

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

No: 500-11-067044-269

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
Loi sur la faillite et l'insolvabilité

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

LOCATION JOHN SCOTTI INC.

Débitrice

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL

Créancière garantie

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre / Requérant

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS
PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS**

-et-

**THE REGISTRAR OF THE ONTARIO PERSONAL
PROPERTY REGISTRY**

-et-

**THE REGISTRAR OF THE ALBERTA PERSONAL
PROPERTY REGISTRY**

-et-

**THE REGISTRAR OF THE SASKATCHEWAN
PERSONAL PROPERTY REGISTRY**

-et-

**THE REGISTRAR OF THE MANITOBA
PERSONAL PROPERTY REGISTRY**

-et-

**THE REGISTRAR OF THE BRITISH COLUMBIA
PERSONAL PROPERTY REGISTRY**

-et-

**THE REGISTRAR OF THE NEW BRUNSWICK
PERSONAL PROPERTY REGISTRY**

-et-

**THE REGISTRAR OF THE NEWFOUNDLAND
AND LABRADOR PERSONAL PROPERTY
REGISTRY**

-et-

**THE REGISTRAR OF THE NORTHWEST
TERRITORIES PERSONAL PROPERTY
REGISTRY**

-et-

**THE REGISTRAR OF THE NOVA SCOTIA
PERSONAL PROPERTY REGISTRY**

-et-

THE REGISTRAR OF THE NUNAVUT
PERSONAL PROPERTY REGISTRY

-et-

THE REGISTRAR OF THE PRINCE EDWARD
ISLAND PERSONAL PROPERTY REGISTRY

-et-

THE REGISTRAR OF THE YUKON PERSONAL
PROPERTY REGISTRY

Mis-en-cause

REQUÊTE DU SÉQUESTRE
POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION ET
POUR AUTRES MESURES ACCESSOIRES
(Article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN MATIÈRE
DE FAILLITE DANS ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LE REQUÉRANT,
RESTRUCTURATION DELOITTE INC., EN SA QUALITÉ DE SÉQUESTRE AUX BIENS DE
LOCATION JOHN SCOTTI INC., EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. INTRODUCTION

1. Par ordonnance rendue le 1^{er} avril 2026 (l'« **Ordonnance de nomination** »), cette honorable Cour a nommé Restructuration Deloitte inc. à titre de séquestre (le « **Séquestre** ») aux biens de Location John Scotti inc. (la « **Débitrice** »), conformément à la Requête pour la nomination d'un Séquestre (la « **Requête en nomination** ») présentée par Banque de Montréal (« **BMO** »), le tout en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*¹ (la « **LFI** »).
2. Par la présente requête (la « **Requête** »), le Séquestre demande au Tribunal d'émettre une ordonnance approuvant la transaction (la « **Transaction** ») envisagée par la convention d'achat d'actifs confidentielle datée du 8 juillet 2026 entre le Séquestre agissant pour la Débitrice, en tant que vendeur, et Location Holand (1995) Ltée / Holand Leasing (1995) Ltd. (l'« **Acheteur** »), en tant qu'acheteur (la « **Convention d'achat** », dont une copie non-caviardée est communiquée comme **Pièce R-1A, sous pli cacheté** et une copie caviardée est communiquée comme **Pièce R-1B**), laquelle vise la dévolution à l'Acheteur des véhicules et actifs connexes de la Débitrice décrits dans la Convention d'achat (les « **Actifs visés** »).
3. Un projet de l'ordonnance d'approbation et de dévolution (le « **Projet d'ordonnance de dévolution** ») proposée est communiqué comme **Pièce R-2**.
4. Le Projet d'ordonnance de dévolution est basé sur le projet d'ordonnance d'approbation et de dévolution standard de la Cour supérieure du Québec du district de Montréal, et une version comparative entre le Projet d'ordonnance de dévolution et ledit projet d'ordonnance standard est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-2A**

¹ LRC 1985, c B-3.

5. Considérant que le Projet d'ordonnance de dévolution (Pièce R-2) est rédigé en anglais, un projet d'ordonnance de radiation et de réduction proposé visant les sûretés publiées au *Registre des droits personnels et réels mobiliers* (le « **RDPRM** ») est communiqué comme **Pièce R-3**.
6. Un rapport du Séquestre au soutien de cette Requête (le « **Premier Rapport** ») sera produit au dossier de la Cour préalablement à l'audition.

II. LA DÉBITRICE ET SON FINANCEMENT PAR BMO

7. La Débitrice exploite une entreprise de location d'automobiles et de camions. Elle se spécialise plus particulièrement dans la location de véhicules de luxe et exotiques, tel que notamment des voitures de marque Ferrari, Lamborghini, Lotus, Rolls-Royce, Bentley et Bugatti.
8. À titre de bailleur, la Débitrice loue ces véhicules à une clientèle diverse, composée de locataires commerciaux et de particuliers.
9. Tel que décrit plus amplement dans la Requête en nomination, les opérations de la Débitrice sont financées principalement par BMO, plus particulièrement :

a) BMO détient des créances de plus de 90 millions de dollars, garanties notamment par :

