

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

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

DATE : 29 novembre 2019

SOUS LA PRÉSIDENTICE DE

Me Chantal Flamand, registraire

Dans l'affaire de l'avis d'intention de faire
une proposition de :

PROJET CAPRI S.E.C,

Débitrice-requérante

-et-

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

-et-

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO
VI

-et-

9263-3387 QUÉBEC INC.

-et-

7663609 CANADA INC.

Mises en cause

ORDONNANCE
(Financement temporaire)

CH

CONSIDÉRANT la Requête pour approbation d'un financement temporaire présentée par la Débitrice-requérante Projet Capri S.E.C. en vertu l'article 50.6 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** »), les pièces au soutien et l'affidavit de Simon Boyer déposé au soutien de celle-ci (« **Requête** »);

CONSIDÉRANT les arguments des procureurs et ayant été avisé que toutes les parties intéressées, incluant les créanciers garantis qui seront vraisemblablement touchés par la charge constituée en vertu de la présente ordonnance ont été avisés au préalable de la présentation de la Requête et y consentent;

CONSIDÉRANT les dispositions de la LFI;

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :

1. ACCORDE la Requête.
2. REND cette ordonnance en vertu de la LFI (« **Ordonnance** »).

Signification

3. DÉCLARE que la Débitrice-requérante a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées, incluant les créanciers garantis susceptibles d'être affectés par la charge créée par les présentes.

Heure de prise d'effet

4. DÉCLARE que cette Ordonnance et toutes ses dispositions prennent effet à compter de 00 h 01 heure de Montréal, province de Québec, à la date de cette Ordonnance (« **Heure de prise d'effet** »).

Financement temporaire

5. ORDONNE que la Débitrice-requérante soit, et elle est par les présentes, autorisée à emprunter, rembourser et réemprunter, de temps à autre, de 7663609 Canada inc. (le « **Prêteur temporaire** ») les sommes que la Débitrice-requérante juge nécessaires ou souhaitables, lesquelles ne peuvent en tout

temps excéder un montant de capital impayé totalisant 228 500,00 \$, le tout selon les termes et conditions prévus dans la *Interim Financing Term Sheet* datée du 28 novembre 2019 ci-jointe comme Annexe A (la « **Term Sheet** », et les modalités d'un tel financement étant collectivement désignées les « **Modalités du financement temporaire** »), afin, et pour la seule utilisation autorisée, de procéder au paiement en faveur de l'arrondissement du Sud-Ouest d'une contribution en lien avec le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest liés exclusivement aux Immeubles (décrits ci-dessous) qui s'élève à un montant de 218 500,00 \$ (la « **Facilité temporaire** »).

6. ORDONNE que, nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, la Débitrice-requérante soit par les présentes autorisée à signer et livrer la Term Sheet, les autres ententes de crédit, sûretés et autres documents (collectivement les « **Documents du financement temporaire** ») qui pourraient être requis par le Prêteur temporaire relativement à la Facilité temporaire et aux Modalités du financement temporaire, et que la Débitrice-requérante soit par les présentes autorisée à exécuter toutes ses obligations en vertu des Documents du financement temporaire.
7. ORDONNE que, nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, la Débitrice-requérante paiera au Prêteur temporaire, lorsque dues, toutes les sommes payables (incluant le capital, les intérêts, les frais et les dépenses, notamment les frais et débours des procureurs et autres conseillers ou mandataires du Prêteur temporaire, sur une base d'indemnisation complète (les « **Dépenses du Prêteur temporaire** »)) en vertu des Documents du financement temporaire, et exécutera toutes ses autres obligations envers le Prêteur temporaire conformément aux Modalités du financement temporaire, aux Documents du financement temporaire et à l'Ordonnance.
8. DÉCLARE que les immeubles connus et désignés sous les numéros de lot 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230 et 2 125 961 du cadastre du Québec (les « **Immeubles** ») de la Débitrice-Requérante soient par les présentes grevés d'une

CHK

charge et d'une sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de 350,000.00 \$ (cette charge et sûreté constituent la « **Charge du Prêteur temporaire** ») en faveur du Prêteur temporaire à titre de garantie pour toutes les obligations de la Débitrice-requérante envers le Prêteur temporaire relativement à toutes les sommes dues (incluant le capital, les intérêts, et les Dépenses du Prêteur temporaire) et qui découlent ou se rapportent aux Modalités du financement temporaire et aux Documents du financement temporaire. La Charge du Prêteur temporaire aura un rang prioritaire tel qu'établi aux paragraphes 13 des présentes.

