

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE **MONTREAL**

COUR SUPÉRIEURE

Chambre commerciale

(Siégeant comme tribunal désigné en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. (1985), c. C-36, telle qu'amendée)

N° : 500-11

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

SÉCUR FINANCE INVESTISSEMENTS 700 INC., personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (R.L.R.Q., c. S-31.1), ayant son domicile au 10160, avenue Papineau, Bureau 302, à Montréal, province de Québec, H2B 2A2

-et-

SERVICES FINANCIERS SÉCUR FINANCE INC., personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (R.L.R.Q., c. S-31.1), ayant son domicile au 10160, avenue Papineau, Bureau 302, à Montréal, province de Québec, H2B 2A2

Requérantes

-et-

JOËL WARNET, personne physique, domicilié pour les fins des présentes au 10160, avenue Papineau, Bureau 302, à Montréal, province de Québec, H2B 2A2

Mis-en-cause

-et-

RESTRUCTURATION DELOITTE INC., personne morale légalement constituée, ayant sa principale place d'affaires au 1 Place Ville Marie, Suite 3000, à Montréal, province de Québec H3B 4T9

Contrôleur proposé

REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE INITIALE

(Art. 4, 5, 5.1, 10, 11, 11.6, 11.7 (2) et suivants de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (« **LACC** »))

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LES REQUÉRANTES EXPOSENT CE QUI SUIT :

1. INTRODUCTION

1. Par les présentes, les requérantes, Sécur Finance Investissements 700 inc. (« **Sécur 700** ») et Services Financiers Sécur Finance inc. (« **Sécur Services** », collectivement avec Sécur 700, les « **Requérantes** »), demandent à cette honorable Cour d'émettre une ordonnance initiale, le tout selon le projet communiqué au soutien des présentes comme **pièce R-1** (le « **Projet d'ordonnance initiale** »).
2. Sécur 700 œuvre au Québec dans le domaine du prêt hypothécaire temporaire dit « alternatif ».
3. Sécur Services est responsable de la souscription et de la gestion des prêts hypothécaires de Sécur 700.
4. Les Requérantes font parties d'un groupe de sociétés détenues directement ou indirectement par le mis-en-cause Joël Warnet (« **M. Warnet** ») et qui opèrent dans le domaine du financement hypothécaire alternatif depuis 2003.
5. Tel qu'il sera plus amplement discuté ci-après, Sécur 700 connaît actuellement une crise de liquidités causée par les défauts de paiement de ses emprunteurs qui l'empêchent d'honorer certains paiements dus aux prêteurs qui financent ses prêts hypothécaires.
6. Cette crise a amené Sécur 700 et Sécur Services à déposer respectivement les 20 et 21 mai 2015 des *Avis d'intention de faire une proposition* en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (L.R.C. 1985, c. B-3) (« **LFI** ») (les « **Avis d'intention** »).
7. Les Requérantes désirent désormais continuer leur réorganisation par la voie des mécanismes plus flexibles et plus adaptés de la LACC, dans l'objectif ultime de présenter un plan d'arrangement viable et raisonnable à leurs créanciers garantis et ordinaires.
8. Les Requérantes sont d'avis qu'un processus ordonné en vertu de la LACC sera bénéfique à l'ensemble des parties intéressées, incluant les prêteurs.
9. En effet, en raison de la structure des financements hypothécaires de Sécur 700 décrite ci-après, l'exercice individuel des recours des prêteurs risquerait rapidement de devenir chaotique et empêcherait de maximiser la valeur du portefeuille hypothécaire de Sécur 700, au détriment de l'ensemble des créanciers des Requérantes.

2. LES PARTIES

2.1 Sécur 700

10. La Requérante Sécur 700 est une société par actions constituée le 28 décembre 2011 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (R.L.R.Q., c. S-31.1) (« **LSAQ** »), tel qu'il appert du rapport CIDREQ de Sécur 700 communiqué comme **pièce R-2**.
11. Sécur 700 est l'entité contractante vis-à-vis des Emprunteurs et des Prêteurs (définis ci-après).
12. Tel qu'il appert du rapport CIDREQ de Sécur 700 (pièce R-2) :
 - a) M. Warnet est le président, secrétaire et seul administrateur de Sécur 700; et
 - b) Le domicile de Sécur 700 est situé au 10160, avenue Papineau, Bureau 302, à Montréal, province de Québec, H2B 2A2.
13. La totalité des actions ordinaires émises et en circulation du capital-actions de Sécur 700 sont détenues par Sécur Finance Capital inc. (« **Sécur Capital** »).

2.2 Sécur Services

14. La Requérante Sécur Services est une société par actions constituée le 28 décembre 2011 en vertu de la LSAQ, tel qu'il appert du rapport CIDREQ de Sécur Services communiqué comme **pièce R-3**.
15. Sécur Services s'occupe exclusivement de la gestion des services de financement hypothécaire fournis par Sécur 700 et n'a donc pas de lien contractuel avec les Emprunteurs et les Prêteurs, tel qu'il sera discuté ci-après (voir par. 65 à 74).
16. Tel qu'il appert du rapport CIDREQ de Sécur Services (pièce R-3) :
 - a) M. Warnet est le président, secrétaire et seul administrateur de Sécur Services; et
 - b) Le domicile de Sécur Services est situé au 10160, avenue Papineau, Bureau 302, à Montréal, province de Québec, H2B 2A2.
17. La totalité des actions ordinaires émises et en circulation du capital-actions de Sécur Services sont détenues par Sécur Capital.

2.3 Sécur Capital

18. En regard de ce qui précède, les Requérantes sont donc des sociétés sœurs, sous le contrôle d'une même personne, Sécur Capital.
19. Ce faisant, les Requérantes se qualifient comme des compagnies Requérantes qui appartiennent à un même groupe au sens de l'article 3 de la LACC.
20. Sécur Capital (qui n'est pas une Requérante ni autrement une partie aux présentes procédures) est une société par actions constituée le 17 décembre 2012 en vertu de la

LSAQ, tel qu'il appert du rapport CIDREQ de Sécur Capital communiqué comme **pièce R-4**.

21. Sécur Capital est une société portefeuille et n'a pas d'opérations distinctes de celles de ses filiales.
22. Tel qu'il appert du rapport CIDREQ de Sécur Capital (pièce R-4), M. Warnet est le seul administrateur de Sécur Capital.

2.4 Deloitte

23. Samson Bélair Deloitte & Touche S.E.N.C.R.L. a agi, par le passé, comme vérificateur pour le compte de Sécur 700.
24. Les derniers états financiers vérifiés par Samson Bélair Deloitte & Touche S.E.N.C.R.L. pour Sécur 700 ont été ceux se terminant au 31 décembre 2013.
25. Depuis ce temps, Samson Bélair Deloitte & Touche S.E.N.C.R.L. n'a pas émis d'états financiers vérifiés de Sécur 700.
26. Le ou vers le 23 avril 2015, les Requérantes ont retenu les services de Samson Bélair Deloitte & Touche inc. à titre de conseiller financier afin de les aider à dresser un portrait global de leur situation, notamment au niveau de leur encaisse, et de les assister dans le cadre de leur restructuration.
27. Restructuration Deloitte inc. est le contrôleur proposé pour les fins des présentes (« **Restructuration Deloitte** » ou « **Contrôleur** »).