- i. une hypothèque mobilière consentie aux termes d'un acte intervenu sous seing privé le 22 mai 2019, au montant de 100 000 000 \$, en plus d'une hypothèque additionnelle de 20 000 000 \$, laquelle hypothèque fut publiée au RDPRM notamment le 23 mai 2019 sous le numéro 19-0551072-0001, tel qu'il appert d'une copie de l'hypothèque et rapport de publication, **Pièce R-4**; et
- ii. une hypothèque mobilière consentie aux termes d'un acte intervenu sous seing privé le 6 avril 2021, au montant de 150 000 000 \$, en plus d'une hypothèque additionnelle de 30 000 000 \$, laquelle hypothèque fut publiée au RDPRM notamment le 22 juin 2021 sous le numéro 21-0687767-0001, tel qu'il appert d'une copie de l'hypothèque et rapport de publication, **Pièce R-5**;

lesquelles grèvent l'universalité des biens de la Débitrice, y compris les véhicules, dont la Débitrice est propriétaire, et qui ont été publiées sur chacun des véhicules apparaissant comme propriété de la Débitrice, selon les informations remises par la Débitrice à BMO; et

- iii. une garantie en vertu de l'article 427 de la *Loi sur les Banques*, tel qu'il appert notamment des documents constituant cette garantie et rapports de recherche des droits inscrits au Registre des garanties en vertu de la *Loi sur les banques*, **Pièce R-6**; et

iv. un *security agreement*;

lesquels grèvent également les actifs de la Débitrice, dont ses biens en inventaire.

- b) BMO a notamment octroyé à la Débitrice une facilité de crédit pour financer l'acquisition des véhicules destinés à être loués à long terme par la Débitrice à ses clients (la « **Facilité de Location** »);
 - c) en vertu de la Facilité de Location, BMO octroyait un prêt à la Débitrice afin que cette dernière acquière un véhicule spécifique, lequel était par la suite loué à un locataire selon un bail convenu entre la Débitrice et ledit locataire; et
 - d) le solde de tout prêt accordé par BMO en vertu de la Facilité de Location devait être remboursé intégralement (i) dans les 30 jours suivant l'échéance du contrat de bail ou la sortie de location du véhicule, ou (ii) dès que le véhicule était vendu, selon la première éventualité.
10. En date du 21 juillet 2026, les sommes dues à BMO en vertu de la Facilité de Location s'élèvent à la somme de 91 849 351,16 \$, à parfaire des intérêts courus et à courir, des frais et ajustements (collectivement, l'« **Endettement** »), le tout tel qu'il appert des états de compte de BMO, **Pièce R-7**.
11. Selon les informations dont dispose actuellement le Séquestre, BMO est le seul créancier qui a publié des droits à l'égard de quasi-totalité des Actifs visés (à l'exception des Actifs en Cours d'Examen (tels que définis ci-dessous)), le tout tel qu'il appert notamment des rapports de recherche des droits inscrits au RDPRM (**Pièce R-8A** et **Pièce R-8B**) et au Système d'enregistrement des sûretés mobilières de l'Ontario (le « **Registre PPSA** », **Pièce R-9A** et **Pièce R-9B**), à l'égard de la Débitrice et des Actifs visés. BMO est donc la créancière garantie de premier rang sur ces actifs.
12. Il appert des rapports de recherche des droits inscrits au RDPRM (Pièce R-8A et Pièce R-8B) et au Registre PPSA (Pièce R-9A et Pièce R-9B) que, outre BMO (qui a publié ses sûretés) et la Débitrice (qui a publié ses droits résultants des baux), seules les parties suivantes ont publiée des inscriptions à l'encontre de certains des Actifs visés spécifiques, identifiés ci-dessous (les « **Actifs en Cours d'Examen** ») :
- a) **Royal Leasing Co 2007 Ltd. / Location Royale Compagnie (2007) Ltee**, ayant publié au RDPRM des « droits résultant d'un bail » avant la date de la mise sous séquestre de la Débitrice, contre les NIVs WDCYC7HJ1KX333070, SLATV4C03NU210570, ZHWCD4ZF4JLA10055, ZHWCA6ZX3PLA22655, WU1ARAF12LD025322 et WP1BG2AY9MDA49635, et au Registre PPSA un « financing statement/claim for lien », après la date de la mise sous séquestre de la Débitrice, contre les NIVs ZHWCM6ZD8LLA09035 et ZHWCM6ZD5LLA09655 ;
 - b) **Banque Royale du Canada**, ayant publié au RDPRM une « hypothèque conventionnelle sans dépossession » avant la date de la mise sous séquestre de la Débitrice, contre le NIV 1FTYE9ZM8JKA82421 ainsi que certains droits afférents, et dans tous les cas affichant le nom « Bistri Inc. » comme constituant dans son inscription, et non la Débitrice; et
 - c) **Metro One Auto Services Inc.**, ayant publié au Registre PPSA un « financing statement/claim for lien », avant la date de la mise sous séquestre de la Débitrice, contre le NIV WUAVACFX4H7904769 (ajoutant « 9010-1270 Québec Inc. O/A Location John Scotti Automobile Inc » comme « secured party/lien claimant », et après date de la mise sous séquestre de la Débitrice, contre les NIVs

SLATV4C03NU210570, ZHWCC1ZF8JLA11131 et ZPBCB3ZL4PLA23661, et dans tous les cas, affichant le nom « 9010-1270 Québec Inc. O/A Location John Scotti Automobile Inc », et non la Débitrice, comme débitrice dans son inscription.

13. Le Séquestre, à ce stade, n'a pas encore reconnu la validité des inscriptions susmentionnés et des droits invoqués par ces parties, lesquels seront analysés et évalués en temps utile.

