

# COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-11-028539-230

DATE : Le 20 décembre 2023

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, J.C.S.**

---

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES  
CRÉANCIERS DES COMPAGNIES, L.R.C. 1985, ch. C-36, TELLE  
QU'AMENDÉE :**

**Q-12 CAPITAL S.E.C.,** agissant et représentée par son commandité **9489-3385  
QUÉBEC INC.**

et

**FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SH, S.E.C.,** agissant et représentée  
par son commandité **9489-3401 QUÉBEC INC.**

et

**9355-8096 QUÉBEC INC.**

et

**DOUVILLE MOFFET ET ASSOCIÉS INC.**

Requérantes

et

**CENTRE DE DISTRIBUTION TRANSRAPIDE INC.**

et

**COMPLEXE GROUPE TRANSRAPIDE INC.**

et

**9480-5348 QUÉBEC INC.**

et

**ENTREPOSAGE DES RIVEURS, S.E.C.,** agissant et représentée par son  
commandité **9435-8470 QUÉBEC INC.**

et

**9435-8470 QUÉBEC INC.**

Débitrices

et

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

Contrôleur

---

**SEPTIÈME (7<sup>e</sup>) ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE ET REFORMULÉE**

---

[1] **VU** la Demande en homologation de Q-12 Capital, s.e.c. (« **Fonds Q12** »), Fonds d'investissement Immobilier SH, s.e.c. (« **Fonds SH** »), Douville Moffet et Associés inc. (« **DMA** ») et 9355-8096 Québec inc. (« **9355** ») (Fonds Q12, Fonds SH, DMA et 9355 étant collectivement, les « **Requérantes** ») (la « **Demande** ») par laquelle, les Requérantes demandent, entre autres, l'émission d'une septième (7<sup>e</sup>) ordonnance initiale modifiée et reformulée à l'encontre de 9480-5348 Québec inc. (« **9480** »), Centre de distribution Transrapide inc. (« **Transrapide** »), Complexe Groupe Transrapide inc. (« **Complexe Groupe Transrapide** »), 9435-8470 Québec inc. (« **9435** ») et Entreposage des Riveurs, s.e.c. (« **Entreposage** ») (9435 et Entreposage, étant collectivement « **Entreposage Riveurs** ») (les « **Débitrices** ») en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. 1985, ch. C-36, telle qu'amendée (la « **LACC** »);

[2] **VU** les pièces produites par les Requérantes, les déclarations sous serment déposées au soutien de la Demande, et le consentement de Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** ») et ayant été avisé que toutes les parties intéressées, incluant les créanciers garantis qui auraient vraisemblablement pu être touchés par l'augmentation de la Charge du prêteur temporaire, ont été avisées au préalable de la présentation de la Demande;

[3] **VU** les articles 9, 11, 11.2 et suivants de la LACC;

[4] **VU** le septième (7<sup>e</sup>) rapport du Contrôleur;

[5] **CONSIDÉRANT** le témoignage de monsieur Éric Vincent de Deloitte, lequel révèle que l'augmentation de 700 000 \$ du financement temporaire n'aura aucun impact sur l'exécution du plan d'arrangement approuvé par les créanciers

[6] **CONSIDÉRANT** les représentations des avocats des Requérantes et du Contrôleur;

[7] **CONSIDÉRANT** l'ordonnance initiale du premier jour rendue le 3 mai 2023 et l'ordonnance initiale modifiée et reformulée rendue le 15 mai 2023, telle que rectifiée le 16 mai 2023, l'ordonnance initiale modifiée et reformulée rendue le 5 juillet 2023 et l'ordonnance de prolongation de la suspension des procédures (sur procès-verbal d'audience) rendue le 6 septembre 2023 et l'ordonnance initiale modifiée et reformulée rendue le 28 septembre 2023 et l'ordonnance initiale

modifiée et reformulée rendue le 27 octobre 2023 et l'ordonnance initiale amendée et reformulée rendue le 15 novembre 2023 et l'ordonnance de prolongation de la suspension des procédures (sur procès-verbal d'audience) rendue le 14 décembre 2023;

[8] **CONSIDÉRANT** le dépôt par les Requérantes d'un Plan conjoint de transaction et d'arrangement, tel que ré-amendé.

[9] **CONSIDÉRANT** que dans les circonstances énoncées à la Demande, il est dans l'intérêt des créanciers des Débitrices de prononcer une septième (7<sup>e</sup>) ordonnance initiale amendée et reformulée.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[10] **ACCORDE** la Demande (« **Demande** ») aux conditions qui suivent.

[11] **REND** la présente Ordonnance en vertu de la LACC (l'« **Ordonnance** »), laquelle est présentée sous les intitulés suivants :

- I. Signification
- II. Heure de prise d'effet
- III. Application de la LACC et consolidation procédurale
- IV. Plan d'arrangement
- V. Suspension des procédures à l'encontre des Débitrices et des Biens
- VI. Suspension des procédures à l'encontre des Administrateurs et des dirigeants
- VII. Possession des Biens et exercice des activités
- VIII. Non-exercice des droits ou recours
- IX. Non-interférence avec les droits
- X. Continuation des services
- XI. Non-dérogation aux droits
- XII. Financement temporaire
- XIII. Restructuration
- XIV. Pouvoirs du Contrôleur
- XV. Priorités et dispositions générales relatives aux charges en vertu de la LACC
- XVI. Calendrier et détails de l'audience
- XVII. Dispositions générales

**I. SIGNIFICATION**

[12] **ORDONNE** dans la mesure où cela est nécessaire ou requis que tout délai préalable pour la présentation de la Demande soit, par les présentes, abrégé et

validé de façon à ce que celle-ci soit valablement présentée aujourd'hui et dispense les Requérantes par les présentes de toute notification supplémentaire.

[13] **DÉCLARE** que les Requérantes ont donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Demande aux Débitrices ainsi qu'aux autres parties intéressées, y compris aux créanciers garantis qui ont un intérêt relativement à l'augmentation de la Charge du Prêteur temporaire.

## II. HEURE DE PRISE D'EFFET

[14] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toutes ses dispositions prennent effet à 0 h 01, heure de la ville de Québec (« **Québec** »), province de Québec, à la date de la présente Ordonnance (l'« **Heure de prise d'effet** ») et que toute mention de cette heure dans la présente Ordonnance renvoie à l'heure de Québec.

## III. APPLICATION DE LA LACC ET CONSOLIDATION PROCÉDURALE

[15] **DÉCLARE** que les Débitrices sont des compagnies ou autres entités auxquelles la LACC s'applique et qu'elles bénéficieront des mesures de protection et des autorisations prévues par la présente Ordonnance et toute autre ordonnance rendue dans le cadre de ces procédures en vertu de la LACC (les « **Procédures en vertu de la LACC** »).

[16] **ORDONNE** la consolidation des Procédures en vertu de la LACC sous un seul numéro de dossier, soit le numéro **200-11-028539-230**.

