

No:

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

LOCATION JOHN SCOTTI INC., personne morale régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* L.R.C. (1985), C. c-44, ayant une place d'affaires au 100-1868, boulevard Des Sources, en la ville de Pointe-Claire, province de Québec H9R 5R2;

Débitrice / Intimée

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL, banque à charte régie par la *Loi sur les banques*, L.C. 1991, ch. 46, ayant son siège social au 129, rue St-Jacques, en la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 1L6, et une place d'affaires au 105, rue St-Jacques, 5^e étage, en la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 1L6;

Créancière requérante

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC., syndic, personne morale régie par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, L.R.C. (1985), C. c-44, ayant son siège social au 200-8, rue Adelaide Ouest, en la ville de Toronto, province d'Ontario, M5H 0A9 et une place d'affaires au 500-1190, avenue des Canadiens-de-Montréal, en la ville de Montréal, province de Québec, H3B 0M7;

Séquestre proposé

**REQUÊTE POUR LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE
(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, OU AU REGISTRAIRE DE FAILLITE DE CETTE COUR, LA REQUÉRANTE, BANQUE DE MONTRÉAL, EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. INTRODUCTION

1. Par la présente *Requête pour la nomination d'un séquestre* (la « **Requête** »), Banque de Montréal (la « **Requérante** » ou la « **Banque** ») demande au Tribunal de rendre une ordonnance substantiellement conforme au projet d'*Order Appointing a Receiver* (le « **Projet d'ordonnance nommant un séquestre** ») dont copie est dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-1** :
 - a) ordonnant la nomination de Restructuration Deloitte inc. (Julie Mortreux, CPA., CIRP, SAI) à titre de séquestre (le « **Séquestre proposé** » ou « **Deloitte** ») aux actifs de Location John Scotti inc. / John Scotti Leasing Inc. (la « **Débitrice** » ou l'« **Emprunteur** »), soit les Biens hypothéqués (tel que ce terme est défini à l'**Annexe A** de la présente Requête, laquelle fait partie intégrante des présentes) en vertu des articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3 (la « **LFI** »), avec les pouvoirs énumérés au Projet d'ordonnance nommant un séquestre (Pièce R-1); et
 - b) créant une charge d'administration de premier rang au montant de 500 000,00 \$ sur tous les Biens hypothéqués de la Débitrice pour garantir les honoraires du Séquestre proposé, de ses avocats et des avocats de la Requérante (la « **Charge d'administration** »); et
 - c) autorisant le Séquestre proposé à emprunter de la Banque une somme totale maximale de 500 000,00 \$ à titre de financement temporaire (le « **Financement temporaire** »), et ordonnant la mise en place d'une charge de deuxième rang après la Charge d'administration au montant de 600 000,00 \$ sur tous les Biens hypothéqués de la Débitrice afin de garantir les obligations découlant dudit Financement temporaire (la « **Charge Financement temporaire** »).
2. Le Projet d'ordonnance nommant un séquestre soumis par la Requérante comme Pièce R-1 est basé sur le projet d'ordonnance standard de la Cour supérieure du Québec du district de Montréal, et une version comparative entre le Projet d'ordonnance nommant un séquestre et le projet d'ordonnance standard est dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-2**.
3. De plus, afin de faciliter le travail du Séquestre proposé et l'exécution des pouvoirs qui lui seront conférés aux termes du Projet d'ordonnance nommant un séquestre (Pièce R-1), la Requérante demande au Tribunal de rendre une ordonnance substantiellement conforme au projet d'*Ordonnance autorisant la collaboration avec le Séquestre* (le « **Projet d'ordonnance autorisant la collaboration** ») dont copie est dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-3**, et ce, afin que le Séquestre puisse obtenir, notamment, la collaboration de l'Officier de la publicité des droits du *Registre des droits personnels et réels mobiliers* (le « **RDPRM** ») et de la *Société de l'assurance automobile du Québec* (la « **SAAQ** »).

II. LES PARTIES

4. La Banque est l'une des principales institutions financières de la Débitrice et détient des créances garanties par des hypothèques conventionnelles de premier rang sur les Biens hypothéqués.

5. La Débitrice, dont le président est M. Ciro Scotti et l'actionnaire majoritaire est 4128192 Canada inc., société de laquelle M. Ciro Scotti est également l'actionnaire majoritaire, exploite un commerce de location d'automobiles et de camions, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises relativement à la Débitrice et à 4128192 Canada inc., dénoncées au soutien des présentes comme **Pièce R-4, en liasse**.
6. Dans les faits, la Débitrice se spécialise dans la location de véhicules de luxe ou exotiques, tel que notamment des voitures de marque Ferrari, Lamborghini, Lotus, Rolls-Royce, Bentley et Bugatti.
7. Selon les informations mises à la disposition de la Requérante, jusqu'à l'automne 2025, les activités commerciales de la Débitrice étaient liées à celles de John Scotti Automotive Ltée / John Scotti Automotive Ltd. (« **JSA** »), laquelle exploite un commerce de vente d'automobiles (concessionnaires d'automobiles neuves), le tout tel qu'il appert d'une copie de l'État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises relativement à JSA, dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-5**.
8. Il est à noter que durant plusieurs années, la gestion des affaires de la Débitrice auprès de la Banque était menée par M. Ciro Scotti et Mme Anna Sciovone, ainsi que par M. John Scotti et M. Benoit Bourbeau, lesquels sont également impliqués dans la gestion des opérations de JSA.
9. Selon les informations mises à la disposition de la Banque, depuis un certain temps, M. John Scotti, Mme Anna Sciovone et M. Benoit Bourbeau ne seraient plus impliqués dans les opérations de la Débitrice en raison d'une dispute familiale faisant l'objet de différents recours judiciaires, dont notamment une *Demande introductive d'instance en oppression et jugement déclaratoire* dans le cadre du dossier de la Cour supérieure no. 500-11-062814-237.

III. LES FACILITÉS DE CRÉDIT

10. Aux termes d'une *Lettre d'entente* datée du 16 septembre 2022 et acceptée le 24 janvier 2023 par la Débitrice ainsi que par Les Immeubles P. Scotti inc. en sa qualité de caution des obligations de la Débitrice envers la Banque, tel qu'amendée, modifiée et/ou reformulée de temps à autre (la « **Lettre d'entente** »), la Banque a notamment mis à la disposition de la Débitrice les facilités de crédit suivantes (collectivement les « **Facilités de crédit** ») :
 - a) Facilité de crédit N° 1 : crédit à demande renouvelable disponible par voie de découvert sur le compte bancaire de la Débitrice au montant autorisé maximal de 500 000 \$, portant intérêt au taux préférentiel de la Banque majoré de 1,25 % l'an (la « **Marge de crédit** »); et
 - b) Facilité de crédit N° 2 : crédit à demande renouvelable au montant initialement autorisé de 130 000 000 \$, lequel montant a par la suite été établi à la somme de 100 000 000 \$, portant intérêt à taux flottant ou à taux fixe pour financer l'acquisition par la Débitrice de véhicules automobiles, fourgonnettes et camions

légers et moyens acceptables à la Banque, neufs et usagés, et devant être loués à long terme par la Débitrice à ses clients (la « **Facilité de Location** »).

le tout tel qu'il appert d'une copie de la Lettre d'entente, dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-6**.