III. LE PROCESSUS DE SOLLICITATION D'INVESTISSEMENT ET DE VENTE

14. Les faits entourant la nomination du Séquestre sont plus amplement détaillés dans la Requête en nomination, le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour.
15. L'Ordonnance de nomination confère notamment au Séquestre l'ensemble des pouvoirs nécessaires pour prendre possession des biens de la Débitrice et administrer ses opérations, afin de maximiser la valeur des actifs de la Débitrice. Plus particulièrement :
 - a) aux termes du paragraphe 11.4 (p) de l'Ordonnance de nomination, le Séquestre s'est notamment vu octroyer tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels des biens de la Débitrice, en tout ou en partie; et
 - b) aux termes du paragraphe 12 de l'Ordonnance de nomination, le Séquestre se doit de demander au Tribunal l'autorisation de vendre tout ou partie des biens de la Débitrice hors du cours normal des affaires, une fois un acquéreur trouvé et selon des conditions qu'il juge raisonnables compte tenu des circonstances.

Les efforts suffisants et prudents pour obtenir le meilleur prix

16. Conformément aux pouvoirs qui lui ont été conférés en vertu de l'Ordonnance de nomination, le Séquestre a mis en œuvre un processus de sollicitation et de vente (le « **PSIV** ») visant à maximiser la valeur des actifs et/ou de l'entreprise de la Débitrice au bénéfice des parties prenantes, lequel est plus amplement décrit dans le Premier Rapport.
17. Le PSIV a été structuré en deux phases. Lors de la première phase, les acheteurs potentiels étaient invités à soumettre des manifestations d'intérêt non contraignantes. Dans le cadre de la seconde phase, les soumissionnaires qualifiés étaient invités à soumettre des offres fermes et contraignantes sous la forme de lettres d'intention contraignantes, accompagnées des dépôts requis et de la preuve de leur capacité financière.
18. Le 21 avril 2026, dans le cadre de ce processus, le Séquestre, avec l'assistance de ses conseillers, a préparé et diffusé un document sommaire de présentation (un « **Teaser** ») décrivant l'opportunité d'acquisition, lequel fut envoyé à 203 acquéreurs stratégiques et financiers potentiels.
19. Les acheteurs potentiels ayant mentionné avoir un intérêt pour le PSIV ont reçu une copie d'un memorandum d'information détaillé décrivant les modalités complètes du PSIV, incluant les étapes, critères et échéanciers (le « **Mémoire d'information** »).

20. Les versions anglaises et française du Teaser et du Mémoire d'information ont également été rendus disponibles sur le site web du Séquestre, accessibles à toute partie intéressée.
21. Vingt-neuf (29) parties ayant manifesté un intérêt et signé une entente de confidentialité ont ensuite obtenu accès à une salle de données virtuelle mise en place par le Séquestre contenant des renseignements additionnels concernant les actifs, les activités et les affaires de la Débitrice.
22. Dans le cadre de la première phase du PSIV, quatorze (14) manifestations d'intérêt non contraignantes ont été reçues par le Séquestre avant la date limite du 14 mai 2026.
23. Dans le but de préserver la confidentialité et l'intégrité du processus, le Séquestre a attribué un numéro d'identification à chacun des soumissionnaires pour les fins de ses échanges avec BMO.
24. À l'issue de cette première étape, entre le 14 mai 2026 et le 20 mai 2026, le Séquestre a examiné les manifestations d'intérêt reçues et, en consultation avec BMO, a sélectionné huit soumissionnaires jugés les plus crédibles et compétitifs et les mieux placés pour participer à la seconde phase du processus.
25. Dans le cadre de la seconde phase, débutée le ou vers le 20 mai 2026, les soumissionnaires qualifiés ont bénéficié d'un accès accru aux renseignements relatifs aux actifs mis en vente et aux activités et affaires de la Débitrice, notamment par l'entremise de la salle de données virtuelle et de démarches additionnelles de vérification diligente, y compris la consultation des dossiers physiques de la Débitrice. Ils ont ensuite été invités à soumettre des offres fermes et contraignantes au plus tard le 11 juin 2026.
26. À la suite de la réception des offres de la seconde phase, le Séquestre a procédé à l'analyse comparative des sept offres contraignantes reçues en tenant compte de l'ensemble des facteurs pertinents, incluant notamment la valeur économique offerte, la structure de la transaction, la certitude de clôture, les conditions de financement, le niveau de risque d'exécution, la conformité aux modalités et conditions du processus de vente, la complexité de la transaction proposée ainsi que les délais requis pour sa réalisation.
27. Contrairement aux modalités et conditions prévues au Mémoire d'information, deux des offres contraignantes reçues étaient assorties d'un délai d'expiration venant à échéance en juin 2026. L'un de ces offrants a accepté une première fois de prolonger la date d'expiration de son offre jusqu'au 26 juin 2026, mais a ensuite refusé de prolonger la date d'expiration de son offre au-delà de cette date afin de se conformer aux modalités et conditions du PSIV, cette dernière est donc venue à échéance sans que le Séquestre y donne suite.
28. Le Séquestre a également mené, lorsque requis, des discussions et négociations additionnelles avec certains soumissionnaires afin de maximiser la valeur de réalisation des actifs et d'améliorer les conditions des offres soumises.

