des recours* présentée par Addenda Capital inc. (« **Addenda** ») et a ordonné qu'aucune procédure ni aucune mesure d'exécution devant toute cour ou tout tribunal ne puisse être introduite, continuée ou exercée à l'encontre ou à l'égard de la Débitrice ou de ses biens (la « **Suspension des procédures** »), et ce, jusqu'au 16 juin 2023 inclusivement.
5. Le 15 juin 2023, le Tribunal a accueilli la *Requête pour la nomination d'un séquestre* présentée par Addenda, ordonnant ainsi, non limitativement (l'« **Ordonnance nommant le Séquestre** ») :
 - a. La prolongation de la Suspension des procédures jusqu'à ce que le Tribunal en autorise la continuation;
 - b. La nomination du Séquestre à titre de séquestre aux biens de la Débitrice; et

¹ Une version comparée entre le Projet d'ordonnance, pièce R-1, et le projet d'ordonnance d'approbation et de dévolution proposé sur le site du Barreau de Montréal est communiqué au soutien de la présente comme **pièce R-1A**.

- c. La création d'une charge et sûreté sur les biens de la Débitrice d'un montant total de 100 000 \$, garantissant les frais et débours professionnels engagés à l'égard de la présente instance par le Séquestre, le procureur du Séquestre et les autres conseillers du Séquestre (la « **Charge d'administration** »);

Et autorisant notamment le Séquestre à :

- d. Exercer les pouvoirs nécessaires à la conservation, la protection et le contrôle des biens de la Débitrice;
 - e. Prendre possession des biens de la Débitrice, notamment l'immeuble connu et désigné comme étant le lot un million cinq cent trente-deux mille neuf cent quatre-vingt-deux (1 532 982) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, avec la bâtisse y dessus érigée portant le numéro civique 2925, avenue Kepler, Québec (Québec) G1X 3V4 (l'« **Immeuble de la Débitrice** »);
 - f. Intéresser ou solliciter un ou des acheteurs potentiels des biens de la Débitrice, en tout ou en partie; et
 - g. Demander au Tribunal une ordonnance tenant lieu de cession ou les autres ordonnances nécessaires à la vente des biens de la Débitrice ou d'une ou plusieurs parties de ceux-ci à un ou à plusieurs acquéreurs, libres et quittes de toute hypothèque, priorité ou autre charge.
6. Aux termes du paragraphe 17 de l'Ordonnance nommant le Séquestre, Le Tribunal a par ailleurs ordonné à celui-ci de demander au Tribunal l'autorisation de vendre les biens de la Débitrice hors du cours normal des affaires, en tout ou en partie, une fois que le Séquestre aurait trouvé un acquéreur et convenu de conditions qu'il jugerait raisonnables.
 7. Le 16 octobre 2023, le Tribunal a accueilli une *Requête pour l'émission d'une ordonnance relative au traitement des réclamations* présentée par le Séquestre et a autorisé la mise en place d'une procédure pour l'identification, le dépôt, la résolution et l'exclusion en tout ou en partie des réclamations contre la Débitrice (la « **Procédure de traitement des réclamations** »).
 8. Le 6 décembre 2023, le Tribunal a accueilli une *Demande pour être autorisé à déposer une preuve de réclamation hors délai* présentée par Addenda.

