

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

N° : 200-11-028614-231

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE :

9442-7416 QUÉBEC INC.

Débitrice

et

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre

et

ARMOIRES ORLÉANS INC., personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), ayant son siège au 4864, boul. Sainte-Anne, Québec, province et district de Québec, G1C 4R6

Créancière / appelante

**REQUÊTE DE LA CRÉANCIÈRE / APPELANTE ARMOIRES ORLÉANS INC.
EN APPEL DE LA DÉCISION DU SÉQUESTRE**

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

1. La créancière / appelante Armoires Orléans inc. (ci-après « **Armoires Orléans** ») se porte en appel de la décision du Séquestre de rejeter sa preuve de réclamations à titre de créancière garantie détentrice d'une hypothèque légale de la construction sur l'immeuble appartenant à 9442-7416 Québec inc. (ci-après la « **Débitrice** »), soit l'immeuble connu comme étant le projet Entrepôt Kepler;

MISE EN CONTEXTE PROCÉDURAL

2. Le 15 juin 2023, cette honorable Cour a prononcé une Ordonnance à l'encontre de la Débitrice dans le cadre de laquelle Restructuration Deloitte inc. (ci-après le « **Séquestre** ») a été nommé à titre de séquestre aux biens de la Débitrice, propriétaire de l'immeuble sur lequel se trouve le projet Entrepôt Kepler, le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour;
3. Le ou vers le 10 octobre 2023, le Séquestre a produit au dossier de la Cour une *Requête pour l'émission d'une ordonnance relative au traitement des réclamations*, le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour;
4. Le 16 octobre 2023, la Requête du Séquestre a été accordée par ce Tribunal et une ordonnance approuvant un processus de traitement des réclamations a été prononcée, celle-ci prévoyant notamment que :
 - a. Tout créancier doit soumettre au Séquestre une preuve de réclamation au plus tard le 13 novembre 2023 à 16 h 30;
 - b. Tout créancier qui désire contester un avis de révision ou de rejet devra déposer dans les dix (10) jours de l'Avis de révision ou de rejet une requête en appel auprès du Tribunal;

CRÉANCE ET PREUVE DE RÉCLAMATION DE LA CRÉANCIÈRE / APPELANTE

5. Dans le cadre du projet de construction Entrepôt Kepler, Armoires Orléans a notamment agi comme entrepreneur spécialisé en fabrication et installation d'armoires;
6. Le 2 mars 2023, Armoires Orléans a inscrit sur l'immeuble de la Débitrice un *Avis d'hypothèque légale de personne ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble* pour le projet Entrepôt Kepler, pour la somme de 141 419,25 \$;
7. Le 9 juin 2023, Armoires Orléans a fait signifier un *Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice*, lequel a été publié le 13 juin 2023 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Québec sous le numéro 28 081 192;
8. Le 9 novembre 2023, Armoires Orléans a transmis au Séquestre une preuve de réclamation à l'encontre de la Débitrice, à titre de créancière garantie détentrice d'une hypothèque légale du domaine de la construction sur l'immeuble de la Débitrice, le tout tel qu'il appert de la Preuve de réclamation communiquée au soutien des présentes comme pièce **R-1**;
9. Le 4 mars 2024, le Séquestre a rejeté la preuve de réclamation garantie produite par Armoires Orléans pour le projet Entrepôt Kepler, et ce, pour les motifs suivants :

- A. Aucune dénonciation écrite du contrat de Armoires Orléans n'a été transmise au propriétaire de l'immeuble;

Subsidiairement :

- B. La réclamation inclut des intérêts à un taux de 24% par année pour un montant total de 33 940,62 \$, alors que le contrat n'en fait pas mention. La réclamation au titre des intérêts n'aurait été admise que pour un montant de 11 766,86 \$, soit le montant des intérêts au taux légal et de l'indemnité additionnelle en date du 9 novembre 2023.
- C. La portion de la réclamation au montant de 14 141,92 \$ afférente à la retenue contractuelle ne serait payable lors de la distribution qu'en échange de la remise par le créancier de la documentation de fin de projet incluant notamment une quittance finale, pour autant que toutes les déficiences affectant les travaux exécutés, matériaux ou services fournis ou préparés par le créancier aient été corrigées, le cas échéant.