3. ACTIVITÉS ET OPÉRATIONS

3.1 Sécur 700

3.1.1 Prêts hypothécaires

28. Sécur 700 est un véhicule ad-hoc (ou *special purpose entity*) dont le seul objet a été de consentir à des emprunteurs qui lui étaient présentés par Sécur Services des prêts hypothécaires temporaires dit « alternatif », aussi connu comme prêts de type B dans le domaine immobilier.
29. Sécur 700 a commencé ses activités le ou vers le 1^{er} janvier 2013 après le transfert des divers portefeuilles de prêts hypothécaires (et des obligations correspondantes vis-à-vis des Prêteurs) de sociétés en commandite alors détenues indirectement par M. Warnet, Sécur Finance Investissements 500, S.E.C. et Sécur Finance Investissements 300, S.E.C., alors en exercice depuis 2003.
30. Dans le cours de ses activités, Sécur 700 a fourni différents types de solutions de financement hypothécaires à des emprunteurs qui ne se qualifiaient pas auprès de prêteurs traditionnels, tel que :
 - Des prêts hypothécaires de premier rang;

- Du financement transitoire (*bridge financing*);
- Des prêts sur équité ou rachat du solde de prix de vente;
- Des prêts de construction et rénovation;

(les différents prêts offerts par Sécur 700 sont désignés collectivement comme les « **Prêts hypothécaires** »).

31. Les emprunteurs ayant fait affaires avec Sécur 700 sont des individus, des entrepreneurs ou des entreprises qui étaient à la recherche d'un financement temporaire et qui, pour diverses raisons, ne répondaient pas aux critères de souscription des prêteurs traditionnels (collectivement, les « **Emprunteurs** »).
32. Le produit des Prêts hypothécaires de Sécur 700 ont pu être décaissé en une seule avance ou par voie d'avances successives, lorsque le Prêt hypothécaire en cause était à déboursé progressif (souvent le cas en matière de prêts de construction).
33. De même, un même projet immobilier a pu faire l'objet de plus d'un Prêt hypothécaire, selon les phases de construction par exemple, garanti par une même sûreté.
34. Présentement, en sus d'autres types de financement hypothécaire, Sécur 700 finance environ trente-trois (33) projets de construction ou rénovation majeurs, principalement situés dans les régions du Montréal métropolitain, de Québec, de l'Est-du-Québec, de la Mauricie, de l'Estrie, du Centre-du-Québec et de l'Outaouais.
35. Les Prêts hypothécaires de Sécur 700 sont d'une durée moyenne de quinze (15) mois et d'un maximum de trente-six (36) mois.
36. La majorité de ces prêts prévoient le remboursement du capital à maturité seulement et le paiement d'intérêts, de manière mensuelle, jusqu'à échéance.
37. Le taux d'intérêt attaché aux Prêts hypothécaires varie, en moyenne, entre 12% et 15% l'an, calculé mensuellement, soit des taux généralement plus élevés que ceux des prêteurs institutionnels traditionnels en raison, notamment, du plus grand risque associé aux prêts de type B.
38. Les obligations des Emprunteurs aux termes des Prêts hypothécaires sont, à l'exception de quelques cas d'espèce, garanties par une hypothèque de premier rang sur l'immeuble faisant l'objet du financement.
39. Une copie de la convention de prêt type utilisée par Sécur 700 dans le contexte de ses financements hypothécaires est communiquée au soutien des présentes comme **pièce R-5**.
40. Sécur 700 a cessé en mai 2015 de conclure de nouveaux Prêts hypothécaires.

3.1.2 Financement des activités

3.1.2.1 Sources

41. Les fonds qui ont été nécessaires à Sécur 700 afin d'effectuer les Prêts hypothécaires proviennent de deux sources :
 - a) Environ 93% de prêteurs privés (collectivement, les « **Prêteurs** »), dont environ 9% provient d'une société liée à Sécur 700, Bon Apparte S.E.C. (« **Bon Apparte** »). Le rapport CIDREQ de Bon Apparte et de son commandité Investissements Al-Marc inc. étant communiqués en liasse comme **pièce R-6**; et
 - b) Environ 7% de Sécur 700, directement.
42. Sécur 700 n'est donc financée par aucune institution bancaire dans le cadre des Prêts hypothécaires.
43. Chaque Prêt hypothécaire, ainsi que chaque avance d'un Prêt hypothécaire à déboursés progressifs, a été financé, en majorité, par plusieurs Prêteurs, conjointement ou non avec Sécur 700.
44. Quant aux fonds provenant des Prêteurs, ils sont fournis à Sécur 700 sous forme d'une ou de plusieurs avances devant être utilisées afin de financer les Prêts hypothécaires (ces avances étant désignées ci-après comme des « **Emprunts** »).
45. À titre d'illustration, pour le projet immobilier Di Palma, qui représente six (6) des trente-trois (33) projets de construction financés par Sécur 700 :
 - Un total de sept (7) Prêts hypothécaires a été effectué;
 - Les fonds de ces Prêts hypothécaires proviennent de dix-neuf (19) différents Prêteurs, incluant notamment Bon Apparte et Sécur 700; et
 - Certains Prêteurs ont financé plus d'un Prêt hypothécaire de ce même projet.

3.1.2.2 Modalités et conditions

46. Les modalités et conditions applicables aux Emprunts sont régies :
 - a) Par un contrat-cadre nommé « Contrat de crédit adossés » signé par chaque Prêteur et Sécur 700 qui définit de façon générale les droits et obligations des parties à l'égard des Emprunts (le « **Contrat de crédits adossés** »), un Contrat de crédits adossés type est communiqué au soutien des présentes comme **pièce R-7**; et
 - b) Par des billets promissoires souscrits par Sécur 700 en faveur du Prêteur lors de chaque avance d'un Crédit adossé, payable à la plus rapprochée des dates d'échéance ou du remboursement par anticipation du Prêt hypothécaire financé (les « **Billets** »). Les Billets précisent notamment le montant du Crédit adossé, le Prêt hypothécaire en cause et les modalités de remboursement au Prêteur, un Billet type est communiqué au soutien des présentes comme **pièce R-8**.

47. Tel que le prévoit l'article 6 (b) du Contrat de crédits adossés (pièce R-7), le remboursement, par Sécur 700, des Billets aux Prêteurs est garanti par une hypothèque mobilière grevant les droits, titres et intérêts de Sécur 700 sur le ou les Prêts hypothécaires financés (l'« **Hypothèque sur créance** »), laquelle se trouve incluse à même la garantie hypothécaire immobilière consentie par les Emprunteurs (l'« **Acte hypothécaire** »). Un Acte hypothécaire type est communiqué comme **pièce R-9**.
48. Les Actes hypothécaires sont publiés au registre foncier ainsi qu'au registre des droits personnels et réels mobiliers (« **RDPRM** »); un rapport des inscriptions au RDPRM pour Sécur 700 sera disponible lors de l'audition.
49. Entre eux, les créances des Prêteurs sont *pari passu*, tel que le prévoit l'article 25 de l'Acte hypothécaire (pièce R-9).
50. Plus de la moitié des Billets ont également été cautionnés solidairement par M. Warnet (les « **Cautionnement** »).
51. En moyenne, le taux d'intérêt annuel payable par Sécur 700 sur les Emprunts varie entre 8% et 10%, ce qui représente le coût des fonds pour Sécur 700.
52. À l'instar des Prêts hypothécaires, les intérêts sur les Emprunts doivent être payés par Sécur 700 aux Prêteurs mensuellement, tel que le prévoit les Billets (pièce R-8).
53. Les Prêteurs ont été tenus informés de la situation des Prêts hypothécaires qu'ils ont financés en ce que :
 - a) Les Prêteurs ont reçu par courriel des rapports préparés par les Requérantes indiquant notamment les dates des derniers paiements effectués par les Emprunteurs et le solde des Prêts hypothécaires;
 - b) Les Prêteurs ont été avisés de toute nouvelle inscription affectant leur créance hypothécaire (tel que des avis de dénonciation d'hypothèque légale ou des préavis d'exercice de droits hypothécaires), puisqu'à titre de titulaire des Hypothèques sur créance, des Avis d'adresses sont inscrits tant au RDPRM qu'au registre foncier;
 - c) Dans tous les cas où les Requérantes ont dû réaliser les sûretés afférentes à un Prêt hypothécaire, elles en ont avisé au préalable les Prêteurs par courriel;
 - d) Les Prêteurs ont aussi communiqué directement avec les représentants de Sécur Services, par courriel ou par téléphone, pour toute question ou demande se rapportant aux Prêts hypothécaires.