Prise en compte des intérêts de toutes les parties prenantes

29. Il est important de noter que le PSIV a dès le départ été structuré de manière à inciter les soumissionnaires à assumer les obligations de la Débitrice à titre de bailleur pour les baux en cours, alignant ainsi les intérêts des soumissionnaires (d'acquérir un flux de revenus), des créanciers (de tirer parti de la valeur économique de l'activité en exploitation) et des locataires (de préserver leurs droits découlant des baux).
30. Comme l'indique la section suivante, il est dans l'intérêt de toutes les parties prenantes que le processus aboutisse à l'approbation de l'offre la plus avantageuse sélectionnée par le Séquestre, étant celle qui permet le recouvrement le plus élevé tout en comportant le moins de risques.
31. L'acceptation d'une offre qui n'est pas susceptible d'aboutir à la clôture d'une transaction acceptable, et ce, dans un délai raisonnable, ne servirait les intérêts d'aucune des parties prenantes.
32. La liquidation des Actifs visés dans le cadre d'une faillite ne serait pas plus avantageuse et pourrait avoir une incidence négative sur les montants offerts.

L'efficacité et l'intégrité du processus et l'absence d'injustice dans son déroulement

33. Comme indiqué ci-dessus, le Séquestre a mené un processus qui a visé un grand nombre d'acquéreurs potentiels, chacun disposant des mêmes possibilités d'obtenir des informations, d'effectuer des vérifications et de présenter une offre.
34. À l'issue du PSIV, le Séquestre a analysé les offres reçues et a évalué notamment :
 - a) le nombre de véhicules visés;
 - b) le prix offert;
 - c) la certitude de réalisation de la transaction;
 - d) les conditions et risques d'exécution;
 - e) le délai de clôture proposé;
 - f) l'incidence de la transaction sur les créanciers et autres parties intéressées.
35. Suivant son analyse, effectuée en consultation avec BMO, le Séquestre est d'avis que la Transaction prévue à la Convention d'achat constitue la meilleure transaction disponible dans les circonstances et qu'elle représente une réalisation juste et raisonnable des Actifs visés.
36. Le Séquestre est également d'avis que l'approbation de la Transaction, qui prévoit la cession à l'Acheteur des baux en vigueur liés aux Actifs visés, est dans l'intérêt de la Débitrice, de ses créanciers et de l'ensemble des parties intéressées.
37. Le Séquestre a notamment considéré que, bien que la Transaction ne vise pas l'entière des actifs de la Débitrice, celle-ci vise un nombre substantiel de véhicules, procure le meilleur équilibre entre la valeur réalisable attendue et la probabilité raisonnable de clôture

(financement obtenu et confirmé et absence de condition matérielle autre que l'ordonnance d'approbation et de dévolution), tout en comportant une structure transactionnelle plus simple, un profil de risque réduit, un nombre limité d'enjeux nécessitant des négociations additionnelles et un échéancier de réalisation plus favorable.

38. L'Acheteur est un acteur établi de l'industrie de la location automobile qui n'est pas lié à la Débitrice au sens du par. 65.13(6) LFI.
39. Le Séquestre a également déterminé que les autres offres reçues présentaient certains risques, incertitudes, conditions ou éléments transactionnels qui, lorsqu'évalués globalement et comparativement à l'offre retenue, les rendaient moins avantageuses.
40. Certaines d'entre elles comportaient, entre autres :
 - a) des conditions de financement non satisfaites ;
 - b) des dépôts limités ou inexistants, offrant un niveau d'engagement jugé insuffisant au regard de l'importance de la transaction ;
 - c) selon le cas, ou bien une contrepartie jugée insuffisante pour l'acquisition de la totalité des actifs, ou bien un nombre d'actifs visés jugé insuffisant, ne favorisant pas une réalisation maximale des actifs de la Débitrice ;
 - d) des écarts importants par rapport aux modalités du PSIV prévues dans le Mémoire d'information ;
 - e) des demandes de déclarations, garanties, quittances ou limitations de responsabilité que le Séquestre considérait inappropriées ou incompatibles avec le PSIV ;
 - f) des échéances de financement ou de clôture plus éloignées, exposant davantage le PSIV aux risques de détérioration des actifs, aux fluctuations du marché et à l'incertitude inhérente à des délais prolongés ;
 - g) des mécanismes d'ajustement du prix d'achat ou des composantes de contrepartie variables susceptibles d'affecter négativement le produit net éventuellement réalisé ; et/ou
 - h) des risques d'exécution accrus.
41. Après analyse de l'ensemble des critères pertinents, le Séquestre a conclu que ces offres n'étaient pas soit aussi avantageuses que l'offre retenue ou encore inacceptable. À cet égard, notons que le ou vers le 20 juillet 2026, le Séquestre a entamé les démarches pour procéder à la remise des dépôts aux offrants non retenus, et ce, considérant, après analyse que même si la Transaction envisagée avec l'Acheteur ne reçoit pas l'approbation de cette honorable Cour, ces offres ont été jugées inacceptables par le Séquestre.
42. Le Séquestre a notamment tenu compte de la nécessité de limiter les risques liés à une prolongation du processus, aux coûts d'administration continus, aux incertitudes inhérentes à la gestion des actifs pendant une période intérimaire prolongée et aux risques associés à certaines conditions ou exigences contenues dans d'autres offres.