le tout tel qu'il appert de l'Avis de rejet communiqué au soutien des présentes comme pièce **R-2**;

LES MOTIFS AU SOUTIEN DE L'APPEL

10. Armoires Orléans soutient que son hypothèque légale de la construction est valide et que la décision du Séquestre de rejeter la preuve de réclamation doit être infirmée, et ce, pour les raisons suivantes :

L'absence de dénonciation écrite au propriétaire de l'immeuble, la Débitrice

11. Armoires Orléans soumet que les motifs de rejet de sa preuve de réclamation énoncés par le Séquestre en lien avec un défaut de dénonciation sont mal fondés;
12. En effet, Armoires Orléans soumet qu'elle n'était pas tenue de transmettre une dénonciation écrite au propriétaire de l'immeuble, puisqu'elle a contracté avec le mandataire ou l'alter ego du propriétaire de cet immeuble, soit Millénum Construction inc. (ci-après « **Millénum** »);
13. Plus précisément, Armoires Orléans soumet que :
- a. La Débitrice est à l'origine des travaux commandés par Millénum à Armoires Orléans;
 - b. Millénum et la Débitrice sont des sociétés liées dont les administrateurs et officiers sont une seule et même personne physique, soit monsieur Stéphan Huot, le tout tel qu'il appert de l'État de renseignements de la Débitrice et de Millénum, en liasse, pièce **R-3**;

- c. Millénum, la Débitrice, son administrateur et ses actionnaires, malgré leurs personnalités juridiques distinctes, ont des activités, des intérêts et des rôles qui se confondent;
 - d. La relation entre Millénum et la Débitrice était si intime que ce qui, en apparence, relevait des affaires de l'une appartenait en réalité aux affaires de l'autre;
 - e. Les décisions de Millénum et de la Débitrice étaient ultimement prises par la même personne, soit monsieur Stéphan Huot;
 - f. En effet, monsieur Stéphan Huot a détenu l'immeuble par l'entremise de trois sociétés entre les mois de septembre 2020 et mai 2021, le tout tel qu'il appert de l'index aux immeubles ainsi que des copies des actes d'acquisition, pièce **R-4**;
 - g. Lors de chacune des transactions d'achat-vente, monsieur Stéphan Huot a agi à titre de représentant et signataire, et ce, autant pour le vendeur, que pour l'acquéreur;
 - h. À l'occasion de chacune des transactions de vente, l'acquéreur était dispensé du paiement des droits de mutation étant « étroitement lié » au vendeur;
 - i. En outre, au moment de l'octroi du contrat à Armoires Orléans, ainsi que pendant ses travaux, les sièges sociaux de Millénum et de la Débitrice étaient situés à la même adresse et dans le même local, tel qu'il appert d'extraits du registre des entreprises du Québec, pièce **R-5**;
 - j. À cette même époque, la Débitrice n'avait aucun employé;
 - k. Enfin les locataires de l'immeuble, dont faisait partie Millénum, étaient toutes des entités liées à monsieur Stéphan Huot, tel qu'il appert de la déclaration de la Débitrice contenue à son contrat de financement avec Addenda Capital, soit à la page 34 de 37 de la pièce **R-6**;
 - l. La structure organisationnelle du parc immobilier sous le contrôle de monsieur Stéphan Huot permet de conclure à un mandat entre la Débitrice et Millénum ou encore que Millénum et la Débitrice sont en réalité les alter ego de monsieur Stéphan Huot;
14. Subsidiairement, la dénonciation au mauvais propriétaire qui a été effectuée pour le projet Entrepôt Kepler découle de la confusion délibérément créée par Millénum dans ses instructions aux fins de dénonciation contenues aux documents contractuels, le tout tel qu'il appert de la Preuve de réclamation R-1;
15. Considérant la connexité entre la Débitrice et Millénum, ces instructions et cette confusion créée par monsieur Stéphan Huot sont opposables à la Débitrice;

La retenue contractuelle de 14 141,92 \$

16. Les travaux effectués par Armoires Orléans sont exempts de toute déficience et la documentation de fin de projet a déjà été transmise, tel qu'il appert de la Preuve de réclamation R-1;
17. La retenue contractuelle est donc payable et Armoire Orléans s'engage à fournir une quittance finale sur réception des sommes qui lui sont dues;

La convention d'intérêts

18. Armoires Orléans prend acte de l'admission du Séquestre qui reconnaît valable la réclamation d'Armoires Orléans, au poste des intérêts, pour un montant de 11 766,86 \$, soit le montant des intérêts au taux légal et de l'indemnité additionnelle en date du 9 novembre 2023;
19. La réclamation en lien avec ce poste est donc admise et justifiée jusqu'à concurrence du montant mentionné précédemment ;
20. La présente requête est bien fondée en faits et en droit.