3.1.2.3 **Mouvement des fonds**

- i) Capital
54. En raison de la structure de son financement, les Emprunts sont octroyés pour des Prêts hypothécaires préalablement identifiés de sorte que le Prêteur remet en fidéicommiss au notaire instrumentant les fonds qui seront ultimement décaissés à l'Emprunteur.

55. De façon similaire, l'Emprunteur remet, à échéance, le capital du Prêt hypothécaire en fidéicommiss au notaire instrumentant qui le versera à son tour directement aux Prêteurs en échange des quittances provenant des Prêteurs et de Sécur 700.

ii) Intérêts

56. Malgré la présence de l'Hypothèque sur créance, le Prêteur permet à Sécur 700 de percevoir les versements mensuels d'intérêts auprès des Emprunteurs, tel qu'il appert de l'article 24.6 de l'Acte hypothécaire et de l'article 10(d) de la Convention de crédits adossés.

57. Toutefois, Sécur 700 peut se voir retirer l'autorisation de percevoir les Prêts hypothécaires par les Prêteurs en vertu des Hypothèques sur créance, uniquement en cas de défaut aux termes du Contrat de crédits adossés (pièce R-7, art. 10(d)).

58. Sécur 700 utilise les versements mensuels d'intérêts reçus des Emprunteurs afin de payer les intérêts mensuels dus aux Prêteurs et les frais de gestion de Sécur Services.

iii) Remboursement dans le cadre de recours hypothécaires

59. Si l'Emprunteur est en défaut aux termes du Prêt hypothécaire et que Sécur 700 doit réaliser ses sûretés, cette réalisation se fait principalement par l'entremise d'une vente sous contrôle de justice.

60. Par conséquent, le produit de réalisation des sûretés est remis à l'officier nommé par la Cour et celui-ci remettra les fonds en fonction d'un ordre de collocation conforme au *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** »).

61. Considérant les Hypothèques sur créance, les montants dus aux Prêteurs en vertu des Billets leur sont donc versés directement par l'officier nommé par la Cour.

3.1.3 Employés

62. Sécur 700 n'a aucun employé à son emploi.

63. En fait, tel que discuté ci-après, Sécur Services prépare le dossier de souscription pour l'octroi des Prêts hypothécaires. De même, après la clôture de chaque Prêt hypothécaire, Sécur Services en assure la gestion pour le compte de Sécur 700.

64. Sécur 700 n'engendre donc aucune sortie de fonds autre que les intérêts à payer aux Prêteurs et les frais de gestion de Sécur Services.

3.2 Sécur Services

65. Depuis le début des activités de Sécur 700, Sécur Services a été responsable de la souscription et de la gestion de ses opérations de financement hypothécaire, incluant :

- La promotion des activités de Sécur 700;
- La recherche d'Emprunteurs potentiels et de la négociation avec ceux-ci (tel qu'il sera discuté ci-après, depuis décembre 2014, Sécur 700 fait affaires avec un

courtier sur le marché dispensé pour toutes les activités touchant la recherche de Prêteurs potentiels et la négociation avec ceux-ci); et

- La gestion des Prêts hypothécaires et des Emprunts;

(collectivement, les « **Services** »).

66. Sécur 700 est le seul client de Sécur Services et cette dernière ne reçoit pas de revenus autres que ceux reçus de Sécur 700.
67. Jusqu'au dépôt des Avis d'intention, les Services rendus à Sécur 700 par Sécur Services étaient régis par une Convention de services financiers datée du 1^{er} janvier 2013, tel qu'amendée le 1^{er} janvier 2014 (la « **Convention de services** »), dont copie est communiquée comme **pièce R-10**.
68. En vertu de l'article 5 de cette convention, en considération des Services rendus, Sécur 700 devait payer mensuellement à Sécur Services des honoraires de gestion composés :
 - a) D'une somme équivalente à 19% des intérêts chargés par Sécur 700 à l'égard des Prêts hypothécaires, incluant (i) les intérêts de retard, (ii) les intérêts sur les intérêts, (iii) les intérêts payés à titre de pénalité de remboursement par anticipation, plus les frais d'étude de dossier; et
 - b) D'une somme équivalente à tous les frais d'étude de dossier (i.e. frais de souscription).
69. En contrepartie, toutes les dépenses entourant la promotion, la souscription et la gestion des Prêts hypothécaires étaient assumées par Sécur Services, incluant les employés en charge des Services et la location du loyer.
70. Le 20 mai 2015, suivant le dépôt de l'Avis d'intention de Sécur 700, cette dernière a fait parvenir à Sécur Services un préavis de résiliation de la Convention de services en vertu de l'article 65.11(1) de la LFI, tel qu'il appert de la lettre, du préavis de résiliation et de la preuve de signification communiqués en liasse comme **pièce R-11**.
71. Une nouvelle entente verra toutefois à être conclue entre les Requérantes laquelle réduira l'étendue des Services jusqu'alors fournis par Sécur Services à Sécur 700.
72. Avant le dépôt de son Avis d'intention, Sécur Services comptait environ 25 employés.
73. En raison de la terminaison projetée de la Convention de services, Sécur Services a toutefois dû procéder à la mise à pied de 14 employés, et ce afin de préserver ses liquidités et faciliter sa restructuration (les « **Employés licenciés** »).
74. Les Requérantes ayant cessé d'effectuer de nouveaux Prêts hypothécaires, les employés toujours à l'emploi de Sécur Services s'occuperont essentiellement de la gestion des Prêts hypothécaires actuels, de la réalisation des sûretés afférentes et des communications auprès des différents Prêteurs.

3.3 Sommaire

75. En résumé, les Requérantes tiraient donc leurs revenus : (i) du différentiel entre les intérêts reçus des Emprunteurs aux termes des Prêts hypothécaires et le montant payé aux Prêteurs et (ii) des frais de souscription chargés par Sécur 700 à l'Emprunteur et payés lors de la demande de Prêt hypothécaire.
76. Toutes les entrées de fonds découlant des activités des Requérantes sont dirigées vers Sécur 700 qui verse en retour à Sécur Services des honoraires de gestion corrélatifs aux sommes perçues, conformément à la Convention de service, et paye les montants dus aux Prêteurs, conformément aux Billets.

