

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No. 500-11-057532-190  
DATE: 14 mai 2020

---

SOUS LA PRÉSIDENCE DE :      L'HONORABLE MARTIN CASTONGUAY, J.C.S. *JM0009*

---

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC. :

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.  
Syndic de la faillite - Requérent

c.

MPA MÉCANIQUE INC.

9305-4369 QUÉBEC INC.

BARRETTE STRUCTURAL INC.

M.C.M.E.L. INC.

ISOLATION MULTI SERVICES 2005 INC.

ACROYAL CLIMATISATION ET CHAUFFAGE INC.

RIC REVÊTEMENT INC.

GRANITE AU SOMMET INC.

BOIS CONTEMPORAIN INC.

AMÉNAGEMENTS EN BÂTIMENT JEAN-MICHEL  
CHARBONNEAU

ESCALIERS MAXIME LAUZON INC.

EMCO CORPORATION

ÉQUIPEMENT D'ACIER FÉDÉRAL LTÉE

9345-9196 QUÉBEC INC. (CENTRE DE  
RÉNOVATION HOME HARDWARE MARIEVILLE)

CONCEPT IMMOBILIER DU NORD INC.

AD-HOC ARCHITECTES

Défenderesses

-et-

ME MARIE-CHANTALE DUBÉ

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE SAINTE-  
HÉLÈNE (8053-55 CASGRAIN)

FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU  
QUÉBEC

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI

CÉLINE LABONTÉ

DENIS BÉRUBÉ

DIRECTEUR DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE  
LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE  
MONTRÉAL

REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS  
MOBILIERS

Mis en cause

---

**ORDONNANCE**

---

[1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Demande urgente en substitution de garanties et en autorisation d'une vente libre et quitte des charges grevant la propriété* du Syndic (la « **Demande** »), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de cette dernière ;

[2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande le 27 avril 2020 ;

- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs ;
- [4] **CONSIDÉRANT** que le 30 janvier 2020 les inspecteurs ont autorisé le Syndic de vendre l'Immeuble, décrit ci-après, selon les termes de la Contre-Offre de vente (Pièce R-34), confirmée par le formulaire OACIQ portant le numéro MO 19359 (Pièce R-35) (la « **Promesse d'Achat-Vente** ») ;
- [5] **CONSIDÉRANT** qu'il est loisible d'émettre une ordonnance ordonnant que la transaction de vente (la « **Transaction** ») envisagée par la Promesse d'achat-vente entre le Syndic en tant que vendeur, et les Mis en causes Céline Labonté et Denis Bérubé (les « **Promettants-Acheteurs** ») en tant qu'acheteurs, et visant la vente aux Promettants-Acheteurs de l'immeuble décrit dans la Promesse d'Achat-Vente (l' « **Immeuble** ») soit faite libre et quitte de toutes charges grevant l'Immeuble, selon les conditions ci-après stipulées ;

**POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

- [6] **ACCORDE** la Demande ;

**SIGNIFICATION**

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

**DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE ACHETÉ**

- [9] **PREND ACTE** que la vente porte sur l'immeuble désigné comme suit :

La partie privative connue et désignée comme étant le lot SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SIX (6 280 766) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro civique 8055, unité 301, avenue Casgrain à Montréal, province de Québec.

Les parties communes étant désignées comme suit, à savoir le lot numéro SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE SEPT CENT CINQUANTE-SIX (6 280 756) au cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Montréal.

(l' « **Immeuble** »)

## VENTE ET PRODUIT DE LA VENTE

- [10] **PREND ACTE** de l'autorisation que les inspecteurs ont octroyée au Syndic afin de vendre l'Immeuble, consignée au procès-verbal de la réunion des inspecteurs tenue le 30 janvier 2020 ;
- [11] **DÉCLARE**, par les présentes, que le Syndic et les Promettants-Acheteurs sont autorisés à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement pour donner plein effet à la Promesse d'Achat-Vente, conclure la Transaction, passer titre sur l'Immeuble en faveur des Promettants-Acheteurs et exécuter l'acte de vente qui sera préparé par Me Marie-Chantale Dubé, notaire instrumentant l'acte de vente (« **Me Dubé** ») ;
- [12] **DÉCLARE** que la vente de l'Immeuble est faite sous l'autorité de la justice ;
- [13] **PREND ACTE** que Me Dubé, notaire instrumentant l'acte de vente, détient le prix de vente de l'Immeuble déduction étant faite de l'acompte préalablement payé au Syndic ;
- [14] **ORDONNE** à Me Dubé, notaire instrumentant l'acte de vente, de déboursier au Syndic le produit de la vente de l'Immeuble, déduction étant faite des frais de la notaire instrumentaire, des frais du courtier et des répartitions ;