[17] **DÉCLARE** que la consolidation des Procédures en vertu de la LACC à l'égard des Débitrices ne sera qu'à des fins administratives et n'aura pas pour effet de consolider les actifs et les biens ou les dettes et obligations de chacune des Débitrices, y compris, sans s'y limiter, aux fins d'un Plan (défini ci-après) qui pourrait être proposé ci-après aux présentes.

## IV. PLAN D'ARRANGEMENT

[18] **DÉCLARE** que les Requérantes et le Contrôleur ont l'autorité requise pour déposer, pour et au nom des Débitrices, auprès de ce Tribunal et présenter aux créanciers des Débitrices, ou à certains créanciers, un ou plusieurs plans de transaction ou d'arrangement (collectivement, le « **Plan** ») conformément à la LACC.

## V. SUSPENSION DES PROCÉDURES À L'ENCONTRE DES DÉBITRICES ET DES BIENS

[19] **ORDONNE**, la prolongation de la période de suspension pour valoir jusqu'au **29 janvier 2024, 23 h 59** (la « **Période de suspension** »), qu'aucune procédure ni aucune mesure d'exécution devant toute cour ou tout tribunal (chacune, une

« **Procédure** »), ne puisse être introduite ou continuée à l'encontre ou à l'égard des Débitrices ou qui affecte les affaires, l'exploitation et les activités commerciales des Débitrices (l'« **Entreprise** ») ou les Biens (définis ci-après), y compris tel qu'il est stipulé au paragraphe [15] de la présente Ordonnance, sauf avec la permission de ce Tribunal. Toutes les Procédures déjà introduites à l'encontre ou à l'égard des Débitrices ou qui affecte l'Entreprise ou les Biens sont suspendues jusqu'à ce que le Tribunal en autorise la continuation, le tout sous réserve des dispositions de l'article 11.1 de la LACC.

[20] **ORDONNE** que les droits de Sa Majesté du chef du Canada et de Sa Majesté du chef d'une province soient suspendus selon les modalités de l'article 11.09 de la LACC.

#### **VI. SUSPENSION DES PROCÉDURES À L'ENCONTRE DES ADMINISTRATEURS ET DES DIRIGEANTS**

[21] **ORDONNE** que pendant la Période de suspension et sauf comme il est permis en vertu de l'alinéa 11.03(2) de la LACC, aucune Procédure ne puisse être introduite ou continuée à l'encontre de tout administrateur ou dirigeant des Débitrices, ancien, présent ou futur, ni à l'encontre de toute personne réputée être un administrateur ou un dirigeant de l'une ou l'autre des Débitrices en vertu de l'alinéa 11.03(3) de la LACC (chacun, un « **Administrateur** » et collectivement, les « **Administrateurs** ») concernant toute réclamation à l'encontre d'un Administrateur intentée avant l'Heure de prise d'effet et portant sur une obligation des Débitrices lorsqu'il est allégué que l'un ou l'autre des Administrateurs est, en vertu de toute loi, tenu, en cette qualité, au paiement de cette obligation.

#### **VII. POSSESSION DES BIENS ET EXERCICE DES ACTIVITÉS**

[22] **ORDONNE**, sous réserve des droits et pouvoirs accordés au Contrôleur en vertu de la présente Ordonnance, et sous réserve de toute autre ordonnance ultérieure, que les Débitrices demeurent en possession et conservent le contrôle de leurs actifs, droits, entreprises et propriétés, présents et futurs, de quelque nature ou type que ce soit, et en quelque lieu qu'ils se trouvent, y compris toutes les recettes qui en découlent (collectivement, les « **Biens** »), le tout conformément aux modalités de la présente Ordonnance.

#### **VIII. NON-EXERCICE DES DROITS OU RECOURS**

[23] **ORDONNE** que durant la Période de suspension et sous réserve notamment de l'article 11.1 de la LACC, tout droit et tout recours, y compris, sans s'y limiter, les modifications des droits existants et d'événements réputés se produire aux termes d'une entente à laquelle l'une ou l'autre des Débitrices est partie par suite de l'insolvabilité des Débitrices et/ou de ces Procédures en vertu de la LACC, tout cas de défaut ou toute inexécution par les Débitrices ou toute admission ou preuve dans

le cadre de ces Procédures en vertu de la LACC, d'un particulier, d'une personne physique, d'une entreprise, d'une société par actions, d'une société de personnes, d'une société à responsabilité limitée, d'une fiducie, d'une coentreprise, d'une association, d'une organisation, d'un organisme gouvernemental ou d'une agence, ou de toute autre entité (collectivement, les « **Personnes** », et individuellement, une « **Personne** ») à l'encontre ou à l'égard des Débitrices ou qui a un impact sur l'Entreprise, les Biens ou toute partie de l'Entreprise ou des Biens, soit par les présentes mis en sursis et suspendu, sauf avec la permission de ce Tribunal.

[24] **DÉCLARE** que si des droits, obligations, délais ou périodes de prescription, y compris, sans s'y limiter, pour le dépôt de griefs se rapportant aux Débitrices, aux Biens ou à l'Entreprise expirent (sauf en vertu des stipulations d'un contrat, d'une entente ou d'un arrangement de quelque nature que ce soit), la durée de ces droits ou obligations, délai de prescription ou autre délai sera, par les présentes, réputée prolongée d'une durée égale à la Période de suspension. Sans limiter la généralité de ce qui précède, si les Débitrices font faillite ou si un séquestre est nommé au sens du paragraphe 243(2) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité (Canada)* (la « **LFI** ») à l'égard des Débitrices, il ne sera pas tenu compte, quant aux Débitrices, de la période s'étant écoulée entre la date de la présente Ordonnance et le jour de la fin de la Période de suspension dans le calcul des périodes de trente (30) jours stipulés aux articles 81.1 et 81.2 de la LFI.

#### **IX. NON-INTERFÉRENCE AVEC LES DROITS**

[25] **ORDONNE** que, pendant la Période de suspension, aucune Personne n'interrompt un droit, un droit de renouvellement, un contrat, une entente, une licence ou un permis en faveur des Débitrices ou détenus par celles-ci, ni ne fasse défaut de les honorer, ne les modifie, ne leur porte atteinte, ne les répudie, ne les résilie, n'y mette fin ou cesse de les exercer, à moins d'avoir obtenu le consentement écrit de la Débitrice concernée et du Contrôleur, ou à moins d'obtenir la permission du Tribunal.

