

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-11-028614-231

DATE : 13 août 2024

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MAXIME ROY, J.C.S.

Dans l'affaire de la mise sous séquestre de

9442-7416 QUÉBEC INC.

Débitrice

et

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre - Requéant

et

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

Mis en cause

ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION

[1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et pour augmenter la Charge d'administration* du Séquestre (la « **Requête** »), de la déclaration sous serment et des

pièces déposées au soutien de cette dernière, ainsi que du Rapport du Séquestre déposé au soutien de la Requête (le « **Rapport** »);

[2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;

[3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs du Séquestre;

[4] **CONSIDÉRANT** que le législateur prévoit certaines exceptions à la règle de publicité des débats ou présomption, dont celle de la nécessité d'une ordonnance de mise sous scellés pour écarter un risque sérieux d'atteinte à la protection d'un intérêt légitime important¹ ;

[5] **CONSIDÉRANT** les enseignements de la Cour suprême du Canada², le Tribunal conclut que: i) la publicité des débats judiciaires pose un risque sérieux pour un intérêt opposé qui revêt une importance pour le public, ii) l'ordonnance sollicitée est nécessaire pour écarter ce risque sérieux pour l'intérêt mis en évidence, car d'autres mesures raisonnables ne permettront pas d'écarter ce risque et iii) du point de vue de la proportionnalité, les avantages de l'ordonnance l'emportent sur ses effets négatifs;

[6] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la transaction (la « **Transaction** ») et autorisant la signature par le Séquestre, pour et au nom de la Débitrice, d'un contrat de vente (le « **Contrat de vente** ») entre la Débitrice (le « **Vendeur** »), en tant que vendeur, et Martin Gauvin et David Saied Shakibaian, par l'entremise de la société 9521-7469 Québec inc. qu'ils ont désignée pour agir en tant qu'acheteur (« **l'Acheteur** »), le tout conformément aux termes et conditions prévus à l'offre d'achat (l'« **Offre d'achat** ») déposée au dossier de la Cour en tant que Pièce R-2 au soutien de la Requête, et visant la dévolution à l'Acheteur de l'immeuble appartenant à la Débitrice, lequel est 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** »);

[7] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'augmenter à 255 000 \$ le montant total de la charge et sûreté mise en place sur les biens de la Débitrice aux termes de l'*Ordonnance nommant un Séquestre* du 15 juin 2023 en garantie du paiement des 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** »);

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[8] **ACCUEILLE** la Requête;

¹ Article 12 du *Code de procédure civile*.

² *Sherman (Succession) c. Donovan*, 2021 CSC 25, par. 1, 30 et 38.

SIGNIFICATION

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

[10] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

HONORAIRES

[11] **DÉCLARE** que le montant total de la Charge d'administration soit majoré jusqu'à concurrence d'un montant total de 255 000 \$, au lieu du montant actuel de 100 000 \$;

APPROBATION DE LA VENTE

[12] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'exécution par le Vendeur d'un Contrat de vente conforme aux termes et conditions prévus à l'Offre d'achat est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous les changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord du Séquestre;

EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS

[13] **AUTORISE** le Vendeur et l'Acheteur à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement stipulé dans l'Offre d'achat (Pièce R-2) ou dans le Contrat de vente, ainsi que tout autre document relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

AUTORISATION

[14] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Vendeur pour procéder à la Transaction et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'une autorité règlementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

DÉVOLUTION DES ACTIFS ACHETÉS

[15] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Séquestre conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes (le « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts à l'égard de l'Immeuble de la Débitrice seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, charges, hypothèques, fiducies présumées, jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels et effets juridiques contractuellement ou statutairement contraignants, qu'ils soient ou non

antérieurs ou concomitants à la dévolution de l'Immeuble de la Débitrice, directs, indirects, statutaires, contractuels, absolus, conditionnels, enregistrés, publiés, déposés, garantis ou non garantis ou autre (collectivement les « **Sûretés** »), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* sur la propriété mobilière ou immobilière, et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant à l'Immeuble de la Débitrice soient par les présentes annulées et radiées à l'égard de l'Immeuble de la Débitrice, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;