11. En vertu de la Facilité de Location, et sujet au respect de certaines conditions, la Banque octroie un prêt à la Débitrice afin que cette dernière acquière un véhicule spécifique, lequel véhicule sera par la suite loué à un tiers selon un bail à être convenu entre la Débitrice et le tiers.
12. Selon les termes de la Lettre d'entente, pendant la durée du bail d'un véhicule financé, les versements mensuels de capital et d'intérêts sont effectués par la Débitrice pour le prêt accordé par la Banque en vertu de la Facilité de Location en lien avec ledit véhicule, lesquels versements sont débités mensuellement du compte bancaire de la Débitrice, auquel est rattachée la Marge de crédit.
13. Le solde de tout prêt accordé par la Banque en vertu de la Facilité de Location doit être remboursé intégralement (a) dans les 30 jours suivant l'échéance du contrat de bail ou la sortie de location du véhicule, ou (b) dès que le véhicule est vendu, selon la première éventualité. Ainsi, à échéance, le solde du prêt dû à la Banque sera débité du compte bancaire de la Débitrice auquel compte est rattachée la Marge de crédit.
14. En date du mois de novembre 2025, le portefeuille de véhicules rapporté par la Débitrice comprenait 853 véhicules (le « **Portefeuille de véhicules en date de novembre 2025** »). Le Portefeuille de véhicules en date de novembre 2025 était alors composé de :
 - a) 194 véhicules de marque Lamborghini;
 - b) 22 véhicules de marque Ferrari;
 - c) Un (1) véhicule de marque Bugatti;
 - d) 17 véhicules de marque Rolls-Royce; et
 - e) 619 véhicules de marques diverses, telles que Mercedes, Porsche, McLaren, Audi, BMW, Lotus, Cadillac et Jaguar.
15. Suivant l'obtention par la Banque du résultat de l'Audit (tel que ce terme est défini ci-après), la Banque a constaté que 80 des véhicules financés par la Banque aux termes de la Facilité de Location et faisant partie du Portefeuille de véhicules en date de novembre 2025 avaient été vendus (dont 29 à JSA), alors que la Banque n'avait pas été avisée de la vente desdits véhicules et sans que le produit de la vente de ces derniers n'ait été appliqué en remboursement du prêt associé à ceux-ci aux termes de la Facilité de Location.
16. En date des présentes, de ces 80 véhicules, il demeure 77 véhicules pour lesquels la Banque n'a pas reçu le remboursement du prêt déboursé aux termes de la Facilité de Location (les « **77 Véhicules SOT** »).

17. En date du 28 février 2026, le nombre de véhicules financés par la Banque aux termes de la Facilité de Location est de 500 véhicules. Il est cependant important de noter que tous les actifs et donc tous les véhicules de la Débitrice, incluant ceux qui n'ont pas été financés ou qui ne font plus l'objet d'un financement par la Banque, sont grevés par les Hypothèques (tel que ce terme est défini ci-après) consenties par la Débitrice en faveur de la Banque.

IV. LES HYPOTHÈQUES

18. Afin de garantir l'ensemble des dettes et obligations de la Débitrice envers la Banque, dont notamment celles découlant de la Lettre d'entente et des Facilités de crédit, la Débitrice a consenti en faveur de la Banque les sûretés suivantes (collectivement les « **Hypothèques** ») :
- a) 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 (l'« **Hypothèque 2019** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Hypothèque 2019 ainsi que de l'état certifié de son inscription initiale au RDPRM, dénoncés *en liasse* au soutien des présentes comme **Pièce R-7**; et
 - b) 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 (l'« **Hypothèque 2021** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Hypothèque 2021 ainsi que de l'état certifié de son inscription initiale au RDPRM, dénoncés *en liasse* au soutien des présentes comme **Pièce R-8**.
19. L'universalité des biens meubles présents et à venir de la Débitrice est grevée en faveur de la Banque par les Hypothèques, lesquels biens meubles, en l'occurrence les Biens hypothéqués, sont plus amplement décrits à l'**Annexe A** de la présente Requête.
20. La Banque détient également une garantie en vertu de l'article 427 de la *Loi sur les Banques* et un *security agreement*, lesquels grevent également les actifs de la Débitrice, dont ses biens en inventaire.
21. Il est à noter que suivant l'Audit (tel que ce terme est défini ci-après), la Banque a notamment procédé à la publication des Hypothèques au RDPRM sur chacun des véhicules apparaissant comme propriété de la Débitrice, selon les informations remises par la Débitrice à la Banque.

V. LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA DÉBITRICE

22. Les 13 et 24 novembre 2025, un audit du portefeuille de véhicules de la Débitrice a été effectué (l'« **Audit** ») par la firme Datascan, le tout tel qu'il appert d'une copie des *BMO CAN Manual Dealer Lease Reports* respectivement en date des 13 et 24 novembre 2025, dénoncés *en liasse* au soutien des présentes comme **Pièce R-9, sous pli cacheté**.

23. Tel que mentionné, l'Audit a révélé que la Débitrice a vendu 77 véhicules (soit les 77 Véhicules SOT) pour lesquels des prêts déboursés aux termes de la Facilité de Location étaient impayés à la Banque, et ce, en contravention de la Lettre d'entente, laquelle prévoit que le solde de tout prêt accordé par la Banque en vertu de la Facilité de Location doit être remboursé intégralement dans les 30 jours suivant l'expiration du contrat ou la sortie de location du véhicule, ou dès que le véhicule est vendu, selon la première éventualité. Le solde des prêts impayés associés aux 77 Véhicules SOT totalise un montant de 13 272 327,60 \$ (le « **Déficit suivant la vente de véhicules** »).
24. Suite à l'Audit, le ou vers le 17 décembre 2025, la Banque, par le biais de ses conseillers juridiques et avec l'accord de l'Emprunteur, a retenu Deloitte à titre de conseiller financier, afin que cette dernière procède notamment à l'examen de la situation financière de la Débitrice et de ses prévisions de flux de trésorerie, et ce, notamment, afin de permettre à la Banque de mieux comprendre la situation financière de la Débitrice et afin de tenter de trouver des solutions au Déficit suivant la vente de véhicules (l'« **Évaluation de la situation financière** »).
25. Dans le cadre de l'Évaluation de la situation financière, Deloitte a préparé un document faisant état de ses constats préliminaires (les « **Constats préliminaires** ») à la suite de l'analyse des informations financières disponibles. Une copie des Constats préliminaires du Séquestre proposé daté du 27 mars 2026 est dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-10**.
26. Le résultat de l'Audit, les informations communiquées à la Banque et/ou à Deloitte par la Débitrice et les Constats préliminaires révèlent, en plus du Déficit suivant la vente de véhicules, plusieurs enjeux relativement aux véhicules de la Débitrice dont l'acquisition a été principalement financée par la Banque par le biais de la Facilité de Location, soit :
- a) Trente-trois (33) véhicules dont le numéro d'identification de véhicule (le « **NIV** ») ne figure pas dans la base de données de la SAAQ, ce qui peut indiquer, notamment, que les NIVs fournis sont inexacts ou que ces véhicules sont immatriculés dans une province autre que le Québec;
 - b) Quatre-vingt-sept (87) véhicules sont immatriculés auprès de la SAAQ au nom de JSA, alors que ces véhicules apparaissent aux livres de la Débitrice comme étant sa propriété et que leur acquisition a été principalement financée par la Banque par le biais de la Facilité de Location;
 - c) Quarante-cinq (45) véhicules sont immatriculés auprès de la SAAQ au nom de tiers, malgré le fait qu'ils seraient la propriété de la Débitrice selon l'information disponible;
 - d) Cinquante-six (56) véhicules, qui faisaient précédemment partie du Portefeuille de véhicules en date de novembre 2025, ne figurent plus audit portefeuille à la fin du mois de décembre 2025, alors que les transactions associées à la disposition de ces véhicules demeurent, pour plusieurs d'entre elles, inexplicables; et
 - e) En date des présentes, la Débitrice n'a pas été en mesure d'expliquer à la Banque comment a été utilisé le produit de vente des 77 Véhicules SOT.

27. La Débitrice a des flux de trésorerie mensuels déficitaires. À titre d'exemple, pour le mois de février 2026, les loyers perçus par la Débitrice, soit une somme approximative de 923 000 \$, ne sont pas suffisants pour couvrir ses débours, dont notamment le paiement mensuel dû à la Banque en lien avec la Facilité de Location, lequel représente un montant de 1 683 700,03 \$ en capital et intérêt, auquel doivent être ajoutées les dépenses d'opération de la Débitrice.

