

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)**

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

No. 500-11-057538-197

DATE: 23 avril 2020

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE PETER KALICHMAN, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :

PROJET CAPRI S.E.C.

Débitrice

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

et

9263-3387 QUÉBEC INC.

et

2348-2350 SAINT-PATRICK S.E.C. / 2348-2350 SAINT-PATRICK LP

et

**BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE
MONTRÉAL**

et

REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS

Mis en cause

ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour (i) autorisation de vendre les biens de la débitrice et pour l'émission d'une ordonnance de dévolution et (ii) pour une quatrième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire* de la Débitrice-Requérante (la «**Requête**»), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de cette dernière, ainsi que du Rapport du Syndic daté du 20 avril 2020 (le «**Rapport**»);
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs respectifs de la Débitrice-Requérante et du Syndic;
- [4] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la/les transaction(s) (la «**Transaction**») envisagée(s) par la convention intitulée Deed of Sale (la «**Convention d'achat**») entre la Débitrice (le «**Vendeur**») en tant que vendeur, et 2348-2350 Saint-Patrick S.E.C. / 2348-2350 Saint-Patrick LP (ou toute autre entité désignée par cette dernière ou par l'offrant originale, son affilié, 9263-3387 Québec Inc., le «**Promettant Acheteur**») en tant qu'acheteur, copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour en tant que Pièce R-7 à la Requête, et visant la dévolution à l'Acheteur des actifs décrits dans la Convention d'achat (les «**Actifs achetés**»), notamment les immeubles suivants portants les adresses 2166 à 2172, rue St-Patrick à Montréal: les lots 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230 et 2 125 961 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

POUR CES MOTIFS, LA COUR:

- [5] **ACCORDE** la Requête;

SIGNIFICATION

- [6] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire;
- [7] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

APPROBATION DE LA VENTE

- [8] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'exécution de la Convention d'achat par le Vendeur est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord du Syndic;

EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS

- [9] **AUTORISE** le Vendeur et l'Acheteur à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement stipulé dans la Convention d'achat (Pièce R-

7), ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

AUTORISATION

- [10] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Vendeur pour procéder à la Transaction et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'une autorité règlementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;
- [11] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Syndic conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes (le «**Certificat**»), tous les droits, titres et intérêts à l'égard des Actifs achetés seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, taxes, charges, hypothèques, fiducies (réelles et présumées), jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre (collectivement les «**Sûretés**»), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* sur la propriété mobilière ou immobilière et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant aux Actifs achetés soient par les présentes annulées et radiées à l'égard des Actifs achetés, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;
- [12] **ORDONNE** au Syndic de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

- [13] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription de Montréal, sur présentation du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes et d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette Ordonnance et de (i) procéder à l'enregistrement d'une entrée au Registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire des Actifs achetés (c'est-à-dire, les immeubles suivants portant les adresses 2166 à 2172, rue St-Patrick à Montréal: les **lots 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230 et 2 125 961** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal) et (ii) d'annuler et de radier toutes les Sûretés sur les Actifs achetés, incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les enregistrements suivants publiés audit Registre foncier :
- Un acte d'hypothèque publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal en faveur de Société en commandite Ipso Facto VI, le 27 mars 2018, sous le numéro 23 726 735;
 - Un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire pour vente sous contrôle de justice publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de

Montréal en faveur de Société en commandite Ipso Facto VI, le 13 novembre 2019, sous le numéro 25 031 440;

- Un avis d'hypothèque légale d'une personne ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal en faveur d'AD HOC Architectes, le 29 novembre 2019, sous le numéro 25 071 888;

[14] **ORDONNE** au Registraire du Registre des droits personnels et réels mobiliers, sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente Ordonnance et du Certificat, de radier l'enregistrement portant le numéro 18-0292745-0001 en totalité, afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de cet enregistrement;

PRODUIT NET

[15] **ORDONNE** que le produit net de la vente des Actifs achetés (le « **Produit Net** ») soit remis au Syndic et soit distribué en conformité avec les lois applicables;

[16] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés, le Produit net de la vente des Actifs achetés remplacera les Actifs achetés, et qu'à compter du paiement du Prix d'achat (défini dans la Convention d'achat comme étant le Purchase Price) par l'Acheteur, toutes les Sûretés seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard des Actifs achetés immédiatement avant la vente, au même titre que si les Actifs achetés n'avaient pas été vendus et demeuraient en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente;

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

[17] **ORDONNE** que malgré:

- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite ou une ordonnance de séquestre rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande;
- (iii) toute demande dans le futur pour une ordonnance dans le cadre des procédures entamées ou continuées en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande;
- (iv) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la dévolution des Actifs achetés envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de la Convention d'achat faite en vertu de la présente Ordonnance, lieront : (x) tout syndic de faillite pouvant être nommé et (y) le Vendeur (incluant dans la contexte d'une proposition par ceux-ci avec ses créanciers sous la LFI, et dans ce contexte les obligations sous la Convention d'achat ne peut pas être compromises ni résiliées), et ne pourront être annulées, ni présumées être un traitement préférentiel,

une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre du Vendeur et de l'Acheteur;