43. L'offre retenue favorise ainsi une réalisation ordonnée et efficace d'une partie importante des actifs, réduit les risques d'exécution et procure une plus grande certitude quant aux sommes susceptibles d'être distribuées conformément aux priorités établies par la loi.
44. Dans ce contexte, le Séquestre est d'avis que l'approbation de la Transaction prévue à la Convention d'achat est dans l'intérêt des créanciers garantis, dont BMO, des créanciers non garantis, de la Débitrice et de l'ensemble des autres parties ayant un intérêt dans les présentes procédures, dont les locataires.
45. Par conséquent, le Séquestre recommande l'approbation de la Transaction prévue à la Convention d'achat.
46. Le Séquestre soumet respectueusement que sa recommandation résulte d'un exercice rigoureux de son jugement d'affaires et qu'elle est conforme à l'objectif de maximiser la réalisation au bénéfice des créanciers tout en minimisant les risques d'exécution et les délais associés à la conclusion d'une transaction.
47. Le Séquestre soumet que le critère relatif à l'efficacité et à l'intégrité du PSIV est pleinement satisfait en l'espèce, notamment en ce que :
 - a) le processus a été mené conformément aux pouvoirs prévus dans l'Ordonnance de nomination;
 - b) le processus a permis la sollicitation active d'acheteurs potentiels ainsi que la réception de plusieurs offres;
 - c) les participants ont eu accès à l'information pertinente et ont été assujettis aux mêmes règles et échéanciers;
 - d) Le processus a également permis au Séquestre d'obtenir des offres révisées lorsque cela était dans l'intérêt des créanciers et de maximiser la valeur susceptible d'être réalisée.
48. Le Séquestre a procédé à une analyse diligente et objective de chacune des offres reçues en fonction de critères commerciaux pertinents. Cette analyse a été effectuée dans le seul objectif de maximiser la valeur des actifs tout en préservant les intérêts de l'ensemble des parties concernées.
49. Le processus a ainsi produit un marché concurrentiel permettant au Séquestre de tester adéquatement l'intérêt du marché, de comparer plusieurs solutions transactionnelles et de retenir celle qu'il jugeait la plus avantageuse dans les circonstances.
50. Le déroulement du PSIV est juste; le résultat obtenu découle d'un processus structuré, équitable et concurrentiel qui reflète la valeur de marché des actifs et permet d'atteindre les objectifs poursuivis par les présentes procédures.
51. Il est à noter que le Séquestre continue et continuera ses efforts afin de solliciter un ou plusieurs acquéreurs pour les actifs résiduels de la Débitrice non visés par la Transaction et qu'il s'adressa à la Cour, le cas échéant, afin de requérir l'autorisation de vendre lesdits actifs, sous réserve des pouvoirs du Séquestre de poursuivre les opérations de la

Débitrice, incluant la vente de véhicules routiers dans le cours normal des affaires, tel que prévu dans l'Ordonnance de nomination.

IV. DROITS DES LOCATAIRES

52. Pendant le déroulement du PSIV, les locataires de la Débitrice ont bénéficié de leurs droits d'utiliser les véhicules loués selon les termes des baux en vigueur.
53. Outre le droit d'utiliser le véhicule, bon nombre de baux en cours prévoient une option ou une obligation d'achat du véhicule par le locataire en cours de bail ou à son expiration.
54. Les droits des locataires, le cas échéant, d'exiger que la Débitrice leur vende le véhicule loué, que ce soit en cours de bail ou à son expiration, ont été temporairement suspendus en vertu de l'Ordonnance de nomination, qui prévoit que:
 - a) aucune procédure, saisie, revendication ou autre mesure d'exécution ne peut être engagée, poursuivie ou mise en œuvre à l'encontre des véhicules de la Débitrice ou affectant les opérations et activités commerciales de la Débitrice ou ses Véhicules (para. 26) ; et
 - b) nul ne peut interrompre, modifier, résilier ou manquer à ses obligations découlant de tout contrat ou accord conclu avec la Débitrice sans le consentement préalable du Séquestre ou sans l'autorisation du tribunal (para. 27).
55. Toutefois, afin de maximiser le produit des ventes et d'éviter les coûts et délais considérables liés au traitement de centaines de ventes individuelles, l'objectif du PSIV était de vendre le plus grand nombre possible de véhicules à un nombre restreint d'acquéreurs.
56. La Transaction prévue aux termes de la Convention d'achat préserve les droits contractuels des locataires en vertu des baux en vigueur visés, incluant, le cas échéant, les options d'achat, lesquels pourront être exercés par les locataires dans le cours normal des activités poursuivies par l'Acheteur après la vente par le Séquestre.
57. En effet, aux termes de la Convention d'achat, la Débitrice cède à l'Acheteur, qui les assume à compter de la date de clôture de la Transaction, tous les contrats de location, baux, accords de leasing et contrats similaires relatifs aux véhicules faisant partie des Actifs visés, lesquels sont définis dans la Convention d'achat comme les « Leases » et les « Assumed Contracts ».
58. Les baux relatifs aux véhicules visés par la Transaction qui ont été localisés dans les registres de la Débitrice par le Séquestre stipulent tous qu'ils sont cessibles par le bailleur en tout temps.
59. Par conséquent, les locataires ne subissent aucun préjudice du fait du remplacement de la Débitrice par l'Acheteur à titre de bailleur des véhicules qu'ils louent.
60. Dans ces circonstances, le Séquestre est d'avis que tant l'intégrité du processus que son efficacité sont démontrées et que le résultat obtenu constitue l'aboutissement d'un exercice raisonnable et rigoureux de son jugement d'affaires.

61. Le Séquestre est d'avis que l'Acheteur agit de bonne foi et qu'il a négocié avec le Séquestre sans lien de dépendance.
62. L'Acheteur a représenté au Séquestre que son intention aux termes de la Transaction est de continuer les relations contractuelles avec les locataires, de renouveler les baux à leur échéance, lorsque possible, et de respecter leurs droits d'acheter le véhicule, lorsqu'applicable.
63. À cet effet, le 20 juillet 2026, l'Acheteur a adressé au Séquestre une lettre énonçant ses intentions relativement à l'acquisition du portefeuille de location de la Débitrice, dont une copie est communiquée comme **Pièce R-10**, dans laquelle l'Acheteur indique que :

« Sous la gouverne de Holand, la clientèle de ce portefeuille bénéficiera d'une flexibilité totale, d'une continuité sans faille et, avant tout, de respect. Ces clients seront traités non pas comme de simples comptes à administrer, mais comme une clientèle précieuse à servir selon la même norme d'excellence que Holand maintient depuis trois décennies.