9. ORDONNE que les réclamations du Prêteur temporaire en vertu des Documents du financement temporaire ne puissent pas faire l'objet d'une transaction en vertu d'une éventuelle proposition concordataire ou dans le cadre de ces procédures ni dans le cadre de procédures entamées ou continuées en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** », et collectivement avec les présentes procédures, les « **Procédures d'Insolvabilité** »), et que le Prêteur temporaire, en cette qualité, soit traité comme créancier non visé dans le cadre de la présente instance et dans toute proposition et dans toute Procédure d'Insolvabilité.
10. DÉCLARE que le Prêteur temporaire pourra :
 - a) nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, prendre de temps à autre toutes les mesures qu'il juge nécessaires ou appropriées (mais sans aucune exigence) pour enregistrer, inscrire ou publier la Charge du Prêteur temporaire et les Documents du financement temporaire dans toutes les juridictions qu'il juge appropriées;
 - b) nonobstant les dispositions du paragraphe suivant, refuser d'effectuer toute avance à la Requérante si les dispositions des Modalités du financement temporaire et des Documents du financement temporaire ne sont pas respectées par la Requérante.

11. ORDONNE que le Prêteur temporaire ne puisse prendre aucune mesure d'exécution en vertu des Documents du financement temporaire ou de la Charge du Prêteur temporaire à moins d'avoir donné un avis écrit de défaut d'au moins cinq (5) jours ouvrables à cet effet à la Débitrice-requérante et aux créanciers dont les droits sont inscrits ou publiés aux registres appropriés ou ayant demandé copie d'un tel avis (le « **Délai de Préavis** »). À l'expiration du Délai de Préavis, le Prêteur temporaire aura le droit de prendre toutes les mesures prévues dans les Documents du financement temporaire et dans la Charge du Prêteur temporaire et autrement permises par la loi, mais sans être tenu d'envoyer quelque préavis que ce soit en vertu de l'article 244 de la LFI.
12. ORDONNE que sous réserve d'une ordonnance ultérieure de ce tribunal, aucune ordonnance ayant pour effet de modifier, d'annuler ou autrement affecter les présentes ne puisse être rendue, à moins a) qu'un avis de la requête en vue de ladite ordonnance soit signifié au Prêteur temporaire par la partie qui la présente dans les sept (7) jours suivant le moment où ladite partie a reçu signification de cette Ordonnance ou b) que le Prêteur temporaire demande ladite ordonnance ou y consente.

Priorités et dispositions générales relatives à la Charge du prêteur temporaire

13. DÉCLARE que la Charge du prêteur temporaire est de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, fiducies (réelles ou réputées), charges ou garanties de quelque nature que ce soit (collectivement, « **Sûretés** ») grevant l'un ou l'autre des Immeubles. Nonobstant ce qui précède, la Charge du prêteur temporaire est de rang immédiatement postérieur à l'hypothèque détenue par la Société en commandite Ipso Facto VI (« **Ipso Facto** ») sur les Immeubles, laquelle est publiée au Registre foncier sous le numéro 23 726 735 (l'« **Hypothèque Ipso** »).
14. ORDONNE que si l'arrondissement du Sud-Ouest, pour toute raison, rembourse en faveur de la Débitrice-requérante la contribution en lien avec le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du

Sud-Ouest qui s'élève à un montant de 218 500,00\$, laquelle somme sera payée à même le Financement temporaire, que cette somme soit versée sans délai au Prêteur temporaire jusqu'à concurrence du solde du Financement temporaire.