VI. LES DÉFAUTS DE LA DÉBITRICE

28. Malgré les demandes de la Banque, notamment formulées dans les Lettres de défaut (tel que ce terme est défini ci-après), la Débitrice est en défaut de respecter ses obligations envers la Banque découlant de la Lettre d'entente, des Facilités de crédit et des Hypothèques, notamment en raison de ce qui suit (collectivement les « **Défauts** ») :
- a) La Débitrice n'a pas transmis à la Banque ses états financiers vérifiés pour les années fiscales se terminant le 30 septembre 2024 et le 30 septembre 2025, lesquels se devaient d'être transmis à la Banque dans les 150 jours de la fin de chaque année fiscale, soit au plus tard les 28 février 2025 et 28 février 2026, malgré les demandes répétées de la Banque;
 - b) La Facilité de Location fait l'objet du Déficit suivant la vente de véhicules. Qui plus est, depuis l'Audit, la Banque a constaté que plusieurs autres véhicules ont été vendus par la Débitrice sans que les prêts y associés aux termes de la Facilité de Location n'aient été remboursés intégralement (i) dans les 30 jours suivant l'expiration du contrat ou la sortie de location, ou (ii) dès que le véhicule est vendu, et que conséquemment, le Déficit suivant la vente de véhicules a atteint la somme approximative de 14 700 000 \$ au 31 décembre 2025;
 - c) Les registres comptables remis par la Débitrice à la Banque et/ou à Deloitte démontrent, entre les mois de juin et décembre 2025, une réduction d'environ 8 300 000 \$ des sommes dues à JSA par la Débitrice, par l'entremise de comptes intersociétés, et ce, notamment en contravention de la Lettre d'entente, laquelle ne permet pas le remboursement des dettes subordonnées; et
 - d) La Marge de crédit est en excès de la limite du crédit autorisée établie à 500 000 \$ depuis plusieurs mois (l'« **Excès non autorisé de la Marge de crédit** »), et ce, notamment, en raison (i) du défaut de l'Emprunteur de rembourser intégralement à la Banque, dans le délai prescrit, le solde des prêts relatifs aux véhicules financés aux termes de la Facilité de Location, et (ii) des flux de trésorerie négatifs générés par les activités de location de véhicules de l'Emprunteur. En date du 23 mars 2026, l'Excès non autorisé de la Marge de crédit est d'au moins 13 372 140,30 \$¹.

¹En date du 12 décembre 2025, la Marge de crédit est en excès de la limite du crédit autorisée pour un montant d'au moins 8 137 019,79 \$.

En date du 3 février 2026, la Marge de crédit est en excès de la limite du crédit autorisée pour un montant d'au moins 13 179 473,51 \$.

En date du 18 février 2026, la Marge de crédit est en excès de la limite du crédit autorisée pour un montant d'au moins 12 383 999,89 \$.

VII. LES LETTRES DE DÉFAUT, LA DEMANDE DE PAIEMENT ET LES PRÉAVIS

29. Entre février 2025 et février 2026, la Banque a transmis à la Débitrice plusieurs lettres de défaut l'informant, notamment, de divers manquements aux obligations prévues à la Lettre d'entente et aux Facilités de crédit, le tout tel qu'il appert des lettres de défaut adressées par la Banque à la Débitrice respectivement en date du 18 février 2025, du 23 septembre 2025, du 16 décembre 2025 et du 4 février 2026 (collectivement, les « **Lettres de défaut** »), dont une copie est dénoncée au soutien des présentes, comme **Pièces R-11, R-12, R-13 et R-14**.
30. Plus particulièrement, à la suite de l'Évaluation de la situation financière de la Débitrice amorcée en décembre 2025, la Banque a transmis le ou vers le 16 décembre 2025 une lettre de défaut à la Débitrice par laquelle elle faisait notamment état de son insatisfaction quant à la situation financière de la Débitrice (la « **Lettre de défaut de décembre** ») (Pièce R-13).
31. Par la Lettre de défaut de décembre, la Banque exigeait notamment que la Débitrice entreprenne les démarches nécessaires afin de remédier aux défauts existants et de pallier tout flux de trésorerie mensuel négatif anticipé, notamment par la transmission d'un plan d'action, lequel se devait d'être remis à la Banque au plus tard le 8 janvier 2026.
32. Le ou vers le 4 février 2026, considérant que la Débitrice n'avait pas remédié aux défauts tel que requis par la Banque dans la Lettre de défaut de décembre et en l'absence d'un plan d'action, la Banque a transmis une nouvelle lettre de défaut à la Débitrice par laquelle elle réitérait notamment son insatisfaction quant à la situation financière de la Débitrice et requérait que cette dernière lui soumette, au plus tard le 9 février, un plan d'action afin de remédier à ses défauts envers la Banque (la « **Lettre de défaut de février** ») (Pièce R-14).
33. Le 9 février 2026, la Débitrice a transmis à la Banque un plan d'action, lequel n'a pas été jugé satisfaisant par la Banque, notamment en raison du fait que la position de la Banque se détériorait davantage et que ce plan d'action ne comprenait aucune mesure concrète et à court terme pour remédier, notamment, à l'Excès non autorisé de la Marge de crédit.
34. Le 23 février 2026, une rencontre a été tenue entre la Banque et la Débitrice ainsi que leurs conseillers juridiques respectifs afin de discuter de la situation financière de la Débitrice et des attentes de la Banque.
35. La Banque a avisé la Débitrice qu'en l'absence d'un plan d'action révisé satisfaisant, la Banque allait (a) requérir de la Débitrice, dans les prochains jours, le remboursement des sommes dues à la Banque aux termes de la Lettre d'entente et des Facilités de crédit et (b) procéder à l'émission des préavis requis pour l'exercice de ses sûretés, mais qu'elle demeurerait ouverte, sujet aux respects de certaines conditions, à la mise en place d'une convention de tolérance, dans la mesure où la Débitrice soumettait un plan d'action révisé satisfaisant à la Banque.
36. Par le biais d'une demande formelle de paiement datée du 24 février 2026 et signifiée à la Débitrice le 25 février 2026 (la « **Demande de paiement** »), la Banque a formellement requis que la Débitrice procède au remboursement de la totalité des sommes dues à la

Banque en vertu de la Lettre d'entente et des Facilités de crédit, le tout tel qu'il appert d'une copie de la Demande de paiement et du procès-verbal de signification afférent, dénoncés *en liasse* au soutien des présentes comme **Pièce R-15**.

37. Le 25 février 2026, la Banque a également fait signifier à la Débitrice :
- a) Un *Préavis d'exercice d'un recours hypothécaire* de vente sous contrôle de justice eu égard aux Hypothèques (le « **Préavis d'exercice** »), lequel a été publié au RDPRM le 26 février 2026 sous le numéro 26-0234252-0001, le tout tel qu'il appert d'une copie du Préavis d'exercice, du procès-verbal de signification afférent et des états certifiés de son inscription au RDPRM, dénoncés *en liasse* au soutien des présentes comme **Pièce R-16**;
 - b) Un *Préavis de l'intention de mettre à exécution des garanties* en vertu de l'article 244(1) de la LFI (l' « **Avis 244** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Avis 244 et du procès-verbal de signification afférent, dénoncées *en liasse* au soutien des présentes comme **Pièce R-17**.
38. En date des présentes, les parties n'ont pas été en mesure de convenir d'une convention de tolérance et aucun plan d'action révisé satisfaisant n'a été soumis à la Banque par la Débitrice.
39. Les délais prévus à la Demande de paiement, au Préavis d'exercice et à l'Avis 244 (collectivement, les « **Préavis** ») sont désormais échus, sans que la Débitrice n'ait remédié aux Défauts et procédé au remboursement des sommes dues à la Banque en vertu des Facilités de crédit et de la Lettre d'entente.

VIII. AUTRES ÉLÉMENTS PRÉOCCUPANTS

40. Le prêt en lien avec le bail de l'un des véhicules les plus dispendieux du Portefeuille de véhicules en date de novembre 2025, soit un véhicule de marque Bugatti modèle Chiron, numéro de série VF9SC3V35MM795027 (la « **Bugatti** »), loué par la Débitrice à PTC Automotive Ltd., n'a pu être renouvelé par la Banque à son échéance en raison de la documentation déficiente soumise à la Banque au soutien de la demande de renouvellement du prêt. Le bail de la Bugatti a néanmoins été renouvelé par la Débitrice sans que le prêt ne soit remboursé, ce qui est un défaut envers la Banque. Selon les informations mises à la disposition de la Requérante :
- a) La Bugatti a été acquise par la Débitrice de PTC Automotive Ltd / Grand Touring Automobiles (collectivement « **PTC Automotive** ») le 14 septembre 2024 pour un montant 5 800 000 \$ plus taxes, le tout tel qu'il appert d'une copie du contrat d'achat no. 1418 intervenu en date du 14 septembre 2024 entre la Débitrice et PTC Automotive;
 - b) La Bugatti était initialement immatriculée en Ontario au nom de 9010-1270 Québec inc. et de Location John Scotti Automobile (un nom similaire à celui de la Débitrice) et par la suite au nom de PTC Automotive;
 - c) Or, 9010-1270 Québec inc., dont l'actionnaire et administrateur est un certain Carol Gross, est une compagnie ayant œuvré dans le service de location

d'automobiles et de camions jusqu'au 23 février 2011, date à laquelle un certificat de dissolution aurait été produit auprès du Registraire des entreprises du Québec;

