CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
NO: 500-17-112721-207

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

9324-5538 Québec inc.
Partie requérante
-c-
Constructions Core du Canada inc.
Partie défenderesse
-et-
Richter Groupe Conseil inc.
Syndic - Mise en cause

-et- Als.

Partie intimées

BORDEREAU DE NOTIFICATION PAR COURRIEL
(Art 133, 134 N.C.P.C., Art. 6 R.P.C.S.)

Expéditeur:

Me Charles Dupuis, avocat
Avocat de la partie demanderesse **"9324-5538 Qc inc."**
@: mecharlesdupuis@gmail.com

Destinataires:

Me Suzie Laprise, avocate
BEAUVAIS, TRUCHON
@: slaprise@avbt.com
Procureure de l'intimée "**9019-9803 Québec inc.**"

Me Étienne Sabourin-Fortier, avocat
FORTIER, AVOCATS INC.
@: es-fortier@fortier-avocats.com
Procureur de l'intimée **"Système Intérieur Excel +"**

Me Christian Ladouceur, avocat
LES AVOCATS LADOUCEUR
@: mec.ladouceur@videotron.ca
Procureur de l'intimée "**Escaliers Maxime Lauzon inc.**"

Me Camille D'Astous, avocate
MT | AVOCATS
@: cdastous@mtavocats.ca
Procureure de l'intimée "**EMCO CORPORATION**"

Me Nathalie Cardinal, avocate
@: nathaliecardinal@bellnet.ca
Procureure de l'intimée "**Constructions Lola inc.**"

Me Samia Benlamara
GRAVEL BERNIER VAILLANCOURT
@: sbenlamara@gbvavocats.com
Procureurs de l'intimée "**Aménagement en bâtiments Jean-Michel Charbonneau inc.**"

Me Jean Rousseau avocat
CROCHETIÈRE PÉTRIN AVOCATS (SHERBROOKE)
@: notificationestrie@cpavocats.ca -et- @: jrousseau@cpavocats.ca
Procureur de l'intimée "**Maçonnerie Jacques Boulay inc.**"

Me Stéphane Paquette avocat
CROCHETIÈRE PÉTRIN AVOCATS (MONTRÉAL)
@: notification@cpavocats.ca -et- @: spaquette@cpavocats.ca
Procureur de l'intimée "**MPA Mécanique inc.**

Me Bogdan-Alexandru Dobrota Avocat
WOODS AVOCATS
@: adobrota@woods.qc.ca
Procureur de M. **Andrew Adessky,** syndic-intimé (**RICHTER GROUPE CONSEIL**) et de la partie défenderesse
"Les Constructions Core du Canada inc."

Me Jean-Sébastien Beaulieu, avocat
BCF AVOCATS
@: jean-sebastien.beaulieu@bcf.ca
Procureur des Mis-en-cause **Mme Nathalie BLAIS M. Patrice BELLEFEUILLE, M. Pierre TREMBLAY, Luce MORIN, Michel LARIN, Isabelle DAVID, Sébastien BÉLAIR, André Paul GAGNON et Steve GÉRALDEAU**;

Me Martin SANSFAÇON, notaire
DAULT & SANSFAÇON NOTAIRES S.E.N.C.
Mis-en-Cause
@: msansfacon@dsnotaires.com

Le Directeur du bureau de la publicité des
Droits de la circonscription foncière de Montréal
2050, rue de Bleury, # RC 10
Montréal (Québec) H3A 2J5
Mis-en-Cause
@: notificationpf@mern.gouv.qc.ca

PROCÉDURE NOTIFIÉE: "DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNACE DE SAUVEGARDE PRÉSENTÉE EN COURS D'INSTANCE PAR LA DEMANDERESSE À TITRE DE PROPRIÉTAIRE D'IMMEUBLES GREVÉS D'UNE HYPOTHÈQUE LÉGALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION (Art.49, 467 et suite C.P.C.; Art. 1260, 1262, 2731 et 3063 C.c.Q.)
Date de l'envoi: 19 août 2020
Heure de l'envoi: 8h30 a.m.

Me CHARLES DUPUIS AVOCAT
751 est, Boul. St-Joseph
Montréal (Québec) H2J 1K3
Téléphone: 514 844-0129
Bélinographe: 514 845-8104
@: mecharlesdupuis@gmail.com Code: AD 9401

N.B.: Cette notification par courriel est destinée exclusivement au(x) destinataire(s)mentionné(s) et peut contenir de l'information privilégiée, confidentielle et/ou dispensée de divulgation aux termes des lois applicables. Aucune renonciation au privilège, à la confidentialité ou autre n'est visée du fait de la communication par Internet ou par télécopieur. Toute utilisation, diffusion ou reproduction non autorisée est strictement interdite. Si vous avez reçu ce télécopie par erreur, ou si elle ne vous est pas destinée, veuillez le mentionner immédiatement à l'expéditeur au 514 844-0129 et détruire tous les exemplaires de cette télécopie.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

No: 500-17-112721-207

9324-5538 QUÉBEC INC.
Une personne morale ayant sa principale place d'affaires et son siège social au 3040 boulevard Lévesque # 1906 en la ville et le district de Laval (Québec) H7V 2G3

Partie DEMANDERESSE

-c-

CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC.
Une personne morale qui avait son siège social et sa principale place d'affaires au 7474 rue St-Hubert, en la ville et le district de Montréal, (Québec) H2R 2N3 et qui sera représentée aux fins des présentes par la Mise-en-cause "**Richter Groupe Conseil inc.**"

Partie DÉFENDERESSE

-et-

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

(Agissant "es qualité" de syndic à la faillite de la défenderesse "Les Constructions Core du Canada inc.")

Une personne morale qui a une place d'affaires au 1981, rue McGill College, bureau 1100 en la ville et le district de Montréal, (Québec) H3A 0G6

Syndic-Mis en cause

-et-

9019-9803 QUÉBEC INC
Une personne morale faisant affaires sous la dénomination sociale de "**Vitrerie Ste-Julie**" et ayant sa principale place d'affaires au 1999 rue

Nobel, suite #8, en la municipalité de Ste-Julie, district de Longueuil, Québec J3E 1Z7

Mise-en-cause

-et-

SYSTÈME INTÉRIEUR EXCEL PLUS INC.
Personne morale ayant sa principale place d'affaires au 735, boulevard Industriel #107 en la municipalité de Blainville, district de Terrebonne, J7C 3V3

Mise-en-cause

-et-

ESCALIERS MAXIME LAUZON INC.
Personne morale ayant sa principale place d'affaires au 74, rue Clover Leaf, en la municipalité de Morin-Heights, district de Terrebonne J0R 1H0

Mise-en-cause

-et-

MPA MÉCANIQUE INC.
Personne morale, ayant une place d'affaires au 3130, boul. des Entreprises # 105, en la ville et le district de Terrebonne J6X 5J8

Mise-en-cause

-et-

EMCO CORPORATION
Personne morale ayant une place d'affaires au 1507, rue Chinook, en la ville et le district de Québec G2K 1M7

Mise-en-cause

-et-

CONSTRUCTION LOLA INC.

Personne morale ayant une place d'affaires au 149 rue de La Fayette, en la ville et le district de Laval H7G 1L9

Mise-en-cause

-et-

AMÉNAGEMENTS EN BÂTIMENT JEAN-MICHEL CHARBONNEAU INC.
Personne morale ayant une place d'affaires au 1410, rue de Jaffa, # 301, en la ville et le district de Laval H7P 4K9

Mise-en-cause

-et-

MAÇONNERIE JACQUES BOULAY INC.
Personne morale ayant une place d'affaires au 225 Bois-Franc, en la municipalité d'Ascot-Corner, district de St-François J0B 1A0

Mise-en-cause

-et-

Mme Nathalie BLAIS,
Personne physique domiciliée au 335, chemin du Canal, en la ville et le district de Montréal H8S 2P5

Mise-en-cause

-et-

M. Patrice BELLEFEUILLE,
Personne physique domiciliée au 331, chemin du Canal, en la ville et le district de Montréal, H8S 2P6

Mis-en-cause

-et-

M. Pierre TREMBLAY
Personne physique, domiciliée et résidant au

347, chemin du Canal, en la ville et le district de Montréal, H8S 2P6

Mis-en-Cause

-et-

Dame Luce MORIN
Personne physique, domiciliée et résidant au 347, chemin du Canal, en la ville et le district de Montréal, H8S 2P6

Mise-en-Cause

-et-

M. Michel LARIN
Personne physique, domiciliée et résidant au 345, chemin du Canal, en la ville et le district de Montréal, H8S 2P6

Mis-en-Cause

-et-

Dame Isabelle DAVID
Personne physique, domiciliée et résidant au 345, chemin du Canal, en la ville et le district de Montréal, H8S 2P6

Mise-en-Cause

-et-

Sébastien BÉLAIR
Personne physique, domiciliée et résidant au 343, chemin du Canal, en la ville et le district de Montréal, H8S 2P6

Mis-en-Cause

-et-

André Paul GAGNON
Personne physique, domiciliée et résidant au

343, chemin du Canal, en la ville et le district de Montréal, H8S 2P6

Mis-en-Cause

-et-

Steve GÉRALDEAU,
Personne physique, domiciliée et résidant au 30 rue McLaughlin, en la ville et le district de Montréal, H8S 0B6

Mis-en-Cause

-et-

Me Martin SANSFAÇON, notaire
Ayant une place d'affaires au 8780 Avenue Henri-Julien, en la ville et le district de Montréal, (Québec) H2M 1M4

Mis-en-cause

-et-

LE DIRECTEUR DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL,
Corps politique ayant sa place d'affaires au 2050, rue de Bleury, # RC 10, en la ville et le district de Montréal (Québec) H3A 2J5;

Mis-en-Cause

DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE DE SAUVEGARDE PRÉSENTÉE EN COURS D'INSTANCE PAR LA DEMANDERESSE À TITRE DE PROPRIÉTAIRE D'IMMEUBLES GREVÉS D'UNE HYPOTHÈQUE LÉGALE EN MATIÈRE DE CONSTRUCTION (Art. 49, 467 et suite C.P.C.; Art. 1260, 1262, **2731** et 3063 C.c.Q.)

A L'UN DES HONORABLE JUGE DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE CIVILE, POUR ET DANS LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LA REQUÉRANT EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT:

A) LES PARTIES:

a) La demanderesse 9324-5538 Québec inc.:

1. La demanderesse **9324-5538 Québec inc**. (ci-après désignée comme étant **"9324"** pour de simples fins pratiques**)** est une personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son siège social au 3040 boulevard Lévesque # 1906 en la ville et le district de Laval (Québec) H7V 2G3, le tout tel qu'il appert d'un "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises";

2. Une copie de cet "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises" est dénoncée avec la signification des présentes procédures. Elle sera ultérieurement produite au soutien de la présente procédure sous la cote **P-1** pour valoir comme si récité au long;

3. Le ou vers le 24 août 2015 "9324" fait l'acquisition d'un terrain situé à Montréal (arrondissement Lachine) connu et désigné comme étant:

"***Un immeuble situé sur le territoire de la Municipalité de la Ville de Montréal, Province de Québec, composé d'une partie du lit du fleuve Saint-Laurent, connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS CENT TRENTE-CINQ MILLE QUATRE CENT TROIS (2 135 403) du "CADASTRE DU QUÉBEC", dans la circonscription foncière de Montréal selon la délimitation officialisée le 6 janvier 2015 au Registre du domaine de l'État, contenant une superficie totale de deux mille cinq cent soixante-treize mètres carré et cinq dixièmes (2,573.5 m²) selon un plan préparé par M. Benoît DESROCHES, arpenteur-géomètre, en date du 14 août 2014, sous sa minute numéro 16,608 et conservé aux archives des arpentages du Bureau de l'arpenteur général du Québec (Dossier BAGQ: 528897, Dossier CEHQ: 4121-02-79-0359.***

Avec bâtisses y dessus érigées portant les numéros civiques 331 et 333 chemin du Canal, Montréal (arrondissement Lachine).

Tel que le tout se trouve présentement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble."

Ci-après désigné comme étant le "terrain" pour de simples fins pratiques, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'acte de vente dénoncée avec la notification de la présente demande en cours d'instance et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-2** pour valoir comme si récitée au long;

4. Le terrain fut acheté dans le but de réaliser un projet immobilier, comportant la construction de plusieurs immeubles à être construit sur le bord du Lac St-Louis, à l'embouchure du Canal de Lachine; (ci-après identifié comme étant le "projet 3-33 du Canal" pour de simples fins pratiques);

5. Afin de réaliser le projet 3-33 du Canal, la demanderesse fit subdiviser le terrain en vingt-et-un (21) lots distincts, incluant notamment:

a) une partie privative de dix (10) lots sur lesquelles furent bâties dix (10) habitations distinctes,

b) une partie commune de onze (11) lots;

le tout tel qu'il appert de la copie d'un certificat de localisation qui sera dénoncée avec la signification des présentes procédures et ultérieurement produite sous la cote **P-3** pour valoir comme si récité au long;

b) La défenderesse "Les Constructions Core du Canada inc."