4. STATUT EN VERTU DE LA LÉGISLATION EN MATIÈRE DE VALEURS MOBILIÈRES

77. Les Requérantes sont des sociétés fermées au sens de la *Loi sur les valeurs mobilières*, (R.L.R.Q. c. V-1) (« **LVM** »).
78. À la connaissance des Requérantes, les Prêteurs se qualifient tous comme des investisseurs qualifiés en vertu du *Règlement 45-106 sur les dispenses de prospectus et d'inscription*, R.R.Q. c. V-1.1, r. 21 (le « **Règlement 45-106** ») adopté aux termes de la LVM, *i.e.* des investisseurs jouissant d'un certain niveau de sophistication et de fortune reconnu par le législateur.
79. En effet, les Requérantes ont obtenu des Prêteurs des déclarations et garanties écrites confirmant leur statut d'investisseur qualifié, tel qu'en fait foi : (i) le formulaire utilisé par Sécur 700 et signé par chaque Prêteur communiqué comme **pièce R-12** et (ii) le nouveau formulaire utilisé par le courtier de Sécur 700 depuis le 1^{er} janvier 2015 et signé par environ la moitié des Prêteurs à ce jour communiqué comme **pièce R-13**.
80. Jusqu'au 18 décembre 2014, Sécur Services fournissait à Sécur 700, au-delà des Services discutés précédemment se rapportant aux Activités de prêt de Sécur 700, des services en rapports avec les activités d'emprunt de Sécur 700 (les « **Activités d'emprunt** ») visant à financer ses Activités de prêt, notamment quant à la recherche de Prêteurs potentiels et à la négociation avec ceux-ci.
81. À l'automne 2014, les Requérantes ont toutefois été informées par l'Autorité des marchés financiers (l'« **AMF** ») que celle-ci considérait que les Activités d'emprunt de Sécur 700 et les services rendus par Sécur Services en rapport avec ses Activités d'emprunt ne pouvaient s'exercer que par l'intermédiaire d'un courtier (au sens de l'article 5 de la LVM), les dispenses d'inscription à ce titre prévues au Règlement 45-106 disponibles depuis le 14 septembre 2005 ayant cessé d'exister suite aux amendements apportés au Règlement 45-106 et l'entrée en vigueur du *Règlement 31-103 sur les obligations et dispenses d'inscription et les obligations continues des personnes inscrites*, R.R.Q. c. V-1.1, r. 10 (le « **Règlement 31-103** ») adopté aux termes de la LVM, le 28 septembre 2009.
82. Le 18 décembre 2014, dans le cadre des discussions entre l'AMF et les Requérantes, les Requérantes se sont engagées volontairement auprès de l'AMF à respecter la législation et la réglementation en matière de valeurs mobilières, plus particulièrement en ce qui a trait aux placements au sens de l'article 5 de la LVM et aux activités de

courtier et de conseiller définies à la LVM, tel qu'il appert des engagements communiqués comme **pièce R-14**, sans toutefois admettre le bien-fondé de la position de l'AMF résumée au paragraphe 81 de la présente requête.

83. Depuis ce temps, les Requérantes ont eu des discussions sans préjudice avec l'AMF visant la normalisation de leur situation, selon la position prise par l'AMF.
84. Dans ce contexte, Sécur Services a volontairement suspendu ses services à Sécur 700 au niveau des Activités d'emprunt depuis le 18 décembre 2014 et a entrepris des démarches afin de s'inscrire à titre de courtier sur le marché dispensé conformément aux dispositions du Règlement 31-103.
85. Pour cette période de transition, Sécur 700 a retenu les services d'un courtier sur le marché dispensé dûment inscrit auprès de l'AMF, à savoir IRR Capital Inc., afin que celui-ci rende à Sécur 700 les services en rapport avec les Activités d'emprunt.
86. Puisque les Requérantes ont suspendu toutes Activités d'emprunt dans le contexte de leur restructuration et qu'elles ne sont pas fixées sur la reprise de ces activités à court ou moyen terme, Sécur Services a retiré sa demande d'inscription à titre de courtier sur le marché financier le 20 mai 2015, tel qu'il appert de la lettre communiquée comme **pièce R-15**.

5. SITUATION FINANCIÈRE

5.1 Actifs – Prêts hypothécaires

87. Les Requérantes ont pour seul actif le portefeuille de Prêts hypothécaires de Sécur 700 (capital et intérêts) ainsi que certains immeubles saisis dans le contexte de recours hypothécaires entamés par Sécur 700 en vertu des Prêts hypothécaires.
88. Le Portefeuille de Prêts hypothécaires est constitué de 157 Prêts hypothécaires, totalisant en capital et intérêts un montant d'environ 107,46 millions \$ au 30 avril 2015, excluant les intérêts impayés par les Emprunteurs totalisant environ 7,5 millions \$ à cette même date, tel qu'il appert de la liste des Prêts hypothécaires communiquée **sous scellé** comme **pièce R-16**.
89. La performance des Prêts hypothécaires varie toutefois grandement d'un prêt à l'autre et certains Prêts hypothécaires sont actuellement en souffrance, venant affecter la valeur réelle du portefeuille de Prêts hypothécaires et les liquidités de Sécur 700.
90. Dans certains cas, le capital des Emprunts pourrait également être à risque, puisque la valeur de réalisation estimée des sûretés sous-jacentes aux Prêts hypothécaires pourrait être inférieure au montant du Prêt hypothécaire.
91. En date du 30 avril 2015, la performance des Prêts hypothécaires de Sécur 700 pouvait être catégorisée de la manière suivante :

	Montant approx. (000\$)	Nombre de prêts	% approx. en nombre
Prêts performants (<i>classe 1</i>), c.-à.-d. les Prêts hypothécaires dont les intérêts sont payés sur une base mensuelle par les Emprunteurs et n'ayant peu ou pas de retard ou défaut en cours.	45,778	119	76%
Prêts incertains (<i>classe 2</i>), c.-à.-d. les Prêts hypothécaires dont le paiement d'intérêts à Sécur 700 est incertain ou varie d'un mois à l'autre. L'Emprunteur est (ou a été) en défaut à quelques reprises depuis l'émission du Prêt hypothécaire, mais remédie au défaut.	6,091	6	4%
Prêts en difficulté (<i>classe 3</i>), c.-à.-d. les Prêts hypothécaires dont les intérêts ne sont plus payés et, dans plusieurs cas, dont le capital pourrait être à risque, car la valeur de réalisation estimée de la sûreté pourrait être inférieure au montant du Prêt hypothécaire.	55,591	32	20%
TOTAL :	107,460	157	

92. En regard de cette catégorisation, le total des Prêts incertains et en difficulté s'élevait donc à environ 61,7 millions \$ au 30 avril 2015.

5.2 Passif

5.2.1 Créanciers garantis

i) Emprunts

93. Les montants dus aux Prêteurs aux termes des Billets constituent le principal passif de Sécur 700.

94. En date du 20 mai 2015, Sécur 700 serait endettée vis-à-vis de soixante-dix-sept (77) Prêteurs distincts, tel qu'il appert de la liste des créanciers garantis de Sécur 700 préparée par Demers Beaulne inc. (« **Demers** »), à titre de syndic à la proposition de Sécur 700, communiquée comme **pièce R-17**.

ii) Employés

95. Les Employés licenciés de Sécur 700 détiendraient certaines créances garanties à l'encontre de la société pour salaires et autres rémunérations impayés protégés en vertu de la LFI, tel qu'il appert de la liste des créanciers garantis de Sécur Services préparée par Demers, à titre de syndic à la proposition de Sécur Services, communiquée comme **pièce R-18**.

96. Les Employés licenciés sont les seuls créanciers garantis de Sécur Services, tel qu'il appert de la liste précitée (pièce R-18).