## SUBSTITUTION DES HYPOTHÈQUES LÉGALES

### *Quant à la partie intimée MPA Mécanique inc. :*

- [15] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 4 691,51 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de MPA Mécanique inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;
- [16] **DÉCLARE** que ladite somme de 4 691,51 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 047 249 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

### *Quant à la partie intimée 9305-4369 Québec inc. :*

- [17] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 7 117,68 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne

pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de 9305-4369 Québec inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction;

**DÉCLARE** que ladite somme de 7 117,68 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 050 500 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée Barrette Structural inc. :**

[18] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicomis, un montant de 1 574,08 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Barrette Structural inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

[19] **DÉCLARE** que ladite somme de 1 574,08 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 052 903 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée M.C.M.E.L. inc. :**

[20] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicomis, un montant de 5 381,28 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de M.C.M.E.L. inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

[21] **DÉCLARE** que ladite somme de 5 381,28 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication

25 053 296 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée Isolation Multi Services 2005 inc. :**

[22] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 920,97 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Isolation Multi Services 2005 inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

[23] **DÉCLARE** que ladite somme de 920,97 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 053 611 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée Acroyal Climatisation et Chauffage inc. :**

[24] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 2 787,20 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Acroyal Climatisation et Chauffage inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

[25] **DÉCLARE** que ladite somme de 2 787,20 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 053 888 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée RIC Revêtement inc. :**

[26] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 5 270,74 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne

pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de RIC Revêtement inc. de publier une hypothèque légale sur l'immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [27] **DÉCLARE** que ladite somme de 5 270,74 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 055 456 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée Granite au Sommet inc. :**

- [28] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 8 705,48 \$ à partir du produit de la vente de l'immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Granite au Sommet inc. de publier une hypothèque légale sur l'immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [29] **DÉCLARE** que ladite somme de 8 705,48 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 057 261 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée Bois Contemporain inc. :**

- [30] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 7 869,89 \$ à partir du produit de la vente de l'immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Bois Contemporain inc. de publier une hypothèque légale sur l'immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [31] **DÉCLARE** que ladite somme de 7 869,89 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant aux hypothèques légales portant les numéros de

publication 25 057 341, 25 057 342 et 25 071 322 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée Les Aménagements en bâtiment Jean-Michel Charbonneau :**

[32] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 5 099,38 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Les Aménagements en bâtiment Jean-Michel Charbonneau de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

[33] **DÉCLARE** que ladite somme de 5 099,38 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 060 333 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée Escalier Maxime Lauzon inc. :**

[34] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 3 869,60 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Escalier Maxime Lauzon inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

[35] **DÉCLARE** que ladite somme de 3 869,60 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 067 466 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée EMCO Corporation :**

[36] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 4 678,47 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne

pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de EMCO Corporation de publier une hypothèque légale sur l'immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [37] **DÉCLARE** que ladite somme de 4 678,47 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 070 125 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée Équipement d'acier Fédéral Ltée :**

- [38] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 975,87 \$ à partir du produit de la vente de l'immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Équipement d'acier Fédéral Ltée de publier une hypothèque légale sur l'immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [39] **DÉCLARE** que ladite somme de 975,87 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 078 168 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée 9345-9196 Québec inc. (Home Hardware) :**

- [40] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 2 057,14 \$ à partir du produit de la vente de l'immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de 9345-9196 Québec inc. (Home Hardware) de publier une hypothèque légale sur l'immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [41] **DÉCLARE** que ladite somme de 2 057,14 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication

25 096 887 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**Quant à la partie intimée Concept Immobilier du Nord inc. :**

[42] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicomis, un montant de 8 541,38 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Concept Immobilier du Nord inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

[43] **DÉCLARE** que ladite somme de 8 541,38 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 124 120 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 280 766 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 280 756 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

**ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS**

**Pour la partie privative - lot 6 280 766** (anciennement lot 3 453 955)

[44] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription de Montréal, sur présentation d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette Ordonnance, d'annuler et radier toutes les Sûretés, incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les enregistrements suivants publiés audit Registre foncier sur le lot 6 280 766 :