6. La défenderesse "**Les Constructions Core du Canada inc."** (Ci-après désignée comme étant **"**Core**"** pour de simples fins pratiques**)** est une personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son siège social au 7474 rue St-Hubert, en la ville et le district de Montréal (Québec) H2R 2N3, le tout tel qu'il appert d'un "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises" et dont copie est dénoncée avec la notification de la présente demande en cours d'instance et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-4** pour valoir comme si récité au long;

7. Afin de réaliser le "projet 3-33 du Canal", les services "Core" sont retenus par "9324" dans le cadre d'un contrat d'entreprise afin d'agir à titre d'entrepreneur général, le tout tel qu'il appert d'une copie de ce contrat d'entreprise dénoncée avec la signification des présentes procédures et ultérieurement produites sous la cote **P-5** pour valoir comme si récité au long;

8. Tel qu'il appert du contrat **P-5**, "Core" avait notamment la responsabilité de:

a) offrir un service de gestion "clé-en-main";
b) établir des budgets détaillés de construction;
c) négocier tous les contrats de sous-traitance et d'en superviser leur exécution;
d) assurer le suivi de l'échéancier de réalisation;
e) effectuer le contrôle qualité du chantier en validant que les travaux étaient exécutés en respectant les règles de l'art et selon les standards de construction;

9. Le ou vers le 16 décembre 2019, la partie Défenderesse "**Core**", publiait un "Avis d'hypothèque légale d'une personne ayant participé à des travaux de construction ou de rénovation d'un immeuble" sous le numéro 25 107 847 du Registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, grevant ainsi la partie privative des "immeubles" d'une hypothèque légale en matière de construction afin de lui garantir le versement d'une somme réclamée de **1 166 383,19$,** une copie de l'avis d'hypothèque légale précité est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-6**, pour valoir comme si récité au long;

10. Tel qu'il appert de la pièce **P-6**, la défenderesse y déclarait ce qui suit:

"QUALIFICATION DU DROIT:

a) Le CONSTITUANT ET CRÉANCIER a conclu avec la DÉBITRICE une entente de partenariat relativement, notamment à la fourniture de services incluant la gestion de la construction, la surintendance, la fourniture de main d'œuvre et la sous-traitance de travaux, le tout au bénéfice des Immeubles ci-haut désignés et dont une somme totale de 1 166 383.19$, mais excluant les intérêts et les frais, demeure à ce jour impayée aux fins de l'entente de partenariat;

b) Tous les services ont été fournis et rendus et ont procuré aux Immeubles ci-haut décrits une plus-value d'au moins 1 166 383.19$ (...)" (notre soulignement);

11. La présente demande pour ordonnance de sauvegarde présentée en cours d'instance vise spécifiquement la publication de la pièce **P-6**;

c) Le syndic mis-en-cause "Richter Groupe Conseil inc."

12. Le mis-en-cause "**Richter Groupe Conseil inc.**" est une personne morale ayant une place d'affaire au 1981, rue McGill College, bureau 1100 en la ville et le district de Montréal, (Québec) H3A 0G6 (Ci-après désignée sous le vocable "Richter" pour de simples fins de commodité) le tout tel qu'il appert d'un "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises" et dont copie est dénoncée avec la notification de la présente demande en cours d'instance et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-7** pour valoir comme si récité au long;

13. La défenderesse "Core" fut déclarée en faillite le ou vers le 8 janvier 2020 après avoir fait défaut de respecter les conditions qui lui avaient été imposées par la Cour supérieure suite au dépôt en date du 15 novembre 2019 d'un "Avis d'intention de faire une proposition" conformément au paragraphe 50.4 de la *Loi sur la faillite et sur l'insolvabilité* L.R.C. (1985) chap. B-3;

14. Suite à la faillite de la défenderesse "Core", M. Andrew Adessky, syndic œuvrant pour et au nom de la mise en cause "Richter" fut nommé syndic par le séquestre officiel pour effectuer l'administration des actifs de "Core" pour et au bénéfice de la masse de ses créanciers;

15. Le ou vers le 2 juin 2020, la mise en cause "Richter" agissant et représentée par le mis-en-cause Andrew Adessky, es qualité de syndic à la faillite de la défenderesse "Core" publiait un "Préavis d'exercice du droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice" sous le numéro 25 421 435 du Registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, une copie dudit préavis est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-8**, pour valoir comme si récité au long;

16. Tel qu'il appert du préavis **P-8**, la mise en cause "Richter" agissant et représentée par le mis-en-cause Andrew Adessky, es qualité de syndic à la faillite de la défenderesse "Core" déclarait ce qui suit:

"***DÉNONCIATION DU DÉFAUT:***

La Débitrice est en défaut de respecter les termes d'une entente de partenariat relativement, entre autres, à la fourniture de services incluant la gestion de la construction, la surintendance, la fourniture de main d'œuvre, la sous-traitance de travaux de construction, et des travaux de construction que la Créancière a exécutés, le tout au bénéfice des immeubles désignés ci-hauts.

En date des présentes, la Débitrice est en défaut de payer à la Créancière une somme de 874,135.43$, plus les intérêts et les frais. (...) (Nos soulignements)

17. Tel qu'il appert du préavis **P-8**, et plus particulièrement de l'attestation soumise à son soutien par Me Émilie St-Pierre:

" 2. Le préavis d'exercice d'un droit d'hypothécaire de vente sous contrôle de justice dit et traduit la volonté exprimée par le Syndic de la faillite de Construction Core Canada inc.",

comprenant ainsi que les montants apparaissant à l'acte **P-6** (et qui incluent les sous-traitants) ne correspond plus à la réalité;

18. La présente demande pour ordonnance de sauvegarde présentée en cours d'instance vise également la publication de la pièce **P-8**;

d) La mise en cause "9019-9803 Québec inc.."

19. La défenderesse "**9019-9803 Québec inc.**" est une personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, faisant affaire sous la désignation sociale de "*Vitrerie Ste-Julie inc.*", (Ci-après désignée sous le vocable de "*Ste-Julie*" pour de simples fins de commodités) le tout tel qu'il appert d'un "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises" et dont copie est dénoncée avec la notification de la présente demande en cours d'instance et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-9** pour valoir comme si récité au long;

13. Le ou vers le 27 février 2019, un contrat de sous-traitance est signé entre la défenderesse "Core" et "Ste-Julie", le tout tel qu'il appert d'une copie de ce contrat de sous-traitance dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-10** pour valoir comme si récité au long;

14. Aucun contrat de sous-traitance ne fut signé entre la demanderesse "9324-5538" et la mise-en-cause "Ste-Julie";

15. La défenderesse "Core" a fait défaut de respecter ses obligations prévue au contrat de sous-traitance **P-10** signé avec "Ste-Julie" et ce depuis au moins le 15 novembre 2019;

16. Ce faisant, "Ste-Julie" fit publier en date du 3 décembre 2019 un avis d'hypothèque légale en matière de construction grevant les immeubles désignés aux conclusions des présentes procédures, sous le numéro d'inscription 25 076 840 du registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, et ce afin de garantir le versement d'une réclamation s'élevant à la somme de **49,746.44$;** une copie de l'avis d'hypothèque légale précité est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-11**, pour valoir comme si récité au long;

17. Le ou vers le 10 février 2020, "Ste-Julie" procèdera à la publication d'un "Préavis d'exercice s'une vente sous le contrôle de la justice", sous le numéro d'inscription 25 201 541 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, une copie de cet avis est dénoncée avec la signification des présentes procédures et elle sera ultérieurement produite sous la cote **P-12,** et ce pour valoir comme si récitée au long;

18. Afin de lui permettre de faire radier la publication de l'Avis d'hypothèque **P-11** ainsi que le préavis d'exercice **P-12,** "9324" a mandaté son procureur soussigné afin d'instituer des procédures visant à faire remplacer les dites garanties par une "autre sureté suffisante" au sens prévu à l'article 2731 C.c.Q.;

18. Par jugement rendu le 17 juillet 2020 dans le dossier # 500-22-262078-200, la Cour du Québec a accueilli lesdites procédures et a ordonné la radiation de la publication des pièces **P-11** et **P-12**, une copie de ce jugement étant dénoncée avec la signification des présentes procédures et elle sera ultérieurement produite sous la cote **P-13,** et ce pour valoir comme si récitée au long;

19. Aucune entente ne fut possible avec la mise-en-cause "Ste-Julie" malgré le fait que la partie demanderesse ait, à l'initiative de la procureure de "Ste-Julie", fait émettre "sans admission et sous toutes réserves" une lettre de garantie par la Caisse Desjardins Chomedey de Laval en faveur de ladite mise en cause couvrant le capital de sa réclamation en capital, intérêts et frais, à titre d'une "autre sureté suffisante" au sens prévue à l'article 2731 C.c.Q., une copie de cette lettre de garantie étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et ultérieurement produite sous la cote **P-14** pour valoir comme si récitée au long;

20. Le mis-en-cause "Me Sansfaçon" détient présentement l'original de la lettre **P-14** à titre de fiduciaire;

e) **La mise-en-cause "Système Intérieur Excel + inc." (Excel+)**

21. La mise-en cause "**Système Intérieur Excel + inc.**" (Ci-après désignée sous le vocable de "Excel +" pour de simples fins de commodités) est une personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, le tout tel qu'il appert d'un exemplaire de "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-15** pour valoir comme si récitée au long;

22. Le 27 septembre 2018, un contrat de sous-traitance est signé entre "Core" et "Excel +", le tout tel qu'il appert d'une copie de ce contrat de sous-traitance dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-16** pour valoir comme si récité au long;

23. Aucun contrat de sous-traitance ne fut signé entre la demanderesse "9324" et la mise-en-cause "Excel +";

24. La défenderesse "Core" aurait fait défaut de respecter ses obligations prévues au contrat de sous-traitance **P-16** signé avec "Excel +", et ce depuis au moins le 15 novembre 2019;

25. Ce faisant, "Excel +" fit publier en date du 17 juin 2019 un avis d'hypothèque légale en matière de construction sous le numéro d'inscription 24 686 307 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, et ce afin de garantir le versement d'une réclamation s'élevant à la somme **49,931.54$** ;

26. Une copie de l'avis d'hypothèque légale précité est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-17**, pour valoir comme si récité au long;

27. Afin de lui permettre de faire radier la publication de l'Avis d'hypothèque **P-17,** "9324" a mandaté son procureur soussigné afin d'entamer des négociations visant à faire remplacer les dites garanties par une "autre sureté suffisante" au sens prévu à l'article 2731 C.c.Q.;

28. Lesdites négociations ont été concluantes et une entente hors de cour fut convenue entre les parties afin de faire radier l'avis d'hypothèque **P-17**; ladite hypothèque ayant été radiée (numéro d'inscription 25 552 772 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal), le tout tel qu'il appert d'un exemplaire de l'index aux immeubles dénoncé avec la notification des présentes et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-18**, pour valoir comme si récité au long;

29. Dans le cadre de ces négociations, la partie demanderesse a, à l'initiative du procureur de la mise en cause "Excel+", fait émettre "sans admission et sous toutes réserves" une lettre de garantie par la Caisse Desjardins Chomedey de Laval en faveur de ladite mise en cause couvrant le capital de sa réclamation en capital, intérêts et frais, à titre d'une "autre sureté suffisante" au sens prévue à l'article 2731 C.c.Q., une copie de cette lettre de garantie étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et ultérieurement produite sous la cote **P-19** pour valoir comme si récitée au long;

30. Le mis-en-cause "Me Sansfaçon" détient présentement l'original de la lettre **P-19** à titre de fiduciaire;

f) <u>La mise en cause "Les Escaliers Maxime Lauzon inc."</u>

31. La mise-en-cause "**Les Escaliers Maxime Lauzon inc.**" (Ci-après désignée comme étant "Lauzon" pour de simples fins de commodités) est une personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, le tout tel qu'il appert d'un exemplaire de "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-20** pour valoir comme si récitée au long;

32. Le ou vers le 12 octobre 2018 un contrat de sous-traitance est signé entre la défenderesse "Core" et "Lauzon", le tout tel qu'il appert d'une copie de ce contrat de sous-traitance dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-21** pour valoir comme si récité au long;

33. Aucun contrat de sous-traitance ne fut signé entre la demanderesse "9324" et la mise-en-cause "Lauzon";

34. La défenderesse "Core" aurait fait défaut de respecter ses obligations prévue au contrat de sous-traitance **P-21** signé avec "Lauzon", et ce depuis au moins le 15 novembre 2019;

35. Ce faisant, "Lauzon" fit publier en date du 29 novembre 2019 un avis d'hypothèque légale en matière de construction sous le numéro d'inscription 25 071 323 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, et ce afin de garantir le versement d'une réclamation s'élevant à la somme **33,365.75$** ;

36. Une copie de l'avis d'hypothèque légale précité est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-22**, pour valoir comme si récité au long;

37. Afin de lui permettre de faire radier la publication de l'Avis d'hypothèque **P-22,** "9324" a mandaté son procureur soussigné afin d'entamer des négociations visant à faire remplacer les dites garanties par une "autre sureté suffisante" au sens prévu à l'article 2731 C.c.Q.;

38. Lesdites négociations ont été concluantes et une entente hors de cour fut convenue entre les parties afin de faire radier l'avis d'hypothèque **P-22**;

39. Dans le cadre de ces négociations, la partie demanderesse a, à l'initiative du procureur de la mise en cause "Lauzon" fait émettre "sans admission et sous toutes réserves" une lettre de garantie par la Caisse Desjardins Chomedey de Laval en faveur de ladite mise en cause couvrant le capital de sa réclamation en capital, intérêts et frais, à titre d'une "autre sureté suffisante" au sens prévue à l'article 2731 C.c.Q., une copie de cette lettre de garantie étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et ultérieurement produite sous la cote **P-23** pour valoir comme si récitée au long;