5.2.2 Créanciers ordinaires

i) Bon Apparte

97. En sus des sommes dues à Bon Apparte aux termes de différents Billets garantis pour le financement de Prêts hypothécaires, Sécur 700 doit également un montant non garanti d'environ 8,8 millions \$ à Bon Apparte, tel qu'il appert de la liste des créanciers non garantis de Sécur 700 préparée par Demers communiquée comme **pièce R-19**.
98. Cette créance est constituée de différentes avances consenties par Bon Apparte à Sécur 700, constatées par un billet promissoire non garanti et non liée à un Prêt hypothécaire spécifique.
99. Plus de la moitié des sommes reçues de Bon Apparte ont été utilisées par Sécur 700 afin d'effectuer certains paiements d'intérêts dus aux Prêteurs suivant les Billets, lui permettant d'éviter de se retrouver en défaut jusqu'au dépôt des Avis d'intention.
100. Cette situation a toutefois mis une pression importante sur le fonds de roulement de Sécur 700, laquelle est désormais insoutenable, tel qu'il sera discuté à la prochaine section.
101. Bon Apparte est donc le principal créancier ordinaire de Sécur 700, à l'exception des réclamations ordinaires pouvant se cristalliser à la suite de la réalisation de Prêts hypothécaires en souffrance.

ii) Employés

102. En sus de certains fournisseurs de services, les principaux créanciers ordinaires de Sécur Services sont les Employés licenciés, pour des montants dus à titre d'indemnités de départ et de vacances, non couverts par la sûreté prévue à la LFI, tel qu'il appert de la liste des créanciers non garantis de Sécur Services préparée par Demers communiquée comme **pièce R-20**.

5.3 Résultats financiers et encaisse

103. Au cours du dernier exercice financier terminé le 31 décembre 2014, les Requérantes ont subi des pertes nettes de l'ordre de 11,3 millions \$, tel qu'il appert des états financiers non audités communiqués comme **pièce R-21**.
104. Sans la protection de la LACC, les Requérantes n'auront pas les liquidités suffisantes pour payer à court ou moyen terme les montants dus à leurs créanciers, tel qu'il appert de l'état de l'évolution de l'encaisse pour la période se terminant le 31 décembre 2015 (« **Prévisions Statu Quo** ») préparé par Restructuration Deloitte communiqué comme **pièce R-22**.
105. En fait, en raison des défauts actuels et anticipés des Prêts incertains et en difficulté, Sécur 700 se retrouvera avec un manque de liquidités d'environ 6,7 millions \$ d'ici au 31

décembre 2015 afin d'honorer l'ensemble de ses obligations vis-à-vis des Prêteurs selon les Prévisions Statu Quo (pièce R-22).

106. Cette crise de liquidités affecte directement Sécur Services qui tire ses seuls revenus des honoraires reçus de Sécur 700 en vertu de la Convention de services (pièce R-10), mais qui continue à devoir assumer certaines dépenses courantes, notamment vis-à-vis des employés toujours en poste.
107. Dans le contexte d'un processus de réorganisation en vertu de la LACC, Sécur 700 entend cesser le paiement des intérêts dus aux Prêteurs puisque les mensualités d'intérêts anticipées des Emprunteurs ne seront plus suffisantes pour acquitter les mensualités dues aux Prêteurs et les frais inhérents à la restructuration.
108. Bien que non-souhaitée, ces mesures sont nécessaires afin de permettre (i) la restructuration des Requérantes; et (ii) la continuité du processus de réalisation des suretés des Requérantes à l'égard des Prêts incertains et en difficulté.
109. Ces mesures sont d'ailleurs supportées par le Contrôleur en ce qu'elle constitue pour l'instant un moindre mal vis-à-vis un prêt intérimaire et sa charge y reliée.
110. Quant aux sommes que Sécur 700 continueraient de recevoir des Emprunteurs, lesquelles seront dorénavant sous la gouverne du Contrôleur, elles seront utilisées, afin de (i) financer la restructuration des Requérantes; et (ii) payer les dépenses courantes, encourues par les Requérantes après l'ordonnance initiale, soit pour la gestion des Prêts hypothécaires, notamment à l'égard des employés de Sécur Services et les honoraires encourus par les divers professionnels.
111. Selon l'état de l'évolution de l'encaisse pour la période se terminant le 4 juillet 2015 basé sur ce scénario (les « **Prévisions LACC** ») préparé par Restructuration Deloitte et communiqué comme **pièce R-23**, les Requérantes auraient suffisamment de liquidités afin de payer leurs obligations postérieurement à l'émission de l'ordonnance initiale jusqu'au 4 juillet 2015.
112. Les Prévisions Statu Quo et les Prévisions LACC ont été préparées par le Contrôleur avec l'assistance des Requérantes.
113. De l'avis des Requérantes, les prévisions, hypothèses et projections qu'elles contiennent sont justes et raisonnables.

6. ÉVÉNEMENTS MENANT À LA DEMANDE INITIALE

6.1 Crise de liquidités causée par les défauts des Emprunteurs

114. La crise de liquidités qui affecte actuellement Sécur 700 est directement liée aux défauts des Emprunteurs sur les Prêts incertains et en difficulté.
115. En effet, les revenus générés des Prêts performants ne suffisent plus à Sécur 700 pour couvrir les pertes subies sur les Prêts incertains et en difficulté.
116. De ce fait, les revenus que Sécur 700 génèrent de ses Prêts hypothécaires sont insuffisants pour couvrir les montants que Sécur 700 doit verser aux Prêteurs.

117. De même, la réalisation des garanties sur les Prêts incertains et en difficulté ne permettra pas à Sécur 700 de payer à court ou moyen terme la totalité des sommes dues aux Prêteurs sur ces mêmes prêts.
118. Les raisons principales expliquant le nombre et l'importance des Prêts incertains et en difficulté dans le portefeuille de Prêts hypothécaires de Sécur 700 incluent :
- a) Le niveau de risque relativement élevé attaché aux prêts hypothécaires de type alternatif;
 - b) L'incapacité de certains Emprunteurs de refinancer leurs projets auprès de prêteurs institutionnels;
 - c) Des dépassements de coûts sur certains projets; et
 - d) Des incendies sur certains chantiers.
119. Selon la structure en place, Sécur 700 est présentement dans l'incapacité d'isoler ses Prêts performants de ses Prêts incertains et en difficulté, puisqu'un défaut sur un Billet entraîne un défaut sur l'ensemble des Billets de ce même Prêteur en vertu du Contrat de crédits adossés. Notons toutefois, que les Billets ne contiennent cependant pas de garanties croisées, i.e., que l'excédent du produit de réalisation des sûretés garantissant un Prêt hypothécaire, une fois le solde du Billet correspondant acquitté, ne peut être appliqué par préférence au remboursement du solde des autres Billets d'un même Prêteur).
120. Il est aussi à noter que plusieurs Prêteurs se trouvent à avoir avancé des sommes autant à l'égard des Prêts performants que les Prêts incertains et en difficulté.