- Tous les droits hypothécaires publiés au terme des Avis d'hypothèque de la construction : 25 047 249; 25 050 500; 25 052 903; 25 053 296; 25 053 611; 25 053 888; 25 055 456; 25 057 261; 25 057 341; 25 057 342; 25 071 322; 25 060 333; 25 067 466; 25 070 125; 25 078 168; 25 096 887; 25 123 920; 25 124 120; et des préavis d'exercices afférents : 25 199 879; 25 200 086; 25 256 085; 25 316 532 ;
- Tous les droits hypothécaires publiés au terme d'hypothèques conventionnelles : 23 165 968; 23 994 661; et le préavis d'exercice afférent : 25 037 078 ;

- [45] **ORDONNE** au Registraire du Registre des droits personnels et réels mobiliers, sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente Ordonnance, de modifier les enregistrements portant les numéros **17-0620151-0001** et **18-0758386-0001** en modifiant la définition incluse du terme « Immeuble » ou « Immeuble hypothéqué » en changeant le numéro du lot inscrit (3 453 955) pour le numéro de lot **6 280 762** afin de permettre le transfert aux Promettants-Acheteurs de l'Immeuble achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements ;

**Pour la partie commune – lot 6 280 756** (anciennement lot 3 453 955)

- [46] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription de Montréal, sur présentation d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette Ordonnance et de réduire de 15,70 % l'assiette des hypothèques légales de la construction (actes : 25 047 249; 25 050 500; 25 052 903; 25 053 296; 25 053 611 ; 25 053 888; 25 055 456; 25 057 261; 25 057 341; 25 057 342; 25 071 322; 25 060 333; 25 067 466; 25 070 125; 25 078 168; 25 096 887; 25 123 920; 25 124 120) grevant le lot 6 280 756, soit de la valeur relative de la fraction de l'Immeuble dans l'entièreté de la copropriété divisée ;

#### **DÉVOLUTION DE L'IMMEUBLE**

- [47] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Syndic conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes (le «**Certificat**»), tous les droits, titres et intérêts à l'égard de l'Immeuble décrit au paragraphe [9] de la présente seront dévolus entièrement et exclusivement aux Promettants-Acheteurs, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, taxes, charges, hypothèques, fiducies (réelles et présumées), jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre, mais excluant les servitudes qui grèvent ou pourraient grever l'Immeuble (collectivement les «**Sûretés**»), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* sur la propriété mobilière ou immobilière, et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant à l'Immeuble achetés soient par les présentes annulées et radiées à l'égard de l'Immeuble, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat ;
- [48] **ORDONNE** au Syndic de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après qu'il soit émis ;

#### **DISTRIBUTION**

- [49] **AUTORISE** le Syndic à distribuer le produit de la vente de l'Immeuble, déduction étant faite des frais du notaire instrumentaire, des frais du courtier et de la somme substituée à la créance agrégée des hypothèques légales, en conformité avec les lois et droits applicables ;

## LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

[50] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être instituée contre le Syndic en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Syndic bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe ;

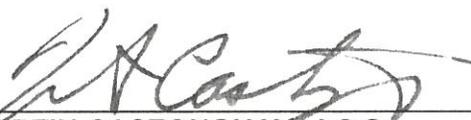
## GÉNÉRAL

[51] **DÉCLARE** que l'Acheteur ou le Syndic soit autorisés à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés ;

[52] **ORDONNE** que la Promesse d'Achat-Vente (R-34 et R-35), incluant les promesses d'achat (R-30 et R-31) soit gardée confidentielle et sous scellé jusqu'au plus tôt de a) la clôture de la Transaction, ou b) une ordonnance ultérieure de cette Cour ;

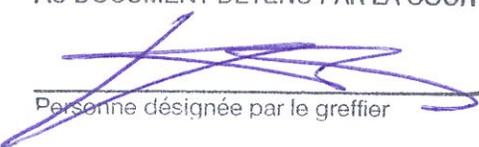
[53] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais ;

**LE TOUT, SANS FRAIS, SAUF EN CAS DE CONTESTATION.**

  
MARTIN CASTONGUAY, J.C.S.