40. Le mis-en-cause "Me Sansfaçon" détient présentement l'original de la lettre **P-23** à titre de fiduciaire;

g) <u>La mise en cause "MPA Mécanique inc.."</u>

41. La mise-en-cause "**MPA Mécanique inc.**" (Ci-après désignée sous le vocable de "MPA" pour de simples fins de commodité) est une personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, le tout tel qu'il appert d'un exemplaire de "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-24** pour valoir comme si récitée au long;

42. Le ou vers le 27 septembre 2018, un contrat de sous-traitance est signé entre "Core" et "MPA", le tout tel qu'il appert d'une copie de ce contrat de sous-traitance dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-25** pour valoir comme si récité au long;

43. Un sous-contrat de fourniture de matériaux serait intervenu entre la mise-en-cause "MPA" et la mise-en-cause "Emco"

44. Aucun contrat de sous-traitance ne fut signé entre la demanderesse "9324" et la mise-en-cause "MPA";

45. La défenderesse "Core" aurait fait défaut de respecter ses obligations prévues au contrat de sous-traitance **P-25** signé avec "MPA", et ce depuis au moins le 15 novembre 2019;

46. Ce faisant, "MPA" fit publier en date du 19 novembre 2019 un avis d'hypothèque légale en matière de construction sous le numéro d'inscription 25 044 311 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, et ce afin de garantir le versement d'une réclamation s'élevant à la somme **71,903.76$** (incluant la réclamation de son propre sous-contractant qui s'élève à la somme de **21,.183.06$)** ;

47. Une copie de l'avis d'hypothèque légale précité est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-26**, pour valoir comme si récité au long;

48. Afin de lui permettre de faire radier la publication de l'Avis d'hypothèque **P-26,** "9324" a mandaté son procureur soussigné afin d'entamer des négociations visant à faire remplacer les dites garanties par une "autre sureté suffisante" au sens prévu à l'article 2731 C.c.Q.;

49. Lesdites négociations ont été concluantes et une entente hors de cour fut convenue entre les parties afin de faire radier l'avis d'hypothèque **P-26**;

50. Dans le cadre de ces négociations, la partie demanderesse a, à l'initiative du procureur de la mise en cause "MPA" fait émettre "sans admission et sous toutes réserves" une lettre de garantie par la Caisse Desjardins Chomedey de Laval en faveur de ladite mise en cause couvrant le capital de sa réclamation en capital, intérêts et frais, à titre d'une "autre sureté suffisante" au sens prévue à l'article 2731 C.c.Q., une copie de cette lettre de garantie étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et ultérieurement produite sous la cote **P-27** pour valoir comme si récitée au long;

51. Le mis-en-cause "Me Sansfaçon" détient présentement l'original de la lettre **P-27** à titre de fiduciaire;

h) <u>La mise-en-cause "EMCO CORPORATION"</u>

52. La mise-en-cause "**EMCO CORPORATION**" (Ci-après désignée sous le vocable de "Emco" pour de simples fins de commodités) est une personne morale constituée suite à une fusion en vertu des dispositions de la *Loi sur les sociétés par actions de l'Ontario* L.R.O. Chapitre B.6 et régie par les dispositions de la *Companies Act de la Nouvelle-Écosse*, R.S.N.S 1989 c.81, le tout tel qu'il appert d'un exemplaire de "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-28** pour valoir comme si récitée au long;

53. "Emco" aurait agi à titre de fournisseur de matériaux aux termes d'une entente qu'elle aurait conclu avec la mise en cause de "MPA Mécanique inc."

("MPA") à qui elle aurait prétendument fourni des matériaux dans le cadre du projet 3-33 du Canal;

54. Aucun contrat de sous-traitance ne fut signé entre la demanderesse "9324" et la mise-en-cause "Emco";

55. La partie défenderesse "Core" aurait fait défaut de respecter ses obligations envers les sous-traitants, incluant "Emco", et ce depuis au moins le 15 novembre 2019;

56. Ce faisant, "Emco" fit publier en date du 4 décembre 2019 un avis d'hypothèque légale en matière de construction sous le numéro d'inscription 25 079 894 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, et ce afin de garantir le versement d'une réclamation s'élevant à la somme 21,183.06$. Une copie de l'avis d'hypothèque légale précité est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-29**, pour valoir comme si récité au long;

57. "Emco" fit également publier en date du 10 mars 2020 un "préavis d'exercice" sous le numéro d'inscription 25 258 275 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, et ce afin de garantir le versement d'une réclamation s'élevant à la somme 21,183.06**$.** Une copie de ce préavis est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-30**, pour valoir comme si récité au long;

58. Afin de lui permettre de faire radier la publication de l'Avis d'hypothèque **P-29** et le préavis **P-30,** "9324" a mandaté son procureur soussigné afin d'entamer des négociations visant à faire remplacer les dites garanties par une "autre sureté suffisante" au sens prévu à l'article 2731 C.c.Q.;

59. Lesdites négociations ont été concluantes et une entente hors de cour fut convenue entre les parties afin de faire radier l'avis d'hypothèque **P-29** ainsi que le préavis **P-30**; ladite hypothèque et ledit préavis ayant été radiés (numéro d'inscription 25 575 174 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal); le tout tel qu'il appert d'un exemplaire de l'index aux immeubles dénoncé avec la notification des présentes et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-18**, pour valoir comme si récité au long;

60. Dans le cadre de ces négociations, la partie demanderesse a, à l'initiative du procureur de la mise en cause "EMCO" fait émettre "sans admission et sous toutes réserves" une lettre de garantie par la Caisse Desjardins Chomedey de Laval en faveur de ladite mise en cause couvrant le capital de sa réclamation en capital, intérêts et frais, à titre d'une "autre sureté suffisante" au sens prévue à l'article 2731 C.c.Q., une copie de cette lettre de garantie étant dénoncée avec la

notification des présentes procédures et ultérieurement produite sous la cote **P-31** pour valoir comme si récitée au long;

61. Le mis-en-cause "Me Sansfaçon" détient présentement l'original de la lettre **P-31** à titre de fiduciaire;

i) <u>La mise en cause "Les Constructions Lola inc." ("Lola"):</u>

62. La mise-en-cause "**Les constructions Lola inc.**" (Ci-après désignée sous le vocable de "Lola" pour de simples de commodité) est une personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, le tout tel qu'il appert d'un exemplaire de "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-32** pour valoir comme si récitée au long;

63. Le ou vers le 24 septembre 2019 une entente de sous-traitance fut convenue entre "Core" et "Lola", le tout tel qu'il appert d'une série de "Bons de commande" et de "Factures expédiées par "Lola" à l'attention de "Core" au 7474 St-Hubert à Montréal, ces documents étant dénoncés avec la signification des présentes et ils seront ultérieurement produit en liasse au soutien des présentes procédures sous la cote **P-33** pour valoir comme si récité au long;

64. Aucun contrat de sous-traitance ne fut signé entre la demanderesse "9324" et la mise-en-cause "Lola";

65. La défenderesse "Core" aurait fait défaut de respecter ses obligations prévues au contrat de sous-traitance convenu avec "Lola", et ce depuis au moins le 15 novembre 2019;

66. Ce faisant, "Lola" fit publier en date du 21 novembre 2019 un avis d'hypothèque légale en matière de construction sous le numéro d'inscription 25 048 670 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, et ce afin de garantir le versement d'une réclamation s'élevant à la somme 9,808.81$;

67. Une copie de l'avis d'hypothèque légale précité est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-34**, pour valoir comme si récité au long;

68. Afin de lui permettre de faire radier la publication de l'Avis d'hypothèque **P-34,** "9324" a mandaté son procureur soussigné afin d'entamer des négociations visant à faire remplacer les dites garanties par une "autre sureté suffisante" au sens prévu à l'article 2731 C.c.Q.;

69. Lesdites négociations ont été concluantes et une entente hors de cour fut convenue entre les parties afin de faire radier l'avis d'hypothèque **P-34**;

70. Dans le cadre de ces négociations, la partie demanderesse a, à l'initiative du procureur de la mise en cause "Lola" fait émettre "sans admission et sous toutes réserves" une lettre de garantie par la Caisse Desjardins Chomedey de Laval en faveur de ladite mise en cause couvrant le capital de sa réclamation en capital, intérêts et frais, à titre d'une "autre sureté suffisante" au sens prévue à l'article 2731 C.c.Q., une copie de cette lettre de garantie étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et ultérieurement produite sous la cote **P-35** pour valoir comme si récitée au long;

71. Le mis-en-cause "Me Sansfaçon" détient présentement l'original de la lettre **P-35** à titre de fiduciaire;

j) <u>La mise en cause "Aménagement en Bâtiments Jean-Michel Charbonneau inc."</u>

72. La mise-en-cause "**Aménagement en Bâtiments Jean-Michel Charbonneau**" (Ci-après désignée sous le vocable de "Charbonneau" pour de simples fins de commodités) est une personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, le tout tel qu'il appert d'un exemplaire de "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-36** pour valoir comme si récitée au long;

73. Une entente de sous-traitance fut convenue entre "Core" et "Charbonneau" le tout tel qu'il appert d'une série de "Bons de commande" et de "Factures expédiées par "Charbonneau" à l'attention de "Core" au 7474 St-Hubert à Montréal, ces documents étant dénoncés avec la signification des présentes et ils seront ultérieurement produit en liasse au soutien des présentes procédures sous la cote **P-37** pour valoir comme si récité au long;

74. Aucun contrat de sous-traitance ne fut signé entre la demanderesse "9324" et la mise-en-cause "Charbonneau";

75. La défenderesse "Core" aurait fait défaut de respecter ses obligations prévue dans le contrat de sous-traitance convenu avec "Charbonneau", et ce depuis au moins le 15 novembre 2019;

76. Ce faisant, "Charbonneau" fit publier en date du 26 novembre 2019 un avis d'hypothèque légale en matière de construction sous le numéro d'inscription 25 060 348 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, et ce afin de garantir le versement d'une réclamation s'élevant à la somme **9,015.31$** ;

77. Une copie de l'avis d'hypothèque légale précité est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-38**, pour valoir comme si récité au long;

78. Afin de lui permettre de faire radier la publication de l'Avis d'hypothèque **P-38,** "9324" a mandaté son procureur soussigné afin d'entamer des négociations visant à faire remplacer les dites garanties par une "autre sureté suffisante" au sens prévu à l'article 2731 C.c.Q.;

79. Lesdites négociations ont été concluantes et une entente hors de cour fut convenue entre les parties afin de faire radier l'avis d'hypothèque **P-38**; ladite hypothèque ayant été radiée (numéro d'inscription 25 575 713 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal); le tout tel qu'il appert d'un exemplaire de l'index aux immeubles dénoncé avec la notification des présentes et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-18**, pour valoir comme si récité au long;

80. Dans le cadre de ces négociations, la partie demanderesse a, à l'initiative du procureur de la mise en cause "Charbonneau" fait émettre "sans admission et sous toutes réserves" une lettre de garantie par la Caisse Desjardins Chomedey de Laval en faveur de ladite mise en cause couvrant le capital de sa réclamation en capital, intérêts et frais, afin de constituer une "autre sureté suffisante" au sens prévue à l'article 2731 C.c.Q., une copie de cette lettre de garantie étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et ultérieurement produite sous la cote **P-39** pour valoir comme si récitée au long;

81. Le mis-en-cause "Me Sansfaçon" détient présentement l'original de la lettre **P-39** à titre de fiduciaire;

k) <u>La mise-en-cause "Maçonnerie Jacques Boulay inc."</u>

82. La mise-en-cause "**Maçonnerie Jacques Boulay**" (Ci-après désignée sous le vocable de "Boulay" pour de simples fins de commodité) est une personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, le tout tel qu'il appert d'un exemplaire de "État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-40** pour valoir comme si récitée au long;

83. Le ou vers le 22 mai 2018, un contrat de sous-traitance est signé entre "Core" et "Boulay", le tout tel qu'il appert d'une copie de ce contrat de sous-traitance dénoncé avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produit au soutien des présentes procédures sous la cote **P-41** pour valoir comme si récité au long;

84. Aucun contrat de sous-traitance ne fut signé entre la demanderesse "9324" et la mise-en-cause "Boulay";

85. "Core" aurait fait défaut de respecter ses obligations prévues au contrat de sous-traitance **P-41** signé avec "Boulay", et ce depuis au moins le 15 novembre 2019;

86. Ce faisant, la Mise-en-cause "Boulay" fit publier en date du 4 décembre 2019 un avis d'hypothèque légale en matière de construction sous le numéro d'inscription 25 081 270 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, et ce afin de garantir le versement d'une réclamation s'élevant à la somme **42,664.20$** ;

87. Une copie de l'avis d'hypothèque légale précité est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-42**, pour valoir comme si récité au long;

88. Afin de lui permettre de faire radier la publication de l'Avis d'hypothèque **P-42,** "9324" a mandaté son procureur soussigné afin d'entamer des négociations visant à faire remplacer les dites garanties par une "autre sureté suffisante" au sens prévu à l'article 2731 C.c.Q.;

89. Lesdites négociations ont été concluantes et une entente hors de cour fut convenue entre les parties afin de faire radier l'avis d'hypothèque **P-42**; ladite hypothèque ayant été radiée (numéro d'inscription 25 548 200 au registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal); le tout tel qu'il appert d'un exemplaire de l'index aux immeubles dénoncé avec la notification des présentes et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-18**, pour valoir comme si récité au long;

90. Dans le cadre de ces négociations, la partie demanderesse a, à l'initiative du procureur de la mise en cause "Boulay" fait émettre "sans admission et sous toutes réserves" une lettre de garantie par la Caisse Desjardins Chomedey de Laval en faveur de ladite mise en cause couvrant le capital de sa réclamation en capital, intérêts et frais, afin de constituer une "autre sureté suffisante" au sens prévue à l'article 2731 C.c.Q., une copie de cette lettre de garantie étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et ultérieurement produite sous la cote **P-43** pour valoir comme si récitée au long.