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

ACCUEILLIR la présente Requête en appel de la décision du Séquestre;

ANNULER la décision du Séquestre de rejeter la preuve de réclamation garantie de la créancière / appelante Armoires Orléans inc.;

DÉCLARER que la preuve de réclamation de la créancière / appelante Armoires Orléans inc. pour le projet Entrepôt Kepler est bonne et valable et doit être acceptée;

LE TOUT avec les frais de justice.

Québec, ce 14 mars 2024

Bédard Poulin avocats

BÉDARD POULIN, avocats s.e.n.c.r.l.

Maître Annie Vaillancourt

availlancourt@bpavocats.com

notification@bpavocats.com

47, rue Dalhousie

Québec (Québec) G1K 8S3

Téléphone : 418-692-3336

Télécopieur : 418-692-3339

Avocats de Armoires Orléans inc.

Notre référence : 2208-02

CODE : BB 8569

DÉCLARATION SOUS SERMENT DE JOANIE TREMBLAY

Je, soussignée, **JOANIE TREMBLAY**, ayant mon lieu de travail au 4864, boul. Sainte-Anne, Québec (Québec) G1C 4R6, déclare sous serment ce qui suit :

1. Je suis la coprésidente et la représentante dûment autorisée de la créancière / appelante Armoires Orléans inc. en la présente instance;
2. Tous les faits allégués dans la *Requête de la créancière / appelante Armoires Orléans inc. en appel de la décision du Séquestre* sont vrais au meilleur de ma connaissance.

ET J'AI SIGNÉ,
À Québec, ce 14 mars 2024

JOANIE TREMBLAY

Serment reçu par moi, par moyen technologique,
à Québec, ce 14 mars 2024



Commissaire à l'assermentation
pour le Québec



AVIS DE PRÉSENTATION

Destinataire : **Restructuration Deloitte inc.**
801, Grande Allée Ouest, bureau 350
Québec (Québec) G1C 8B3
Séquestre

PRENEZ AVIS que la présente *Requête de la créancière / appelante Armoires Orléans inc. en appel de la décision du Séquestre* sera présentée devant l'honorable Clément Samson, j.c.s., ou à un autre juge de la Cour supérieure siégeant en Chambre commerciale, le **mercredi 20 mars 2024**, à **9 h**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu, au Palais de justice de Québec situé au 300, boul. Jean-Lesage, Québec, G1K 8K6, dans la salle 3.21.

Québec, ce 14 mars 2024

Bédard Poulin avocats

BÉDARD POULIN, avocats s.e.n.c.r.l.

Maître Annie Vaillancourt

availlancourt@bpavocats.com

notification@bpavocats.com

47, rue Dalhousie

Québec (Québec) G1K 8S3

Téléphone : 418-692-3336

Télécopieur : 418-692-3339

Avocats de Armoires Orléans inc.

Notre référence : 2208-02

CODE : BB 8569

**COUR SUPÉRIEURE
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC**

N° : 200-11-028626-235

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

ARIELA PHASE 1, S.E.C.

Débitrice

et

RAYMOND CHABOT INC.

Séquestre

et

ARMOIRES ORLÉANS INC.

Créancière / appelant

**REQUÊTE DE LA CRÉANCIÈRE /
APPELANTE ARMOIRES ORLÉANS
INC. EN APPEL DE LA DÉCISION DU
SÉQUESTRE**

Me Annie Vaillancourt

BÉDARDPOULIN
A V O C A T S

Vieux-Port

47, rue Dalhousie

Québec (Québec) G1K 8S3

Téléphone: (418) 692-3336

Télécopieur: (418) 692-3339

Courriel : avallancourt@bpavocats.com

Notification par courriel :

notification@bpavocats.com

Notre dossier : 2208-01