#### **X. CONTINUATION DES SERVICES**

[26] **ORDONNE** que, durant la Période de suspension et sujet au paragraphe [19] de la présente Ordonnance et de l'article 11.01 de la LACC, toute Personne ayant des ententes verbales ou écrites avec les Débitrices ou des mandats statutaires ou réglementaires pour la fourniture de produits ou services, incluant mais sans limitation, pour tout logiciel informatique, services de traitement de données, services bancaires centralisés, services de paye, assurances, transport, services utilitaires ou autres produits et services rendus disponibles aux Débitrices soit, par les présentes, empêchée, jusqu'à ce qu'une nouvelle ordonnance soit rendue par le tribunal, d'interrompre, de changer, d'interférer avec ou de cesser de fournir tels produits ou services, ou, lorsqu'il peut être opportun, d'interrompre, de retarder ou d'arrêter le transit de tels produits ou services qui peuvent être requis par les Débitrices, et que les Débitrices aient le droit d'usage continu de leurs locaux actuels, numéros de

téléphone, numéros de télécopieur, adresses Internet, noms de domaines Internet ou autres services, tant que dans chaque cas les prix normaux ou charges pour tous ces produits ou services reçus après la date de la présente Ordonnance soient payés par les Débitrices, sans qu'elles n'aient à fournir de dépôt de garantie ou toute autre sûreté, conformément aux pratiques usuelles de paiement des Débitrices ou autres pratiques acceptées par le fournisseur de produits ou services et par les Débitrices, selon le cas, avec le consentement du Contrôleur ou tel qu'ordonné par le Tribunal.

[27] **ORDONNE** que, sous réserve de l'article 11.01 de la LACC, aucune Personne ne soit empêchée de demander le paiement immédiat pour des produits, services, l'usage de biens loués ou faisant l'objet d'une licence ou autre contrepartie de valeur octroyée aux Débitrices à compter de la date de la présente Ordonnance, et qu'aucune Personne ne soit tenue d'effectuer à compter de la date de la présente Ordonnance d'autres avances monétaires ou fournir du crédit aux Débitrices.

[28] **ORDONNE** que, sans restreindre la généralité de ce qui précède et sous réserve de l'article 21 de la LACC, lorsqu'applicable, les espèces ou les équivalents d'espèces déposés par une des Débitrices auprès de toute Personne pendant la Période de suspension, que ce soit dans un compte d'exploitation ou dans un autre compte, pour elle-même ou pour une autre entité, ne puissent être utilisés par cette Personne afin de réduire ou rembourser les sommes qui lui sont dues ou qui sont exigibles afin de régler des intérêts ou charges y afférents. Toutefois, la présente disposition n'empêche pas une institution financière : i) de se rembourser du montant de tout chèque tiré par une des Débitrices et dûment honoré par cette institution, ni ii) de retenir le montant de tout chèque ou autre effet déposé dans l'un des comptes des Débitrices jusqu'à ce qu'il ait été honoré par l'institution financière sur laquelle il a été tiré.

## **XI. NON-DÉROGATION AUX DROITS**

[29] **ORDONNE** que, nonobstant ce qui précède, toute Personne ayant fourni quelconque lettre de crédit, cautionnement, garantie ou obligation (la « **Partie émettrice** ») à la demande d'une des Débitrices, soit tenue de continuer à honorer ces lettres de crédit, cautionnements, garanties et obligations émis à la date de la présente Ordonnance ou antérieurement pourvu que toutes les conditions y prévues soient remplies, à l'exception des défauts pouvant résulter de la présente Ordonnance. Toutefois, la Partie émettrice a le droit, le cas échéant, de retenir les connaissements, bordereaux d'expédition ou autres documents s'y rapportant jusqu'à paiement.

## **XII. FINANCEMENT TEMPORAIRE**

[30] **ORDONNE** que le Contrôleur, pour et au nom des Débitrices, soit et est par les présentes, autorisé à emprunter de Gestion Thap inc. et Q-12 Capital s.e.c. (« **Q-12** ») conjointement (le « **Prêteur temporaire** ») les sommes jugées nécessaires ou souhaitables par le Contrôleur, lesquelles ne peuvent en tout temps

excéder un montant de capital impayé totalisant 2 850 000 \$, le tout aux mêmes termes et conditions que ceux de l'offre de financement temporaire (« **Offre de financement temporaire** ») déjà produit au dossier de la cour et approuvé par le Tribunal, afin de financer les dépenses courantes des Débitrices et de payer toute autre somme autorisée par l'Offre de financement temporaire;

[31] **ORDONNE** que, nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, le Contrôleur soit, pour et au nom des Débitrices, par les présentes autorisé à signer et livrer tout amendement requis, le cas échéant, à l'Offre de financement temporaire et autres documents qui pourraient être requis par le Prêteur temporaire relativement au prêt temporaire et que les Débitrices soient par les présentes autorisées à exécuter toutes leurs obligations en vertu de l'Offre de financement temporaire;

[32] **ORDONNE** que, nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, les Débitrices paieront au Prêteur temporaire, lorsque dues, toutes les sommes payables (incluant le capital, les intérêts, les frais et les dépenses, notamment les frais et débours des procureurs et autres conseillers ou mandataires du Prêteur temporaire, sur une base d'indemnisation complète, le cas échéant (les « **Dépenses du Prêteur temporaire** ») et exécutera toutes ses autres obligations envers le Prêteur temporaire conformément aux termes et conditions de l'Offre de financement temporaire, tout amendement à l'Offre de financement temporaire et de cette Ordonnance;

[33] **DÉCLARE** que tous les biens des Débitrices soient par les présentes grevés d'une charge et d'une sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de 3 420 000 \$ (cette charge et sûreté constituent la « **Charge du Prêteur temporaire** ») en faveur du Prêteur temporaire à titre de garantie pour toutes les obligations des Débitrices envers le Prêteur temporaire relativement à toutes les sommes dues (incluant le capital, les intérêts, et les Dépenses du Prêteur temporaire) et qui découlent ou se rapportent aux Modalités du financement temporaire et aux Documents du financement temporaire. La Charge du Prêteur temporaire aura un rang tel qu'établi aux paragraphes [56] à [60] des présentes;

[34] **ORDONNE** que les réclamations du Prêteur temporaire en vertu de l'Offre de financement temporaire ne puissent pas faire l'objet d'une transaction en vertu du Plan ou dans le cadre de ces procédures et que le Prêteur temporaire, en cette qualité, soit traité comme créancier non visé dans le cadre de la présente instance et dans tout Plan, à moins d'une entente différente avec le Prêteur temporaire;

[35] **DÉCLARE** que le Prêteur temporaire pourra :

- a) nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, s'il le juge nécessaire, prendre de temps à autre toutes les mesures qu'il juge

nécessaires ou appropriées pour enregistrer, inscrire ou publier la Charge du Prêteur temporaire;

- b) nonobstant les dispositions du paragraphe suivant, refuser d'effectuer toute avance aux Débitrices si les dispositions des Modalités du financement temporaire et des Documents du financement temporaire ne sont pas respectées par les Débitrices;

[36] **ORDONNE** que le Prêteur temporaire ne puisse prendre aucune mesure d'exécution en vertu de l'Offre de financement temporaire ou tout document connexe ou de la Charge du Prêteur temporaire à moins d'avoir donné un avis écrit de défaut d'au moins cinq (5) jours ouvrables à cet effet aux Débitrices, au Contrôleur et aux créanciers dont les droits sont inscrits ou publiés aux registres appropriés ou ayant demandé copie d'un tel avis (le « **Délai de Préavis** »). À l'expiration du Délai de Préavis, le Prêteur temporaire aura le droit de prendre toutes les mesures prévues dans les Documents du financement temporaire et dans la Charge du Prêteur temporaire et autrement permises par la loi, mais sans être tenu d'envoyer quelque préavis que ce soit en vertu de l'article 244 de la LFI;