91. Le mis-en-cause "Me Sansfaçon" détient présentement l'original de la lettre **P-43** à titre de fiduciaire;

I) **Les mis-en-cause "Nathalie Blais", "Patrice Bellefeuille", "Pierre Tremblay", "Luce Morin", "Michel Larin", "Isabelle David", "Sébastien Bélair", "André-Paul Gagnon" et "Steve Géraldeau",**

92. Les mis-en-cause "Nathalie Blais", "Patrice Bellefeuille", "Pierre Tremblay", "Luce Morin", "Michel Larin", "Isabelle David", "Sébastien Bélair", "André-Paul Gagnon" et "Steve Géraldeau" sont propriétaires des unités non encore vendues par la partie demanderesse "9324", en ce que:

a) Le ou vers le 2 mai 2019, la mise-en-cause "**Nathalie Blais**" (Ci-après désignée comme étant "Blais" pour de simples fins pratiques), se portait acquéreuse de l'immeuble connu comme étant le lot SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS (6 268 683) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 17 / 335 chemin du Canal tel qu'il appert de la désignation cadastrale apparaissant en conclusion des présents procédures);

b). Le ou vers le 29 mars 2019, le mis-en-cause "**Patrice Bellefeuille**" (Ci-après désigné comme étant "Bellefeuille" pour de simples fins pratiques), se portait acquéreur de l'immeuble connu comme étant le lot SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ (6 268 685) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 19 / 331 chemin du Canal tel qu'il appert de la désignation cadastrale apparaissant en conclusion des présents procédures);

c) Le ou vers le 1er avril 2019, les mis-en-cause "**Pierre Tremblay et Luce Morin**" (Ci-après désignés comme étant "Tremblay/Morin" pour de simple fins pratiques), se portaient acquéreurs de l'immeuble connu comme étant le lot SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (6 268 677) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 11 / 347 chemin du Canal tel qu'il appert de la désignation cadastrale apparaissant en conclusion des présents procédures);

d) Le ou vers le 29 mars 2019, les mis-en-cause "**Michel Larin et Isabelle David**" (Ci-après désignés comme étant "Larin/David" pour de simple fins pratiques), se portaient acquéreurs de l'immeuble connu comme étant le lot SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (6 268 678) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 12 / 345 chemin du Canal tel qu'il appert de la désignation cadastrale apparaissant en conclusion des présents procédures);

e) Le ou vers le 29 mars 2019, les mis-en-cause "**Sébastien Bélair et André-Paul Gagnon**" (Ci-après désignés comme étant "Bélair/Gagnon" pour de simple fins pratiques), se portaient acquéreurs de l'immeuble connu comme étant le lot SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (6 268 679) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 13 / 343 chemin du Canal tel qu'il appert de la désignation cadastrale apparaissant en conclusion des présents procédures);

f) Le ou vers le 28 août 2019, le mis-en-cause "**Steve Géraldeau**" (Ci-après désigné comme étant "**Géraldeau**" pour de simples fins pratiques), se portait acquéreur des immeubles connu comme étant le lot SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SIX (6 268 686) et SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT (6 268 687) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 20 et l'immeuble 21 / 30 rue McLaughlin tel qu'il appert de la désignation cadastrale apparaissant en conclusion des présents procédures);

93. En tout temps pertinent aux fins des présentes, la demanderesse "9324" avait convenu avec les mis-en-cause "Nathalie Blais", "Patrice Bellefeuille", "Pierre Tremblay", "Luce Morin", "Michel Larin", "Isabelle David", "Sébastien Bélair", "André-Paul Gagnon" et "Steve Géraldeau", de leur fournir un titre clair de toute hypothèque légale en matière de construction;

94. La demanderesse "9324" est présentement incapable de fournir un titre clair auxdits mis-en-cause, notamment et principalement dû au fait de la présence de la publication de l'avis d'hypothèque **P-6** publiée par la défenderesse "Core" et celle du préavis **P-8** publiée par la mise-en-cause "Richter";

95. Frustrés et contraints par la situation tant la partie demanderesse "9324" que son président, M. Gilles Lavigne, font l'objet d'une demande en injonction permanente et dommages et intérêts pour la somme de 1 204 320,33$ intentée par les mis-en-cause "Blais, Bellefeuille, Tremblay, Morin, Larin, David, Bélair, Gagnon et Géraldeau" dans le dossier 500-17-110674-192; tel qu'il appert d'une copie de cette procédure dénoncée avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-44,** pour valoir comme si récité au long;

m) <u>Le mis-en-cause "Me Martin Sansfaçon, notaire"</u>

96. En tout temps pertinent aux fins des présentes, Me Martin Sansfaçon, (Ci-après désigné sous le vocable de "Me Sansfaçon" pour de simples fins de commodité) est un notaire qui exerce sa profession au 8780, rue Henri-Julien, en la ville et le district de Montréal (Québec) H2M 1M4, sous la dénomination sociale de "Dault & Sansfaçon, notaires";

97. "Me Sansfaçon" fut le notaire instrumentant pour la vente de tous les immeubles achetés par les mis-en-cause "Nathalie Blais", "Patrice Bellefeuille", "Pierre Tremblay", "Luce Morin", "Michel Larin", "Isabelle David", "Sébastien Bélair", "André-Paul Gagnon" et "Steve Géraldeau";

98. "Me Sansfaçon" détient présentement en fidéicommis les originaux de toutes les lettres de garanties émises au profit des divers sous-traitants mis-en-cause par la Caisse Desjardins de Chomedey Laval;

99. Tel qu'il sera démontré lors de l'enquête, "Me Sansfaçon" accepte d'agir à titre de fiduciaire dans le présent dossier;

100. Tel qu'il est ultérieurement plaidé, il est de l'intention de la demanderesse "9324" d'obtenir la radiation de la publication de l'avis d'hypothèque **P-6** publiée par la défenderesse "Core" et celle du préavis **P-8** publiée par la mise-en-cause "Richter", et ce en offrant à la défenderesse "Core" et à la mise-en-cause "Richter" une "autre sureté suffisante" au sens prévu à l'article 2731 du Code civil du Québec, en faisant retenir en fiducie par "Me Sansfaçon" une somme jugée suffisante et à être déterminée par cette honorable cour et provenant du fruit de la prochaine vente de l'un des quatre (4) immeubles toujours invendus et faisant partie du projet "3-33 du Canal, Lachine";

101. Tel qu'il sera ultérieurement plaidé, cette solution a fait l'objet de discussions ainsi que d'un "*Gentleman's agreement*" entre la partie demanderesse "9324" et la mise-en-cause "Richter", le tout tel qu'il appert d'un échange de courriels dénoncé avec la notification des présentes procédures et ultérieurement produit sous la cote **P-60** pour valoir comme si récité au long;

102. Tel qu'il sera démontré lors de l'enquête, "Me Sansfaçon" accepte de détenir en fidéicommis toute somme provenant d'une prochaine vente de l'un des quatre (4) immeubles toujours propriété de la partie demanderesse "9324" faisant partie du "projet 3-33 du Canal" et que cette honorable cour pourra considérer comme pouvant constituer une "autre sureté suffisante" au sens de l'article 2731 C.c.Q.;

B) INTÉRÊT DE LA DEMANDERESSE "9324-5538 QUÉBEC INC."

a) Les promettant-acheteurs:

103. Tel que précédemment plaidé, "9324" est toujours la propriétaire de quatre (4) immeubles dans le projet "3-33 du Canal";

104. "9324" doit absolument vendre ces quatre (4) immeubles afin de rentabiliser son projet et faire face à ses obligations auprès de ses créanciers;

105. Afin de faciliter la vente de ses immeubles, "9324" a agi en personne prudente et diligente, notamment en mandatant un courtier immobilier pour ce faire;

106: Les démarches de la demanderesse furent fructueuses en ce que:

a) "9324" a convenu et signé un "précontrat de vente" avec M. Robert Cassius de Linval et madame Marie Chantal Léger qui ont démontré leur vif intérêt dans le but d'acheter l'immeuble situé sur le lot 6 268 681 (339 du Canal), une copie du précontrat signé avec ces derniers étant dénoncée avec la signification

des présentes et qui sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-45**, pour valoir comme si récité au long, en liasse avec une préautorisation de financement hypothécaire acceptée par Desjardins;

b) "9324" a également convenu et signé un "précontrat de vente" avec Mme Gisèle Fournier qui a démontré son vif intérêt dans le but d'acheter l'immeuble situé sur le lot 6 268 682 (337 du Canal), une copie du précontrat signé avec ces derniers étant dénoncée avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-46**, pour valoir comme si récité au long; en liasse avec une préautorisation de financement hypothécaire acceptée par Desjardins;

c) "9324" a aussi convenu et signé un "précontrat de vente" avec M. Guy Nadeau et dame Christine Fréchette qui ont démontré leur vif intérêt dans le but d'acheter l'immeuble situé sur le lot 6 268 684 (333 chemin du canal), une copie du précontrat signé avec ces derniers étant dénoncée avec la signification des présentes et qui sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-47**, pour valoir comme si récité au long; en liasse avec une préautorisation de financement hypothécaire acceptée par Desjardins;

(Collectivement désignés comme "les promettant acheteurs" pour de simples fins pratiques)

107. La demanderesse "9324" est présentement incapable de fournir un titre clair convenu avec lesdits promettant acheteurs, notamment et principalement dû au fait de la présence de la publication de l'avis d'hypothèque **P-6** publiée par la défenderesse "Core" et celle du préavis **P-8** publiée par la mise-en-cause "Richter";

108. Tel qu'il sera démontré lors de l'enquête, les délais prévus dans les précontrats **P-45, P-46 et P-47** sont échus et la demanderesse subi de multiples inconvénients et pressions de la part de ces promettant-acheteurs frustrés par l'incapacité de la demanderesse de donner suite aux conditions prévues auxdits précontrats, incluant notamment de multiples demandes d'indemnisation;

109. Tel que précédemment plaidé, les délais prévus aux précontrats précités sont expirés et la demanderesse "9324" a dû négocier à plus d'une reprise de nouvelles échéances, mais la patience des promettant-acheteurs a atteint ses limites et les relations ainsi que les négociations deviennent de plus en plus difficiles;

110. La demanderesse "9324" a reçu notification d'une mise-en-demeure des avocats de la promettant acheteuse Gisèle Fournier, faisant notamment état de poursuites judiciaires, copie de ladite lettre de mise-en-demeure étant dénoncée avec la notification des présentes et qui sera ultérieurement produite

au soutien des présentes procédures sous la cote **P-48** pour valoir comme si récitée au long;

111. Tel que précédemment plaidé, il est de l'intérêt supérieur de la partie demanderesse de libérer les titres de tous les immeubles faisant partie du "projet 3-33 du Canal, Lachine" et ci-après désigné aux conclusions de la présente demande, et ce notamment afin de:

a) Fournir un titre clair aux mis-en-cause "Nathalie Blais", "Patrice Bellefeuille", "Pierre Tremblay", "Luce Morin", "Michel Larin", "Isabelle David", "Sébastien Bélair", "André-Paul Gagnon" et "Steve Géraldeau", et éventuellement faciliter la négociation et l'obtention d'un règlement hors de cour dans la poursuite **P-44**;

b) Fournir un titre clair aux "promettant-acheteurs" et conclure une transaction immobilière avec ces derniers, et ce en conformité avec les "précontrats de vente" **P-45, P-46** et **P-47**;

b) <u>La valeur des réclamations des sous-traitants autres que les mis-en-cause réglées par la demanderesse "9324";</u>

