

COUR SUPÉRIEURE

« Chambre commerciale – en matière de faillite et d'insolvabilité »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-11-012578-250

DATE : Le 22 septembre 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : ME JUDITH DAIGLE, REGISTRAIRE

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :

CONSTRUCTION KINGSBORO INC.

Débitrice

-et-

BANQUE ROYALE DU CANADA

Requérante

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre

-et-

M. ROY & ASSOCIÉS INC.

Syndic

ORDONNANCE NOMMANT UN SÉQUESTRE
(Article 243 de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité)

LE TRIBUNAL, après avoir pris connaissance de la *Requête modifiée pour la nomination d'un séquestre* (la « **Requête** ») de Banque Royale du Canada (la « **Requérante** ») en vertu des articles 31 et 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** »), des pièces et de la déclaration sous serment au soutien de la *Requête modifiée*;

CONSIDÉRANT la signification de la Requête;

CONSIDÉRANT que le 21 juillet 2025, la Requérante a signifié à Construction Kingsboro Inc. (la « **Débitrice** ») d'un avis d'intention de mettre à exécution des garanties en application du paragraphe 244(1) de la LFI (l'« **Avis 244** ») et d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (le « **Préavis d'exercice** ») en vertu des articles 2757 et suivants du *Code civil du Québec* (le « **CcQ** ») et que le Préavis d'exercice a été dûment publié sous le numéro d'inscription 25-0956205-001;

CONSIDÉRANT que les délais de l'Avis 244 et du Préavis d'exercice sont échus;

CONSIDÉRANT les défauts de la Débitrice et son incapacité à procéder au remboursement de leur dette envers la Requérante;

CONSIDÉRANT le dépôt d'une cession de biens par la Débitrice le 21 août 2025 entre les mains de M. Roy & Associés inc. (le « **Syndic** »);

CONSIDÉRANT les représentations des avocats de la Requérante;

CONSIDÉRANT qu'il est opportun et nécessaire de nommer le Séquestre à titre de séquestre aux Biens (tels que ci-après définis) de la Débitrice et de lui accorder les pouvoirs prévus aux présentes;

EN CONSÉQUENCE LE TRIBUNAL :

[1] ACCUEILLE la Requête.

SIGNIFICATION ET NOTIFICATION

[2] ABRÈGE, le cas échéant, tout délai de présentation relatif à la présentation de la Requête et **DISPENSE**, par les présentes, de toute notification supplémentaire.

[3] PERMET la notification de la présente ordonnance (l'« **Ordonnance** ») à toute heure, en tout lieu et par tout moyen, incluant par courriel.

NOMINATION

[4] NOMME le Séquestre à titre de séquestre aux Biens (tels que ci-après définis) de la Débitrice et ce, jusqu'à la survenance du premier des événements énuméré ci-après :

- (a) la vente, la perception du produit de vente et la réalisation complète des Biens;
ou
- (b) l'émission d'une ordonnance par le Tribunal mettant fin au mandat du Séquestre.

POUVOIRS DU SÉQUESTRE

[5] AUTORISE le Séquestre à exercer les pouvoirs suivants :

- a. tous les pouvoirs nécessaires pour prendre possession de tous les biens mobiliers, présents et futurs, corporels et incorporels de la Débitrice, y compris les fonds déposés dans ses comptes bancaires quelle qu'en soit la provenance, (ci-après les « **Biens** ») et à exercer sur ceux-ci les pouvoirs énumérés ci-après en lieu et place de la Débitrice;
- b. tous les pouvoirs nécessaires pour assurer la protection et la conservation des Biens;
- c. tous les pouvoirs nécessaires pour continuer, en tout ou en partie, les activités de la Débitrice en liens avec les Biens;
- d. tous les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'embauche de consultants, d'aviseurs ou d'experts pouvant être requis pour continuer, en tout ou en partie, les activités de la Débitrice reliées aux Biens;
- e. tous les pouvoirs nécessaires pour obtenir l'accès, en tout temps, aux places d'affaires et aux locaux de la Débitrice reliés aux Biens et pour changer les serrures donnant accès aux Biens;
- f. tous les pouvoirs nécessaires pour contrôler les recettes et débours de la Débitrice eu égard aux Biens;
- g. tous les pouvoirs nécessaires pour contrôler, en tout ou en partie, les opérations de la Débitrice eu égard aux Biens;
- h. tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, correspondance (incluant, sans limitation, courriel et message texte), de quelque nature que ce soit, liés aux activités de la Débitrice ou aux Biens de celle-ci, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « **Registres** »), ainsi que tous les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous les Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions;
- i. tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres de la Débitrice;
- j. tous les pouvoirs nécessaires afin de percevoir tous les comptes à recevoir et autres créances de la Débitrice eu égard aux Biens et transiger à leur égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins;
- k. tous les pouvoirs nécessaires pour prendre des procédures afin de recouvrer les montants dus à la Débitrice par des tiers;