15. ORDONNE que, à moins de disposition expresse contraire des présentes, la Débitrice-requérante n'accorde pas de Sûretés à l'égard des Immeubles de rang supérieur ou égal à celui de la Charge du prêteur temporaire, à moins d'avoir obtenu l'approbation préalable du tribunal et à la condition qu'un avis de la requête en vue de ladite ordonnance soit signifié au Prêteur temporaire par la partie qui la présente tel que prévu aux paragraphes 12 des présentes.
16. DÉCLARE que la Charge du prêteur temporaire grève, à l'Heure de prise d'effet, les Immeubles, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable.
17. DÉCLARE que la Charge du prêteur temporaire et les droits et recours des bénéficiaires de cette Charge du prêteur temporaire, selon le cas, sont valides et exécutoires et ne sont pas autrement limités ou compromis de quelque manière que ce soit du fait : i) de la présente instance et de la déclaration d'insolvabilité qui y est faite; ii) qu'une requête en vue d'une ordonnance de séquestre a été déposée à l'égard de la Débitrice-requérante en vertu de la LFI, qu'une ordonnance de séquestre a été rendue par suite d'une telle requête ou qu'une cession de biens a été faite ou est réputée avoir été faite à l'égard de la Débitrice-requérante, iii) qu'une autre forme de requête ait été déposée à l'égard de la Débitrice-requérante en vertu de l'une des Procédures d'Insolvabilité, ou iv) que des clauses restrictives, des interdictions ou d'autres stipulations semblables relatives à des emprunts, à des dettes contractées ou à des Sûretés se retrouvent dans une entente, un bail, un contrat de sous-location, une offre de location ou un autre arrangement liant la Débitrice-requérante (« **Convention avec un tiers** ») et, nonobstant toute disposition contraire d'une Convention de tiers :

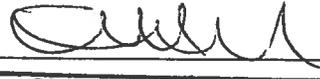
CH

- a) la constitution de la Charge du prêteur temporaire n'entraîne pas et n'est pas réputée constituer un manquement de la part de la Débitrice-requérante à une Convention avec un tiers à laquelle elle est partie; et
 - b) le bénéficiaire de la Charge du prêteur temporaire n'engage de responsabilité envers toute personne, quelle qu'elle soit, par suite d'un manquement à une Convention avec un tiers occasionné par la constitution de la Charge du prêteur temporaire ou découlant de celle-ci.
18. DÉCLARE que nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui y est faite, ii) toute requête en vue d'une ordonnance de séquestre déposée à l'égard de la Débitrice-requérante conformément à la LFI et toute ordonnance de séquestre y faisant droit ou toute cession de biens visant la Débitrice-requérante qui est faite ou réputée avoir été faite, iii) toute requête déposée à l'égard de la Débitrice-requérante en vertu de l'une des Procédures d'Insolvabilité, et iv) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par la Débitrice-requérante conformément à l'Ordonnance et l'octroi de la Charge du prêteur temporaire ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable.
19. DÉCLARE que la Charge du prêteur temporaire est valide et exécutoire à l'encontre des Immeubles et de toutes les Personnes, y compris tout syndic de faillite, séquestre, séquestre-gérant ou séquestre intérimaire, ou contrôleur sous la LACC, de la Débitrice-requérante et ce, à toute fin.

Dispositions générales

20. DÉCLARE que toute personne intéressée peut présenter une demande au tribunal afin de faire modifier ou annuler l'Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement moyennant un préavis de sept (7) jours à la Débitrice-requérante et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le tribunal pourra ordonner.

21. ORDONNE la production de la **Pièce RFT-4** sous scellé.
22. ORDONNE l'exécution provisoire de l'Ordonnance nonobstant tout appel.



Me Chantal Flamand, registraire

CONFIRMÉ CONFORME
AU DOCUMENT DÉTENU PAR LA COUR



Personne désignée par le greffier