[16] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, les droits et obligations du Vendeur en vertu des conventions énumérées à l'annexe B des présentes (les « **Contrats cédés** ») seront cédés à l'Acheteur;

[17] **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, la Transaction sera réputée constituer et aura les mêmes effets qu'une vente sous autorité de la justice en vertu des dispositions du *Code de Procédure civile* et qu'une vente forcée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec*;

[18] **ORDONNE** au Séquestre de signifier une copie de cette Ordonnance à chacune des parties des Contrats cédés;

[19] **ORDONNE** au Séquestre de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

[20] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité foncière de la circonscription foncière de Québec, sur présentation du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes et d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette Ordonnance et de (i) procéder à l'inscription d'une entrée au Registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire de l'Immeuble de la Débitrice et (ii) d'annuler et de radier toutes les Sûretés sur l'Immeuble de la Débitrice, incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les inscriptions suivantes publiées au Registre foncier du Québec :

- Hypothèque en faveur de Q-12 Capital s.e.c. au montant de 5 250 000,00 \$ inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Québec (le « **Livre foncier** ») le trente septembre deux mille vingt et un (30 septembre 2021) sous le numéro **26 704 764**;
- Hypothèque en faveur d'Addenda Capital inc. au montant de 5 300 000,00 \$ inscrite au Livre foncier le quinze décembre deux mille vingt-deux (15 décembre 2022) sous le numéro **27 763 516**;

- Hypothèque légale de construction en faveur de 9372-0522 Québec inc. au montant de 37 129,46 \$ inscrite au Livre foncier le vingt-quatre février deux mille vingt-trois (24 février 2023) sous le numéro **27 874 936**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Isolation Air-Plus inc. au montant de 33 057,61 \$ inscrite au Livre foncier le vingt-quatre février deux mille vingt-trois (24 février 2023) sous le numéro **27 875 694**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Peinture Marcel Chénard inc. au montant de 61 392,28 \$ inscrite au Livre foncier le vingt-huit février deux mille vingt-trois (28 février 2023) sous le numéro **27 878 479**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de MB Ventilation inc. au montant de 61 986,72 \$ inscrite au Livre foncier le vingt-huit février deux mille vingt-trois (28 février 2023) sous le numéro **27 880 064**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Gestion C.B.C. inc. au montant de 19 120,35 \$ inscrite au Livre foncier le premier mars deux mille vingt-trois (1^{er} mars 2023) sous le numéro **27 882 296**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Construction M.G.P. inc. au montant de 214 301,04 \$ inscrite au Livre foncier le premier mars deux mille vingt-trois (1^{er} mars 2023) sous le numéro **27 882 537**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Armoires Orléans inc. au montant de 141 419,25 \$ inscrite au Livre foncier le deux mars deux mille vingt-trois (2 mars 2023) sous le numéro **27 883 355**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Plancher Bois Franc Gagné inc. au montant de 77 744,29 \$ inscrite au Livre foncier le deux mars deux mille vingt-trois (2 mars 2023) sous le numéro **27 883 883**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de 9190-5430 Québec inc. au montant de 30 618,51 \$ inscrite au Livre foncier le deux mars deux mille vingt-trois (2 mars 2023) sous le numéro **27 884 278**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de 9092-9001 Québec inc. au montant de 11 057,73 \$ inscrite au Livre foncier le deux mars deux mille vingt-trois (2 mars 2023) sous le numéro **27 884 759**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Moore Électrique inc. au montant de 23 009,04 \$ inscrite au Livre foncier le trois mars deux mille vingt-trois (3 mars 2023) sous le numéro **27 886 597**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Les Entreprises D.S. Rochon et Frères Inc. au montant de 20 695,50 \$ inscrite au Livre foncier le huit mars deux mille vingt-trois (8 mars 2023) sous le numéro **27 892 423**;