- d) De plus, des recherches auprès du Registraire des entreprises du Québec relativement à « Location John Scotti Automobile » n'ont révélé aucun résultat sous ce nom;
- e) Le ou vers le 18 septembre 2024, la Débitrice a loué la Bugatti à PTC Automotive et le bail fut d'ailleurs publié au RDPRM le 7 octobre 2024 sous le numéro 24-1256683-0001;
- f) Le 4 juin 2025, Grand Touring Financial Services, alors qu'elle n'est pas propriétaire de la Bugatti, a procédé à la publication d'une hypothèque mobilière sans dépossession au RDPRM, à titre de titulaire et de constituant, sous le numéro d'inscription 25-0703852-0004;
- g) En date du 19 décembre 2025, la Bugatti était également immatriculée au Québec auprès de la SAAQ au nom de JSA; et
- h) Selon l'information transmise par la Débitrice, cette dernière n'est pas en mesure de vendre ledit véhicule en raison de l'information déficiente relative à la Bugatti.

le tout tel qu'il appert d'une copie (i) du contrat d'achat no. 1418 intervenu en date du 14 septembre 2024 entre la Débitrice et PTC Automotive, (ii) de l'État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises relativement à 9010-1270 Québec inc., et (iii) des résultats des recherches au RDPRM en date du 25 mars 2026 relativement à la Bugatti, dénoncées au soutien des présentes comme **Pièce R-18, en liasse**; et d'une copie (i) du contrat de location no. L24-2702 intervenu en date du 18 septembre 2024 entre la Débitrice et PTC Automotive, (ii) des certificats d'immatriculation de la province de l'Ontario quant à la Bugatti et (iii) du résultat de recherche auprès de la SAAQ relativement à la Bugatti, dénoncées au soutien des présentes comme **Pièce R-19, en liasse sous pli cacheté**.

- 41. Plusieurs demandes de renouvellement de prêts en lien avec des baux venant à échéances soumises par la Débitrice à la Banque depuis le mois de décembre 2025 n'ont pu être consenties en raison, notamment, de l'information incomplète transmise à la Banque en support desdites demandes de renouvellement.
- 42. Le ou vers le 18 février 2026, la Banque a reçu signification d'une *Demande introductive d'instance* (la « **Demande introductive de M. Moulay** ») de M. Said Alaoui Moulay (« **M. Moulay** »), lequel réclame, entre autres, à la Débitrice une somme de 203 906 \$ et demande au tribunal de prononcer la compensation judiciaire entre la somme réclamée par M. Moulay et la somme due par ce dernier à la Débitrice en lien avec l'exercice de l'option d'achat aux termes du bail intervenu entre M. Moulay et la Débitrice relativement à un véhicule de marque Lamborghini, modèle Urus, numéro de série ZPBCA1ZL5LLA06451 (la « **Lamborghini louée par M. Moulay** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de la Demande introductive d'instance de M. Moulay en date du 17 février 2026 dans le dossier de la Cour supérieure no. 500-17-137304-260, dont une copie est dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-20**.

43. Par le biais de la Demande introductive de M. Moulay, il est demandé à la Cour de procéder à la radiation des sûretés que la Banque détient sur la Lamborghini louée par M. Moulay sans que le prêt octroyé par la Banque à la Débitrice en lien avec le financement dudit véhicule ne soit remboursé.
44. De plus, il ressort de la Demande introductive de M. Moulay (Pièce R-20), que plusieurs véhicules appartenant à la Débitrice, dont la valeur totaliserait environ 10 000 000 \$, auraient été volés entre les mois de juillet 2020 et août 2021, se trouveraient présentement à Dubaï et pourraient être rapatriés au Québec, le tout tel qu'il appert de la Demande introductive de M. Moulay. Or, en date des présentes, la Débitrice ne semble pas disposée à compléter les démarches requises à cet égard.
45. Depuis l'émission de la Demande de paiement et des Préavis, la Débitrice a requis de la Banque la mainlevée des Hypothèques publiées sur certains véhicules alors que les baux relatifs à ceux-ci n'étaient pas échus ou ne devaient pas venir à échéance prochainement, ce qui porte à croire que la Débitrice cherche à se départir de certains de ses actifs, hors du cours normal de ses affaires.
46. Le 19 mars 2026, la Banque a découvert qu'au moins une transaction de vente de véhicule a été effectuée par la Débitrice sans l'autorisation de la Banque, pour un montant en deçà du montant dû à la Banque aux termes de la Facilité de Location quant à ce véhicule et sans que la Banque n'ait consenti mainlevée des Hypothèques en effet :
- a) La Débitrice a, le ou vers le 26 janvier 2026, procédé à la vente d'un véhicule de marque Lamborghini, modèle Urus S, numéro de série ZPBCB3ZL3PLA23327 (la « **Lamborghini Urus** ») à 9353-9276 Québec inc. pour un montant de 290 000 \$, alors que le montant dû en vertu du prêt octroyé par la Banque par le biais de la Facilité de Location quant à la Lamborghini Urus est au montant de 306 500 \$ en date du 16 mars 2026, sans compter que la Banque est en droit de percevoir toute équité dans ledit véhicule; et
 - b) Par la suite, la Lamborghini Urus aurait été vendue à Grenier Chrysler Dodge Jeep inc. (« **GCDJ** »), laquelle affichait en date du 25 mars 2026 la Lamborghini Urus à vendre sur son site web pour un montant de 339 745 \$, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'extrait du site web de GCDJ, dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-21**.
47. Le ou vers le 20 mars 2026, la Débitrice a avisé la Banque qu'un locataire, Faraz Auto Sales Ltd, aurait obtenu de JSA l'autorisation de transporter aux États-Unis, pour une période de trois mois, le véhicule loué par Faraz Auto Sales Ltd de la Débitrice, soit un véhicule de marque Lamborghini modèle Aventador SVJ, numéro de série ZHWCM6ZD8LLA09035 dont le bail viendrait à échéance le 31 mars 2026 selon les informations à la disposition de la Banque, et ce, bien que le bail mentionne spécifiquement qu'une autorisation écrite du bailleur, en l'occurrence la Débitrice, est requise pour utiliser le véhicule aux États-Unis plus d'un mois par année, le tout tel qu'il appert dudit bail, dont une copie est dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-22, sous pli cacheté**.
48. Selon les informations disponibles à la Banque, seulement entre le 26 mars et le 31 juillet 2026, 189 baux pour des véhicules dont l'acquisition a été financée par la

Banque viendront ou seront venus à échéance, pour lesquels il faudra gérer la remise des véhicules, la vente de ceux-ci et le remboursement de la Facilité de Location de la Banque.

IX. L'ENDETTEMENT

49. La créance due aux termes de la Lettre d'entente et des Facilités de crédit s'élève en date du 26 mars 2026 à la somme de 90 981 375,72 \$, à parfaire des intérêts courus et à courir ainsi que des frais et ajustements (l'« **Endettement** »), laquelle somme se détaille comme suit :

| Facilités de Crédit | Solde en date du 26 mars 2026, à parfaire des intérêts courus et à courir depuis le 28 février 2026, des frais et ajustements |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Marge de crédit : | |
| - Limite autorisée : | 500 000,00 \$ |
| - Excès non autorisé : | 13 351 274,13 \$ |
| Facilité de Location : | 77 130 101,59 \$ |
| TOTAL : | 90 981 375,72 \$ |

le tout tel qu'il appert d'une copie d'un état de compte en date du 26 mars 2026, dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-23**.