III. LES CRÉANCIERS DE LA DÉBITRICE

9. Aux termes de la Procédure de traitement des réclamations, le Séquestre a reçu les preuves de réclamations suivantes :
 - a. 21 preuves de réclamations de créanciers revendiquant le droit à une hypothèque légale de la construction sur l'Immeuble de la Débitrice, pour un montant total de plus de 4 100 000 \$;
 - b. Une preuve de réclamation d'Addenda, garantie par l'Immeuble de la Débitrice, pour un montant de plus de 5 900 000 \$;
 - c. Une preuve de réclamation de Q-12 Capital s.e.c., garantie par l'Immeuble de la Débitrice, pour un montant de plus de 1 100 000 \$.
10. Le Séquestre et ses procureurs ont révisé l'ensemble des preuves de réclamations mentionnées au paragraphe précédent.
11. Des avis de révision ou de rejet ont été acheminés à 13 créanciers revendiquant le droit à une hypothèque légale de la construction.
12. Neuf de ces créanciers ont déposé une requête en appel de l'avis de révision ou de rejet émis par le Séquestre.
13. Des ententes sont intervenues avec huit de ces neuf créanciers, lesquelles ont été finalisées ou le seront incessamment.
14. En tenant compte de ces ententes, le total des preuves de réclamations admises des créanciers revendiquant le droit à une hypothèque légale de la construction se chiffre environ à 1 309 000 \$.
15. La requête en appel qui n'a pas fait l'objet d'une entente vise une réclamation à l'origine d'un montant de 61 392,28 \$, qui a fait l'objet d'un avis de révision ou de rejet par le Séquestre qui a reconnu un montant de 14 666,90 \$.

IV. L'OFFRE D'ACHAT ET L'APPROBATION DE LA TRANSACTION PROPOSÉE

16. En juillet 2023, le Séquestre a, conformément à l'Ordonnance nommant le Séquestre, octroyé un contrat de courtage immobilier à CBRE Limitée (le « **Courtier immobilier** ») pour la vente de l'Immeuble de la Débitrice.
17. Dans ce contexte, le Courtier immobilier, en collaboration avec le Séquestre, a entrepris les démarches de mise en marché et de sollicitation décrites aux paragraphes 24 à 28 du Rapport du Séquestre, pièce R-3, lesquelles démarches ont mené à la présentation par l'Acheteur d'une première offre d'achat en lien avec l'Immeuble de la Débitrice.

18. Le 10 juillet 2024, à la suite de négociations entre l'Acheteur et le Séquestre pour convenir de termes et conditions de vente mutuellement acceptables, l'Acheteur a révisé la première offre d'achat et a présenté au Séquestre l'Offre d'achat qui, si la présente Requête est accueillie, fera l'objet de la Transaction proposée.
19. L'Offre d'achat et la Transaction proposée sont notamment sujettes aux termes et conditions suivants :
 - a. Le paiement par l'Acheteur du prix d'achat détaillé à l'article 1 de l'Offre d'achat;
 - b. La signature du Contrat de vente au plus tard le 30 août 2024;
 - c. L'achat par l'Acheteur de l'Immeuble de la Débitrice « sans aucune garantie de quelque nature que ce soit, [à ses] seuls risques et périls »; et
 - d. L'obtention par l'Acheteur, à ses frais et au plus tard le 23 août 2024, d'un certificat de localisation à sa satisfaction;

le tout tel qu'il appert de l'Offre d'achat, pièce R-2, et tel que plus amplement détaillé aux paragraphes 30 à 36 du Rapport du Séquestre, pièce R-3.

20. Il est respectueusement soumis que l'approbation de la Transaction proposée, selon des termes substantiellement conformes au Projet d'ordonnance, pièce R-1, est indiquée, juste et opportune en l'espèce considérant notamment que :
 - a. Le Séquestre et le Courtier immobilier ont mis en œuvre les efforts requis pour obtenir le meilleur prix possible en lien avec l'Immeuble de la Débitrice;
 - b. L'Offre d'achat est la meilleure offre qui a été reçue par le Séquestre en lien avec l'Immeuble de la Débitrice;
 - c. La seule condition matérielle à la conclusion du Contrat de vente est l'obtention par l'Acheteur, à ses frais et au plus tard le 23 août 2024, d'un certificat de localisation à sa satisfaction;
 - d. La réalisation de la Transaction proposée est dans l'intérêt de la majorité des parties intéressées dont les créances seront entièrement payées à même le prix de vente de l'Immeuble de la Débitrice, tel qu'exposé aux paragraphes 40 et 41 du Rapport du Séquestre, pièce R-3;