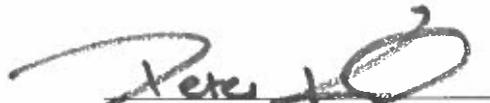
LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [18] **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Syndic d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie des Actifs achetés. Le Syndic ne sera pas, aux termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque Actif acheté au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la LFI;
- [19] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Syndic en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Syndic ou appartenant au même groupe que le Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

GÉNÉRAL

- [20] **ORDONNE** que l'Acheteur soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;
- [21] **ORDONNE** que les pièces R-3, R-4, R-5, R-6 et R-7 au soutien de la Requête soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'à une ordonnance ultérieure de cette Cour;
- [22] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;
- [23] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

LE TOUT SANS FRAIS.


PETER KALICHMAN, J.C.S.

ANNEXE "A"

FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU SYNDIC

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Dossier: No: 500-11-057538-197

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :**

PROJET CAPRI S.E.C.

Débitrice

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

et

9263-3387 QUÉBEC INC.

et

**2348-2350 SAINT-PATRICK S.E.C. / 2348-
2350 SAINT-PATRICK LP**

et

**BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS
DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE
MONTRÉAL**

et

**REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET
RÉELS MOBILIERS**

Mis en cause

CERTIFICAT DU SYNDIC

PRÉAMBULE:

CONSIDÉRANT le dépôt par Projet Capri S.E.C. (le «**Demandeur**») le 15 novembre 2019 d'un Avis d'intention de présenter une proposition concordataire en vertu de l'article 50.4 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après l'«**Avis d'intention** »);

CONSIDÉRANT que Richter Groupe Conseil inc. (le «**Syndic**») a été nommé à titre de Syndic à l'Avis d'intention du Demandeur;

CONSIDÉRANT que la Cour Supérieure du Québec (la «**Cour**») a émis une Ordonnance («**l'Ordonnance de dévolution**») le ● avril, 2020, qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution par le Demandeur d'une convention intitulée Deed of Sale (la «**Convention d'achat**») entre le Demandeur, comme vendeur (le «**Vendeur**»), et 2348-2350 Saint-Patrick S.E.C. / 2348-2350 Saint-Patrick LP, comme acheteur (l'«**Acheteur**»), copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour, et toutes les transactions y contenues (collectivement la «**Transaction**») incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du Syndic; et

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Syndic lorsque (a) la Convention d'achat sera signée et conclue; (b) le Prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) aura été payé par l'Acheteur; et (c) toutes les conditions de clôture de la Transaction auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

LE SYNDIC CERTIFIE QU'IL A ÉTÉ AVISÉ PAR LE VENDEUR ET L'ACHETEUR DE CE QUI SUIT:

- (a) la Convention d'achat a été signée et conclue;
- (b) le Prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) payable à la clôture de la Transaction, ainsi que toutes les taxes applicables, ont été payés; et
- (c) toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées.

Ce Certificat a été délivré par le Syndic le _____ avril 2020 à ____ [HEURE].

Richter Groupe Conseil Inc. ès qualité de Syndic à l'avis d'intention de Projet Capri S.E.C., et non à titre personnel.

Nom: _____

Titre: _____

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)**

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

No. 500-11-057538-197

DATE: 22 AVRIL 2020

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE PETER KALICHMAN, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :

PROJET CAPRI S.E.C.

Débitrice

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

ORDONNANCE

(Quatrième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire)

[1] **CONSIDÉRANT** la *Requête pour (i) autorisation de vendre les biens de la débitrice et pour l'émission d'une ordonnance de dévolution et (ii) pour une quatrième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire* présentée par la Débitrice-requérante Projet Capri S.E.C. en vertu l'article 50.4(9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« LFI ») et l'affidavit de Simon Boyer déposé au soutien de celle-ci (« **Requête** »);

[2] **CONSIDÉRANT** l'absence de contestation;

[3] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la LFI;

POUR CES MOTIFS, LA COUR:

[4] **ACCUEILLE** la *Requête*;

- [5] **DÉCLARE** que la Requérante a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées;
- [6] **PROROGÉ** le délai prévu à l'article 50.4 (9) de la LFI pour une période de dix-sept (17) jours à compter du 27 avril 2020, soit jusqu'au 14 mai 2020;
- [7] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant tout appel.
- [8] **LE TOUT** sans frais.



Gowling WLG (Canada) s.e.n.c.r.l., s.r.l.
(Me Alexander Bayus)
Procureurs de Projet Capri S.E.C.

Woods s.e.n.c.r.l.
(Me Bogdan-Alexandru Dobrota)
Procureurs de Richter Groupe Conseil Inc.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
AU DOCUMENT DETENU PAR LA COUR



Personne désignée par le greffier