X. LES AUTRES CRÉANCIERS GARANTIS

50. La Requérante est créancière de premier rang à l'égard des Biens hypothéqués, le tout tel qu'il appert des états certifiés des droits inscrits au RDPRM (les « **États certifiés RDPRM** »), dont copie est dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-24**.
51. Certains véhicules faisant partie du Portefeuille de véhicules en date de novembre 2025 font également l'objet d'inscriptions d'hypothèque au RDPRM en faveur de tiers, pour lesquels véhicules la Banque n'est pas en mesure de déterminer si ceux-ci font partie du portefeuille de véhicules actuel de la Débitrice, conséquemment des investigations devront être effectuées à l'égard de ceux-ci, dont notamment :

| | Véhicules | Titulaires | Inscriptions des titulaires de droits |
|----|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1. | VF9SC3V35MM795027 Bugatti Chiron Pur 2021 | Grand Touring Financial Services (Titulaire et constituant) | Hypothèque sans dépossession 25-0703852-0004 (4 juin 2025) |
| 2. | JN8AZ2NC6E9352399 Infiniti QX80 2014 | Lendcare Capital Inc. | Hypothèque sans dépossession 25-0252147-0006 (2025-03-04) |
| 3. | 3JB3GA442SJ009251 Can-Am Outlander 2025 | My Way Financing Inc. | Hypothèque avec dépossession 26-0055410-0001 (2026-01-16) |
| 4. | 3JB3GA447SJ006457 Can-Am Outlander 2025 | My Way Financing Inc. | Hypothèque avec dépossession 26-0055408-0001 (2026-01-16) |
| 5. | 1V2HR2CA8JC585692 Volkswagen Atlas 2018 | Lendcare Capital Inc. | Hypothèque sans dépossession 25-1531882-0011 (2025-11-24) |

XI. LES MOTIFS JUSTIFIANT LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE

52. La Banque demande respectueusement à ce que Deloitte (Julie Mortreux CPA, CIRP, SAI) soit nommé à titre de séquestre aux actifs de la Débitrice afin, notamment, de prendre possession des Biens hypothéqués et d'exercer le contrôle approprié à leur égard ainsi que sur les affaires de la Débitrice.
53. Plus particulièrement, la nomination d'un séquestre est justifiée pour les motifs suivants :
- a) La Débitrice est insolvable;
 - b) La Banque détient des Hypothèques sur l'universalité des Biens hypothéqués;
 - c) L'Avis 244 a été donné et le délai prévu par le paragraphe 243(1.1) de la LFI est échu;
 - d) Le Préavis d'exercice a été signifié à la Débitrice et publié au RDPRM et le délai de 20 jours est échu, le tout conformément aux exigences de fond et de procédure préalables à l'exercice d'un recours hypothécaire prévues par le *Code civil du Québec*, RLRQ, c. CCQ-1991; et
 - e) Considérant que suivant l'échéance, le 27 mars 2026, du délai accordé par la Banque en vertu de la Demande de paiement, la Débitrice n'a plus accès aux Facilités de crédit, et que des baux viendront à échéance à tous les mois suivant cette date, il est impératif que le Séquestre proposé soit nommé afin que les intérêts de la Banque dans les véhicules, lesquels font partie des Biens hypothéqués, soient protégés.
54. De plus, la nomination du Séquestre proposé et les pouvoirs qui lui seraient alors conférés se justifient par les circonstances particulières en l'espèce, notamment :
- a) La Débitrice est en défaut de respecter ses obligations envers la Banque aux termes de la Lettre d'entente, des Facilités de crédit, des Hypothèques, et de la Demande de paiement, le tout tel que plus amplement détaillé à la présente Requête;
 - b) Malgré ses efforts et les délais accordés par la Banque, la Débitrice n'a pas été en mesure de corriger les Défauts, d'établir un plan d'action satisfaisant, de procéder au remboursement des sommes dues en vertu de la Lettre d'entente et des Facilités de crédit, ni de proposer des mesures de remboursement satisfaisantes pour la Banque;
 - c) La nomination du Séquestre proposé est impérative afin de répertorier et de sécuriser les actifs de la Débitrice et de préserver leur valeur, d'adresser la situation financière de la Débitrice et de permettre à la Banque de recouvrer l'Endettement; et
 - d) Le lien de confiance entre la Banque et la Débitrice est rompu.

55. La nomination du Séquestre proposé est nécessaire afin de permettre l'administration des Biens hypothéqués, incluant leur vente dans le cours normal des affaires, tel que prévu au Projet d'ordonnance nommant un séquestre (Pièce R-1).
56. Le Séquestre proposé, avec le support de la Banque, sera également en mesure d'établir la meilleure stratégie de mise en marché des Biens hypothéqués et d'entreprendre les démarches appropriées afin de procéder à un appel d'offres ou à une sollicitation ciblée à cet égard.
57. Le Séquestre proposé pourra aussi percevoir les loyers et les comptes à recevoir de la Débitrice afin de maximiser la réalisation des actifs de la Débitrice au bénéfice des créanciers de celle-ci.
58. De plus, la Requérante demande que le Séquestre proposé soit autorisé à produire, signer et déposer tout document requis auprès du RDPRM et de la SAAQ, ou de toute autre autorité compétente en matière de réglementation automobile, au nom de la Débitrice, notamment afin de permettre l'administration, le transfert et la vente des véhicules faisant parti des Biens hypothéqués, et ce, sans qu'une ordonnance additionnelle de la Cour, autre que les ordonnances substantiellement conformes au Projet d'ordonnance nommant un séquestre (Pièce R-1) et au Projet d'ordonnance autorisant la collaboration (Pièce R-3), ne soit requise.
59. La Requérante demande également que le Séquestre proposé soit autorisé à obtenir les données de localisation des véhicules faisant partie des Biens hypothéqués de la part de Cellutrak Canada Inc. et de tout autre fournisseur de services GPS ou de localisation qui détient des informations sur l'emplacement de ces véhicules. En effet, il est à craindre que, sans cette mesure, le Séquestre proposé ne soit pas capable de retracer et de sécuriser l'ensemble des véhicules appartenant à la Débitrice qui se trouvent au Québec et dans d'autres juridictions.
60. La Banque est une créancière garantie et soumet respectueusement qu'il est juste et opportun dans les circonstances de nommer un séquestre habilité, notamment, à prendre possession de la totalité des Biens hypothéqués de la Débitrice et à prendre en charge ces biens ainsi que les affaires de la Débitrice.

XII. CHARGE D'ADMINISTRATION

61. Afin de garantir les honoraires et déboursés du Séquestre proposé, de ses avocats et des avocats de la Requérante, le cas échéant, il est opportun que cette Honorable Cour octroie la Charge d'administration en faveur du Séquestre proposé au montant de 500 000 \$ de rang prioritaire à toute autre sûreté grevant les Biens hypothéqués.
62. Dans ce contexte, la Requérante soumet que la Charge d'administration demandée est nécessaire, appropriée, raisonnable et se limite à ce qui est nécessaire pour administrer, sécuriser et vendre les Biens hypothéqués.

XIII. FINANCEMENT TEMPORAIRE

63. Considérant l'Excès non autorisé de la Marge de crédit, et qu'aucune disponibilité n'y subsiste, et compte tenu des nombreuses démarches à être entreprises par le Séquestre proposé pour la perception des comptes à recevoir de la Débitrice, la gestion des baux en

vigueur, la reprise de possession des véhicules suivant l'expiration de baux et les réparations potentiellement requises sur certains véhicules afin d'être en mesure de procéder à la mise en marché de ceux-ci, la Requérante soumet au Tribunal que le Séquestre proposé aura besoin d'accéder à de nouveaux fonds.

64. La Requérante est d'avis que le Financement temporaire permettra au Séquestre proposé d'assurer la gestion des Biens hypothéqués, principalement des véhicules, d'en préserver la valeur et d'assumer les dépenses et frais de gestion dans l'intérêt commun de l'ensemble des créanciers.
65. La Banque est disposée à mettre à la disposition du Séquestre proposé le Financement temporaire d'un montant maximum de 500 000 \$ pour autant que son remboursement soit garanti par une charge de 600 000 \$, soit la Charge Financement temporaire, grevant l'ensemble des Biens hypothéqués de la Débitrice et ayant préséance sur toute autre charge, priorité ou hypothèque, mais prenant rang après la Charge d'administration, tel qu'il appert d'une copie de l'offre de Financement temporaire de la Banque à cet effet, produite au soutien des présentes comme **Pièce R-25**, le tout afin de permettre au Séquestre proposé de déployer les efforts requis pour la préservation et la maximisation de la valeur des Biens hypothéqués, au bénéfice de toutes les parties prenantes.

XIV. EXÉCUTOIRE NONOBTANT APPEL

66. Compte tenu de ce qui précède, de la situation financière précaire de la Débitrice, de l'importance des sommes dues à la Banque et du fait que plusieurs baux visant les véhicules constituant les Biens hypothéqués arrivent à échéance au cours des prochains mois, la nomination d'un séquestre s'avère nécessaire afin de permettre à celui-ci de gérer adéquatement ces échéances, de traiter avec les parties concernées et d'assurer la protection des Biens hypothéqués.
67. De plus, le caractère pressant de la situation et le risque réel aux Biens hypothéqués justifient que les ordonnances à être rendues sur la présente Requête soient exécutoires nonobstant appel.