[37] **ORDONNE** que sous réserve d'une ordonnance ultérieure de ce tribunal, aucune ordonnance ayant pour effet de modifier, d'annuler ou autrement affecter les paragraphes [30] à [36] des présentes ne puisse être rendue, à moins a) qu'un avis de la requête en vue de ladite ordonnance soit signifié au Prêteur temporaire par la partie qui la présente dans les sept (7) jours suivant le moment où ladite partie a reçu signification de cette Ordonnance ou b) que le Prêteur temporaire demande ladite ordonnance ou y consente;

### **XIII. RESTRUCTURATION**

[38] **DÉCLARE** que, pour faciliter la restructuration ordonnée de l'Entreprise et des affaires financières des Débitrices (la « **Restructuration** »), mais sous réserve des exigences imposées par la LACC, le Contrôleur, en consultation avec les Requérantes, a le droit, pour les Débitrices et en leur nom, de faire ce qui suit :

- a) cesser, rationaliser ou interrompre l'une des exploitations ou fermer l'un des établissements des Débitrices temporairement selon ce qu'il jugera approprié;
- b) entreprendre toutes démarches de financement ou de refinancement, de mise en vente, de transfert, de cession, ou de toute autre méthode d'aliénation de l'Entreprise ou des Biens, entièrement ou en partie sous réserve d'une nouvelle ordonnance du tribunal, des articles 11.3 et 36 LACC et sous réserve du sous-paragraphe c);

- c) procéder à la vente, le transfert, la cession, la location ou à toute autre aliénation des Biens, en dehors du cours normal des affaires, entièrement ou en partie, pourvu que le prix dans chaque cas n'excède pas 50 000 \$ ou 250 000 \$ dans l'ensemble;
- d) licencier ou mettre à pied temporairement les employés des Débitrices, selon ce qu'il juge approprié et, si les indemnités de préavis ou de cessation d'emploi ou autres montants à cet égard ne sont pas payés dans le cours normal des affaires, conclure une entente à cet effet aux conditions auxquelles le Contrôleur, le cas échéant, et l'employé auront convenu ou, à défaut d'une telle entente, en traiter les conséquences dans le Plan, selon ce que le Contrôleur peut déterminer;
- e) sous réserve de l'article 32 de la LACC, répudier ou résilier toute entente, contrat ou arrangement de quelque nature que ce soit, avec tout avis de non-responsabilité ou résiliation pouvant être convenu entre la Débitrice concernée et la partie concernée ou, à défaut, établir une provision à cette fin, et en traiter toutes les conséquences; et
- f) sous réserve de l'article 11.3 de la LACC, céder tous droits et obligations des Débitrices.

[39] **DÉCLARE** que si un préavis de résiliation est donné à un locateur des Débitrices en vertu de l'article 32 de la LACC et du sous-paragraphe [38] e) de l'Ordonnance, alors a) lors de la période de préavis précédant la prise d'effet de l'avis de non-responsabilité ou de la résiliation, le locateur peut montrer les locaux loués en question à d'éventuels locataires durant les heures normales de bureau en donnant à la Débitrice concernée et au Contrôleur un préavis écrit de 24 heures et b) au moment de prise d'effet de l'avis de résiliation, le locateur peut en prendre possession sans pour autant renoncer à ses droits ou recours contre la Débitrice concernée, rien dans les présentes relevant le locateur de son obligation de minimiser les dommages réclamés en raison de telle résiliation, le cas échéant.

[40] **ORDONNE** que la Débitrice concernée donne au locateur concerné un préavis de son intention de retirer tous biens attachés, tous biens fixes, toutes installations ou améliorations locatives au moins sept (7) jours à l'avance. Si la Débitrice concernée a déjà quitté les locaux loués, elle ne sera pas considérée occuper ces locaux en attendant la résolution de tout différend qui l'oppose au locateur.

[41] **DÉCLARE** que, pour faciliter la Restructuration, les Débitrices peuvent, sous réserve de l'approbation du Contrôleur ou d'une nouvelle ordonnance du Tribunal, régler les réclamations des clients et des fournisseurs qui sont contestées.

[42] **DÉCLARE** que, conformément à l'alinéa 7(3)c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, L.C. 2000, ch. 5, le

Contrôleur est autorisé, dans le cadre des Procédures en vertu de la LACC, à communiquer des renseignements personnels concernant des particuliers identifiables qu'il a en sa possession ou qui sont sous sa responsabilité à des parties intéressées ou à des investisseurs, bailleurs de fonds, acheteurs ou partenaires stratégiques éventuels ainsi qu'à ses conseillers (chacun, un « **Tiers** »), mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire pour négocier et mener à bien la Restructuration ou pour préparer et mettre en œuvre le Plan ou une transaction à cette fin, à la condition que les Personnes à qui ces renseignements personnels sont communiqués passent des conventions de confidentialité les obligeant à préserver et à protéger le caractère privé de ces renseignements et à en limiter l'utilisation dans la mesure nécessaire pour mener à bien la transaction ou la Restructuration alors en voie de négociation. Dès qu'ils cessent d'être utilisés aux fins limitées indiquées dans les présentes, les renseignements personnels doivent être retournés aux Débitrices ou détruits. Si un Tiers acquiert des renseignements personnels dans le cadre de la Restructuration ou de l'élaboration et de la mise en œuvre du Plan ou d'une transaction afin de réaliser celle-ci, il pourra continuer à les utiliser d'une manière identique à tous égards à l'utilisation que les Débitrices en faisaient.

#### **XIV. POUVOIRS DU CONTRÔLEUR**

[43] **ORDONNE** que Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** ») soit, par les présentes, nommée afin de surveiller l'exploitation de l'Entreprise et les affaires financières des Débitrices à titre d'officier de ce Tribunal (le « **Contrôleur** ») et que le Contrôleur, en plus des pouvoirs et obligations mentionnés aux articles 23 et 24 de la LACC et prévus ailleurs en vertu de la présente Ordonnance :

- a) doive, dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la date de la présente Ordonnance, A) afficher sur le site Internet du Contrôleur (le « **Site Internet** ») un avis contenant les informations prescrites par la LACC, B) rendre la présente Ordonnance publique de la manière prescrite par la LACC, C) envoyer, de la manière prescrite, un avis à tous les créanciers connus des Débitrices ayant une réclamation de plus de 1 000 \$, les informant que la présente Ordonnance est disponible publiquement et, D) préparer une liste des noms et adresses de ces créanciers et le montant estimé de leurs créances respectives et rendre cette liste publique de la manière prescrite, le tout conformément à l'alinéa 23(1)a) de la LACC et aux règlements y afférents;
- b) doive superviser les recettes et débours des Débitrices;
- c) doive assister les Débitrices, dans la mesure nécessaire, à traiter avec leurs créanciers et les autres Personnes intéressées pendant la Période de suspension;