6.2 Avis d'intention

121. En réponse à cette crise de liquidités et afin de mettre Sécur 700 à l'abri des recours des Prêteurs aux termes des Billets et des Hypothèques sur créance, Sécur 700 et Sécur Services ont déposé respectivement des Avis d'intention les 20 et 21 mai 2015 désignant Demers à titre de syndic à la proposition, tel qu'il appert des certificats et autres documents communiqués en liasse comme **pièce R-24**.
122. Au moment du dépôt des Avis d'intention et jusqu'à ce jour :
- a) Aucun avis de défaut n'a été envoyé à Sécur 700 aux termes des Contrats de crédits adossés;
 - b) Aucun préavis d'exercice d'un recours hypothécaire n'a été signifié à Sécur 700;
 - c) Aucun préavis en vertu de l'article 244 de la LFI n'a été envoyé aux Requérantes;
 - d) Aucun avis de retrait de l'autorisation de percevoir les Prêts hypothécaires en vertu de l'article 2745 C.c.Q. n'a été envoyé à Sécur 700 ou à ses Emprunteurs relativement aux Hypothèques sur créance; et

- e) Aucune mise en demeure n'avait été transmise à M. Warnet en vertu des Cautionnements.
123. Cette situation s'explique par le fait qu'à la connaissance des Requérantes, il n'existait aucun défaut en vertu des Contrats de crédits adossés et que Bon Apparte avait avancé à Sécur 700 certaines sommes pour payer les Prêteurs jusqu'à la date du dépôt des Avis d'intention.
 124. Préalablement au dépôt des Avis d'intention, les Requérantes ont rencontré les représentants de l'AMF pour leur expliquer les raisons pour lesquelles elles entendaient (i) retirer la demande d'inscription à titre de courtier de Sécur Services; et (ii) déposer des Avis d'intention en lien avec la restructuration imminente des Requérantes.
 125. Immédiatement après le dépôt des Avis d'intention, les Requérantes ont fait parvenir par courriel aux Prêteurs une lettre les avisant des intentions des Requérantes à l'égard de leur plan de restructuration, laquelle était également accompagnée des Avis d'intention, tel qu'il appert de la lettre communiquée comme **pièce R-25**.
 126. Le 21 mai 2015, la formation d'un comité de surveillance (le « **Comité** ») a été initié dans le but de superviser la restructuration des Requérantes.
 127. Le Comité est composé de six représentants, incluant le Contrôleur, ainsi que de divers Prêteurs représentant différentes catégories de Prêts (i.e. Prêts performants, Prêts incertains et Prêts en difficulté).
 128. Les Requérantes utiliseront le Comité comme un forum où ses dirigeants de même que ses consultants peuvent rendre rapport régulièrement sur la gestion du portefeuille de Prêt hypothécaires et, plus particulièrement, sur la stratégie afin de maximiser la valeur de réalisation et ainsi minimiser les pertes pour les Prêteurs.
 129. Le 20 mai 2015, Sécur 700 a cessé le paiement des mensualités d'intérêts payables aux Prêteurs aux termes des Prêts incertains et en difficulté.
 130. En date des présentes, aucune proposition n'a été déposée par les Requérantes à leurs créanciers sous le régime de la LFI.
 131. Les Requérantes sont d'avis qu'une continuation de leur restructuration en vertu de la LACC, qui prévoit des mécanismes plus souples à l'égard des propositions aux créanciers garantis et plus adaptés à leur situation, faciliterait, ultimement, la présentation d'un plan d'arrangement raisonnable à leurs créanciers.

7. NÉCESSITÉ DE L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE INITIALE EN VERTU DE LA LACC

7.1 La mesure est opportune

132. En regard de ce qui précède, les Requérantes désirent continuer leur restructuration sous la LACC afin notamment de :
- a) Continuer la suspension des recours des Prêteurs, notamment aux termes des Hypothèques sur créance et des Cautionnements, afin de permettre une restructuration des Requérantes;
 - b) Suspendre tout paiement d'intérêt aux Prêteurs;
 - c) Présenter un plan d'arrangement viable à leurs créanciers suite à la restructuration du portefeuille de Prêts hypothécaires de Sécur 700; et
 - d) Continuer dans leur fonction les membres du Comité de surveillance.
133. En l'absence de telles mesures, les Requérantes feront face à une multiplicité de recours par les Prêteurs, ce qui empêcherait toute restructuration possible et nuirait à la maximisation de la valeur de réalisation des garanties des Prêts hypothécaires incertains et en difficulté.
134. En effet, la structure actuelle de Sécur 700 comporte les complexités suivantes :
- a) Sécur 700 a octroyé cent-cinquante-sept (157) Prêts hypothécaires affectant environ cent-cinquante (150) immeubles distincts;
 - b) Sécur 700 a notamment financé trente-trois (33) projets de construction et de rénovation majeurs;
 - c) Les Prêts hypothécaires sont actuellement financés par soixante-dix-sept (77) Prêteurs distincts (par. 94);
 - d) La grande majorité des Prêteurs ont financé plus d'un Prêt hypothécaire et plus d'un projet immobilier par l'entremise de différents Billets;
 - e) Plusieurs des Prêteurs ont financé tant les Prêts performants que les Prêts incertains et en difficulté;
 - f) Un défaut sur un Prêt hypothécaire entraîne un défaut sur l'ensemble des Prêts hypothécaires consentis par un même Prêteur suivant un principe de défauts croisés (par. 119);
 - g) Dès que Sécur 700 est en défaut envers un seul Prêteur, celui-ci pourrait signifier à Sécur 700 et à l'Emprunteur, un avis de retrait de l'autorisation de percevoir les sommes dues à l'égard du Prêt hypothécaire correspondant et publier cet avis aux registres appropriés et, dès lors, sans autre délai ni avis, c'est ce Prêteur qui aurait seul le droit de percevoir les sommes dues à l'égard de ce Prêt hypothécaire et non plus Sécur 700;

- h) L'envoi d'un tel avis de retrait par un Prêteur constitue un cas de défaut vis-à-vis des autres Prêteurs en vertu de l'article 8(iv) du Contrat de crédits adossés;
 - i) Étant donné que pour la majorité des Prêts hypothécaires il y a plusieurs Prêteurs, il est à prévoir que l'envoi d'un tel avis par un seul de celui-ci aurait un effet d'entraînement ayant une incidence négative importante sur la valeur de réalisation du collatéral sous-jacent;
 - j) En effet, sans le support de l'équipe de direction des Requérantes, la confusion risque de s'installer entre les différents Prêteurs pour comprendre les dossiers et entreprendre des actions concertées ce qui réduirait la valeur de réalisation des Prêts hypothécaires.
135. Ce faisant, vu le nombre de Prêteurs impliqués et la complexité des sûretés garantissant les Prêts hypothécaires, les Requérantes soumettent qu'il est important d'assurer la plus grande continuité possible dans le processus de réalisation des sûretés par le maintien de l'équipe de direction actuelle.
136. Il est dans l'intérêt de l'ensemble des créanciers des Requérantes d'offrir aux Requérantes le meilleur cadre possible afin de restructurer le portefeuille de Prêts hypothécaires de Sécur 700 et permettre la réalisation des sûretés garantissant les Prêts incertains et en difficulté sous le contrôle et la supervision du Contrôleur.

7.2 Application de la LACC

137. Les Requérantes se qualifient comme « compagnies Requérantes » pouvant bénéficier de la protection de la LACC :
- a) Les Requérantes sont des sociétés par actions constituées en vertu de de la LSAQ (pièces R-2 et R-3);
 - b) Les Requérantes appartiennent au même groupe de compagnies au sens de l'article 3 de la LACC (voir par. 19);
 - c) Les Requérantes sont insolvables :
 - Les Requérantes subissent actuellement une crise de liquidités et n'ont pas les fonds suffisants à court terme afin d'honorer l'ensemble de leurs obligations au fur et à mesure de leur échéance (voir par. 103 à 113); et
 - Les actifs des Requérantes, essentiellement composés du portefeuille de Prêts hypothécaires de Sécur 700 évalué à environ 107,46 millions \$ (voir par. 88), ne suffirait pas pour permettre l'acquittement de toutes les obligations échues ou à échoir des Requérantes, notamment à l'égard des Prêteurs (voir par. 93 à 102).
 - d) Les réclamations contre les Requérantes – soit notamment les montants dus aux Prêteurs (pièce R-17) – vont bien au-delà du seuil minimum de 5 millions \$ permettant à une compagnie de se prévaloir de la protection de la LACC.