112. Tel qu'il appert de la copie de l'index aux immeubles **P-18**, d'autres sous-traitants en plus des mis-en-causes précités ont également procédé à la publication d'un avis d'hypothèque grevant d'autant les titres des immeubles faisant partie du projet "3-33 du Canal, Lachine":

a) Le 2 avril 2019, l'entreprise "Acier Picard inc." publiait un avis d'hypothèque légale sous le # 24 501 433 pour garantir la perception d'une créance impayée par la défenderesse "Core" s'élevant à la somme de la somme de 17 858.86$;

b) Le 8 octobre 2019, l'entreprise "Fabrication des rampes et escaliers Prestige inc." publiait un avis d'hypothèque légale sous le # 24 949 498 pour garantir la perception d'une créance impayée par la défenderesse "Core" s'élevant à la somme de 219 999.65$;

c) Le 21 novembre 2019, l'entreprise "9305-4369 Québec inc." publiait un avis d'hypothèque légale sous le # 25 050 499 pour garantir la perception d'une créance impayée par la défenderesse "Core" s'élevant à la somme de 17 858.86$;

d) Le 22 novembre 2019, l'entreprise "Isolation Multi-Service 2005 inc." publiait un avis d'hypothèque légale sous le # 25 053 626 pour garantir la perception d'une créance impayée par la défenderesse "Core" s'élevant à la somme de 8 537.40$;

e) Le 22 novembre 2019, l'entreprise "Acroyal Climatisation et Chauffage inc." publiait un avis d'hypothèque légale sous le # 25 053 889 pour garantir la perception d'une créance impayée par la défenderesse "Core" s'élevant à la somme de 223 639.25$;

f) Le 22 novembre 2019, l'entreprise "LEMONDE INC." publiait un avis d'hypothèque légale sous le # 25 053 906 pour garantir la perception d'une créance impayée par la défenderesse "Core" s'élevant à la somme de 27 845.97$;

g) Le 25 novembre 2019, l'entreprise "RIC Revêtement inc." publiait un avis d'hypothèque légale sous le # 25 055 457 pour garantir la perception d'une créance impayée par la défenderesse "Core" s'élevant à la somme de 71 015.87$;

h) Le 29 novembre 2019, l'entreprise "Aciers AGF inc." publiait un avis d'hypothèque légale sous le # 25 050 499 pour garantir la perception d'une créance impayée par la défenderesse "Core" s'élevant à la somme de 4 634.72$;

i) Le 9 décembre 2019, l'entreprise "Excavation S. Allard inc." publiait un avis d'hypothèque légale sous le # 25 091 373 pour garantir la perception d'une créance impayée par la défenderesse "Core" s'élevant à la somme de 17 858.86$;

113. Afin de libérer les titres des immeubles du projet "3-33 du Canal, Lachine", agissant en personne "prudente et diligente", la partie demanderesse "9324" a entrepris et complété avec succès des négociations avec tous ces autres sous-traitants précités:

a) Une entente est intervenue le 29 avril 2020 avec le sous-traitant "Acier Picard inc.", copie de cette entente étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-49** pour valoir comme si récitée au long, suite à quoi l'hypothèque légale dudit sous-traitant sera radiée (# 24 654 729), tel qu'il appert de l'index aux immeubles **P-18**;

b) Une entente est intervenue le 21 janvier 2020 avec le sous-traitant "Fabrication Rampes et Escaliers Prestige inc." copie de cette entente étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-50** pour valoir comme si récitée au long, suite à quoi l'hypothèque légale dudit sous-traitant sera radiée (# 25 201 807), tel qu'il appert de l'index aux immeubles **P-18**;

c) Une entente est intervenue le 20 décembre 2019 et le 6 janvier 2020 avec le sous-traitant "9305-4369 Québec inc.", une copie de cette entente étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-51** pour valoir comme si récitée au long, suite à quoi l'hypothèque légale dudit sous-traitant sera radiée (# 25 129 422), tel qu'il appert de l'index aux immeubles **P-18**;

d) Une entente est intervenue le 19 décembre 2019 et le 6 janvier 2020 avec le sous-traitant "Isolation Multi Services 2005 inc.", copie de cette entente étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-52** pour valoir comme si récitée au long, suite à quoi l'hypothèque légale dudit sous-traitant sera radiée (# 25 132 185), tel qu'il appert de l'index aux immeubles **P-18**;

e) Une entente est intervenue le 23 janvier 2020 avec le sous-traitant "Acroyal Climatisation et Chauffage inc.", une copie de cette entente étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-53** pour valoir comme si récitée au long, suite à quoi l'hypothèque légale dudit sous-traitant sera radiée (# 25 201 806), tel qu'il appert de l'index aux immeubles **P-18**;

f) Une entente est intervenue le 12 décembre 2019 et le 6 janvier 2020 avec le sous-traitant "LE MONDE INC.", une copie de cette entente étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-54** pour valoir comme si récitée au long, suite à quoi l'hypothèque légale dudit sous-traitant sera radiée (# 25 201 806), tel qu'il appert de l'index aux immeubles **P-18**;

g) Une entente est intervenue le 13 décembre 2019 0 avec le sous-traitant "RIC Revêtements inc..", copie de cette entente étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-55** pour valoir comme si récitée au long, suite à quoi l'hypothèque légale dudit sous-traitant sera radiée (# 25 221 339), tel qu'il appert de l'index aux immeubles **P-18**;

h) Une entente est intervenue le 16 décembre 2019 avec le sous-traitant "Acier AGF inc.", une copie de cette entente étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-56** pour valoir comme si récitée au long, suite à quoi l'hypothèque légale dudit sous-traitant sera radiée (# 25 132 191), tel qu'il appert de l'index aux immeubles **P-18**;

i) Une entente est intervenue le 24 janvier 2020 avec le sous-traitant "Excavation S. Allard inc.", une copie de cette entente étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-57** pour valoir comme si récitée au long, suite à quoi l'hypothèque légale dudit sous-traitant sera radiée (# 25 132 191), tel qu'il appert de l'index aux immeubles **P-18**;

114. Tel qu'il appert du tableau ci-après exposé, en agissant ainsi avec lesdits sous-traitants, la partie demanderesse a réglé des réclamations pour une valeur totale de 693 940.07$:

SOUS-TRAITANT:	DATE ET # DE PUBLICATION		MONTANT	# DE RADIATION
- ACIER PICARD INC	2019-04-02	# 24 501 433	17 858.86$	# 24 654 729
- ESCALIERS PRESTIGE	2019-10-08	# 24 949 498	219 999.65$	# 25 201 807
- 9305-4369 QUÉBEC INC.	2019-11-21	# 25 050 499	40 228.13$	# 25 129 422
- ISOLATION MULTI-SERVI	2019-11-22	# 25 053 626	8 537.40$	# 25 132 185
- ACROYAL CLIMATISATION	2019-11-22	# 25 053 889	223 639.25$	# 25 201 806
- LEMONDE INC.	2019-11-22	# 25 053 906	27 845.97$	# 25 109 863
- RIC REVÊTEMENT	2019-11-25	# 25 055 457	71 015.87$	# 25 221 339
- ACIER AGF INC.	2019-11-29	# 25 071 162	33 365.75$	# 25 132 191
- EXCAVATION ALLARD	2019-12-09	# 25 091 373	51 449.19$	# 25 201 808

Total de la valeur des réclamations réglées: 693 940.07$

115. En plus des réclamations précitées, la demanderesse "9324" a également négocié le 3 décembre 2019 une entente avec un autre sous-traitant, à savoir l'entreprise "Couvreur Couv-Toit inc.", lui payant la somme **17 327.28$** avant que cette dernière ne publie un avis d'hypothèque légale en matière de construction, et en ce faisant, elle obtenait d'autant une "quittance finale" pour un montant de **167 197.16$** à la demanderesse "9324", le tout tel qu'il appert d'une copie dudit reçu quittance dénoncée avec la notification des présentes procédures et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-58** pour valoir comme si récitée au long;

116. En se faisant, la demanderesse a ainsi réglé les réclamations des sous-traitants "Acier Picard inc.", "Escaliers Prestige", "9305-4369 Québec inc.", "Isolation Multi-Services", "Acroyal Climatisation", "Le Monde inc.", "RIC Revêtement", "Acier AGF inc.", "Excavations Allard inc." et "Couvreur Couv-Toit inc." totalisant la somme de **711 267.35$** (693 940.07$ + 17 327.28$= 711 267.35$)

117. Tel qu'il sera ultérieurement plaidé, ladite somme de 711 267.35$ fait partie et est inclue dans la somme de **1 166 383,19$** réclamée par la défenderesse "Core" et mentionnée dans son avis d'hypothèque **P-6** (qui lui-même faisait spécifiquement état que la dite somme comprenait à la fois sa propre réclamation ainsi que celle de tous les sous-traitants; (notre soulignement);

c) La valeur des réclamations des Sous-traitants mis-en-causes couvertes par l'émission des lettres de garantie:

118. Tel que précédemment plaidé, afin de libérer les titres des immeubles faisant partie du "projet 3-33 du Canal, Lachine", la demanderesse a entrepris et complété des négociations ou obtenu jugement au sujet des différends l'opposant aux sous-entrepreneurs mis-en-cause, notamment en obtenant l'émission de lettres de garantie émises par la Caisse Desjardins Chomedey de Laval;

119. Tel que précédemment plaidé, la valeur apparaissant dans chacune desdites lettres de garantie correspond dans chaque cas à la valeur de chaque réclamation individualisée pour chaque sous-traitant concerné, en capital, intérêt et indemnité additionnelle calculée pour deux (2) ans ainsi que les déboursés (sauf pour la mise-en-cause "Ste-Julie" qui a fait l'objet d'un calcul du procureur soussigné, mais qui fut reconnue bonne, valable et suffisante par la Cour du Québec - Pièce **P-13**), le tout constituant le jugement **P-13** une "autre sureté suffisante" conforme à l'article 2731 C.c.Q.;

120. Tel qu'il appert du tableau ci-après exposé, mais sans admission et sous toutes réserves quant aux droits et recours de la demanderesse envers lesdits sous-traitants, la valeur des réclamations desdits sous-traitants mis-en-cause en capital, intérêts pour deux (2) ans et indemnité additionnelle et frais s'établirait à la somme de **327,927.54$**

RÉCLAMATION DE LA PARTIE EN VERTU DE L'AVIS D'HYPOTHÈQUE			VALEUR DE LA LETTRE DE GARANTIE	
- "9109-9803 Québec inc"	(pièce P-11):	49,746.44$	60,000.00$	(pièce P-14)
- "Excel +"	(pièce P-17):	49,931.54$	58,407.36$	(pièce P-19)
- "Escaliers Maxime Lauzon inc."	(pièce P-22)	33,365.75$	40,000.00$	(pièce P-23)
- "EMCO CORPORATION"	(pièce P-29)	21,183.06$	28,022.46$	(pièce P-39)
- "Construction Lola"	(pièce P-34)	9,808.81$	13,314.10$	(pièce P-41)
- "Aménagement Charbonneau"	(pièce P-38)	9,015.31$	11,277.45$	(pièce P-43)
- "Maçonnerie J. Boulay"	(pièce P-42)	42,664.20$	50,637.18$	(pièce P-45)
- "MPA Mécanique"	(pièce P-26)	71,903.76$ (*)	66,268.99$ (*)	(pièce P-27)
TOTAL:		287,618.87$	**327,927.54$**	

(*): Incluant la réclamation de son sous-traitant fournisseur de matériaux EMCO CORPORATION

d) <u>La défenderesse "Core":</u>

121. Tel que précédemment plaidé:

a) Le ou vers le 16 décembre 2019, la partie Défenderesse "**Core**", publiait un "Avis d'hypothèque légale d'une personne ayant participé à des travaux de construction ou de rénovation d'un immeuble" sous le numéro 25 107 847 du Registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, grevant ainsi la partie privative des "immeubles" d'une hypothèque légale en matière de construction afin de lui garantir le versement d'une somme réclamée de **1 166 383,19$,** une copie de l'avis d'hypothèque légale précité est dénoncée avec la signification des présentes et sera ultérieurement produite au soutien des présentes procédures sous la cote **P-6**, pour valoir comme si récité au long;

b) Tel qu'il appert de la pièce **P-6**, la défenderesse y déclarait ce qui suit:

"QUALIFICATION DU DROIT:

a) Le CONSTITUANT ET CRÉANCIER a conclu avec la DÉBITRICE une entente de partenariat relativement, notamment à la fourniture de services incluant la gestion de la construction, la surintendance, la fourniture de main d'œuvre et la sous-traitance de travaux, le tout au bénéfice des Immeubles ci-haut désignés et dont une somme totale de 1 166 383.19$, mais excluant les intérêts et les frais, demeure à ce jour impayée aux fins de l'entente de partenariat;

b) Tous les services ont été fournis et rendus et ont procuré aux Immeubles ci-haut décrits une plus-value d'au moins 1 166 383.19$ (...)" (notre soulignement);

faisant en sorte que la réclamation de **1 166 383,19$** mentionnée dans l'avis **P-6** incluait et comprenait à la fois sa propre réclamation ainsi que celle de tous les sous-traitants, incluant les mis-en-cause; (notre soulignement)

122. En tout temps pertinent des pourparlers se sont déroulés entre la partie demanderesse et son procureur et la mise en cause "Richter" agissant et représentée par le mis-en-cause Andrew Adessky, es qualité de syndic à la faillite de la défenderesse "Core", ainsi que son procureur, et ce dans le but avoué de convenir d'une "autre sureté suffisante" conformément à l'article 2731 C.c.Q. afin de permettre à la demanderesse de vendre ses immeubles aux "promettant-acheteurs" sous toutes réserves aux droits et recours de chaque partie quant au mérite du dossier;

123. Dans le cadre de ces pourparlers, le procureur du syndic mis-en-cause a, le ou vers le 7 juillet 2020, rédigé et expédié une lettre à tous les avocats en cause, incluant le procureur soussigné, le tout tel qu'il appert de la copie de ladite lettre dénoncée avec la notification des présentes et qui sera ultérieurement produite sous la cote **P-59** pour valoir comme si récité au long;

124. Tel qu'il appert de ladite lettre **P-59**, le procureur du syndic reconnait qu'une somme de **460,000.00$** déjà offerte par la partie demanderesse à la mise-en-cause "Richter" serait suffisante pour couvrir la réclamation de la défenderesse "Core" contre la demanderesse "9324" en capital, intérêts et frais, "*Mais que ce montant ne sera pas suffisant pour couvrir la balance de la réclamation de Core pour les montants prétendument dus (sic) à certains sous-traitants* (...)"