- d) doit assister les Débitrices, dans la mesure nécessaire, à préparer leur état de l'évolution de l'encaisse et autres projections ou rapports et à élaborer, négocier et mettre en œuvre le Plan;
- e) doit assister les Débitrices, dans la mesure nécessaire, dans l'examen de leurs activités commerciales et dans l'évaluation des possibilités de réduire les coûts et d'accroître les revenus et les efficiences de l'exploitation;
- f) doit assister les Débitrices, dans la mesure nécessaire, relativement à la Restructuration, aux négociations avec leurs créanciers et les autres Personnes intéressées et à la tenue et l'organisation de toute assemblée tenue afin d'examiner un Plan;
- g) doit faire rapport au Tribunal relativement aux activités commerciales et aux affaires financières des Débitrices, ou de tous développements dans la présente instance, ou de toutes procédures afférentes, dans les délais prescrits par la LACC et ce, à l'intérieur des délais que le Contrôleur considérera appropriés ou que le Tribunal puisse ordonner et qu'il puisse déposer des rapports consolidés pour les Débitrices;
- h) doit aviser le Tribunal et les parties intéressées, incluant mais sans limitation, les Requéranes et les créanciers touchés par le Plan, de l'évaluation du Plan par le Contrôleur et de ses recommandations concernant le Plan;
- i) puisse retenir et employer tous agents, conseillers et autres assistants, tel que raisonnablement nécessaire à l'exécution de la présente Ordonnance, y compris, sans limitation, une ou plusieurs entités ayant des liens ou affiliées avec le Contrôleur;
- j) puisse retenir les services de procureurs dans la mesure où le Contrôleur le juge nécessaire pour exercer ses pouvoirs ou s'acquitter de ses obligations dans le cadre de la présente instance et de toute instance connexe, en vertu de la présente Ordonnance ou de la LACC;
- k) puisse agir à titre de « représentant étranger » de l'une ou l'autre des Débitrices ou en toute autre capacité similaire dans le cadre de toutes procédures d'insolvabilité, de faillite ou de restructuration intentées à l'étranger;
- l) puisse donner tout consentement ou toute approbation pouvant être visé par une ordonnance de ce Tribunal ou la LACC;

- m) puisse détenir et administrer des fonds dans le cadre d'arrangements pris entre les Débitrices, toute contrepartie et le Contrôleur, ou sur ordonnance de ce Tribunal; et
- n) puisse assumer toutes autres obligations prévues dans la présente Ordonnance ou la LACC ou exigées par ce Tribunal de temps à autre.

[44] **ORDONNE** qu'en plus des pouvoirs énoncés au paragraphe [43] et sous réserve d'autres ordonnances du Tribunal, le Contrôleur est autorisé, sans y être tenu, pour les Débitrices et en leur nom, mais après consultation avec ces dernières et les Requérantes :

- a) à signer les documents qui peuvent être nécessaires dans le cadre de toute procédure devant ce Tribunal ou conformément à une ordonnance de ce Tribunal;
- b) à prendre des mesures pour préserver et protéger l'Entreprise et les Biens;
- c) à prendre toute mesure que l'une des Débitrices peut prendre en vertu de la LACC, de la présente Ordonnance ou de toute autre ordonnance du Tribunal;
- d) à conclure des ententes à l'égard de l'Entreprise ou des Biens;
- e) à exercer, pour le compte des Débitrices, les droits et les privilèges dont elles peuvent se prévaloir à titre d'actionnaires, d'associés, de membres ou autre;
- f) à fournir des renseignements aux Requérantes au sujet de l'Entreprise et des Biens;
- g) à interroger sous serment toute Personne qui est raisonnablement considérée détenir de l'information au sujet de l'une des Débitrices, de l'Entreprise ou des Biens et à ordonner à cette Personne de produire les livres, les registres, la correspondance ou les documents en sa possession ou sous son contrôle relativement aux Débitrices, à l'Entreprise ou aux Biens;
- h) à prendre toute mesure, à conclure toute entente, à signer tout document, à contracter toute obligation ou à prendre toute autre mesure nécessaire, utile ou accessoire à l'exercice des pouvoirs susmentionnés.

[45] **DÉCLARE** que le Contrôleur est autorisé et habilité, sans y être tenu, à exploiter et à contrôler, pour le compte des Débitrices, tous les comptes existants des Débitrices tenus auprès de toute institution financière (individuellement, un

« **Compte** » et collectivement, les « **Comptes** ») de la manière que le Contrôleur, à sa seule appréciation, juge nécessaire ou approprié, y compris, sans s'y limiter :

- a) exercer un contrôle sur les fonds crédités aux Comptes ou déposés dans ceux-ci;
- b) effectuer tout débours sur les Comptes autorisés par la présente Ordonnance ou toute autre ordonnance accordée dans ces Procédures en vertu de la LACC;
- c) donner des directives à l'occasion à l'égard des Comptes et des fonds qui y sont crédités ou qui y sont déposés, y compris pour transférer les fonds qui sont crédités à tout autre compte ou déposés dans tout autre compte comme le Contrôleur peut l'ordonner; et
- d) ajouter ou supprimer des personnes ayant un pouvoir de signature à l'égard d'un Compte ou ordonner la fermeture d'un Compte.

[46] **AUTORISE** le Contrôleur, en consultation avec les Requérantes, à compléter toute démarche nécessaire pour obtenir une couverture d'assurance adéquate sur l'un ou l'autre des Biens des Débitrices, s'il s'avérait que l'un ou l'autre de ces Biens ne soit plus couvert adéquatement par une telle couverture d'assurance suivant le jugement du Contrôleur agissant raisonnablement.

[47] **ORDONNE** que les Débitrices et leurs Administrateurs, dirigeants, employés et mandataires, comptables, auditeurs ainsi que toutes autres Personnes avisées de la présente Ordonnance collaborent avec le Contrôleur dans l'exercice de son mandat et accordent sans délai au Contrôleur l'accès non restreint à l'ensemble de l'Entreprise et à tous les Biens, notamment les locaux, livres, registres et données, y compris les données sur support électronique, et à tous les autres documents des Débitrices.

[48] **DÉCLARE** que le Contrôleur est autorisé à fournir des informations aux créanciers et autres parties intéressées concernées qui en font la demande par écrit au Contrôleur, avec copie aux Débitrices. Dans le cas d'informations dont les Débitrices ont avisé le Contrôleur de la nature confidentielle, exclusive ou concurrentielle, le Contrôleur ne doit communiquer ces informations à aucune Personne sans le consentement des Débitrices, à moins d'autorisation contraire en vertu de la présente Ordonnance ou à moins de directive contraire du Tribunal.

[49] **DÉCLARE** que si le Contrôleur, en sa qualité de Contrôleur, continue l'exploitation de l'Entreprise des Débitrices ou continue d'employer les employés des Débitrices, le Contrôleur bénéficiera des dispositions prévues à l'article 11.8 de la LACC.