- l. tous les pouvoirs nécessaires afin de pouvoir procéder à l'ouverture de tout compte bancaire requis, selon les termes et conditions qu'il déterminera, auprès de toute banque à charte canadienne, ou d'autre institution financière, et ce, afin d'encaisser toute somme payable à la Débitrice relativement aux Biens, et d'émettre tout paiement qui, de l'avis du Séquestre, est nécessaire ou utile aux opérations de la Débitrice reliées aux Biens;
- m. tous les pouvoirs nécessaires pour intenter les procédures appropriées, le cas échéant, et retenir les services d'avocats afin de remplir ses fonctions ou pour tout autre besoin;
- n. tous les pouvoirs pour payer ses honoraires professionnels, ceux de ses avocats et ceux des avocats de la Requérante à même les fonds et les Biens de la Débitrice, le tout sujet aux liquidités disponibles à la Débitrice;
- o. tous les pouvoirs nécessaires afin de communiquer avec toute autorité et avec quiconque pour obtenir les informations relatives aux Biens;
- p. tous les pouvoirs nécessaires pour réviser et obtenir la documentation afférente aux réclamations de tout créancier prétendant avoir des droit sur les Biens de même que de négocier au nom de la Débitrice avec tout créancier afin de déterminer si des règlements peuvent intervenir;
- q. tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à la vente ou à la disposition des Biens dans le cours normal des affaires de la Débitrice, et pour transiger à cet égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins ou visant à donner effet à toute telle vente ou disposition;
- r. tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à la vente ou à la disposition des Biens hors du cours normal des affaires de la Débitrice et sans autorisation judiciaire pourvu que la valeur des biens en question ne dépasse pas 100 000 \$ par transaction ou 500 000 \$ dans son ensemble avec le consentement de la Requérante et pour transiger à cet égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins ou visant à donner effet à toute telle vente ou disposition;
- s. tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels aux Biens, en tout ou en partie, incluant, sans limitation, le droit de procéder à un appel d'offres public ou à des sollicitations privées en vue de la disposition des Biens, selon un ou plusieurs processus établi(s) et mené(s) en consultation avec les créanciers garantis de la Débitrice étant entendu que dans l'éventualité où un créancier garanti dépose, ou mentionne son intention de déposer, une offre pour un ou des Biens, les droits de consultation de ce créancier garanti cesse eu égard à la sollicitation et la vente de ce ou ces Biens; et

- t. tous les pouvoirs pour demander au tribunal une ordonnance tenant lieu de cession ou les autres ordonnances nécessaires à la vente des Biens ou d'une ou plusieurs parties de ceux-ci à un ou à plusieurs acquéreurs, libres et quittes de toute hypothèque, priorité ou autre charge.

- [6] **ORDONNE**, sous réserve du sous-paragraphe [5]r, au Séquestre de demander au Tribunal la permission de vendre les Biens de la Débitrice hors du cours normal des affaires, en tout ou en partie, lorsqu'il aura trouvé un acquéreur à des conditions qu'il juge raisonnables, le cas échéant.
- [7] **CONFÈRE** au Séquestre tous les pouvoirs nécessaires afin d'ester en justice et d'intenter les procédures qu'il juge appropriées, incluant aux termes de l'article 34 de la *LFI*, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions à l'égard des Biens.
- [8] **AUTORISE** le Séquestre à solliciter l'assistance de tout agent de la paix afin de l'assister dans l'exercice de ses pouvoirs si les circonstances le nécessitent.
- [9] **DÉCLARE** que le Séquestre peut fournir des informations aux créanciers et autres parties intéressées qui en font la demande par écrit. Une copie de cette demande devra être transmise au procureur de la Requérante. Le Séquestre ne doit toutefois pas communiquer des informations jugées confidentielles, exclusives ou concurrentielles par la Requérante, à des tiers sans le consentement préalable de la Requérante, à moins de directive contraire du Tribunal.
- [10] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance n'a pas pour effet de requérir du Séquestre d'occuper ou de prendre contrôle, ou d'autrement administrer tout ou partie des Biens ou encore d'exercer tous les pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal.

DEVOIRS DE LA DÉBITRICE ET DU SYNDIC

- [11] **ORDONNE** que la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et le Syndic accordent, sans délai, au Séquestre l'accès aux Biens, aux places d'affaires et locaux de la Débitrice, et aux Registres.
- [12] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et le Syndic, de coopérer avec le Séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de l'Ordonnance.
- [13] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants, le Syndic et tout tiers de préserver les Registres et de s'abstenir de détruire tous renseignements ou documents ou correspondance, sous toute forme que ce soit, relatifs aux activités de la Débitrice en lien avec les Biens ou aux Biens.