125. Tel qu'il appert également du contenu de ladite lettre **P-59 (**corroboré en soit par les échanges de courriels **(P-60)**, le procureur du syndic fait état que le syndic:

a) consentirait à la demande de la demanderesse en ce qui concerne la substitution de la partie de l'hypothèque légale couvrant la réclamation de "Core"

à l'encontre de "9324" (pour les frais dûs à ou des travaux exécutés par Core) et accepter que la détention en fidéicommis du montant de 460,000.00$ proposé par "9324" puisse constituer une sureté suffisante pour cette partie de la réclamation;

b) s'en remettrait à la décision de cette honorable cour quant à la prétention de "9324" que ledit montant constituerait une sureté suffisante pour couvrir la balance de la réclamation de "Core" pour les montants réclamés par les sous-traitants mis-en-cause, le syndic mis-en-cause s'en remettant à la décision de la Cour;

126. Tel qu'il appert du dossier, après avoir fait mention que les lettres de garantie **P-14, P-19, P-23, P-27, P-31, P-35, P-39 et P-43** étaient "*satisfaisantes en termes de garantie de paiement ou de qualité*" cette honorable cour a rejeté la demande de "9324", décidant que la somme offerte de 460 000.00$ par la demanderesse ne constituait pas une sureté suffisante pour permettre la substitution recherchée parce que la valeur des sommes offertes par la partie demanderesse ne couvrait pas les réclamations des sous-traitants mis-en-cause;

127. Le ou vers le 3 août 2020, le procureur du syndic-mis-en-cause faisait parvenir au procureur soussigné un courriel (ici dénoncé et ultérieurement produit sous la cote **P-49**) dans le cadre duquel ce dernier mentionnait notamment qu'il était loisible à la demanderesse de retourner devant cette honorable cour afin d'y proposer un montant approprié pour obtenir la substitution de garantie recherchée;

128. C'est en faisant sienne cette sage suggestion que la partie demanderesse présente la présente demande;

129. Tel qu'il appert de l'avis d'hypothèque **P-6**, la défenderesse "Core" réclame la somme de **1 166 383,19$** (intérêts et frais en sus), incluant sa propre réclamation et celle des sous-traitants;

130. Tel qu'il appert d'une copie du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire **P-12** publié le 2 juin 2020 par le mis-en-cause "Richter" sous le numéro 25 421 435 du registre foncier de Montréal, les sommes réclamées par le syndic mis-en-cause pour et au nom de la défenderesse s'établissait dorénavant en capital à la somme de **874 135.43$** ;

131. Tel qu'il appert du contenu de la pièce **P-12**, il était spécifiquement mention:

" *DÉNONCIATION DU DÉFAUT*

La Débitrice (9324-5538 Québec inc") est en défaut de respecter les termes d'une entente de partenariat relativement, entre autres, à la fourniture de services incluant la gestion de la construction, la surintendance, la fourniture de main d'œuvre, la sous-traitance de travaux de construction, et des travaux de

construction que la Créancière ("Core") a effectué, le tout au bénéfice des Immeubles désignés ci-haut.

En date des présentes, la Débitrice est en défaut de payer la somme de 874 135.43$, plus les intérêts et les frais;"

132. Le ou vers le 1er juin 2020, le procureur du syndic mis-en-cause expédiait un courriel au procureur de la demanderesse spécifiant notamment mais expressément ce qui suit:

"*En réponse à vos courriels ci-dessous, je vous confirme que le Syndic n'a pas l'intention de s'opposer à une demande potentielle de la part de votre cliente à ce que le montant de l'hypothèque de "Core" soit substitué par une somme d'argent détenue en fidéicommis chez le notaire instrumentant de la vente, le tout selon les conditions mentionnées dans votre "Demande interlocutoire (...)" datée du 3 avril.*

Ceci étant, cette substitution devra se faire par ordonnance de la Cour supérieure (chambre civile, suivant la décision de M. le juge Gouin du 8 avril 2020), suivant une requête en bonne et due forme signifiée et déposée par votre cliente.
(...)

*Quant au montant pour lequel le syndic accepterait la substitution, en date de la présente, ce montant est de **1 136 776.05$** intérêts échus, futurs et les frais* (...)"
le tout tel qu'il appert d'un échange de courriels entre procureurs et un tableau de calcul des intérêts, dénoncé avec la notification des présentes procédures et ultérieurement produite sous la cote **P-60**;

C) LA DÉTERMINATION DE LA VALEUR D'UNE "AUTRE SURETÉ SUFFISANTE" AU SENS PRÉVU PAR L'ARTICLE 2731 C.C.Q.:

133. Tel qu'il appert du dossier, un jugement fut rendu le 16 juillet 2020 par cette honorable cour sous la plume de l'honorable juge Guylène Beaugé J.C.S. (une copie de ce jugement étant dénoncée avec la notification des présentes procédures et ultérieurement produites sous la cote **P-61**;

"***[23] Ainsi, pour protéger la masse des créanciers bénéficiant d'hypothèques légales ainsi que le Syndic, l'autre sureté suffisante proposée par 9324 devrait valoir 726 435.81$.***"

134. Afin de permettre au Syndic-mis-en-cause et aux sous-traitants mis-en-cause de bénéficier d'une sureté équivalente à celle qui leur est garantie par leurs hypothèques pour obtenir la substitution recherchée, la partie demanderesse offre qu'une somme de **726 435.81** soit retenue par "Me Sansfaçon" à même le fruit de la première vente de l'un des immeubles encore propriété de "9324", et que celle-ci soit conservée en fidéicommis par le notaire mis-en-cause jusqu'à ce

que jugement final intervienne ou qu'un règlement hors de cour ne soit convenu et signé par toutes les parties en présence;

135. Tel qu'il appert du contenu de la lettre **P-59**, le syndic mis-en-cause ne s'opposera pas à ce que *"le montant de l'hypothèque de "Core" soit substitué par une somme d'argent détenue en fidéicommis chez le notaire instrumentant de la vente";*

136. Tel qu'il appert du contenu de la lettre **P-59**, la valeur de la réclamation de la défenderesse "Core" (capital, intérêts et frais), incluant la réclamation de "Core" ainsi que les réclamations de tous les sous-traitants, se chiffrerait à la somme de **1 136 776.05$** incluant capital, intérêts et frais (le tout étant énoncé sous toutes réserves et sans admission);

137. Tel que précédemment plaidé, et tel qu'il appert du contenu de la lettre **P-59**, la valeur de la réclamation de la défenderesse "Core" se chiffrerait à la somme de **460 000.00$**, incluant capital, intérêts et frais, le tout laissant un solde de **676 776.00$** pour la partie de la réclamation représentant les réclamations des sous-traitants (le tout étant soumis "sous toutes réserves et sans admission");

138. Tel que précédemment plaidé, la demanderesse a déjà réglé des réclamations provenant des sous-traitants "Acier Picard inc.", "Escaliers Prestige", "9305-4369 Québec inc.", "Isolation Multi-Services", "Acroyal Climatisation", "Le Monde inc.", "RIC Revêtement", "Acier AGF inc.", "Excavations Allard inc." et "Couvreur Couv-Toit inc." totalisant la somme de **711 267.35$,** ceux-ci ayant accordés des quittances subrogatives pour autant;

139. Tel que précédemment plaidé, la demanderesse a déjà consenti aux sous-traitants mis-en-cause "Ste-Julie", " Excel +", "Lauzon", "Emco", "Lola", "Charbonneau", "Boulay" et "MPA" des lettres de garantie totalisant la somme de **327,927.54$** ;

140. Sans admission et sous toutes réserves, notamment quant à ses autres droits et recours (incluant notamment son droit à opérer compensation pour le surplus), la partie demanderesse est bien fondée en faits et en droit de proposer qu'une somme de **787 927.54$** (460 000.00$ + 327 927.54$) puisse être considérée comme pouvant constituer une somme suffisante pour à être retenue par Me Martin Sansfaçon, notaire mis-en-cause pour constituer une "autre sureté suffisante" au sens prévu par l'article 2731 C.c.Q.; que cette somme soit retenue à même le fruit de la première vente de l'un des immeubles encore propriété de "9324", et que celle-ci soit conservée en fidéicommis par le notaire mis-en-cause jusqu'à ce que jugement final intervienne ou qu'un règlement hors de cour ne soit convenu et signé par toutes les parties en présence;

141. Subsidiairement, sous toutes réserves, et nonobstant ce qui est précédemment proposé, advenant que cette honorable cour en viendrait à la conclusion que la somme de **787,927.54$** ne constitueraient pas une sureté suffisante, la partie demanderesse offrirait en option de remplacement toute somme raisonnable que cette honorable cour pourrait considérer comme étant une "autre sureté suffisante" et ce tenant compte de la règle de la proportionnalité et d'éviter la multiplication des procédures;

D) LES CRITÈRES APPLICABLES EN MATIÈRE D'ORDONNANCE DE SAUVEGARDE:

142. La partie demanderesse est bien fondée de requérir auprès de cette honorable cour l'émission d'urgence d'une ordonnance de sauvegarde, en ce que:

a) La partie demanderesse possède une apparence suffisante de droit;

b) La partie demanderesse subit présentement un préjudice sérieux ou irréparable;

c) La balance des inconvénients milite en faveur de l'émission d'une ordonnance de sauvegarde en faveur de la partie demanderesse;

d) Il est urgent pour la partie demanderesse d'obtenir une ordonnance de sauvegarde afin notamment de pouvoir minimiser ses dommages;

a) Une apparence suffisante de droit:

143. Comme le veut la jurisprudence, en ce qui concerne l'apparence de droit, il y a lieu de donner une interprétation large à l'article 2731 C.c.Q. dans la mesure où lorsque la garantie est de "qualité", ceci a pour effet de "protéger les créanciers" et "d'enlever le jeu de pressions entre les parties".

144. À la lecture du jugement rendu (**P-61**), cette honorable Cour reconnait que la demanderesse a fourni aux sous-traitants mis-en-cause des lettres de garanties satisfaisantes en terme de garantie de paiement ou de qualité puisqu'elles sont irrévocables et fournies par une institution foncière sérieuse;

145. Tel qu'il appert du dossier, et particulièrement des échanges de correspondance **P-59** et **P-60**, le syndic mis-en-cause "Richter" reconnaît que la réclamation de la défenderesse "Core" serait, capital, intérêts et frais, équivalant à une somme de **460 000.00**$, somme que la demanderesse offre, sans admission et sous toutes réserves quant à ses droits et recours, que la dite somme soit

147. Tel qu'il appert du dossier, la valeur des réclamations des sous-traitants mis-en-cause totaliserait la somme de **287,618.87$** ;

148. Tel qu'il appert du dossier, la partie demanderesse "9324" a obtenu l'émission des lettres de garanties **P-14, P-19, P-23, P-27, P-31, P-35, P-39 et P-43** (toutes jugées "*satisfaisantes en termes de garantie de paiement ou de qualité*" par cette honorable cour - voir le jugement **P-61**), totalisant la somme de **327 927.54$** afin de garantir le paiement desdites réclamations, plus intérêts et frais, (N.B. les démarches effectuées pour obtenir l'émission desdites lettres ayant été effectuées "sans admission et sous toutes réserves" puisque toutes les réclamations des sous-traitants mis-en-cause sont contestées);

149. Tel qu'il appert du dossier, et malgré le fait que toutes les réclamations des sous-traitants mis-en-cause sont garanties en capital, les intérêts et les frais, la demanderesse offre, sans admission et sous toutes réserves quant à ses droits et recours, en plus de la somme de **460 000,00$** précédemment offerte pour couvrir la réclamation de "Core", à nouveau la somme de **327 927.54$** et ce afin de garantir à nouveau la réclamation desdits sous-traitants, par le biais de son inclusion dans la réclamation de "Core" et du mis-en-cause "'Richter", et ce également afin que le tout puisse constituer une "autre sureté suffisante" au sens prévu à l'article 2731 C.c.Q.;

150. Tel qu'il appert du dossier, la défenderesse "Core", par la bouche de son syndic, la mise-en-cause "Richter" consent à ce qu'une "autre sureté suffisante" puisse être constituée par la retenue d'une somme suffisante dans le compte en fidéicommis du mis-en-cause Me Martin Sansfaçon et ce jusqu'à ce qu'un jugement final soit rendu ou qu'un règlement hors de cour ne soit signé entre les parties et leurs procureurs;

151. Tel que le prévoit la jurisprudence, la partie demanderesse "9324" possède le droit de plus strict de vendre ses immeubles, et elle a l'obligation de fournir un titre clair à ses acheteurs;

b) <u>Un préjudice sérieux ou irréparable</u>:

152. Tel qu'il appert de la pièce **P-3**, chaque immeuble vaut entre un (1) million et un (1.5) million de dollars;

153. La demanderesse a de lourdes obligations envers ses propres créanciers hypothécaires, notamment la Banque Nationale du Canada, en ce que notamment elle doit effectuer des remboursements périodiques et ses ressources financières sont limitées;