[50] **ORDONNE** que ni le Contrôleur ni aucun employé ou mandataire du Contrôleur n'est réputé i) être un administrateur, un dirigeant ou un fiduciaire des Débitrices, ii) assumer toute obligation qui incombe aux Débitrices ou iii) assumer un devoir fiduciaire envers les Débitrices ou toute autre Personne, y compris un créancier ou un actionnaire des Débitrices.

[51] **ORDONNE** et **DÉCLARE** qu'aucune disposition des présentes n'impose au Contrôleur l'obligation de prendre possession ou d'assumer le contrôle, le soin, la charge ou autrement la gestion d'un des Biens (la « **Possession** »), y compris la Possession de tout Bien qui pourrait être pollué, qui pourrait constituer un polluant ou un contaminant ou qui pourrait causer le déversement, l'émission, le rejet ou le dépôt d'une substance contrairement à une loi fédérale ou provinciale ou à une autre loi relative à la protection, à la conservation, à la valorisation, à la restauration ou à la remise en état de l'environnement ou relative à l'élimination de déchets ou de toute autre forme de contamination, notamment la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement*, 1999, CS 1999, c 33, la *Loi sur la qualité de l'environnement*, RLRQ c Q-2, ou la *Loi sur la santé et la sécurité du travail*, RLRQ c S2.1, ainsi que leurs règlements d'application (la « **Législation environnementale** »). Toutefois, les dispositions des présentes ne dispensent aucunement le Contrôleur de toute obligation de notification ou de divulgation imposée par la Législation environnementale applicable. Le Contrôleur n'est pas, en vertu de la présente Ordonnance ou en raison de toute mesure prise par suite de l'exercice de ses pouvoirs et fonctions en vertu de la présente Ordonnance, réputé avoir la Possession d'un quelconque des Biens au sens de toute Législation environnementale, à moins qu'il en ait effectivement la possession.

[52] **DÉCLARE** que les entités liées au Contrôleur ou appartenant au même groupe que lui ont également droit aux sauvegardes, avantages et privilèges conférés au Contrôleur en vertu de la présente Ordonnance.

[53] **DÉCLARE** qu'aucune action ou autre procédure ne peut être intentée contre le Contrôleur en raison de sa nomination, de sa conduite en tant que Contrôleur ou de l'exécution des dispositions d'une ordonnance du tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal et moyennant un préavis d'au moins sept (7) jours au Contrôleur et à ses procureurs. Les entités liées au Contrôleur ou appartenant au même groupe que lui ont également droit aux sauvegardes, avantages et privilèges conférés au Contrôleur en vertu du présent paragraphe.

[54] **ORDONNE** aux Débitrices d'acquitter les frais et débours raisonnables du Contrôleur, du procureur du Contrôleur, des conseillers juridiques des Requérantes et des autres conseillers directement liés aux Procédures en vertu de la LACC, au Plan et à la Restructuration, qu'ils aient été engagés avant ou après la date de la présente Ordonnance, et qu'ils aient l'autorisation de verser à l'avance à chacun d'eux une provision raisonnable pour ces frais et débours sur demande à cet effet.

[55] **DÉCLARE** que, en garantie des frais et débours professionnels du Contrôleur, des procureurs du Contrôleur (Norton Rose Fulbright Canada ou tout autre procureur) et des conseillers juridiques des Requérantes (Hickson, Noonan, avocats et BCF S.E.N.C.R.L.) engagés tant avant qu'après la date de la présente Ordonnance et à l'égard des Procédures en vertu de la LACC, du Plan et/ou de la Restructuration, ceux-ci bénéficient d'une charge, d'une hypothèque et d'une sûreté sur les Biens, et se voient octroyer celles-ci, jusqu'à concurrence d'un montant total de **1 000 000 \$** (la « **Charge d'administration** »), suivant la priorité établie aux paragraphes [56] à [60] de la présente Ordonnance.

#### **XV. PRIORITÉS ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX CHARGES EN VERTU DE LA LACC**

[56] **DÉCLARE** que les priorités, l'une par rapport à l'autre, entre la Charge du Prêteur temporaire et la Charge d'administration (collectivement, « **Charges en vertu de la LACC** »), en ce qui concerne les Biens auxquels elles s'appliquent, sont les suivantes:

- a) premièrement, la Charge d'administration; et
- b) deuxièmement, la Charge du Prêteur temporaire.

[57] **DÉCLARE** que les Charges en vertu de la LACC, en ce qui concerne les Biens, seront de premier (1<sup>er</sup>) rang, sous réserve de ce qui est prévu au paragraphe [58].

[58] **DÉCLARE** que les Charges en vertu de la LACC seront de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges, fiducies réputées ou garanties de quelque nature que ce soit (collectivement, les « **Sûretés** ») grevant l'un ou l'autre des Biens affectés par les Charges en vertu de la LACC, sauf a) quant aux hypothèques mobilières que pourraient détenir les créanciers ci-après énumérés, mais limités aux Biens autres que l'argent comptant (les « **Fonds** ») se trouvant aux comptes des Débitrices ou ouverts par le Contrôleur pour détenir les Fonds, sauf b) quant aux créanciers ci-après énumérés qui auront priorité sur les Charges en vertu de la LACC quant à leurs Sûretés grevant les immeubles apparaissant à côté de leur nom, et sauf c) quant aux hypothèques légales de la construction, qui auront priorité sur les Charges en vertu de la LACC, mais dans tous les cas sans admission quant à la validité, la portée et l'opposabilité des Sûretés et hypothèques légales de la construction de ces créanciers, étant entendu que les Charges en vertu de la LACC n'auront pas pour effet de modifier le rang ou la priorité, entre elles, des Sûretés des créanciers ci-après désignés et des créanciers revendiquant un droit à une hypothèque légale de la construction, à savoir :

Propriété	Désignation cadastrale	Créanciers désignés
CDT 1	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET ONZE (6 478 771)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : <b>1649, rue des Riveurs, ville de Lévis, province de Québec, G6V 0A2.</b></p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT SEIZE (6 481 916)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hypothèque en faveur de CMLS Financial Ltd. Au montant de 5 250 000\$ publiée le 22 octobre 2020 sous le numéro 25 783 199.</li> <li>2. Hypothèque en faveur de CMLS Financial LTD au montant de 5 250 000\$ publiée le 22 octobre 2020 sous le numéro 25 783 199. Laquelle a fait l'objet d'une limitation d'hypothèque publiée le 17 décembre 2021 sous le numéro 26 910 864.</li> <li>3. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 10 240 000\$ publiée le 31 mai 2022 sous le numéro 27 282 235.</li> <li>4. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 7 500 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 185.</li> </ol>
CDT 2	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX (6 478 770)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : <b>1613, rue des Riveurs, ville de Lévis, province de Québec, G6V 0A2.</b></p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT SEIZE (6 481 916)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hypothèque en faveur de CMLS Financial LTD au montant de 6 400 000\$ publiée le 28 janvier 2022 sous le numéro 26 981 594.</li> <li>2. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 10 240 000\$ publiée le 31 mai 2022 sous le numéro 27 282 235.</li> <li>3. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee au montant de 10 240 000\$ publiée le 31 mai 2022 sous le numéro 27 282 372.</li> <li>4. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 7 500 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 185.</li> <li>5. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee au montant de 7 500 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 293.</li> </ol>
CDT 3	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-NEUF (6 478 769)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : <b>1577, rue des Riveurs, ville de Lévis, province de Québec, G6V 0A2.</b></p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT QUINZE (6 481 915)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 10 240 000\$ publiée le 31 mai 22 sous le numéro 27 282 235.</li> <li>2. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee au montant de 10 240 000\$ publiée le 31 mai 2022 sous le numéro 27 282 372.</li> <li>3. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee au montant de 7 500 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 185.</li> <li>4. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 7 500 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 293.</li> </ol>
CDT 4	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee au montant de 17 740 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 242.</li> </ol>

