#### CANADA

## PROVINCE DE QUÉBEC DISTRICT DE MONTRÉAL

No : 500-11-057538-197 No surintendant : 41-2584291

# COUR SUPÉRIEURE (CHAMBRE COMMERCIALE)

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

PROJET CAPRI S.E.C.

Débitrice-requérante

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

# REQUÊTE POUR UNE TROISIÈME PROROGATION DU DÉLAI DE DÉPÔT D'UNE PROPOSITION CONCORDATAIRE

(Article 50.4(9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

À UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, CHAMBRE COMMERCIALE SIÉGEANT EN MATIÈRE DE FAILLITE ET D'INSOLVABILITÉ DANS ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, OU AU REGISTRAIRE DE CETTE MÊME COUR, LA DÉBITRICE-REQUÉRANTE PROJET CAPRI S.E.C., EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

### I. INTRODUCTION

1. Par la présente Requête, la Débitrice-requérante Projet Capri S.E.C. (ci-après « Capri ») recherche l'approbation de cette Cour d'une troisième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire, et ce jusqu'au 27 avril 2020 (ci-après la « Prorogation »);

#### II. MISE EN SITUATION

- a) L'insolvabilité de Capri et la faillite de sa compagnie mère
- Capri est une société dont l'unique but est le développement d'un projet immobilier de cinquante-huit (58) logements situés au 2166, rue Saint-Patrick, dans l'arrondissement Sud-Ouest de la Ville de Montréal et composé des Immeubles (ci-après le « Projet Nua »);
- 3. Capri est une filiale à part entière de Investissements Knightsbridge S.E.C. (« Investissements Knightsbridge »);
- 4. Incapable de faire face à ses obligations au fur et à mesure qu'elles se présentaient, Capri a produit le 15 novembre 2019 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** »), le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour:
- 5. En effet, plusieurs entités du groupe de compagnies Knightsbridge (dont Capri fait partie), incluant Investissements Knightsbridge, ont produit des avis d'intention le 15 novembre 2019;
- 6. Richter Groupe Conseil inc. (ci-après « **Richter** ») a accepté d'agir à titre de syndic à l'ensemble des avis d'intention déposés par les différentes entités du groupe, incluant l'Avis d'intention;
- 7. Investissements Knightsbridge de même que plusieurs autres entités du groupe Knightsbridge sont réputées avoir fait cession de leurs biens en date du 9 janvier 2020 de sorte que Capri est présentement détenue à part entière par une compagnie faillie dont Richter agit à titre de syndic;

## b) Le Projet Nua et l'Offre d'achat

- 8. Préalablement au dépôt de l'Avis d'intention, Capri a fait des efforts significatifs aux fins de faire approuver le Projet Nua par les autorités municipales compétentes;
- 9. Ainsi, le 9 septembre 2019, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest a approuvé un premier projet de résolution autorisant le Projet Nua, le tout conditionnellement notamment à une contribution de 230 000 \$ et l'inclusion de 20% de logements abordables audit projet;
- Au surplus, le 15 octobre 2019, le conseil d'arrondissement du Sud-ouest a approuvé un second projet de résolution aux mêmes effets et conditions que le premier projet de résolution susmentionné en lien avec le Projet Nua;
- 11. Le 27 octobre 2019, avant le dépôt de l'Avis d'intention, Capri a accepté une offre d'achat pour l'ensemble des actifs constituant le Projet Nua (ci-après l'« **Offre** »);
- 12. L'approbation en troisième lecture du conseil d'arrondissement du Sud-Ouest était prévue pour le 10 décembre 2019;
- 13. Or, cette approbation était conditionnelle à l'engagement de construction de logements sociaux et à une garantie qui s'élève finalement à un montant de 218 500 \$, laquelle devait impérativement être versée le ou avant le 29 novembre 2019 (la « Garantie de logements abordables »);
- 14. En l'absence de l'accomplissement de cette condition, le Projet Nua ne pouvait vraisemblablement être approuvé le 10 décembre 2019;
- 15. Capri ne possédant pas les liquidités nécessaires pour procéder au paiement de la Garantie de logements abordables, une ordonnance a été émise par cette Honorable Cour le 29 novembre 2019 autorisant l'octroi d'un financement temporaire de 228 500 \$ par 7663609 Canada inc. et d'une charge prioritaire y accessoire de 350 000 \$, le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour;
- 16. Malgré le paiement de la Garantie de logements abordables, le Projet Nua n'a toujours pas été approuvé par le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest;