- e. Le processus de mise en marché et de sollicitation a été mené par le Courtier immobilier, en collaboration avec le Séquestre, sans iniquité, avec intégrité et sérieux, tel qu'évoqué au paragraphe 10 de la présente Requête et aux paragraphes 24 à 28 du Rapport du Séquestre, pièce R-3;
- f. Addenda et Q-12 Capital s.e.c., deux créanciers garantis conventionnels de la Débitrice, ont été consultés par le Séquestre et tenues informées par celui-ci du déroulement du processus de sollicitation d'acheteurs potentiels;
- g. Addenda a informé le Séquestre qu'elle appuie la Transaction proposée bien que sa réclamation à l'encontre de la Débitrice ne sera payée que partiellement; et
- h. Q-12 Capital s.e.c. a informé le Séquestre qu'elle ne s'opposerait pas à la présente Requête et à la mise en œuvre de la Transaction proposée bien qu'elle ne touchera aucune somme en paiement de sa réclamation garantie.

V. AUGMENTATION DE LA CHARGE D'ADMINISTRATION

- 21. Le Séquestre requière par le biais de la présente Requête une augmentation de la Charge d'administration jusqu'à concurrence d'un montant de 255 000 \$, au lieu du montant actuel de 100 000 \$.
- 22. Effectivement, le montant actuel de la Charge d'administration est insuffisant pour garantir le paiement des frais et débours professionnels du Séquestre, de son procureur et de ses conseillers dont le montant impayé en date de la présente est approximativement de 147 000 \$.
- 23. Dans ce contexte, il est respectueusement soumis au Tribunal que la majoration demandée est juste et raisonnable au vu des frais et débours impayés en date de la présente et de ceux qui seront encourus pour finaliser les travaux en cours, lesquels sont décrits au paragraphe 52 du Rapport du Séquestre, pièce R-3.

VI. PIÈCES PRODUITES SOUS SCÉLLÉS

- 24. En sus de l'approbation de la Transaction proposée et de l'augmentation de la Charge d'administration, le Séquestre requiert respectueusement que le Tribunal ordonne que l'Offre d'achat, pièce R-2, et les passages caviardés du Rapport du Séquestre, pièce R-3, soient gardés confidentiels et produits sous scellés jusqu'à la conclusion du Contrat de vente, considérant notamment qu'ils contiennent de l'information commerciale sensible et que la divulgation de celle-ci pourrait causer un préjudice à la Débitrice, de même que porter atteinte à l'intégrité du processus de vente de l'Immeuble de la Débitrice.

VII. EXÉCUTION PROVISOIRE NONOBTANT APPEL

25. Il est respectueusement soumis au Tribunal que celui-ci est justifié de prononcer l'exécution provisoire nonobstant appel de l'ordonnance qui serait rendue en lien avec la présente Requête considérant que la date limite pour la signature du Contrat de vente est le 30 août 2024 et que l'absence d'exécution provisoire pourrait être préjudiciable à la mise en œuvre de la Transaction proposée.

VIII. CONCLUSION

26. Pour les motifs exposés dans la présente Requête, le Séquestre soumet avec égard qu'il est nécessaire, justifié et approprié que le présent Tribunal émette une ordonnance d'approbation et de dévolution substantiellement conforme au Projet d'ordonnance, pièce R-1.

CONSIDÉRANT CE QUI PRÉCÈDE, PLAISE AU TRIBUNAL DE :

ACCUEILLIR la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et pour augmenter la Charge d'administration*;

ÉMETTRE une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué au soutien de la Requête comme pièce R-1;

LE TOUT sans frais, sauf en cas de contestation.

Québec, le 7 août 2024

Norton Rose Fulbright Canada

NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA

M^{es} Christian Roy, Catherine Simard et
Guillaume Roux-Spitz

christian.roy@nortonrosefulbright.com

catherine.simard@nortonrosefulbright.com

guillaume.roux-spitz@nortonrosefulbright.com

2828, boulevard Laurier, bureau 1500

Québec (Québec) G1V 0B9

Tél. : (418) 640-5028

Fax : (418) 640-1500

Avocats du Séquestre Requérant

Restructuration Deloitte inc.