Notre intention est d'accompagner chaque preneur individuellement et, s'il le souhaite, de collaborer avec lui afin de renouveler son bail, de le prolonger ou encore de procéder à l'échange de son véhicule sous réserve, bien entendu, des exigences habituelles de solvabilité et d'un compte en règle. Nous accordons le plus grand respect aux modalités de chaque bail et souhaitons établir une relation empreinte de respect mutuel, ou les engagements pris de part et d'autre sont honorés. »

64. Les négociations ayant mené à la conclusion de la Convention d'achat se sont déroulées dans un contexte commercial normal et usuel pour ce type de transaction.

V. DROITS PUBLIÉS

65. Aux termes de l'ordonnance d'approbation et de dévolution recherchée, les Actifs visés seront dévolus à l'Acheteur libres de toutes hypothèques, charges, sûretés, priorités, réserves, revendications et autres droits grevant ceux-ci (collectivement, les « **Charges** »), sous réserve uniquement des Charges permises identifiées dans la Convention d'achat. Pour plus de clarté, les Charges permises identifiées dans la Convention d'achat consistent dans les baux, y compris, le cas échéant, les options d'achat qu'ils contiennent, lesquels sont assumés par l'Acheteur dans le cadre de la Transaction.
66. Les droits des créanciers garantis (y compris ceux qui bénéficient de la charge d'administration et de la charge de financement provisoire découlant de l'Ordonnance de nomination) et des parties ayant publié des inscriptions à l'encontre des Actifs en Cours d'Examen, ne seront pas éteints, mais se reporteront sur le produit de réalisation des Actifs visés avec le même rang et la même priorité qu'ils détenaient antérieurement à la vente, le cas échéant.
67. Aucun créancier ne subira ainsi de préjudice découlant du mécanisme de dévolution sollicité.

VI. DISTRIBUTION INTÉRIMAIRE

68. Le Séquestre est d'avis que la distribution immédiate du montant de la « Distribution intérimaire » mentionnée à l'Annexe A du Premier Rapport du produit net de la vente des Actifs visés constitue une mesure appropriée et efficace dans les circonstances.
69. Ce montant représente le produit net prévu de la vente des Actifs visés qui ne sont pas des Actifs en Cours d'Examen et pour lesquels le seul créancier garanti identifié est BMO.
70. Étant donné que le produit de la vente proposée est insuffisant pour rembourser en totalité la créance garantie de BMO, aucun créancier de rang inférieur, s'il en est, ne sera préjudicié par la distribution de ce produit en faveur de BMO.
71. La distribution intérimaire proposée permettra de réduire les intérêts qui courent sur l'Endettement dû à BMO.
72. La distribution intérimaire proposée permettra également le remboursement intégral des avances encourues par le Séquestre en vertu de la facilité de financement intérimaire autorisée par l'Ordonnance de nomination (le « **Financement temporaire** »). Toutefois, BMO, en sa qualité de prêteur intérimaire, a accepté que le Financement temporaire demeure en vigueur jusqu'au 31 octobre 2026, nonobstant son remboursement complet, afin de permettre au Séquestre, si celui-ci l'estime nécessaire et approprié dans l'exercice de son jugement d'affaires, de contracter de nouveaux emprunts aux termes de ce Financement temporaire pour répondre à des besoins de liquidité pouvant survenir dans le cadre de l'administration continue de l'actif de la Débitrice et la poursuite du mandat du Séquestre.
73. Cette approche vise à préserver la souplesse nécessaire à la conduite efficace des présentes procédures tout en évitant les coûts, délais et démarches associés à l'obtention d'une nouvelle ordonnance du Tribunal autorisant un financement temporaire additionnel.
74. Nous notons que la charge de financement temporaire prévue à l'Ordonnance de nomination demeure et demeurera en vigueur, sous réserve de toute ordonnance ultérieure du Tribunal.

VII. PRODUCTION DE CERTAINES PIÈCES SOUS PLI CACHETÉ

75. Le Séquestre demande à ce que la Convention d'achat dans sa forme non caviardée (Pièce R-1A), ainsi que la version non caviardée des Annexes A, E, G, L, M, P et S du Premier Rapport, demeurent confidentielles et soit produites sous pli cacheté, compte tenu du besoin de préserver l'intégrité du PSIV dans l'éventualité où la Transaction ne clôturerait pas.
76. Le Projet d'ordonnance de dévolution (Pièce R-2) prévoit que les versions non-caviardées de la Convention d'achat et du Premier Rapport ne demeureront sous pli cacheté que jusqu'à (a) la clôture de la Transaction et le paiement du prix d'achat ou (b) une ordonnance ultérieure du Tribunal, selon la première éventualité.
77. Quant à l'Annexe 1.1.2 de la Convention d'achat, et quant aux Annexes E, G et S du Premier Rapport, celles-ci contiennent de l'information commerciale sensible pour l'Acheteur et/ou concernant des tiers, incluant les autres soumissionnaires dans le cadre

du PSIV, dont les offres n'ont pas été retenues et ne font pas l'objet d'une demande d'approbation par le Tribunal, et il est approprié que ces informations demeurent sous pli confidentiel cacheté jusqu'à toute ordonnance ultérieure du Tribunal, afin de préserver les intérêts commerciaux légitimes de ceux-ci.