- 17. À la lumière de ce qui précède, Richter a poursuivi les négociations avec la partie ayant soumis l'Offre et a reçu instructions des inspecteurs dans la faillite de Investissements Knightsbridge d'accepter une version modifiée de l'Offre;
- 18. Capri a donc l'intention de se présenter devant le tribunal d'ici la fin de la période d'extension recherchée afin de demander l'émission d'une ordonnance approuvant la vente de l'ensemble du Projet Nua;
- 19. Il est envisagé que le produit de la vente permettra le remboursement complet des créanciers de Capri et que la balance sera remise à Richter à titre de syndic à la faillite de Investissements Knightsbridge pour distribution aux créanciers de cette dernière;
- 20. Il est donc possible, voire probable, que les créanciers de Capri soient remboursés en entier et qu'il ne soit pas nécessaire de déposer une proposition;

#### c) Conclusions

- 21. À la lumière de ce qui précède, Capri est justifiée de demander que le délai de dépôt d'une proposition concordataire soit prorogé pour une période de 45 jours, soit jusqu'au 27 avril 2020;
- 22. Capri soumet respectueusement qu'il est nécessaire et en va de l'intérêt de toutes les parties intéressées d'approuver ladite prorogation;
- 23. Capri a fait preuve de toute la diligence possible dans les circonstances et continue de respecter toutes et chacune des obligations lui étant imposées en vertu de la Loi;
- 24. Au surplus, Richter supporte cette demande et a obtenu toute la collaboration de Capri et de ses représentants;

## POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

**ACCUEILLIR** la Requête pour une deuxième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire (la « **Requête** »);

**DÉCLARER** que la Requérante a donné un avis préalable suffisant de la présentation de cette Requête aux parties intéressées;

**PROROGER** le délai prévu à l'article 50.4 (9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* pour une période de quarante-cinq (45) jours à compter du 13 mars 2020, soit jusqu'au 27 avril 2020:

LE TOUT sans frais sauf au cas de contestation.

Montréal, le 10 mars 2020

GOWLING WLG (CANADA) s.e.n.c.r.l., s.r.l.

Procureurs de la Débitrice-Requérante

PROJET CAPRI S.E.C.

#### **AFFIDAVIT**

Je, soussigné, SIMON BOYER, exerçant ma profession au 7474, rue Saint-Hubert, à Montréal, province de Québec, H2R 2N3, déclare solennellement ce qui suit :

- 1. Je suis le représentant de la Débitrice-requérante dans la présente demande;
- J'ai pris connaissance de tous et chacun des allégués contenus dans la présente requête, lesquels sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ:

SIMON BOYER

Vicky Coupal 205,380

AFFIRMÉ SOLENNELLEMENT devant moi à Montréat, ce 11 mars 2020

Commissaire à l'assermentation pour le Québec

# **AVIS DE PRÉSENTATION**

# À: La liste de distribution

PRENEZ AVIS que la présente Requête pour une troisième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire sera présentée pour adjudication devant l'un des honorables juges ou registraires de la Cour supérieure, chambre commerciale, dans et pour le district de Montréal, le 13 mars 2020, en salle 16.10 du Palais de justice de Montréal situé au 1, rue Notre-Dame Est, à 8h45 ou aussitôt que conseil pourra être entendu.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 10 mars 2020

GOWLING WLG (CANADA) s.e.n.c.r.l., s.r.l.

Procureurs de la Débitrice-requérante

PROJET CAPRI S.E.C.

No: 500-11-057538-197

COUR SUPÉRIEURE (CHAMBRE COMMERCIALE) DISTRICT DE MONTRÉAL

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

PROJET CAPRI S.E.C.

Débitrice-requérante

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

BL0052

REQUÊTE POUR UNE TROISIÈME PROROGATION DU DÉLAI DE DÉPÔT D'UNE PROPOSITION CONCORDATAIRE (Article 50.4(9) de la *Loi sur la faillite et* l'insolvabilité)

ORIGINAL

Me Alexander Bayus alexander.bayus @gowlingwlg.com

O GOWLING WLG

Téléc.: 514-876-9026 Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., S.r.I.

1, Place Ville Marie, 37e étage
Montréal (Québec)
Canada H3B 3P4
Tél.: 514-392-9426
N° dossier: L157600002