- Hypothèque légale de construction en faveur de Groupe Beaudoin inc. au montant de 22 603,22 \$ inscrite au Livre foncier le huit mars deux mille vingt-trois (8 mars 2023) sous le numéro **27 892 549**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Protection Incendie Unik inc. au montant de 77 997,05 \$ inscrite au Livre foncier le neuf mars deux mille vingt-trois (9 mars 2023) sous le numéro **27 894 597**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Les Constructions Edguy inc. au montant de 286 475,55 \$ inscrite au Livre foncier le dix mars deux mille vingt-trois (10 mars 2023) sous le numéro **27 896 840**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Les Contrôles A.C. inc. au montant de 70 522,34 \$ inscrite au Livre foncier le quatorze mars deux mille vingt-trois (14 mars 2023) sous le numéro **27 902 122**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Pavage F&F inc. au montant de 74 858,08 \$ inscrite au Livre foncier le quinze mars deux mille vingt-trois (15 mars 2023) sous le numéro **27 904 537**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Revêtement de la Capitale inc. au montant de 391 264,03 \$ inscrite au Livre foncier le vingt et un mars deux mille vingt-trois (21 mars 2023) sous le numéro **27 913 279**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Constructions L.P.G. inc. au montant de 20 375,95 \$ inscrite au Livre foncier le vingt-deux mars deux mille vingt-trois (22 mars 2023) sous le numéro **27 915 537**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Groupe Giroux Maçonnerie inc. au montant de 12 385,64 \$ inscrite au Livre foncier le vingt-deux mars deux mille vingt-trois (22 mars 2023) sous le numéro **27 917 037**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de MB Ventilation inc. inscrit au Livre foncier le six avril deux mille vingt-trois (6 avril 2023) sous le numéro **27 945 825**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Vitrierie Uni-verre (1987) inc. au montant de 95 707,76 \$ inscrite au Livre foncier le dix-sept avril deux mille vingt-trois (17 avril 2023) sous le numéro **27 959 833**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Peinture Marcel Chénard inc. inscrit au Livre foncier le dix-neuf avril deux mille vingt-trois (19 avril 2023) sous le numéro **27 963 271**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Millénium Construction inc. au montant de 2 349 069,00 \$ inscrite au Livre foncier le vingt et un avril deux mille vingt-trois (21 avril 2023) sous le numéro **27 968 856**;

- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Addenda Capital inc. inscrit au Livre foncier le onze mai deux mille vingt-trois (11 mai 2023) sous le numéro **28 010 574**;
- Retrait d'autorisation de percevoir les loyers en faveur de Addenda Capital inc. inscrit au Livre foncier le onze mai deux mille vingt-trois (11 mai 2023) sous le numéro **28 010 575**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur d'Isolation Air-plus inc. inscrit au Livre foncier le cinq juin deux mille vingt-trois (5 juin 2023) sous le numéro **28 060 179**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de 9092-9001 Québec inc. inscrit au Livre foncier le huit juin deux mille vingt-trois (8 juin 2023) sous le numéro **28 069 237**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Construction M.G.P. inc. inscrit au Livre foncier le huit juin deux mille vingt-trois (8 juin 2023) sous le numéro **28 069 976**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Protection Incendie Unik inc. inscrit au Livre foncier le huit juin deux mille vingt-trois (8 juin 2023) sous le numéro **28 070 997**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur d'Armoires Orléans inc. inscrit au Livre foncier le treize juin deux mille vingt-trois (13 juin 2023) sous le numéro **28 081 192**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Gestion C.B.C. inc. inscrit au Livre foncier le seize juin deux mille vingt-trois (16 juin 2023) sous le numéro **28 093 309**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de 9190-5430 Québec inc. inscrit au Livre foncier le dix-neuf juin deux mille vingt-trois (19 juin 2023) sous le numéro **28 096 654**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Q12 Capital, s.e.c. inscrit au Livre foncier le vingt et un juin deux mille vingt-trois (21 juin 2023) sous le numéro **28 103 004**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Groupe Giroux Maçonnex inc. inscrit au Livre foncier le vingt-huit juin deux mille vingt-trois (28 juin 2023) sous le numéro **28 119 035**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Les Entreprises D.S. Rochon et Frères inc. inscrit au Livre foncier le sept juillet deux mille vingt-trois (7 juillet 2023) sous le numéro **28 149 724**;

- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Groupe Beaudoin inc. inscrit au Livre foncier le treize juillet deux mille vingt-trois (13 juillet 2023) sous le numéro **28 153 892**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Les Constructions Edguy inc. au montant de 290 106,23 \$ inscrite au Livre foncier le quatorze juillet deux mille vingt-trois (14 juillet 2023) sous le numéro **28 157 906**;
- Demande introductive d'instance en reconnaissance d'hypothèque légale d'une personne ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble au montant de 23 009,04 \$ déposée par Moore Électrique inc. et inscrite au Livre foncier le vingt juillet deux mille vingt-trois (20 juillet 2023) sous le numéro **28 172 374**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Revêtement de La Capitale inc. inscrit au Livre foncier le vingt-cinq juillet deux mille vingt-trois (25 juillet 2023) sous le numéro **28 180 776**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Constructions L.P.G. inc. inscrit au Livre foncier le vingt-six juillet deux mille vingt-trois (26 juillet 2023) sous le numéro **28 181 329**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Plancher Bois Franc Gagné inc. inscrit au Livre foncier le premier août deux mille vingt-trois (1^{er} août 2023) sous le numéro **28 193 140**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Les constructions Edguy inc. inscrit au Livre foncier le trois août deux mille vingt-trois (3 août 2023) sous le numéro **28 197 235**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Pavage F&F inc. inscrit au Livre foncier le quatre août deux mille vingt-trois (4 août 2023) sous le numéro **28 198 835**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de 9372-0522 Québec inc. inscrit au Livre foncier le quinze août deux mille vingt-trois (15 août 2023) sous le numéro **28 213 536**;
- Demande introductive d'instance en reconnaissance d'hypothèque légale d'une personne ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble au montant de 95 707,76 \$ déposée par Vitrierie Uni-Verre (1987) inc. et inscrite au Livre foncier le dix-huit août deux mille vingt-trois (18 août 2023) sous le numéro **28 222 498**;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Millénum Construction inc. inscrit au Livre foncier le vingt-huit août deux mille vingt-trois (28 août 2023) sous le numéro **28 237 592**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Les Contrôles A.C. inc. au montant de 16 090,75 \$ inscrite au Livre foncier le trente août deux mille vingt-trois (30 août 2023) sous le numéro **28 244 211**;

- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice en faveur de Les Contrôles A.C. inc. inscrit au Livre foncier le onze septembre deux mille vingt-trois (11 septembre 2023) sous le numéro **28 265 551**;
- Hypothèque légale de construction en faveur de Peinture Marcel Chénard inc. au montant de 106 035,23 \$ inscrite au Livre foncier le vingt-six janvier deux mille vingt-quatre (26 janvier 2024) sous le numéro **28 507 299**.

PRODUIT NET

[21] **ORDONNE** que le produit net de la vente de l'Immeuble de la Débitrice (le « **Produit Net** ») soit remis au Séquestre et soit distribué en conformité avec les lois applicables;

[22] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés, le Produit net de la vente de l'Immeuble de la Débitrice remplacera l'Immeuble de la Débitrice, et qu'à compter du paiement du Prix d'achat (tel que défini dans l'Offre d'achat et le Contrat de vente) par l'Acheteur, toutes les Sûretés seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard de l'Immeuble de la Débitrice immédiatement avant la vente, au même titre que si l'Immeuble de la Débitrice n'avait pas été vendu et demeurerait en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente;

[23] **AUTORISE** le Séquestre à s'adresser au Tribunal, si nécessaire, aux fins de la distribution du Produit Net;

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

[24] **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 dévolution de l'Immeuble de la Débitrice envisagée dans la présente Ordonnance ainsi que l'exécution du Contrat de vente, faite en vertu de la présente Ordonnance, lieront tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourront être annulées ni présumées être un traitement préférentiel, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre du Vendeur et de l'Acheteur ou du Séquestre;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

[25] **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Séquestre d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tout ou partie de l'Immeuble de la Débitrice. Le Séquestre ne sera pas, aux termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession de l'Immeuble de la Débitrice au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la LFI;

[26] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe que le Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

GÉNÉRAL

[27] **ORDONNE** que l'Acheteur ou le Séquestre soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;