VIII. LE POUVOIR DE FAIRE UNE CESSION DE BIENS AU PROFIT DES CRÉANCIERS EN GÉNÉRAL

78. Le Séquestre sollicite également qu'il lui soit conféré le pouvoir, s'il l'estime opportun dans les circonstances et dans l'intérêt des créanciers et des autres parties prenantes, de déposer une cession de biens en faillite au nom de la Débitrice conformément à l'article 49 de la LFI.
79. Cette mesure est justifiée au regard de la situation particulière de la Débitrice, laquelle est insolvable et dont les actifs font actuellement l'objet d'un processus de réalisation et de liquidation sous l'autorité du Séquestre.
80. De plus, à la suite de la démission de M. Ciro Scotti de ses fonctions d'administrateur unique de la Débitrice, survenue peu avant la nomination du Séquestre, la Débitrice ne dispose plus d'aucun administrateur en fonction pouvant valablement adopter les résolutions corporatives requises afin d'autoriser et de déposer une cession de biens. Dans ces circonstances, l'octroi du pouvoir recherché permettra d'éviter la nécessité de présenter ultérieurement une demande additionnelle au Tribunal advenant qu'une faillite s'avère appropriée ou souhaitable.
81. L'ouverture d'une faillite pourrait constituer un mécanisme approprié afin de cristalliser les réclamations des créanciers, de permettre l'établissement d'un état définitif des réclamations, de favoriser une distribution ordonnée conformément au régime prévu par la LFI et, ultimement, faciliter la clôture efficiente de l'administration de l'actif de la Débitrice.
82. L'octroi de ce pouvoir n'aura pas pour effet de contraindre le Séquestre à déposer immédiatement une cession de biens. Il lui permettra plutôt d'exercer ce recours au moment qu'il estimera approprié, en fonction de l'évolution du dossier, du résultat du processus de réalisation des actifs et des intérêts des créanciers et des autres parties intéressées.
83. Dans les circonstances, il est dans l'intérêt de la justice, de l'économie judiciaire et de l'administration efficiente de l'actif de la Débitrice que le Séquestre soit autorisé à déposer, au besoin et sans autre autorisation du Tribunal, une cession de biens au nom et pour le compte de la Débitrice.
84. Advenant le dépôt d'une telle cession, il serait également approprié que le Séquestre soit désigné à titre de syndic de faillite, compte tenu de sa connaissance approfondie des actifs, des activités et des affaires de la Débitrice, ce qui favoriserait la continuité et l'efficacité de l'administration de la faillite.
85. Un projet de l'ordonnance élargissant les pouvoirs du Séquestre proposée est communiqué comme **Pièce R-11**.

IX. EXÉCUTOIRE NONOBTANT APPEL

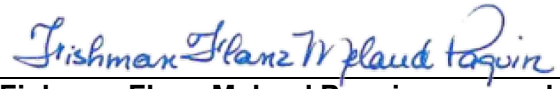
86. Le Séquestre est confronté depuis sa nomination à un volume significatif de demandes de locataires, impliquant, notamment, des demandes de renouvellement des baux venus à échéance ou d'achat des véhicules loués, qui soulèvent des enjeux commerciaux, logistiques et administratifs qui ne peuvent être traités efficacement dans un tel volume dans le cadre d'une procédure de séquestre.
87. Par ailleurs, la police d'assurance « contingente » couvrant le parc de véhicules loués de la Débitrice vient à échéance le 31 juillet 2026. En date des présentes, le Séquestre n'a pas été en mesure d'obtenir le renouvellement de celle-ci, mais poursuit activement ses efforts en ce sens. En l'absence d'un renouvellement ou d'une solution de remplacement, l'expiration de cette couverture est susceptible d'accroître significativement les risques liés à l'administration continue du parc de véhicules loués.
88. Dans l'état actuel des choses, il est donc primordial et dans l'intérêt de l'ensemble des parties prenantes que la Transaction, visant la vente et le transfert d'un nombre significatif de véhicules et de baux à l'Acheteur, soit complétée le plus rapidement possible, et avant le 31 juillet 2026.
89. Compte tenu de ce qui précède, de la situation financière précaire de la Débitrice, de la nature des Actifs visés et des importants enjeux d'assurance, il est justifié que les ordonnances à être rendues sur la présente Requête soient exécutoires nonobstant appel.

PAR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

- [1] **ABRÉGER** tout délai de notification et de présentation, le cas échéant ;
- [2] **DÉCLARER** que la présente *Requête du Séquestre pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et pour autres mesures accessoires* (la « **Requête** ») fut dûment notifiée à toutes les parties intéressées et **DISPENSER** Restructuration Deloitte inc. de toute autre notification ;
- [3] **ACCUEILLIR** la présente Requête ;
- [4] **RENDRE** une ordonnance d'approbation et de dévolution substantiellement conforme au projet communiqué comme Pièce R-2 ;
- [5] **RENDRE** une ordonnance de radiation et de réduction substantiellement conforme au projet communiqué comme Pièce R-3 ;
- [6] **RENDRE** une ordonnance élargissant les pouvoirs du Séquestre substantiellement conforme au projet communiqué comme Pièce R-11 ;
- [7] **RENDRE** toute autre ordonnance que le Tribunal juge appropriée dans les circonstances ;
- [8] **ORDONNER** l'exécution provisoire du jugement à intervenir à l'issue de la présente Requête, nonobstant appel ;

LE TOUT sans frais, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 23 juillet 2026



Fishman Flanz Meland Paquin s.e.n.c.r.l.
Avocats du Séquestre / Requérant

Me Nicolas Brochu

Courriel : nbrochu@ffmp.ca

Me Jason Dolman

Courriel : jdolman@ffmp.ca

Place du Canada

1010, rue de la Gauchetière O., bureau 1600

Montréal (Québec) H3B 2N2

Téléphone : +1 514 932 4100

Télécopieur : +1 514 932 4170

Courriel : notification@ffmp.ca

No: 500-11-067044-269

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

LOCATION JOHN SCOTTI INC.