Propriété	Désignation cadastrale	Créanciers désignés
	<p><b>SOIXANTE-HUIT (6 478 768)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : <b>1541, rue des Riveurs, ville de Lévis, province de Québec, G6V 0A2.</b></p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT QUINZE (6 481 915)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	<p>2. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 17 740 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 273.</p>
<b>Complexe GTR</b>	<p>La partie privative connue et désignée comme étant les lots numéros <b>SIX MILLIONS CINQ CENT VINGT-ET-UN MILLE CENT DIX-NEUF (6 521 119)</b> et <b>SIX MILLIONS CINQ CENT VINGT-ET-UN MILLE CENT VINGT (6 521 120)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : 228-230, chemin des Îles, ville de Lévis, province de Québec, G6V 7M5.</p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT VINGT-ET-UN MILLE CENT DIX-HUIT (6 521 118)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	<p>1. Hypothèque en faveur de CMLS Financial Ltd au montant de 4 900 000\$ publiée le 4 décembre 2019 sous le numéro 25 080 918.</p> <p>2. Hypothèque en faveur de Fonds de financement d'entreprises Fiera FP, S.E.C. au montant de 2 500 000\$ publiée le 23 février 2022 sous le numéro 27 042 206.</p>
<b>CDT 6</b>	<p>Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE (6 506 475)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : <b>8916, rue des Cordiers, ville de Lévis, province de Québec, G6V 4P8.</b></p>	<p>1. Hypothèque en faveur de 9263-8766 Québec Inc. au montant de 6 800 000\$ publiée le 30 mars 2022 sous le numéro 27 122 548.</p>
<b>CDT 7</b>	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT DIX-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-SEPT (6 517 157)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : Rue des Cordiers, ville de Lévis, province de Québec, G6V 4P8.</p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT DIX-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-SIX (6 517 156)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	<p>1. Hypothèque en faveur d'Addenda Capital inc. au montant de 7 000 000\$ publiée le 12 février 2023 sous le numéro 27 852 989.</p>

Propriété	Désignation cadastrale	Créanciers désignés
CDT 8	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT DIX-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-HUIT (6 517 158)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : Rue des Cordiers, ville de Lévis, province de Québec, G6V 4P8.</p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT DIX-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-SIX (6 517 156)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	<p>1. Hypothèque en faveur d'Addenda Capital inc. au montant de 7 000 000\$ publiée le 13 février 2023 sous le numéro 27 852 990.</p>

[59] **ORDONNE** que, à moins de disposition expresse contraire des présentes, les Débitrices n'accordent pas de Sûretés à l'égard d'un Bien de rang supérieur ou égal à celui des Charges en vertu de la LACC, à moins d'avoir obtenu l'approbation préalable écrite du Contrôleur et l'approbation préalable du tribunal.

[60] **DÉCLARE** que chacune des Charges en vertu de la LACC grève, à l'Heure de prise d'effet, tous les Biens actuels et futurs des Débitrices, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable.

[61] **DÉCLARE** que les Charges en vertu de la LACC et les droits et recours des bénéficiaires de ces Charges en vertu de la LACC, selon le cas, sont valides et exécutoires et ne sont pas autrement limités ou compromis de quelque manière que ce soit du fait : i) de la présente instance et de la déclaration d'insolvabilité qui y est faite; ii) qu'une requête en vue d'une ordonnance de séquestre a été déposée à l'égard des Débitrices en vertu de la LFI, qu'une ordonnance de séquestre a été rendue par suite d'une telle requête ou qu'une cession de biens a été faite ou est réputée avoir été faite à l'égard des Débitrices, ou iii) que des clauses restrictives, des interdictions ou d'autres stipulations semblables relatives à des emprunts, à des dettes contractées ou à des Sûretés se retrouvent dans une entente, un bail, un contrat de sous-location, une offre de location ou un autre arrangement liant les Débitrices (« **Convention avec un tiers** ») et, nonobstant toute disposition contraire d'une Convention de tiers:

- a) la constitution des Charges en vertu de la LACC n'entraîne pas et n'est pas réputée constituer un manquement de la part des Débitrices à une Convention avec un tiers à laquelle elle est partie.

[62] **DÉCLARE** que nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui y est faite, ii) toute requête en vue d'une ordonnance de séquestre déposée à l'égard des Débitrices conformément à la LFI et toute ordonnance de séquestre y faisant droit ou toute cession de biens visant les Débitrices qui est faite ou réputée avoir été faite, et iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par les Débitrices conformément à l'Ordonnance et l'octroi des Charges en vertu de la LACC ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable.

[63] **DÉCLARE** que les Charges en vertu de la LACC sont valides et exécutoires à l'encontre de tous les Biens des Débitrices et de toutes les Personnes, y compris tout syndic de faillite, séquestre, séquestre-gérant ou séquestre intérimaire des Débitrices, et ce, à toute fin.

#### **XVI. CALENDRIER ET DÉTAILS DE L'AUDIENCE**

[64] **ORDONNE** que, sous réserves d'une nouvelle Ordonnance de ce Tribunal, toutes les requêtes dans le cadre des Procédures en vertu de la LACC soient présentées moyennant un préavis d'au moins cinq (5) jours civils à toutes les personnes figurant sur la liste de notification préparée par le Contrôleur ou son procureur relativement aux Procédures en vertu de la LACC (la « **Liste de notification** »). Chaque requête doit préciser une date (la « **Date de retour initiale** ») et une heure (l' « **Heure de retour initiale** ») pour l'audience.

[65] **ORDONNE** que toute personne souhaitant s'opposer ou s'objecter au redressement demandé dans une requête dans le cadre des Procédures en vertu de la LACC doit signifier les documents de réponse relatifs à la requête ou un avis indiquant l'opposition ou l'objection à la requête et les motifs à l'appui de cette opposition ou objection (un « **Avis d'opposition** ») par écrit aux Requérantes et au Contrôleur, avec copie à toutes les personnes figurant sur la Liste de notification, au plus tard à 17 h à la date tombant trois (3) jours civils avant la Date de retour initiale (la « **Date limite d'opposition** »). Si une requête est présentée à moins de cinq (5) jours civils d'avis, la Date limite d'opposition sera rapprochée d'un délai égal et correspondant.