Notre référence : 1001259259

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussigné, Éric Vincent, exerçant ma profession au 801, Grande Allée Ouest, bureau 350, dans la ville et le district de Québec, province de Québec, G1S 4Z4, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis un représentant dûment autorisé du Séquestre Requérant Restructuration Deloitte inc.;
2. Tous les faits allégués dans la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et pour augmenter la Charge d'administration* sont vrais à ma connaissance personnelle.

ET J'AI SIGNÉ, À QUÉBEC

DocuSigned by:


B6162E08CB0E460...

Éric Vincent, CPA, CIRP, SAI

Déclaré sous serment devant moi, par un moyen technologique, à Québec, le 7 août 2024.

Signé par :



C902DE72BCE9402

NATHALIE MASSÉ, no 207323

Commissaire à l'assermentation pour le Québec et pour l'extérieur du Québec

**INVENTAIRE DES PIÈCES AU SOUTIEN DE LA REQUÊTE POUR L'ÉMISSION
D'UNE ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION ET POUR
AUGMENTER LA CHARGE D'ADMINISTRATION**

- Pièce R-1 :** Projet d'ordonnance;
- Pièce R-1A :** Comparé entre le Projet d'ordonnance, pièce R-1, et le projet d'ordonnance d'approbation et de dévolution proposé sur le site du Barreau de Montréal;
- Pièce R-2 :** Offre d'achat, *sous scellés*;
- Pièce R-3 :** Rapport du Séquestre, partiellement caviardé.

Québec, le 7 août 2024

Norton Rose Fulbright Canada

NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA

M^{es} Christian Roy, Catherine Simard et Guillaume Roux-Spitz

christian.roy@nortonrosefulbright.com

catherine.simard@nortonrosefulbright.com

guillaume.roux-spitz@nortonrosefulbright.com

2828, boulevard Laurier, bureau 1500

Québec (Québec) G1V 0B9

Tél. : (418) 640-5028

Fax : (418) 640-1500

Avocats du Séquestre Requérant

Restructuration Deloitte inc.

Notre référence : 1001259259

AVIS DE PRÉSENTATION

PRENEZ AVIS que la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et pour augmenter la Charge d'administration* sera présentée pour adjudication devant l'honorable Maxime Roy, j.c.s., siégeant en chambre commerciale dans et pour le district de Québec, le 13 août 2024, en salle 3.21 du palais de justice de Québec situé au 300, boulevard Jean-Lesage, Québec (QC) G1K 8K6, à 14 h 00, ou aussitôt que conseil pourra être entendu.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Québec, le 7 août 2024

Norton Rose Fulbright Canada

NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA

M^{es} Christian Roy, Catherine Simard et Guillaume Roux-Spitz

christian.roy@nortonrosefulbright.com

catherine.simard@nortonrosefulbright.com

guillaume.roux-spitz@nortonrosefulbright.com

2828, boulevard Laurier, bureau 1500

Québec (Québec) G1V 0B9

Tél. : (418) 640-5028

Fax : (418) 640-1500

Avocats du Séquestre Requérent

Restructuration Deloitte inc.

Notre référence : 1001259259

NO : 200-11-028614-231

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
DISTRICT DE QUÉBEC

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

9442-7416 QUÉBEC INC.

Débitrice

et

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre Requérant

et

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE
LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE QUÉBEC**

Mis-en-Cause

**REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE
ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE
DÉVOLUTION ET POUR AUGMENTER LA
CHARGE D'ADMINISTRATION**

BO-0232

N/D : 1001259259

M^{es} Christian Roy, Catherine Simard et
Guillaume Roux-Spitz

NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA

S.E.N.C.R.L., s.r.l.

AVOCATS

Complexe Jules-Dallaire/Tour Norton Rose
Fulbright

2828, boulevard Laurier, bureau 1500

Québec (Québec) G1V 0B9

Téléphone : 418.640-5028

Télécopieur : 418.640-1500

christian.roy@nortonrosefulbright.com

catherine.simard@nortonrosefulbright.com

guillaume.roux-spitz@nortonrosefulbright.com