XV. PIÈCES SOUS PLI CACHETÉ

68. La Requérante demande au tribunal que les Pièces R-9, R-19 et R-22 soient produites au dossier de la Cour sous pli cacheté, considérant qu'elles contiennent de l'information personnelle sur un ou plusieurs locataires et des informations sensibles pour les opérations de la Débitrice.

XVI. CONCLUSIONS RECHERCHÉES

69. Le Séquestre proposé, Restructuration Deloitte inc. (Julie Mortreux, CPA., CIRP, SAI), a confirmé à la Banque qu'il accepte d'agir comme séquestre aux actifs de la Débitrice, dans l'éventualité où cette Honorable Cour accueille la présente Requête, le tout tel qu'il appert de lettre du Séquestre en date du 30 mars 2026 dont copie est dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-26**.
70. La Banque est bien fondée en fait et en droit de demander que le Séquestre proposé soit nommé par le Tribunal avec les pouvoirs prévus au Projet d'ordonnance nommant un séquestre (Pièce R-1), et que soit rendu également une ordonnance substantiellement

conforme au Projet d'ordonnance autorisant la collaboration (Pièce R-3), le tout afin de faciliter le travail du Séquestre proposé et l'exécution desdits pouvoirs.

PAR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

- [1] **ABRÉGER** tout délai de signification et présentation, le cas échéant;
- [2] **DÉCLARER** que la présente *Requête pour la nomination d'un séquestre* (la « **Requête** ») fut dûment notifiée à toutes les parties intéressées et **DISPENSER** la Banque de toute autre notification;
- [3] **ACCUEILLIR** la présente Requête;
- [4] **ÉMETTRE** une ordonnance de mise sous séquestre substantiellement de même forme et teneur que le Projet d'ordonnance nommant un séquestre produit au soutien de la Requête comme **Pièce R-1**;
- [5] **ÉMETTRE** une ordonnance autorisant la collaboration avec le Séquestre substantiellement de même forme et teneur que le Projet d'ordonnance autorisant la collaboration produit au soutien de la Requête comme **Pièce R-3**;
- [6] **RENDRE** toute autre ordonnance que le Tribunal juge appropriée dans les circonstances;
- [7] **ORDONNER** l'exécution provisoire du jugement à intervenir à l'issue de la présente Requête, nonobstant appel;
- [8] **LE TOUT** sans frais, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 30 mars 2026

Borden Ladner Gervais

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L.

Avocats de la Requérante

Banque de Montréal

Me Isabelle Desharnais

Me Alex Fernet Brochu

Me Elie Bou-Farah

1000, rue De La Gauchetière Ouest

Bureau 900

Montréal QC H3B 5H4

Téléphones : 514.954.3134 (ID)

514.954.3181 (AFB)

514.395-3884

Télécopieur : 514.954.1905

Courriels : idesharnais@blg.com

afernetbrochu@blg.com

eboufarah@blg.com

Notification : notification@blg.com

N/dossier : 200727-002580

ANNEXE A**Les « Biens hypothéqués »****19-0551072-0001**

I. Les biens suivants (les “biens hypothéqués”): Tous les biens actuels et à venir du Constituant, tant corporels qu’incorporels, qu’ils soient détenus par le Constituant, maintenant ou à l’avenir.

II. Dans la mesure où ils n’ont pas encore été inclus dans la description ci-dessus, les biens suivants sont également grevés de l’Hypothèque :

a) le produit de toute vente, cession, location ou autre disposition des biens hypothéqués, toute créance qui découle d’une telle vente, cession, location ou autre disposition, ainsi que tout bien acquis en vue de remplacer un des biens hypothéqués;

b) l’indemnité ou le produit d’assurance ou d’expropriation dû à l’égard des biens hypothéqués;

c) les droits afférents aux biens hypothéqués, ainsi que les fruits et revenus qui en proviennent;

d) toutes les listes de clients, tous les dossiers de clients et toute autre information relative aux clients ainsi que tous les titres, documents, registres, reçus, factures et comptes qui constatent les biens hypothéqués ou s’y rapportent, notamment, les disques et bandes pour ordinateur et supports connexes de traitement des données et les droits du Constituant à les recouvrer des tierces parties; et

e) si les biens hypothéqués incluent des valeurs mobilières, toutes les autres valeurs mobilières émises ou reçues à la place de celles-ci ou pour les renouveler, les remplacer ou s’y ajouter, ou qui sont émises ou reçues à l’achat, au rachat, à la conversion ou à l’annulation, ou lors de toute autre transformation de valeurs mobilières, ou émises à ou reçues par les détenteurs de valeurs mobilières à titre de dividendes ou autrement.

DÉFINITIONS:

“biens” inclut les biens, les titres et les droits ;

“Constituant” signifie (LOCATION JOHN SCOTTI INC.) et inclut ses successeurs et ayants cause, notamment toute personne résultant de la fusion du Constituant avec toute autre personne, et dans le cas d’une personne physique, cette expression inclut ses successeurs, exécuteurs, liquidateurs, héritiers et représentants légaux; cette clause ne permet pas au Constituant de céder ses droits ou obligations, à une autre personne, ou de fusionner avec une autre personne, sauf dans la mesure expressément autorisée par la Convention;

“Convention” signifie l’Hypothèque Mobilière datée du 22 mai 2019 intervenue entre le Constituant et le Titulaire ainsi que les modifications, suppléments, renouvellements, remplacements ou reformulations qui peuvent y être apportés à l’occasion;

“Titulaire” signifie Banque de Montréal et inclut ses successeurs et ayants cause, y compris toute personne résultant de la fusion du Titulaire avec une autre personne;

“valeurs mobilières” inclut les actions dans le capital social d’une personne morale, ainsi que les titres, les titres intermédiés et les actifs financiers selon l’emploi de ces termes dans la Loi sur le

transfert de valeurs mobilières et l'obtention de titres intermédies (Québec) en vigueur de temps à autre dans la province de Québec ou dans toute autre législation en transfert de valeurs mobilières applicable, les obligations, les débentures, les lettres de change, les billets à ordre, les titres négociables et autres titres de créance; les options ou les droits sur ce qui précède; et tout autre instrument ou titre habituellement appelé valeur mobilière ou compris dans cette désignation. L'expression "valeurs mobilières" signifie la totalité ou toute partie des valeurs mobilières.

21-0687767-0001

I. Les biens suivants (les "biens hypothéqués"): Tous les biens actuels et à venir du Constituant, tant corporels qu'incorporels, qu'ils soient détenus par le Constituant, maintenant ou à l'avenir;

II. Dans la mesure où ils n'ont pas encore été inclus dans la description ci-dessus, les biens suivants sont également grevés de l'Hypothèque :

a) le produit de toute vente, cession, location ou autre disposition des biens hypothéqués, toute créance qui découle d'une telle vente, cession, location ou autre disposition, ainsi que tout bien acquis en vue de remplacer un des biens hypothéqués;

b) l'indemnité ou le produit d'assurance ou d'expropriation dû à l'égard des biens hypothéqués;

c) les droits afférents aux biens hypothéqués, ainsi que les fruits et revenus qui en proviennent;

d) toutes les listes de clients, tous les dossiers de clients et toute autre information relative aux clients ainsi que tous les titres, documents, registres, reçus, factures et comptes qui constatent les biens hypothéqués ou s'y rapportent, notamment, les disques et bandes pour ordinateur et supports connexes de traitement des données et les droits du Constituant à les recouvrer des tierces parties; et

e) si les biens hypothéqués incluent des valeurs mobilières, toutes les autres valeurs mobilières émises ou reçues à la place de celles-ci ou pour les renouveler, les remplacer ou s'y ajouter, ou qui sont émises ou reçues à l'achat, au rachat, à la conversion ou à l'annulation, ou lors de toute autre transformation de valeurs mobilières, ou émises à ou reçues par les détenteurs de valeurs mobilières à titre de dividendes ou autrement.