- [14] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et le Syndic de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit, à l'égard des Biens, et autrement que dans le cours normal de son entreprise et avec le consentement du Séquestre.
- [15] **ORDONNE** à la Débitrice de même qu'à ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants, et le Syndic de communiquer au Séquestre toute information concernant toute transaction passée, présente, future, même potentielle, de vente de la totalité ou d'une partie des Biens dès que cette information est disponible.
- [16] **ORDONNE** au Syndic de remettre au Séquestre, par chèque ou virement bancaire, la somme de 14 123,70 \$ provenant du compte bancaire de la Débitrice et actuellement détenue en fidéicomis chez le Syndic, dans un délai de deux (2) jours à compter de la présente Ordonnance, le tout sans admission quelconque, ni de la part de la Requérante ni de la part du Syndic, quant au caractère saisissable ou non de ce montant, ni quant au caractère saisissable ou non de tout remboursement éventuel qui pourrait être versé à la Débitrice en vertu des lois fiscales applicables, et **DÉCLARE** que ladite somme fait partie des Biens de la Débitrice relevant de la possession et de l'administration du Séquestre aux termes des dispositions de la présente Ordonnance.

NON INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE, LA DÉBITRICE ET LES BIENS

- [17] **ORDONNE** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable ne soit dûment transmis au Séquestre et à la Requérante, aucune procédure, saisie, revendication ou autre mesure d'exécution, ne pourra être mise en œuvre ou exécutée contre les Biens.

CHARGE D'ADMINISTRATION

- [18] **DÉCLARE** que, en garantie des frais et déboursés professionnels du Séquestre, des avocats du Séquestre à l'égard de la présente instance encourus tant avant qu'après la date de l'Ordonnance, ceux-ci bénéficient de, et se voient par les présentes octroyer une charge, une hypothèque et une sûreté sur les Biens jusqu'à concurrence d'un montant total de 150 000 \$ (cette charge, hypothèque et sûreté constitue la « **Charge d'administration** »).
- [19] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, droit de résiliation ou de résolution extrajudiciaire, charges, fiducies ou garanties de quelque nature que ce soit, incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, grevant l'un ou l'autre des Biens.
- [20] **DÉCLARE** que la Charge d'administration grève, à compter de 0 h 01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance (l'« **Heure de prise d'effet** »), tous les Biens, présents et futurs, de la Débitrice, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable.

- [21] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est valide et exécutoire à l'encontre de tous les Biens et de toutes personnes, y compris tout syndic de faillite, séquestre ou séquestre-gérant de la Débitrice, et ce, à toute fin.
- [22] **AUTORISE** le Séquestre à prélever des avances pour le paiement de ses honoraires et débours et ceux de ses avocats, avec l'accord de la Requérante, le tout sujet à taxation conformément à la LFI, le cas échéant.

PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

- [23] **DÉCLARE** que, conformément au sous-paragraphe 7(3)c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, L.C. 2000, ch. 5, le Séquestre est autorisé, à communiquer des renseignements personnels concernant des individus identifiables, qu'il a en sa possession ou qui sont sous sa responsabilité, à des parties intéressées ou à des investisseurs, financiers, acheteurs ou associés stratégiques éventuels, ainsi qu'à ses conseillers, mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire, et à la condition que les personnes à qui ces renseignements personnels sont communiqués s'engagent auprès du Séquestre en vertu de conventions de confidentialité les obligeant à préserver et à protéger le caractère confidentiel de ces renseignements et à en limiter l'utilisation.

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [24] **DÉCLARE** que, sous réserve des pouvoirs conférés au Séquestre aux termes du paragraphe 5 de l'Ordonnance, rien aux présentes n'impose une obligation au Séquestre de prendre la possession, le contrôle, ou d'autrement assumer la gestion de l'un quelconque des Biens. Le Séquestre ne sera point, par l'émission de la présente Ordonnance, présumé être en possession de l'un ou l'autre des Biens, tels que prévu à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la LFI.
- [25] **DÉCLARE** que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement et que le Séquestre est dégagé de toute responsabilité ou obligation en lien avec sa nomination et l'exécution de ses pouvoirs, à l'exception de toute responsabilité ou obligation découlant de sa négligence grossière ou d'une faute intentionnelle.
- [26] **DÉCLARE** que le Séquestre ne peut être tenu responsable du paiement des dettes et des obligations contractées par la Débitrice ou encore imposées par la loi, à moins que le Séquestre n'en prenne lui-même l'engagement.
- [27] **DÉCLARE** que le Séquestre n'est pas, ni n'est réputé être, un employeur ou un employeur successeur des employés de la Débitrice, ni un employeur lié à la Débitrice au sens de toute législation fédérale, provinciale ou municipale régissant l'emploi, les relations de travail, l'équité salariale, l'équité en matière d'emploi, les droits de la personne, la santé et la sécurité ou les prestations de retraite ou de tout autre loi, règlement ou autre règle de droit ou en *equity* à toutes fins semblables et, de plus, que le Séquestre n'occupe pas et n'a pas la possession, la charge, la direction ou le contrôle