8. REMÈDES RECHERCHÉS

8.1 Général

138. Les Requérantes demandent qu'une ordonnance initiale soit rendue selon le Projet d'ordonnance initiale (pièce R-1).
139. Le Projet d'ordonnance initiale (pièce R-1) se base sur la formule d'ordonnance standard de la Chambre commerciale de la Cour supérieure du Québec (l'« **Ordonnance standard** »). Une version comparée du Projet d'ordonnance initiale par rapport à l'Ordonnance standard est jointe comme **pièce R-26**.
140. En plus des ordonnances de nature générale prévues à l'Ordonnance standard, les Requérantes demandent également des remèdes particuliers à leur situation et essentiels à leur restructuration, décrits ci-après.

8.2 Nomination du Contrôleur

141. Les Requérantes proposent que cette honorable Cour nomme Restructuration Deloitte afin d'agir à titre de contrôleur en vertu des dispositions de la LACC.
142. Restructuration Deloitte a accepté d'être nommé contrôleur des Requérantes et de les assister dans leurs efforts de restructuration, le tout sujet à l'approbation de cette Cour.
143. Les Requérantes ont été avisées par Restructuration Deloitte que celle-ci détient une licence afin d'agir en qualité de syndic et a toutes les qualifications requises par la LACC afin de remplir ce rôle.
144. De même, Restructuration Deloitte n'a jamais été :
- a) Administrateur ou dirigeant des Requérantes;
 - b) Employeur ou employé des Requérantes ou de M. Warnet;
 - c) Lié aux Requérantes ou à M. Warnet;
 - d) Conseiller juridique des Requérantes ou employé ou associé d'un conseiller juridique des Requérantes;
 - e) Fondé de pouvoir aux termes d'un acte constitutif d'hypothèque émanant des Requérantes ou d'une personne liée à celles-ci, ou autrement lié à ce fondé de pouvoir; et
 - f) Fiduciaire aux termes d'un acte de fiducie émanant des Requérantes ou d'une personne liée à celles-ci, ou autrement lié à ce fiduciaire.
145. Tel qu'indiqué précédemment, une société liée à Restructuration Deloitte, Samson Bélair Deloitte & Touche S.E.N.C.R.L., a effectué la vérification des états financiers de Sécur 700 pour l'année financière se terminant au 31 décembre 2013.
146. Depuis ce temps, Samson Bélair Deloitte & Touche S.E.N.C.R.L. n'a pas émis d'états financiers vérifiés de Sécur 700.

147. Les Requérantes sont d'avis que cette situation n'aura pas d'impact sur la façon dont Restructuration Deloitte remplira les fonctions qui lui seront dévolues par la LACC.
148. Les créanciers des Requérantes ne subiront donc aucun préjudice de la nomination de Restructuration Deloitte comme contrôleur.
149. Au contraire, les Requérantes soumettent respectueusement qu'il est dans le meilleur intérêt de leurs créanciers que Restructuration Deloitte soit nommé comme contrôleur.
150. En effet, Restructuration Deloitte, par l'entremise de sa société liée Samson Bélair Deloitte & Touche inc., a agi comme conseiller financier des Requérantes dans le cadre du processus ayant mené au dépôt des Avis d'intention et à la présentation de la présente requête.
151. Or, les représentants de Samson Bélair Deloitte & Touche inc. ayant conseillé les Requérantes dans ce contexte seront les mêmes que ceux qui agiront pour Restructuration Deloitte.
152. Ainsi, Restructuration Deloitte a une connaissance intime de la situation financière des Requérantes et pourra débiter ses fonctions sans délai ni coût supplémentaire.
153. Les représentants de Samson Bélair Deloitte & Touche inc. ont d'ailleurs déjà rencontré de nombreux Prêteurs avec les représentants des Requérantes afin de les informer de la restructuration des Requérantes.
154. De même, certains représentants du groupe de sociétés Deloitte ont déjà agi comme contrôleur dans le dossier de restructuration des papiers commerciaux.
155. Restructuration Deloitte a également une expérience du milieu dans lequel les Requérantes évoluent.
156. Par conséquent, il en va de l'intérêt des Requérantes et des créanciers que Restructuration Deloitte soit confirmée dans les fonctions de Contrôleur.
157. En plus des pouvoirs et obligations prévus aux termes de la LACC, les Requérantes demandent à cette honorable Cour qu'il soit octroyé à Restructuration Deloitte les pouvoirs et obligations énumérés au Projet d'ordonnance initiale (pièce R-1).

8.3 Suspension des avis de retrait en vertu de l'article 2745 C.c.Q.

158. En cas de défaut de Sécur 700 aux termes d'un de leurs Billets, les Prêteurs, à titre de titulaires d'Hypothèques sur créance, peuvent retirer à Sécur 700 le droit de percevoir les Prêts hypothécaires sur l'envoi d'un avis de retrait en vertu de l'article 2745 C.c.Q. (les « **Avis de retrait** »).
159. Les Requérantes soumettent que le droit des Prêteurs de transmettre les Avis de retrait est visé par l'article 69 de *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et sera dorénavant visé par les termes généraux de l'Ordonnance Standard traitant la suspension des procédures à l'encontre des Requérantes en vertu de l'article 11.02 LACC.

160. Toutefois, tel qu'élaboré précédemment (par. 134), l'envoi d'un Avis de retrait, même sans droit, risquerait de mettre en échec le processus de restructuration des Requérantes, au détriment de l'ensemble de leurs créanciers.
161. Pour fins de certitude et de prudence seulement, les Requérantes demandent à cette Cour d'ajouter une mention spécifique à l'ordonnance initiale à l'effet que les Avis de retrait sont visés par la suspension des procédures.

8.4 Charges sur les actifs des Requérantes

8.4.1 Charge administrative

162. Les conseillers juridiques des Requérantes de même que le contrôleur proposé et ses conseillers juridiques (collectivement, les « **Professionnels** ») sont essentiels à la restructuration des Requérantes.
163. Les Professionnels ont avisé les Requérantes qu'ils ne seraient disposés à fournir ou à continuer de fournir leurs services professionnels que s'ils sont protégés par une Charge grevant les biens des Requérantes.
164. Dans ce contexte, les Requérantes demandent à cette Cour d'octroyer une Charge grevant leurs actifs et ayant la valeur et la priorité décrites au Projet d'ordonnance initiale (pièce R-1) afin de garantir les honoraires, frais et débours des Professionnels dans le cadre du processus aux termes de la LACC.
165. Notons qu'il est prévu au Projet d'ordonnance initiale (pièce R-1) que les Requérantes seront facturées et paieront tous les honoraires, frais et déboursés dus aux Professionnels sur une base hebdomadaire, tel que prévu aux Prévisions LACC (pièce R-23)
166. Le montant de cette Charge a donc été déterminé sur la base d'une estimation du montant maximal pouvant devenir dû et en souffrance vis-à-vis des Professionnels dans le contexte des procédures sous la LACC.

8.4.2 Charge des Administrateurs

167. Tel qu'indiqué précédemment, le support de l'équipe de M. Warnet, administrateur unique des Requérantes, et des dirigeants des Requérantes (collectivement, les « **Administrateurs** ») est essentiel au prompt déroulement de leur processus de restructuration, particulièrement quant à la réalisation des sûretés afférentes aux Prêts incertains et en difficulté.
168. Or, aucune police d'assurance ne protège actuellement les Administrateurs pour l'exécution des obligations qu'ils pourront contracter en cette qualité après l'émission de l'ordonnance initiale.
169. Afin d'assurer la rétention des Administrateurs durant la restructuration, il est impératif que ces derniers soient protégés pour la responsabilité potentielle à laquelle ils font face en cette seule qualité.