[66] **ORDONNE** que, si aucun Avis d'opposition n'est signifié avant la Date limite d'opposition, le juge chargé des Procédures en vertu de la LACC (le « **Juge président** ») peut décider : a) si une audience est nécessaire; b) si cette audience se tiendra en personne, par vidéoconférence, par téléphone ou par soumissions écrites seulement (sur le vu du dossier); et c) des personnes desquelles des soumissions sont requises (collectivement, les « **Détails concernant l'audience** »). En l'absence d'une telle décision, une audience sera tenue dans le cours normal.

[67] **ORDONNE** que, si aucun Avis d'opposition n'est signifié avant la Date limite d'opposition, le Contrôleur ou le procureur du Contrôleur communique avec le Juge président pour savoir si une décision a été prise par le Juge président au sujet des Détails concernant l'audience. Le Contrôleur ou le procureur du Contrôleur doit par la suite informer la Liste de notification des Détails concernant l'audience et le Contrôleur doit faire rapport de sa diffusion des Détails concernant l'audience au Tribunal en temps opportun, lequel rapport peut être inclus dans le prochain rapport du Contrôleur dans le cadre des Procédures en vertu de la LACC.

[68] **ORDONNE** que, si un Avis d'opposition est signifié avant la Date limite d'opposition, les parties intéressées doivent comparaître devant le Juge président à la Date de retour initiale à l'Heure de retour initiale, ou au moment antérieur ou ultérieur que la Tribunal peut décider, aux fins suivants, comme le Tribunal peut l'ordonner : a) procéder à l'audience à la Date de retour initiale et à l'Heure de retour initiale; ou b) établir un échéancier pour la livraison des documents et l'audience de la requête contestée et des autres questions, dont les mesures provisoires, comme le Tribunal peut l'ordonner.

## **XVII. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

[69] **ORDONNE** qu'aucune Personne n'intente, ne continue ou ne cherche à faire exécuter de Procédures à l'encontre de l'un ou l'autre des Administrateurs, des Débitrices ou du Contrôleur, en relation avec les Procédures en vertu de la LACC, l'Entreprise ou les Biens, sans avoir d'abord obtenu la permission préalable du Tribunal, moyennant un préavis écrit de dix (10) jours aux procureurs des Requérantes, aux procureurs du Contrôleur et à tous ceux qui sont mentionnés au présent paragraphe qu'il est proposé de nommer dans ces Procédures.

[70] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toute procédure et les déclarations sous serment y ayant donné ouverture, ne constituent pas, en elles-mêmes, un défaut des Débitrices ou une omission de leur part de se conformer à une loi, un règlement, une licence, un permis, un contrat, une permission, une promesse, une convention, un engagement ou quelque autre écrit ou exigence.

[71] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes, les Requérantes, les Débitrices et le Contrôleur sont libres de signifier tout avis, formulaire de preuve de réclamation, procuration, note d'information ou autre document se rapportant à la présente instance, en envoyant une copie par courrier ordinaire, port payé, par messagerie, par livraison en mains propres ou par transmission électronique aux Personnes ou autres parties concernées à leur dernière adresse respective donnée figurant dans les registres des Débitrices; le document ainsi signifié est réputé avoir été reçu à la date de livraison, s'il s'agit d'une livraison en mains propres ou d'une transmission électronique, le jour ouvrable suivant, s'il est livré par messagerie, ou trois jours ouvrables suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire.

[72] **DÉCLARE** que les Requérantes, le Contrôleur, les Débitrices et toute partie à la présente instance peuvent signifier tous documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées en envoyant par courriel une copie électronique de ces documents aux adresses électroniques de leurs procureurs.

[73] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes, de la LACC ou d'une ordonnance du Tribunal, il n'est nécessaire de signifier aucun document, ordonnance, ni autre élément à une personne à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié un avis de comparution aux procureurs des Requérantes et aux procureurs du Contrôleur et ne l'ait déposé au Tribunal ou qu'elle apparaisse sur la Liste de notification, à moins qu'une ordonnance recherchée ne vise une personne non encore impliquée dans la présente instance.

[74] **DÉCLARE** que les Débitrices, les Requérantes ou le Contrôleur peuvent de temps à autre présenter une demande au Tribunal afin d'obtenir des directives concernant l'exercice de leurs pouvoirs, obligations et droits respectifs en vertu des présentes ou concernant l'exécution appropriée de la présente Ordonnance, et ce, uniquement en envoyant un avis à l'autre partie.

[75] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et effectives dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada.

[76] **DÉCLARE** que le Contrôleur, moyennant le consentement préalable des Requérantes, est autorisé à s'adresser, selon ce qu'il juge nécessaire ou souhaitable, avec ou sans avis, à tout autre tribunal ou organisme administratif au Canada, aux États-Unis d'Amérique ou à l'étranger afin d'obtenir des ordonnances apportant une aide à l'égard de la présente Ordonnance et de toute ordonnance ultérieure du tribunal et les complétant ainsi que, sans limiter ce qui précède, une ordonnance en vertu du Chapitre 15 du *Bankruptcy Code* des États-Unis, à l'égard de laquelle le Contrôleur sera le représentant étranger des Débitrices. Tous les tribunaux et organismes administratifs de tous ces territoires sont respectivement priés par les présentes de rendre de telles ordonnances et de fournir au Contrôleur l'aide pouvant être jugée nécessaire ou appropriée à cette fin.

[77] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada, de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif fédéral ou étatique des États-Unis d'Amérique et de tout tribunal ou organisme administratif étranger, afin que ceux-ci apportent leur aide au tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance.

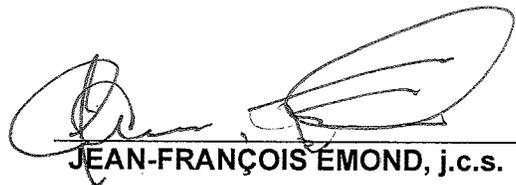
[78] **DÉCLARE** que, aux fins de toute demande auprès d'une autorité étrangère, le lieu où les Débitrices ont leurs principales affaires se trouve dans la province de Québec, au Canada.

[79] **ORDONNE** que la pièce **R-7** à l'appui de la demande d'émission d'une ordonnance initiale et d'une ordonnance initiale amendée et reformulée des Requérantes demeure confidentielle et produite sous scellés.

[80] **AUTORISE** les Requérantes à remettre une copie de la pièce R-7 à tout créancier qui lui en fera la demande, à la condition que l'entente de non-divulgence préparée par les Requérantes soit signée par tel créancier au préalable.

[81] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant tout appel.

[82] **Fixe** la présentation de la demande d'homologation du plan d'arrangement et de l'ordonnance de dévolution au vendredi **26 janvier 2024 à 9 h 30**.



JEAN-FRANÇOIS EMOND, j.c.s.