DÉFINITIONS:

"biens" inclut les biens, les titres et les droits;

"Constituant" signifie (Location John Scotti Inc.) et inclut ses successeurs et ayants cause, notamment toute personne résultant de la fusion du Constituant avec toute autre personne, et dans le cas d'une personne physique, cette expression inclut ses successeurs, exécuteurs, liquidateurs, héritiers et représentants légaux; cette clause ne permet pas au Constituant de céder ses droits ou obligations, à une autre personne, ou de fusionner avec une autre personne, sauf dans la mesure expressément autorisée par la Convention;

"Convention" signifie l'Hypothèque Mobilière datée du 06 avril 2021 intervenue entre le

Constituant et le Titulaire ainsi que les modifications, suppléments, renouvellements, remplacements ou reformulations qui peuvent y être apportés à l'occasion;

“Titulaire” signifie Banque de Montréal et inclut ses successeurs et ayants cause, y compris toute personne résultant de la fusion du Titulaire avec une autre personne;

“valeurs mobilières” inclut les actions dans le capital social d’une personne morale, ainsi que les titres, les titres intermédiés et les actifs financiers selon l’emploi de ces termes dans la Loi sur le transfert de valeurs mobilières et l’obtention de titres intermédiés (Québec) en vigueur de temps à autre dans la province de Québec ou dans toute autre législation en transfert de valeurs mobilières applicable, les obligations, les débetures, les lettres de change, les billets à ordre, les titres négociables et autres titres de créance; les options ou les droits sur ce qui précède; et tout autre instrument ou titre habituellement appelé valeur mobilière ou compris dans cette désignation. L’expression “valeurs mobilières” signifie la totalité ou toute partie des valeurs mobilières.

(collectivement les « **Biens hypothéqués** »)

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussignée, Anny Fortin, Directrice principale – comptes nationaux au sein du Centre de Gestion des Comptes Spéciaux de Banque de Montréal, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis la représentante dûment autorisée de la requérante, Banque de Montréal, aux termes de la présente *Requête pour nomination d'un séquestre* (la « **Requête** »);
2. Tous les faits allégués à la Requête sont à ma connaissance vrais.

ET J'AI SIGNÉ:



Anny Fortin

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 30 mars 2026



Nom : Dominique Delisle

Numéro : 223428

Commissaire à l'assermentation pour le Québec et pour l'extérieur du Québec

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

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

No:

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

LOCATION JOHN SCOTTI INC.

Débitrice / Intimée

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL

Créancière requérante

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre proposé

**AVIS DE PRÉSENTATION
COMMERCIALE (SALLE 16.10)**

DESTINATAIRES :

Location John Scotti inc.
100-1868, boulevard Des Sources
Pointe-Claire, QC H9R 5E2
Ciro Scotti, Président
cirogscotti@gmail.com
Débitrice / Intimée

Spiegel Ryan s.e.n.c.r.l.
1255, rue Peel
Bureau 1000
Montréal, QC H3B 2T9
Me Adam Spiro
Tel 514 908-8553
aspiro@spiegelryan.com
Avocats de la Débitrice / Intimée

Banque de Montréal
105, rue St-Jacques
5^e étage
Montréal, QC H2Y 1L6
Anny Fortin
anny.fortin@bmo.com
Créancière Requérante

Borden Ladner Gervais, s.e.n.c.r.l.,s.r.l.
1000 De La Gauchetière Ouest
Bureau 900
Montréal, QC H3B 5H4
Me Isabelle Desharnais
idesharnais@blg.com
Me Alex Fernet Brochu
afernetbrochu@blg.com
Me Elie Bou-Farah
eboufarah@blg.com
Avocats de la Créancière Requérante

Restructuration Deloitte inc.

1190, ave Canadiens-de-Montréal
Bureau 500
Montréal, QC H3B 0M7

Julie Mortreux CPA, CIRP, SAI

jmortreux@deloitte.ca

Mykael Martel CPA, CIRP

mmartel@deloitte.ca

Benoit Clouâtre CPA, CIRP, SAI

bclouatre@deloitte.ca

Séquestre proposé de

Location John Scotti inc.

My Way Financing Inc.

3755-E boul. Matte
Brossard, QC J4Y 2P4
mywayfinancing@outlook.com

Lendcare Capital Inc.

1910-900, boul. Maisonneuve Ouest
Montréal, QC H3A 0A8
serviceclientele@lendcare.ca

**Bureau Du Surintendant Des
Faillites**

950-1155, rue Metcalfe
Montréal, QC H3B 2V5
ic.osbservicebsfservice.ic@canada.ca

**Société de l'assurance
automobile du Québec**

333, boulevard Jean-Lesage
Québec, QC G1K 8J6
saaq.diffusion@saaq.gouv.qc.ca

Service Ontario**Direction de la mise en œuvre des produits
relatifs aux permis de conduire et à
l'immatriculation**

1355 boul. John Counter
Kingston, ON K6L 4A3
DVPO@ontario.ca
IRPPProcessing@ontario.ca

Fishman Flanz Meland Paquin LLP

1250, boul. René-Lévesque Ouest
Suite 4100
Montréal, QC, H3B 4W8

Me Nicolas Brochu

nbrochu@ffmp.ca

Avocats du Séquestre

Resolex

766, rue Centrale
Montréal, QC H8P 1L4

Me Emmanuel Cardinal

ecardinal@resolex.ca

Avocats de My Way Financing Inc.

PTC Automotive Ltd.

Grand Touring Financial Services
230 boulevard Sweetriver
Maple, ON L6A 4V3
info@gtfs.ca

Agence du Revenu du Québec**Ministre du Revenu du Québec**

3800, rue de Marly, Secteur 5-2-8
Québec, QC G1X 4A5

Notifoncier-Quebec@revenuquebec.ca

Notif-quebec@revenuquebec.ca

Notif-montreal@revenuquebec.ca

Agence du Revenu du Canada**Ministre de la justice du Canada**

200, boul. René Lévesque Ouest
Complexe Guy-Favreau

tour Est, 9^e étage

Montreal, QC H2Z 1X4

agcpqcmontreal@justice.gc.ca

**Registre des droits personnels
et réels mobiliers**

Direction générale des registres
et de la certification

Ministère de la Justice

276, rue Saint-Jacques, bureau 301

Montréal, QC H2Y 1N3

services@rdprm.gouv.qc.ca

Service Ontario
Système d'enregistrement des sûretés
mobilières de l'Ontario
 393, avenue University
 Toronto, ON M5G 2M2
Serviceontarioaccessibilityrequests@ontario.ca

Les Immeubles P. Scotti inc.
 8191, rue Saint-Denis
 Montréal, QC H2P 2G7
Giovanna Scotti, Présidente
 Courriel : gscotti@notarius.net

BCF s.e.n.c.r.l.
 1100, boulevard René-Lévesque Ouest
 Bureau 2500
 Montréal, QC H3B 5C9
Me André Ryan
ar@bcf.ca
Me Kristina Pellerin-Stonier
kristina.stonier@bcf.ca
Avocats de Les Immeubles P. Scotti inc.

John Scotti Automotive Ltée
 16710 autoroute Félix-Leclerc
 Kirkland, QC H9H 4M7
Giovanni Scotti
 Courriel : johnscotti@johnscotti.com

IMK s.e.n.c.r.l.
 2 Place Alexis-Nihon
 Bureau 1400
 Montréal, QC H3Z 3C1
Me François Goyer
 Courriel : fgoyer@imk.ca
Avocats de John Scotti Automotive Ltée

1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

PRENEZ AVIS que la *Requête pour nomination d'un séquestre* sera présentée en division de pratique de la Chambre commerciale de la Cour supérieure, en salle 16.10 du Palais de justice de Montréal lors de **l'appel du rôle virtuel** du **1er avril 2026**, à 8 h 45 ou aussitôt que Conseil pourra être entendu.