170. Autrement, les Administrateurs risquent de démissionner en bloc, au détriment de l'ensemble des parties intéressées.
171. Avec l'assistance de Restructuration Deloitte, les Requérantes ont effectué un calcul afin d'estimer le quantum des montants auxquels les Administrateurs pourraient être tenus en cette qualité après l'émission de l'ordonnance initiale.
172. Ce faisant, les Requérantes proposent qu'une charge soit émise en faveur des Administrateurs ayant la valeur et la priorité décrites au Projet d'ordonnance (pièce R-1) (la « **Charge des Administrateurs** ») afin de fournir un niveau de protection raisonnable aux Administrateurs relativement aux obligations qu'ils pourront encourir après l'ordonnance initiale.
173. Les Requérantes sont d'avis que la Charge des administrateurs est raisonnable dans les circonstances.
174. De plus, le Contrôleur approuve l'octroi de la Charge des administrateurs.

8.5 Suspension des procédures à l'égard de M. Warnet

175. Tel qu'indiqué précédemment (voir par. 50), M. Warnet a cautionné solidairement environ 57% des Billets souscrits par Sécur 700 en faveur des Prêteurs.
176. Les cautionnements couvrent toutes les sommes dues par Sécur 700 aux termes de ces Billets, tel qu'il appert d'un exemple de Billet (pièce R-8).
177. Si la présente requête est accueillie, M. Warnet sera donc potentiellement exposé à une responsabilité d'environ 60 millions de dollars des Prêteurs au bénéfice desquels Sécur 700 a souscrit des Billets.
178. Le maintien des recours des Prêteurs vis-à-vis de M. Warnet risquerait donc rapidement de devenir chaotique et de nuire aux efforts de restructuration de Sécur 700.
179. En effet, M. Warnet est le président, secrétaire et seul administrateur des Requérantes (pièces R-2 et R-3) qu'il détient indirectement par l'entremise de sociétés portefeuilles (voir par. 4).
180. Considérant les relations développées avec les Prêteurs et la connaissance du marché affectant les Emprunteurs, le processus de restructuration des Requérantes ne peut s'effectuer sans le concours de M. Warnet.
181. Or, ce processus de restructuration serait grandement compromis si les efforts de M. Warnet sont divertis à se défendre contre des recours personnels.
182. L'institution massive de recours à l'encontre de M. Warnet risquerait également de le désintéresser quant à la situation des Requérantes, au détriment de l'ensemble des créanciers de celles-ci.
183. Dans ce contexte, il est approprié que cette Cour ordonne la suspension des procédures à l'encontre de M. Warnet liées aux cautionnements des obligations de Sécur 700 aux

termes des Billets et ce, pour toute la durée de l'ordonnance initiale, tel que plus amplement prévu au Projet d'ordonnance initiale (pièce R-1)

8.6 Signification par courriel

184. Tel qu'indiqué précédemment, les Requérantes communiquent régulièrement par courriel avec les Prêteurs, notamment afin de les tenir informés de la performance des Prêts hypothécaires (par. 53).
185. D'ailleurs, chaque Prêteur doit communiquer aux Requérantes une adresse courriel à jour laquelle est consignée dans les fiches d'identité des Prêteurs, tel qu'il appert d'une fiche type communiquée comme **pièce R-27**.
186. Les Requérantes détiennent donc une liste à jour des adresses courriels des Prêteurs,
187. Vu le nombre de Prêteurs en cause et incidemment, de créanciers garantis touchés par les présentes procédures, il appert approprié que cette honorable Cour autorise la signification par courriel de toutes les communications requises dans le cadre du présent dossier, incluant les procédures.
188. Cette mesure bénéficiera à l'ensemble des parties intéressées en réduisant les coûts et le temps de signification.

8.7 Confidentialité

189. Les Requérantes soumettent que les noms des Emprunteurs, qui constituent, en essence, l'essentiel du livre de clients de Sécur 700, sont des informations commerciales et concurrentielles de nature confidentielle.
190. La divulgation de ces noms risquerait de causer un préjudice commercial à Sécur 700 pour la continuité éventuelle de ses opérations de financement hypothécaire suivant sa restructuration.
191. Ainsi, il est approprié que cette Cour ordonne la mise sous scellée de la liste des Prêts hypothécaires (pièce R-16) qui contiennent ces informations.
192. Ces pièces seront disponibles aux créanciers qui exécuteront une entente de confidentialité, de sorte que ceux-ci ne subiront aucun préjudice de cette ordonnance.

8.8 Exécution provisoire

193. Considérant la nature de la présente requête et l'urgence pour les Requérantes d'obtenir les protections recherchées, les Requérantes sont bien fondées de demander à cette honorable Cour que le jugement à être rendu soit exécutoire nonobstant appel.

9. CONCLUSIONS

194. Pour l'ensemble de ces motifs, les Requérantes soumettent respectueusement qu'il est approprié pour cette honorable Cour d'accueillir la présente requête selon ses conclusions.

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente Requête pour l'émission d'une ordonnance initiale;

ÉMETTRE une ordonnance initiale selon le projet communiqué au soutien des présentes comme pièce R-1;

LE TOUT SANS FRAIS, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 5 juin 2015

Blake, Cassels & Graydon

BLAKE, CASSELS & GRAYDON s.É.N.C.R.L./s.r.l.

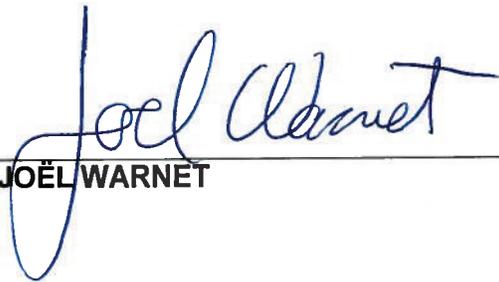
Procureurs des requérantes et du mis-en-cause

AFFIDAVIT

Je, soussigné, **JOËL WARNET**, homme d'affaires, domicilié aux fins des présentes au 10160, avenue Papineau, Bureau 302, à Montréal, province de Québec, H2B 2A2, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis administrateur, président et secrétaire des Requérantes de même que mis-en-cause en la présente instance;
2. Tous les faits allégués dans la Requête pour l'émission d'une ordonnance initiale sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :



JOËL WARNET

AFFIRMÉ SOLENNELLEMENT devant moi,
à Laval, province de Québec,
le 8 juin 2015



Commissaire à l'assermentation pour le
Québec

AVIS DE PRÉSENTATION

À : Restructuration Deloitte inc.
M. Martin Franco
1 Place Ville Marie, Suite 3000
Montréal, Québec, H3B 4T9

Contrôleur proposé

PRENEZ AVIS que la Requête pour l'émission d'une ordonnance initiale sera présentée pour adjudication devant l'un des honorables juges de la Cour supérieure du district de Montréal, au Palais de justice de Montréal, situé au 1, rue Notre-Dame Est à Montréal, le **8 juin 2015 à 14h30** en salle **16.02**.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 5 juin 2015

Blake, Cassels & Graydon

BLAKE, CASSELS & GRAYDON S.E.N.C.R.L./s.r.l.
Procureurs des requérantes et du mis-en-cause