[28] **ORDONNE** que l'Offre d'achat, pièce R-2, et les parties caviardées du Rapport du Séquestre, pièce R-3, soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'au plus tôt de a) la conclusion du Contrat de vente, ou b) une ordonnance ultérieure de cette Cour;

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

[30] **DÉCLARE** que le Séquestre est autorisé à déposer une requête, tel qu'il pourra le juger nécessaire ou souhaitable, avec ou sans préavis, à tout autre tribunal ou entité administrative, que ce soit au Canada, aux États-Unis d'Amérique ou ailleurs, pour l'émission d'ordonnances pouvant aider ou compléter la présente Ordonnance et, sans limiter la portée de ce qui précède, une ordonnance en vertu du Chapitre 15 du Code des faillites (États-Unis) (*U.S. Bankruptcy Code*), pour lequel le Séquestre est un représentant étranger de la Débitrice. Toutes les cours et les entités administratives de ces juridictions sont par les présentes respectueusement invitées à rendre les ordonnances et à fournir de l'aide au Séquestre dans la mesure nécessaire ou appropriée à cet effet;

[31] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou toute entité administrative de chaque province du Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative au Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative aux États-Unis d'Amérique et tout tribunal ou entité administrative d'ailleurs, de manière à venir en aide et agir de façon complémentaire à cette Cour dans l'exécution des modalités de la présente Ordonnance;

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

[33] **LE TOUT**, sans frais.



MAXIME ROY, j.c.s.

Me Christian Roy
Me Guillaume Roux-Spitz
Norton Rose Fulbright Canada
Avocats du séquestre - requérant

Date d'audience : 13 août 2024

ANNEXE « A »
FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

Dossier : No : 200-11-028614-231

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS
SÉQUESTRE DE :

9442-7416 QUÉBEC INC.

Débitrice

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre Requérant

CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

PRÉAMBULE :

CONSIDÉRANT que la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance (« **l'Ordonnance** ») datée du 15 juin 2023 à l'égard de 9442-7416 Québec inc. (la « **Débitrice** »);

CONSIDÉRANT que conformément à **l'Ordonnance, Restructuration Deloitte inc. (le « Séquestre »)** a été nommé Séquestre aux biens de la Débitrice;

CONSIDÉRANT que la Cour a émis une Ordonnance (« **l'Ordonnance de dévolution** ») le 13 août, 2024, qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution par le Séquestre, pour et au nom de la Débitrice, d'un contrat de vente (le « **Contrat de vente** ») entre la Débitrice (le « **Vendeur** »), en tant que vendeur, et Martin Gauvin et David Saied Shakibaian, par l'entremise d'une société à être constituée, (« **l'Acheteur** ») en tant qu'acheteur, le tout conformément aux termes et conditions prévues à l'offre d'achat (l'« **Offre d'achat** ») déposée au dossier de la Cour, et toutes les transactions y contenues (collectivement la « **Transaction** ») incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du **Séquestre**; **et**

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Séquestre lorsque (a) le Contrat de vente sera signé et conclu; (b) le Prix d'achat (tel que défini dans l'Offre d'achat) aura été payé par l'Acheteur; et (c) toutes les conditions de clôture de la Transaction auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

LE SÉQUESTRE CERTIFIE CE QUI SUIT :

- (a) le Contrat de vente a été signé et conclu;
- (b) le Prix d'achat (tel que défini dans l'Offre d'achat) payable à la clôture de la Transaction ainsi que toutes les taxes applicables ont été payés; et
- (c) toutes les conditions à la clôture de la Transaction 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 qualités de séquestre aux biens de 9442-7416 Québec inc. et non à titre personnel.

Nom : _____

Titre : _____

ANNEXE « B »
CONTRATS CÉDÉS

- **Convention de prolongation de la convention d'occupation temporaire** intervenue à Québec le 30 juillet 2024 entre Restructuration Deloitte inc., Location Arrow inc. et Bundle Import inc. en lien avec certains locaux situés au 2925, avenue Kepler, Québec (Québec) G1X 3V4;

Bail net intervenu entre 9442-7416 Québec inc. et Génisol Environnement inc. en lien notamment avec un local d'une superficie nette de 1571 pi² situé dans le bâtiment