Débitrice

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL

Créancière requérante

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre / Requérant

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS
PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS et al.**

Mis-en-cause

PIÈCES

Pièce R-1	La convention d'achat d'actifs confidentielle datée du 8 juillet 2026 A) Non caviardée (SOUS PLI CACHETÉ) B) Caviardée
Pièce R-2	Projet de l'ordonnance d'approbation et de dévolution proposée A) Version comparée avec le projet d'ordonnance d'approbation et de dévolution standard
Pièce R-3	Projet d'ordonnance de radiation et de réduction proposée
Pièce R-4	Hypothèque mobilière de BMO en date du 22 mai 2019, et rapport de publication

Pièce R-5	Hypothèque mobilière de BMO en date du 6 avril 2021, et rapport de publication
Pièce R-6	Documents constituant la garantie en vertu de l'article 427 de la <i>Loi sur les banques</i> et rapports de recherche des droits inscrits au Registre des garanties en vertu de la <i>Loi sur les banques</i>
Pièce R-7	États de compte de BMO
Pièce R-8	Rapports de recherche des droits inscrits au RDPRM A) sous le nom de la Débitrice B) sous les NIVs
Pièce R-9	Rapports de recherche des droits inscrits au Registre PPSA A) sous le nom de la Débitrice B) sous les NIVs
Pièce R-10	Lettre de l'Acheteur au Séquestre datée du 20 juillet 2026
Pièce R-11	Projet de l'ordonnance élargissant les pouvoirs du Séquestre proposée

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussignée, Julie Mortreux, CPA, CIRP, SAI, associée au sein de Restructuration Deloitte inc., domiciliée aux fins des présentes au 1190, avenue des Canadiens-de-Montréal, Suite 500, Montréal (Québec), H3B 0M7, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis la représentante dûment autorisée du Séquestre-Requérant, aux termes de la présente *Requête du Séquestre pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et pour autres mesures accessoires* (la « **Requête** »);
2. Tous les faits allégués à la Requête sont au meilleur de ma connaissance vrais.

ET J'AI SIGNÉ:

Julie Mortreux

Julie Mortreux (Jul 23, 2026 23:40:10 EDT)

Julie Mortreux

DÉCLARÉ SOUS SERMENT devant moi à distance, par moyen technologique alors que l'affiante et le commissaire étaient dans la ville de Montréal, province de Québec, le 23 juillet 2026

H. Bouthillier



Nom : Héléne Bouthillier

Numéro : 214193

Commissaire à l'assermentation pour le Québec

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
Loi sur la faillite et l'insolvabilité

No: 500-11-067044-269

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

LOCATION JOHN SCOTTI INC.

Débitrice / Intimée

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL

Créancière

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre / Requérant

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS
PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS et al.**

Mis-en-cause

**AVIS DE PRÉSENTATION
COMMERCIALE**

DESTINATAIRES :

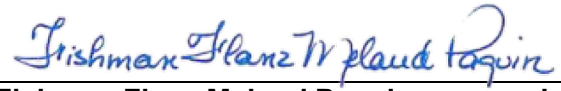
À la liste de distribution

1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

PRENEZ AVIS que la *Requête du Séquestre pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et pour autres mesures accessoires* sera présentée devant l'honorable juge Karen M. Rogers, juge à la Cour supérieure du Québec, siégeant en Chambre commerciale, au Palais de Justice de Montréal, situé au 1, rue Notre-Dame Est, à Montréal, le **27 juillet 2026**, à **9 h 30**, en salle **16.04**.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 23 juillet 2026



Fishman Flanz Meland Paquin s.e.n.c.r.l.
Avocats du Séquestre / Requérent

Me Nicolas Brochu

Courriel : nbrochu@ffmp.ca

Téléphone : +1 514 932 4100 x 235

Me Jason Dolman

Courriel : jdolman@ffmp.ca

Téléphone : +1 514 932 4100 x 272

Place du Canada

1010, rue de la Gauchetière O., bureau 1600

Montréal (Québec) H3B 2N2

Téléphone : +1 514 932 4100

Télécopieur : +1 514 932 4170

Courriel : notification@ffmp.ca

COUR SUPÉRIEURE
DISTRICT DE MONTRÉAL
(Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE
DE :
LOCATION JOHN SCOTTI INC.**

Débitrice

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL

Créancière requérante

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre/Requérant

-et-

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS
PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS et al.**

Mis-en-cause

— **Requête du Séquestre pour l'émission d'une
ordonnance d'approbation et de dévolution et
pour modification des pouvoirs du Séquestre**
(Art. 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

Produit par: Séquestre/Requérant

Date: 23 juillet 2026

Me Nicolas Brochu
Fishman Flanz Meland Paquin LLP
1010 rue de la Gauchetière ouest, Suite 1600
Montréal, QC H3B 2N2
Téléphone: +1 (514) 932-4100 / Fax: +1 (514) 932-4170
Courriel : nbrochu@ffmp.ca / notification@ffmp.ca
Code : BM-0309