154. Des précontrats ont été signé avec des promettant acheteurs sérieux, qui ont tous obtenu leur financement;

155. Chaque promettant acheteur effectue d'intenses et d'importantes pressions auprès de la demanderesse et de son président, M. Gilles Lavigne afin de passer titre, ce qui ne pourrait se faire sans que la demanderesse ne puisse

leur offrir un "titre clair", ce qui serait impossible sans l'émission d'une ordonnance de sauvegarde;

156. La demanderesse "9324" a reçu signification d'une lettre de mise en demeure de la part des procureurs de la promettant acheteuse Gisèle Fournier (pièce **P-48**), la demanderesse faisant l'objet de menace de poursuites en annulation du précontrat, en remboursements et dommages et intérêts, ce qui ferait perdre à la demanderesse une transaction d'une valeur de **1 374 000,00**$, (voir copie du précontrat **P-46**);

157. La demanderesse "9324" ainsi que son président, M. Gilles Lavigne, font l'objet d'une poursuite en injonction et en dommages et intérêts (**P-44**) d'une valeur de 1 204 320.33$ de la part des autres propriétaires des immeubles du "projet 3-33 du Canal, Lachine" ces derniers invoquant le défaut d'un titre clair causé par la présence des hypothèques légales grevant leurs immeubles;

158. Le président de la demanderesse subit énormément de stress et d'anxiété, ainsi que des ennuis de santé, causé par les intenses pressions subies des mis-en-cause, des promettant acheteurs et de ses banquiers, par le fait qu'il lui est impossible de compléter son projet, dû notamment à son incapacité à pouvoir fournir un titre clair aux mis-en-cause et aux promettant acheteurs;

159. Sans l'émission d'une ordonnance de sauvegarde, il sera impossible pour la demanderesse de vendre ses immeubles avant la conclusion du présent dossier, soit pas avant la fin de la présente année;

c) <u>La balance des inconvénients</u>:

160. La partie demanderesse plaide respectueusement que la balance des inconvénients milite en faveur de l'octroi d'une substitution de garantie, en ce que la preuve démontre l'important préjudice que subirait la partie demanderesse alors que la défenderesse "Core" (et la mise-en-cause 'Richter") verront pour leur part leur hypothèque légale remplacée par le dépôt et la conservation en fidéicommis par Me Martin Sansfaçon d'une somme plus que suffisante pour couvrir leur propre réclamation et celles des sous-traitants mis-en-cause (tous les autres sous-traitants ayant été payé par "9324" en lieu et place de la partie défenderesse, tel qu'il appert du dossier, des quittances subrogatoires émises et des radiations inscrites à l'index aux immeubles (**P-18**);

d) <u>L'urgence</u>:

161. Tel que le prévoit la jurisprudence, quoi que nécessaire, le critère de l'urgence nécessaire dans le cadre de l'émission d'une ordonnance de sauvegarde se veut différent de celui requis dans le cadre d'une injonction provisoire (plus pressante, plus immédiate dans le cas d'une injonction provisoire);

162. Il y a urgence, notamment parce que la partie demanderesse "**9324**" fut informée que madame Gisèle Fournier, l'une des promettant-acheteurs, a menacé de mettre un terme à son marché à défaut par la partie demanderesse de lui livrer l'immeuble pour lequel elle a conclu un précontrat avec la demanderesse, les autres proposants acheteurs ayant également fait état de leur impatience face à la dite situation;

163. Il est urgent pour la partie demanderesse "**9324**" d'obtenir une ordonnance de sauvegarde, tenant compte de la chronologie factuelle déjà invoquée, incluant la mise en demeure **P-48**, ainsi qu'en ce qui a trait des obligations de la partie demanderesse de pouvoir vendre ses immeubles avec promptitude et ainsi minimiser ses pertes, et de pouvoir faire face à ses propres obligations envers ses promettant acheteurs prêteurs et financiers;

164. La présente demande visant à l'émission d'une ordonnance de sauvegarde conforme au projet de jugement annexé aux présentes procédures est bien fondée en faits et en droit;

165. La partie Demanderesse "**9324"** est bien fondée en faits et en droit d'invoquer toute présomption de faits que de droit au soutien de la présente demande;

166. La présente demande est bien fondée en faits et en droit, la demanderesse ayant pleinement l'intérêt de requérir la présente demande, tel qu'en fait foi le jugement **P-13**;

PAR CES MOTIFS, VOUS PLAISE:

ACCEUILLIR la présente demande pour l'obtention d'une ordonnance de sauvegarde;

DÉCLARER et RECONNAÎTRE que la demanderesse 9324-5538 Québec inc possède l'intérêt suffisant pour agir aux fins des présentes;

PRENDRE ACTE du contenu de la lettre **P-59** et de l'échange de courriels **P-60**;

CONSIDÉRANT le calcul effectué par l'honorable juge Beaugé J.C.S. dans le cadre du jugement P-61, PRENDRE ACTE de l'offre effectuée par la demanderesse de déposer la somme de **726 435.81$** dans le compte en fidéicommis du notaire Me Martin Sansfaçon et ce jusqu'à ce que jugement final intervienne dans le présent dossier ou qu'une entente hors de cour dument signée par les parties n'intervienne;

DÉCLARER ladite offre comme étant bonne, valide et suffisante et qu'elle constitue une "autre sureté suffisante" en conformité aux termes et conditions prévues à l'article 2731 C.c.Q.

ORDONNER au mis-en-cause, Me Martin Sansfaçon, notaire, de conserver dans son compte en fidéicommis somme de **726 435.81$** et ce à titre de fiduciaire, et ce tant et aussi longtemps qu'il n'aura pas reçu notification d'une copie conforme d'un jugement final rendu en la présente instance ou d'une copie conforme d'une entente hors-de-cour signée par les parties et leurs procureurs respectifs, suite à quoi il devra disposer desdites sommes en conformité avec les termes du jugement final rendu ou du règlement hors-de-cour intervenu;

SUBSIDIAIREMENT, SANS ADMISSION ET SOUS TOUTES RÉSERVES, ADVENANT QUE CETTE HONORABLE COUR EN VIENDRAIT À LA CONCLUSION QUE L'OFFRE PRÉCITÉE NE SERAIT PAS BONNE, VALABLE ET SUFFISANTE:

PRENDRE ACTE de l'offre effectuée par la demanderesse de déposer la somme de **787,927.54$** dans le compte en fidéicommis du notaire Me Martin Sansfaçon et ce jusqu'à ce que jugement final intervienne dans le présent dossier ou qu'une entente hors de cour dument signée par les parties n'intervienne;

DÉCLARER ladite offre comme étant bonne, valide et suffisante et qu'elle constitue une "autre sureté suffisante" en conformité aux termes et conditions prévues à l'article 2731 C.c.Q.

ORDONNER au mis-en-cause, Me Martin Sansfaçon, notaire, de conserver dans son compte en fidéicommis somme de **787,927.54$** et ce à titre de fiduciaire, et ce tant et aussi longtemps qu'il n'aura pas reçu notification d'une copie conforme d'un jugement final rendu en la présente instance ou d'une copie conforme d'une entente hors-de-cour signée par les parties et leurs procureurs respectifs, suite à quoi il devra disposer desdites sommes en conformité avec les termes du jugement final rendu ou du règlement hors-de-cour intervenu;

SUBSIDIAIREMENT, SANS ADMISSION ET SOUS TOUTES RÉSERVES, ADVENANT QUE CETTE HONORABLE COUR EN VIENDRAIT À LA CONCLUSION QUE LES OFFRES PRÉCITÉES NE SERAIENT PAS BONNES, VALABLES ET SUFFISANTES:

PRENDRE ACTE de l'offre complémentaire de la partie demanderesse;

FIXER toute somme raisonnable que cette honorable cour pourrait considérer comme étant une "autre sureté suffisante";

ORDONNER au mis-en-cause, Me Martin Sansfaçon, notaire, de conserver dans son compte en fidéicommis et ce à titre de fiduciaire toute somme que cette honorable cour jugerait suffisante pour constituer une "autre sureté suffisante", et ce tant et aussi longtemps qu'il n'aura pas reçu notification d'une copie conforme d'un jugement final rendu en la présente instance ou d'une copie conforme d'une entente hors-de-cour signée par les parties et leurs procureurs respectifs, suite à quoi il devra disposer desdites sommes en conformité avec les termes du jugement final rendu ou du règlement hors-de-cour intervenu;

ÉMETTTRE une ordonnance de sauvegarde d'urgence sur une base interlocutoire;

ORDONNER au mis-en-cause, le Directeur de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal de radier à toutes fins que de droit, l'inscription de l'hypothèque légale en matière de construction publiée le 16 décembre 2019, sous le numéro 25 107 847, ainsi que le "préavis d'exercice d'une vente sous contrôle de justice et préavis d'intention de mettre à exécution une garantie" publié le 2 juin 2020 sous le numéro 25 421 435 du Registre de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal en ce qui a trait aux immeubles ci-après désignés:

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES

"Des immeubles ayant front sur le chemin du Canal et de la rue McLaughlin, en la ville de Montréal, étant connu et désigné comme étant les lots numéro:

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT (6 268 667) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 1)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-HUIT (6 268 668) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 2)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-NEUF (6 268 669) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 3)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX (6 268 670) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 4)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE ET ONZE (6 268 671) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 5)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DOUZE (6 268 672) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 6)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-TREIZE (6 268 673) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 7)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATORZE (6 268 674) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 8)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUINZE (6 268 675) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 9)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEIZE (6 268 676) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 10)

(Les immeubles 1 à 10 étant ci-avant et ci-après appelées "les parties communes")

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT (6 268 677) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 11)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (6 268 678) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 12)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF (6 268 679) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 13)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS (6 268 680) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 14)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-UN (6 268 681) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 15)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DEUX (6 268 682) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 16)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-TROIS (6 268 683) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 17)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE (6 268 684) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 18)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ (6 268 685) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 19)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-SIX (6 268 686) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 20)

SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT SEPT (6 268 687) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (L'immeuble 21)

Avec bâtisses dessus érigées portant les numéros civiques 331, 333, 335, 337, 339, 341, 343, 345 et 347 du chemin du Canal et le numéro civique 30 de la rue McLaughlin, en la ville de Montréal "

ORDONNER aux autres mis-en-cause de prendre acte du jugement à intervenir et d'agir en conséquence;

RÉSERVER aux parties tous leurs recours;

RÉSERVER à la partie demanderesse le droit de MODIFIER la présente demande;

ORDONNER l'exécution provisoire du jugement à intervenir en l'instance et ce nonobstant appel, vu l'urgence pour la demanderesse de vendre ses immeubles;

LE TOUT avec les entiers frais de justice contre la partie défenderesse.

Montréal ce 10 août 2020

Me Charles Dupuis II.I.
Avocat et procureur de 9324-5538 Québec inc.

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussigné, Gilles Lavigne, domicilié et résidant au 3040 ouest, boulevard Lévesque, appartement 1906, en la ville et le district de Laval (Québec) H7V 2G3, affirme solennellement et sous serment ce qui suit:

1. Je suis le président, ainsi que le principal actionnaire de l'entreprise 9324-5538 Québec inc.

2. J'ai le mandat d'agir pour et au nom de l'entreprise 9324-5538 Québec inc. afin que la présente demande introductive d'instance soit instituée et présentée d'urgence devant cette honorable cour;

3. Il est dans l'intérêt de la partie Demanderesse "**9324**" de pouvoir réaliser à très court terme la vente de ses immeubles à des tierces personnes;

5. La partie demanderesse a convenu une entente avec M Robert Cassius de Linval et madame Marie Chantal Léger qui ont démontré leur vif intérêt dans le but d'acheter l'immeuble situé sur le lot 6 268 681;

7. La partie demanderesse a convenu une entente avec Mme Gisèle Fournier qui a démontré son vif intérêt dans le but d'acheter l'immeuble situé sur le lot 6 268 682;

8. La partie demanderesse a convenu une entente avec M. Guy Nadeau qui a démontré son vif intérêt dans le but d'acheter l'immeuble situé sur le lot 6 268 684);

9. La partie demanderesse a convenu une entente avec Mme Christine Fréchette qui a démontré son vif intérêt dans le but d'acheter l'immeuble situé sur le lot 6 268 684 ;

10. Or, afin de pouvoir conclure la vente de ses immeubles, la partie demanderesse "**9324**" s'est engagée envers ces tierces personnes à leur fournir un titre clair, ce qu'elle n'est présentement pas en mesure de faire tenant compte de la publication des multiples avis d'hypothèque en matière de construction, ainsi que celles des préavis d'exercice mentionnés dans le cadre de la présente demande.