des Biens ou des affaires et des finances de la Débitrice, ni n'est réputé occuper ou avoir la possession, la charge, la direction ou le contrôle des Biens ou des affaires et finances de la Débitrice, au sens de toute loi, tout règlement ou règle de droit ou en *equity*, fédéral, provincial ou municipal imposant une responsabilité à ce titre, notamment la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec), la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement (1999)* ou la *Loi sur la santé et la sécurité du travail* (Québec) ou d'autres lois fédérales ou provinciales similaires et **DÉCLARE** que le Séquestre bénéficiera pleinement de la protection de l'article 14.06 LFI.

- [28]** **DÉCLARE** que l'article 215 LFI s'applique *mutatis mutandis*, et donc, aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de sa nomination ou de l'exécution des pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal et moyennant un préavis d'au moins sept (7) jours ouvrables au Séquestre et à ses procureurs. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe, de même que tout professionnel retenu par le Séquestre, bénéficient également de la même protection accordée au Séquestre découlant de la LFI et de la présente Ordonnance.

GÉNÉRALITÉS

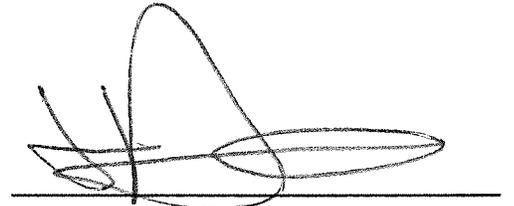
- [29]** **DÉCLARE** que, nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui en découle, ii) toute requête en faillite déposée à l'égard de la Débitrice conformément à la LFI et toute ordonnance de faillite y faisant droit ou toute cession de biens visant la Débitrice qui est faite ou réputée avoir été faite, et iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par le Séquestre conformément à la présente Ordonnance et l'octroi de la Charge d'Administration ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux, des opérations sous-évaluées, des paiements préférentiels ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable, et seront valides et exécutoires à l'encontre de toute personne, y compris tout syndic de faillite, et tout séquestre aux Biens de la Débitrice
- [30]** **DÉCLARE** que le Séquestre est libre de signifier tout avis, 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 figurant aux Registres; 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.
- [31]** **DÉCLARE** que le Séquestre peut signifier les documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées par procureur, en envoyant par courrier électronique un document PDF ou une autre forme de copie électronique de ces documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition qu'il livre des exemplaires sur support papier de ces documents à toute partie qui en fait la demande dès que possible par la suite.

- [32] **DÉCLARE** que toute partie à la présente instance, autre que le Séquestre, peut signifier les documents s'y rapportant en envoyant par courrier électronique un document PDF, ou une autre forme de copie électronique de tous les documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition que cette partie livre des documents PDF, ou d'autres copies électroniques ou exemplaires sur support papier de tous les documents, aux procureurs de la Débitrice et du Séquestre, et à toute autre partie qui en fait la demande.
- [33] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes ou autre ordonnance du Tribunal, il n'est pas nécessaire de signifier quelque document ou ordonnance à une personne, à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié une comparution aux procureurs de la Débitrice et du Séquestre, et ne l'ait déposée au dossier de cour.
- [34] **DÉCLARE** que toute personne intéressée peut présenter une demande au Tribunal afin de faire modifier ou annuler l'Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement, moyennant un préavis de cinq (5) jours au Séquestre et à la Requérante, et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée, ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le Tribunal pourra ordonner.
- [35] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada.
- [36] **AUTORISE** à ce que le jugement à être rendu sur la présente requête puisse être signifié en dehors des heures légales ou des jours juridiques et sous l'huis de la porte ou par tout moyen électronique ou par lettre recommandée, le tout sujet à la preuve appropriée de la signification.
- [37] **DISPENSE** le Séquestre et la Requérante de fournir tout cautionnement ou toute autre garantie.
- [38] **DÉCLARE** que le Séquestre, avec le consentement préalable de la Débitrice, 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 visant à apporter 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 d'Amérique, à l'égard de laquelle le Séquestre sera le représentant étranger de la Débitrice. 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 Séquestre l'aide pouvant être jugée nécessaire ou appropriée à cette fin.
- [39] **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.

[40] ORDONNE l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant tout appel et sans qu'il soit nécessaire de fournir quelque garantie, provision pour frais ou cautionnement que ce soit.

[41] LE TOUT, avec frais de justice.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a solid horizontal line.

Me JUDITH DAIGLE, Représentante
JD3867

McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Avocats de la Représentante, Banque Royale du Canada
Me Miguel Bourbonnais
Me Patricia Ghannoum