2. COMMENT JOINDRE L'APPEL DU RÔLE DE PRATIQUE VIRTUEL

Les coordonnées pour vous joindre à l'appel du rôle virtuel de la salle 16.10 sont les suivantes :

a) **par l'outil Teams** : en cliquant sur le lien disponible sur le site <http://www.tribunaux.qc.ca>;

Vous devrez alors inscrire votre nom et cliquez sur « Rejoindre maintenant ». Afin de faciliter le déroulement et l'identification des participants, nous vous invitons à inscrire votre nom de la façon suivante :

| | |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Les avocats : | Me [Prénom], [Nom] ([nom de la partie représentée]) |
| Les syndics : | [Prénom], [Nom] (syndic) |
| Le surintendant : Prénom, Nom (surintendant) | [Prénom], [Nom] (surintendant) |

Les parties non représentées par avocat : [Prénom], [Nom] ([précisez : demandeur, défendeur, requérant, intimé, créancier, opposant ou autre])

Pour les personnes qui assistent à une audience publique : la mention peut se limiter à inscrire : (public)

b) par téléphone :

Canada, Québec (numéro payant) : +1 581-319-2194

Canada (numéro gratuit) : (833) 450-1741

ID de conférence : 820 742 874#

c) par vidéoconférence : teams@teams.justice.gouv.qc.ca

ID de la conférence VTC : 11973653703

d) en personne : si et seulement si vous n'avez pas accès à l'un des moyens technologiques ci-dessus identifiés. Vous pouvez alors vous rendre à la salle 16.10 du palais de justice de Montréal situé au :

1, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec

3. DÉFAUT DE PARTICIPER À L'APPEL DU RÔLE VIRTUEL

PRENEZ AVIS que si vous désirez contester la procédure, vous devez en aviser par écrit l'instituteur de la procédure aux coordonnées indiquées dans cet avis de présentation au moins 48 heures avant la date de présentation de la procédure et participer à l'appel du rôle virtuel. À défaut, un jugement pourrait être rendu lors de la présentation de la procédure, sans autre avis ni délai.

4. OBLIGATIONS

4.1 La collaboration

PRENEZ AVIS que vous avez l'obligation de coopérer avec l'autre partie, notamment en vous informant mutuellement, en tout temps, des faits et des éléments susceptibles de favoriser un débat loyal et en vous assurant de préserver les éléments de preuve pertinents (*Code de procédure civile*, art. 20).

4.2 Mode de prévention et de règlement des différends

PRENEZ AVIS que vous devez, avant de vous adresser au Tribunal, considérer le recours aux modes privés de prévention et de règlement de votre différend qui sont, entre autres, la négociation, la médiation ou l'arbitrage, pour lesquels les parties font appel à l'assistance d'un tiers (*Code de procédure civile*, art. 2).

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 30 mars 2026

Borden Ladner Gervais

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L.

Avocats de la Requérente

Banque de Montréal

Me Isabelle Desharnais

Me Alex Fernet Brochu

Me Elie Bou-Farah

1000, rue De La Gauchetière Ouest

Bureau 900

Montréal QC H3B 5H4

Téléphones : 514.954.3134 (ID)

514.954.3181 (AFB)

514.395-3884 (EBF)

Télécopieur : 514.954.1905

Courriels : idesharnais@blg.com

afernetbrochu@blg.com

eboufarah@blg.com

Notification : notification@blg.com

N/dossier : 200727-002580

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

No:

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

LOCATION JOHN SCOTTI INC.

Débitrice / Intimée

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL

Créancière requérante

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre proposé

INVENTAIRE DES PIÈCES

- PIÈCE R-1:** Copie du projet d'*Order Appointing a Receiver*;
- PIÈCE R-2:** Version comparative entre le projet d'*Order Appointing a Receiver* et le projet d'ordonnance standard;
- PIÈCE R-3:** Copie du projet d'*Ordonnance autorisant la collaboration avec le Séquestre*;
- PIÈCE R-4:** Copie de l'État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises relativement à Location John Scotti inc. et 4128192 Canada inc., *en liasse*;
- PIÈCE R-5:** Copie de l'État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises relativement à John Scotti Automotive Ltée / John Scotti Automotive Ltd.;
- PIÈCE R-6:** Copie de la *Lettre d'entente* datée du 16 septembre 2022;
- PIÈCE R-7:** Copie de l'*Hypothèque mobilière* consentie par la Débitrice le 22 mai 2019 ainsi que de l'état certifié de son inscription initiale au RDPRM, *en liasse*;
- PIÈCE R-8:** Copie de l'*Hypothèque mobilière* consentie par la Débitrice le 6 avril 2021 ainsi que de l'état certifié de son inscription initiale au RDPRM, *en liasse*;

- PIÈCE R-9:** Copie des *BMO CAN Manual Dealer Lease reports* respectivement en date des 13 et 24 novembre 2025, *en liasse* [SOUS PLI CACHETÉ];
- PIÈCE R-10:** Copie du document faisant état des constats préliminaires du Séquestre proposé daté du 27 mars 2026;
- PIÈCE R-11:** Copie de la Lettre de défaut datée du 18 février 2025;
- PIÈCE R-12:** Copie de la Lettre de défaut datée du 23 septembre 2025;
- PIÈCE R-13:** Copie de la Lettre de défaut datée du 16 décembre 2025;
- PIÈCE R-14:** Copie de la Lettre de défaut datée du 4 février 2026;
- PIÈCE R-15:** Copie de la demande formelle de paiement datée du 24 février 2026, ainsi que du procès-verbal de signification afférent, *en liasse*;
- PIÈCE R-16:** Copie du *Préavis d'exercice d'un recours hypothécaire*, du procès-verbal de signification afférent et des états certifiés de son inscription au RDPRM, *en liasse*;
- PIÈCE R-17:** Copie du *Préavis de l'intention de mettre à exécution des garanties* en vertu de l'article 244(1) de la LFI, ainsi que le procès-verbal de signification afférent, *en liasse*;
- PIÈCE R-18:** Copie du contrat d'achat no. 1418 intervenu en date du 14 septembre 2024 entre la Débitrice et PTC Automotive, de l'État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises relativement à 9010-1270 Québec inc., et des résultats des recherches au RDPRM en date du 25 mars 2026 relativement à la Bugatti, *en liasse*;
- PIÈCE R-19:** Copie du contrat de location no. L24-2702 intervenu en date du 18 septembre 2024 entre la Débitrice et PTC Automotive Ltd., des certificats d'immatriculation de la province de l'Ontario et du résultat de recherche auprès de la SAAQ relativement à la Bugatti, *en liasse* [SOUS PLI CACHETÉ];
- PIÈCE R-20:** Copie de la *Demande introductive d'instance* en date du 17 février 2026 dans le dossier de la Cour supérieure no. 500-17-137304-260;
- PIÈCE R-21:** Copie de l'extrait du site web de Grenier Chrysler Dodge Jeep inc. obtenu le 25 mars 2026;
- PIÈCE R-22:** Copie du bail entre la Débitrice et Faraz Auto Sales Ltd relativement au véhicule de marque Lamborghini modèle Aventador SVJ, numéro de série ZHWCM6ZD8LLA09035 [SOUS PLI CACHETÉ];
- PIÈCE R-23:** Copie de l'état de compte de la Banque en date du 26 mars 2026;
- PIÈCE R-24:** Copie des états certifiés des droits inscrits au RDPRM quant à la Débitrice;
- PIÈCE R-25:** Copie de l'offre de Financement temporaire de la Banque;

PIÈCE R-26: Copie de la Lettre du Séquestre proposée en date du 30 mars 2026.

Copie de ces pièces est disponible sur demande.

Montréal, le 30 mars 2026

Borden Ladner Gervais

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L.

Avocats de la Requérante

Banque de Montréal

Me Isabelle Desharnais

Me Alex Fernet Brochu

Me Elie Bou-Farah

1000, rue De La Gauchetière Ouest

Bureau 900

Montréal QC H3B 5H4

Téléphones : 514.954.3134 (ID)

514.954.3181 (AFB)

514.395-3884 (EBF)

Télécopieur : 514.954.1905

Courriels : idesharnais@blg.com

afernetbrochu@blg.com

eboufarah@blg.com

Notification : notification@blg.com

N/dossier : 200727-002580

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
(Loi sur la faillite et l'insolvabilité, L.R.C. 1985, ch. B-3)
DISTRICT DE MONTRÉAL
N° :

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

LOCATION JOHN SCOTTI INC.

Débitrice / Intimée

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL

Créancière requérante

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

Séquestre proposé

**REQUÊTE POUR LA NOMINATION
D'UN SÉQUESTRE**
(article 243 de la *Loi sur la faillite et
l'insolvabilité*)

ORIGINAL

BLG
Borden Ladner Gervais
B.M. 2545

1000, rue De La Gauchetière Ouest
Bureau 900
Montréal, QC, Canada H3B 5H4
Téléphone : 514.879.1212
Télécopieur : 514.954.1905
idesharnais@blg.com
afernetbrochu@blg.com
eboufarah@blg.com

Me Isabelle Desharnais
Me Alex Fernet Brochu
Me Elie Bou-Farah
Dossier : 200727-002580