11. La partie demanderesse "**9324**" est bien fondée en faits et en droit de requérir et d'obtenir que cette honorable cour rende sur une base intérimaire une ordonnance de sauvegarde afin de lui permettre de déposer en fiducie entre les mains du Mis en cause, Me Martin Sansfaçon notaire, une "***autre sureté suffisante***" et ce tel que le lui permet l'article 2731 C.C.Q.;

12. La partie demanderesse "**9324**" est bien fondée en faits et en droit de requérir que cette honorable cour émette une "ordonnance de sauvegarde", en ce que:

a) La partie demanderesse possède une apparence suffisante de droit;

b) La partie demanderesse subit présentement un préjudice sérieux ou irréparable;

c) La balance des inconvénients milite en faveur de l'émission d'une telle ordonnance en faveur de la partie demanderesse;

d) Il est urgent pour la partie demanderesse d'obtenir une ordonnance de sauvegarde;

13. La partie demanderesse "**9324**" possède le droit de plus strict de vendre ses immeubles, et elle a l'obligation de fournir un titre clair à ses acheteurs;

14. Le préjudice allégué est sérieux ou irrévocable en ce que si l'hypothèque légale n'est pas substituée par une "autre sureté suffisante", la partie demanderesse "**9324**" sera dans l'impossibilité de vendre ses immeubles;

15. J'ai été personnellement informé que madame Gisèle Fournier, l'une des promettant-acheteurs, a menacé de mettre un terme à son marché à défaut par la partie demanderesse de lui livrer l'immeuble pour lequel elle a conclu un précontrat avec la demanderesse;

16. Les autres promettant acheteurs ainsi que les autres propriétaires (les mis en cause) des autres immeubles du projet 3-33 du Canal me mettent énormément de pressions afin que leur titre soit clair et quitte des hypothèques qui les grèvent présentement;

17. La balance des inconvénients milite en faveur de l'octroi d'une ordonnance de sauvegarde en ce que:

a) chaque immeuble vaut entre un (1) million de dollars (1 000 000.00$) et un million et demi de dollars (1 500 000.00$) et la perte d'une vente lui occasionnera des pertes substantielles alors que la défenderesse, le syndic mis-en-cause, la masse des créanciers à la faillite de "Core" et les sous-traitants pour lesquelles elle prend faits et cause verront leur hypothèque se substituer par une somme d'argent suffisante conservée dans le compte en fidéicommis du notaire mis-en-cause;

b) la partie demanderesse a des obligations impératives envers son institution prêteuse à qui elle doit rembourser des sommes très importantes et ce à brève échéance;

c) la partie demanderesse, ainsi que moi personnellement, font l'objet d'une demande en injonction permanente et dommages et intérêts intentée par les mis-en-cause **"Blais, Bellefeuille, Tremblay, Morin, Larin, David, Bélair, Gagnon et Géraldeau"** dans le dossier 500-17-110674-192;

19. La position du syndic mis-en-cause est abusive en ce que les réclamations des sous-traitants mis en cause sont déjà couvertes et garanties par l'émission par la caisse Desjardins Chomedey de Laval d'une série de lettres de garantie couvrant lesdites réclamations en capital, intérêt et déboursés judiciaires de publication et de signification;

20. La position du syndic mis-en-cause aurait pour effet de garantir plus d'une fois le paiement des réclamations individuelles desdits sous-traitants, ce qui est abusif;

21. Il est urgent pour la partie demanderesse **"9324"** d'obtenir une ordonnance de sauvegarde, tenant compte de la chronologie factuelle déjà invoquée, notamment en ce qui a trait des obligations de la partie demanderesse de pouvoir vendre ses immeubles avec promptitude et ainsi minimiser ses pertes, et de pouvoir faire face à ses propres obligations envers ses prêteurs et financiers;

22. Tous les faits invoqués dans la présente demande introductive d'instance sont vrais;

ET J'AI SIGNÉ:

GILLES LAVIGNE

AFFIRMÉ SOUS SERMENT ET SIGNÉ DEVANT MOI,
À MONTRÉAL CE 10 Août 2020

PERSONNE AUTORISÉE À RECEVOIR
UN SERMENT AU QUÉBEC

Brigitte Bertrand
223989
COMMISSAIRE À
L'ASSERMENTATION
Pour le Québec
Québec

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussigné, Martin Sansfaçon, notaire, exerçant sa profession au sein de l'étude "Dault Sansfaçon, notaires S.E.N.C., et ayant une place d'affaires au 8780 avenue Henri-Julien, en la ville et le district de Montréal (Québec) H2M 1M4, affirme solennellement et sous serment ce qui suit:

1. Je suis l'un des mis-en-cause en la présente instance;

2. J'ai été le notaire instrumentant dans tous les contrats de vente intervenus entre 9324-5538 Québec inc. et les mis-en-cause "Nathalie Blais", "Patrice Bellefeuille", "Pierre Tremblay", "Luce Morin", "Michel Larin", "Isabelle David", "Sébastien Bélair", "André-Paul Gagnon" et "Steve Géraldeau", en lien avec leur achat d'une propriété faisant partie du "projet 3-33 du Canal" à Montréal, arrondissement de Lachine, Québec;

3. J'ai déjà reçu mandat et instruction de la partie demanderesse 9324-5538 Québec inc de procéder, dès que celle-ci pourra fournir un titre clair, à recevoir avec célérité tous les actes de vente découlant de précontrats déjà signés entre 3924-5538 Québec inc. et Mme Gisèle Fournier, Madame Chantal Léger, M. Robert Cassius de Linval, M. Guy Nadeau et Madame Christine Fréchette; et portant sur certains des immeubles faisant également partie du "projet 3-33 du Canal" et qui sont toujours sa propriété";

4. J'ai connaissance que certains promettant acheteurs font preuve d'inquiétude et d'impatience;

5. Je détiens présentement en mon étude l'original de toutes les lettres de garantie émises par la Caisse Desjardins Chomedey de Laval à la demande de la partie demanderesse 9324-5538 Québec inc. et ce afin de constituer une "autre garantie suffisante" au sens prévu par l'article 2731 C.c.Q. dans le cadre du présent dossier;

6. J'accepte de conserver en mon étude l'original de ces lettres de garantie et ce à titre de fiduciaire, tant et aussi longtemps que je n'aurai pas reçu notification d'un exemplaire dûment signé d'une convention de règlement hors de cour entre les parties ou d'une copie d'un jugement final rendu par un tribunal compétent statuant sur les droit des parties;

7. Je procéderai par la suite à présenter l'original de ladite lettre de garantie à la Caisse Desjardins Chomedey de Laval afin d'encaisser le montant indiqué sur ladite lettre, le déposer dans mon compte en fidéicommis et d'en disposer de manière conforme au contenu de la convention de règlement hors de cour ou selon les termes du jugement final rendu en l'instance;

8. Tous les faits apparaissant dans la présente déclaration sous serment sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ:

MARTIN SANSFAÇON, NOTAIRE

AFFIRMÉ SOUS SOLENNELLEMENT
ET SIGNÉ DEVANT MOI,
À MONTRÉAL CE 12 AOÛT 2020

PERSONNE AUTORISÉE À RECEVOIR
UN SERMENT AU QUÉBEC

Me Richard SANSFAÇON
Notaire - Notary
8780, av. Henri-Julien
Montréal, Québec H2M 1M4

AVIS DE PRÉSENTATION

AVIS EST DONNÉ À:

Me Suzie Laprise, avocate
BEAUVAIS, TRUCHON
@: slaprise@avbt.com
Procureure de l'intimée "**9019-9803 Québec inc.**"

Me Étienne Sabourin-Fortier, avocat
FORTIER, AVOCATS INC.
@: es-fortier@fortier-avocats.com
Procureur de l'intimée "Système Intérieur Excel +"

Me Christian Ladouceur, avocat
LES AVOCATS LADOUCEUR
@: mec.ladouceur@videotron.ca
Procureur de l'intimée "Escaliers Maxime Lauzon inc."

Me Camille D'Astous, avocate
MT | AVOCATS
@: cdastous@mtavocats.ca
Procureure de l'intimée "EMCO CORPORATION"

Me Nathalie Cardinal, avocate
@: nathaliecardinal@bellnet.ca
Procureure de l'intimée "Constructions Lola inc."

Me Samia Benlamara
GRAVEL, GRENIER, VAILLANCOURT
@: sbenlamara@gbavocats.com
Procureurs de l'intimée "Aménagement en bâtiments Jean-Michel Charbonneau inc."

Me Jean Rousseau avocat
CROCHETIÈRE PÉTRIN AVOCATS (SHERBROOKE)
@: notificationestrie@cpavocats.ca -et- @: jrousseau@cpavocats.ca
Procureur de l'intimée "Maçonnerie Jacques Boulay inc."

Me Stéphane Paquette avocat
CROCHETIÈRE PÉTRIN AVOCATS (MONTRÉAL)
@: notification@cpavocats.ca -et- @: spaquette@cpavocats.ca
Procureur de l'intimée "MPA Mécanique inc.

Me Bogdan-Alexandru Dobrota avocat
WOODS AVOCATS
@: adobrota@woods.qc.ca
Procureur de M. Andrew Adessky, syndic-intimé (RICHTER GROUPE CONSEIL) et de Construction Core du Canada inc.

Me Jean-Sébastien Beaulieu, avocat
BCF AVOCATS
@: jean-sebastien.beaulieu@bcf.ca
Procureur des Mis-en-cause Mme Nathalie BLAIS M. Patrice BELLEFEUILLE, M. Pierre TREMBLAY, Luce MORIN, Michel LARIN, Isabelle DAVID, Sébastien BÉLAIR, André Paul GAGNON et Steve GÉRALDEAU;

Me Martin SANSFAÇON, notaire
DAULT & SANSFAÇON NOTAIRES S.E.N.C.
Mis-en-Cause
@: msansfacon@dsnotaires.com

Le Directeur du bureau de la publicité des
Droits de la circonscription foncière de Montréal
2050, rue de Bleury, # RC 10
Montréal (Québec) H3A 2J5
Mis-en-Cause
@: notificationpf@mern.gouv.qc.ca

VEUILLEZ NOTER que la "DEMANDE VISANT À PERMETTRE D'URGENCE À LA PARTIE REQUÉRANTE DE REQUÉRIR UNE ORDONNANCE VISANT À SUBSTITUER DES HYPOTHÈQUES LÉGALES PAR UNE AUTRE SURETÉ SUFFISANTE POUR ASSURER LE PAIEMENT D'UNE RÉCLAMATION D'UN SOUS-TRAITANT ET D'OBTENIR LA RADIATION D'UNE INSCRIPTION AU REGISTRE FONCIER" sera présentée pour adjudication devant un juge de la Cour du Québec siégeant pour et dans le district de Montréal le 26 août 2020 siégeant en la salle 2.16 du palais de justice de Montréal, 1 est rue Notre-Dame Montréal H2Y 1B6 , à 8h45 heures.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE!

Montréal ce 10 août 2020

Charles Dupuis avocat
751 rue St-Joseph est, Montréal Qc H3J 1K3
Téléphone portable (vu urgence) 514 947-2058
Courriel: mecharlesdupuis@gmail.com

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussigné, Gilles Lavigne, domicilié et résidant au 3040 ouest, boulevard Lévesque, appartement 1906, en la ville et le district de Laval (Québec) H7V 2G3, affirme solennellement et sous serment ce qui suit:

1. Je suis le président, ainsi que le principal actionnaire de l'entreprise 9324-5538 Québec inc.

2. J'ai le mandat d'agir pour et au nom de l'entreprise 9324-5538 Québec inc. afin que la présente demande introductive d'instance soit instituée et présentée d'urgence devant cette honorable cour;

3. Il est dans l'intérêt de la partie Demanderesse "**9324**" de pouvoir réaliser à très court terme la vente de ses immeubles à des tierces personnes;

5. La partie demanderesse a convenu une entente avec M Robert Cassius de Linval et madame Marie Chantal Léger qui ont démontré leur vif intérêt dans le but d'acheter l'immeuble situé sur le lot 6 268 681;

7. La partie demanderesse a convenu une entente avec Mme Gisèle Fournier qui a démontré son vif intérêt dans le but d'acheter l'immeuble situé sur le lot 6 268 682;

8. La partie demanderesse a convenu une entente avec M. Guy Nadeau qui a démontré son vif intérêt dans le but d'acheter l'immeuble situé sur le lot 6 268 684);

9. La partie demanderesse a convenu une entente avec Mme Christine Fréchette qui a démontré son vif intérêt dans le but d'acheter l'immeuble situé sur le lot 6 268 684 ;

10. Or, afin de pouvoir conclure la vente de ses immeubles, la partie demanderesse "**9324**" s'est engagée envers ces tierces personnes à leur fournir un titre clair, ce qu'elle n'est présentement pas en mesure de faire tenant compte de la publication des multiples avis d'hypothèque en matière de construction, ainsi que celles des préavis d'exercice mentionnés dans le cadre de la présente demande;;

11. La partie demanderesse "**9324**" est bien fondée en faits et en droit de requérir et d'obtenir que cette honorable cour rende sur une base intérimaire une ordonnance de sauvegarde afin de lui permettre de déposer en fiducie entre les mains du Mis en cause, Me Martin Sansfaçon notaire, une "***autre sureté suffisante***" et ce tel que le lui permet l'article 2731 C.C.Q.;

No: 500-17-112721-207
CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
COUR SUPÉRIEURE
DISTRICT DE MONTRÉAL

9324-5538 QUÉBEC INC.

Partie demanderesse

-c-

Les constructions Core du Canada inc.

Partie défenderesse

-et-

Richter Groupe conseil inc.

Mis en cause

et als.

DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE DE SAUVEGARDE PRÉSENTÉE EN COURS D'INSTANCE, DÉCLARATIONS DOUS SERMENT & AVIS DE PRÉSENTATION

ORIGINAL

Me Charles Dupuis avocat
751 est, Boul. St-Joseph
Montréal (Québec) H2J 1K3
TÉL: (514) 844-0129
FAX: (514) 845-8104
@: mecharlesdupuis@gmail.com
CODE: AD-9401