Me Bogdan-Alexandru Dobrota  
Me Émilie St-Pierre  
Procureurs pour le Syndic

COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
AU DOCUMENT DÉTENU PAR LA COUR

  
Personne désignée par le greffier

**ANNEXE "A"**  
**FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU SYNDIC**

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

Dossier: No: 500-11-057532-190

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)

---

**DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE  
CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.:**

Débitrice faillie

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Syndic de la faillite - Requérant

c

**MPA MÉCANIQUE INC.**

**9305-4369 QUÉBEC INC.**

**BARRETTE STRUCTURAL INC.**

**M.C.M.E.L. INC.**

**ISOLATION MULTI SERVICES 2005 INC.**

**ACROYAL CLIMATISATION ET CHAUFFAGE INC.**

**RIC REVÊTEMENT INC.**

**GRANITE AU SOMMET INC.**

**BOIS CONTEMPORAIN INC.**

**AMÉNAGEMENTS EN BÂTIMENT JEAN-MICHEL  
CHARBONNEAU**

**ESCALIERS MAXIME LAUZON INC.**

**EMCO CORPORATION**

**ÉQUIPEMENT D'ACIER FÉDÉRAL LTÉE**

---

---

**9345-9196 QUÉBEC INC. (CENTRE DE  
RÉNOVATION HOME HARDWARE MARIEVILLE)**

**CONCEPT IMMOBILIER DU NORD INC.**

**AD-HOC ARCHITECTES**

Défenderesses

-et-

**ME MARIE-CHANTALE DUBÉ**

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE SAINTE-  
HÉLÈNE (8053-55 CASGRAIN)**

**FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU  
QUÉBEC**

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI**

**CÉLINE LABONTÉ**

**DENIS BÉRUBÉ**

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

**REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET  
RÉELS MOBILIERS**

Mis en cause

---

## **CERTIFICAT DU SYNDIC**

---

### **PRÉAMBULE:**

**CONSIDÉRANT** le dépôt par Condos Knightsbridge inc. (la « **Débitrice** »), le 15 novembre 2019, d'un Avis d'intention de présenter une proposition concordataire (l'« **Avis d'intention** ») en vertu de l'article 50.4 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3, en sa version modifiée (la « **LFI** »).

**CONSIDÉRANT** la nomination de Richter Groupe Conseil inc. (le « **Syndic** ») à titre de Syndic à l'Avis d'intention;

**CONSIDÉRANT** l'absence de Proposition dans le délai imparti suivant le dépôt de l'Avis d'intention ou dans le cadre de toute prorogation accordée par le tribunal, la Débitrice a été réputée avoir fait cession de ses biens au bénéfice de ses créanciers, conformément aux dispositions de la LFI ;

**CONSIDÉRANT** la nomination de Richter à titre de Syndic à la faillite de la Débitrice, en date du 9 janvier 2020, par le séquestre officiel;

**CONSIDÉRANT** que la Cour Supérieure du Québec (la «**Cour**») a émis une Ordonnance («**l'Ordonnance**») le 29 avril, 2020, qui, *inter alia*, autorise et approuve la conclusion d'un acte de vente entre le Syndic, comme vendeur et Céline Labonté et Denis Bérubé, comme acheteurs, le tout en conformité avec la Contre-Offre (Pièce R-34), copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour, et toutes les transactions y contenues (collectivement la «**Transaction**») incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du Syndic; et

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

**LE SYNDIC CERTIFIE QU'IL A ÉTÉ AVISÉ DE CE QUI SUIT:**

- (a) le Prix d'achat (tel que défini dans la Promesse d'Achat-Vente) payable à la clôture de la Transaction, ainsi que toutes les taxes applicables, ont été payés; et
- (b) toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées;
- (c) En particulier, et sans limiter la généralité de ce qui précède, l'Acte de vente entre le Syndic, agissant à titre de vendeur, et les Mise en cause Céline Labonté et Denis Bérubé, agissant à titre d'acheteurs, a été dûment conclu devant Me Marie-Chantale Dubé, notaire, le ●, 2020, et a été dûment reçu par celui-ci sous son numéro de minute ●.

Ce Certificat a été délivré par le Syndic le \_\_\_\_\_ 2020 à \_\_\_\_\_ [HEURE].

Richter Groupe Conseil Inc. ès qualité de Syndic dans la faillite de Condos Knightsbridge, et non à titre personnel.

---

Andrew Adessky  
RICHTER GROUPE CONSEIL INC.  
1981, avenue McGill College  
Bureau 1100  
Montréal (Québec) H3A 0G6