

**COUR SUPÉRIEURE
(CHAMBRE COMMERCIALE)**

Canada
Province de Québec
District de Montréal

No.: 500-11-064927-243
Date : 4 février 2026

Sous la présidence de l'Honorable Michel A. Pinsonnault, J.C.S.

Dans l'affaire de la mise sous séquestre de :

11475584 CANADA INC.

Débitrice

-et-

RICHTER INC.

Séquestre

-et-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

VILLE DE MONTRÉAL

11192183 CANADA INC.

CORPORATION HPP INC.

100079 CANADA INC.

INDIVIDUAL INVESTMENT CORPORATION

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE
MONTRÉAL**

**L'OFFICIER DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS
(QUÉBEC)**

Mises en cause

ORDONNANCE DE RADIATION REMODIFIÉE

- [1] **AYANT LU** l'*Application for the Appointment of a Receiver and Authorizing Sale of Assets* [...] de Kingsett Mortgage Corporation [...] (« KingSett ») datée du 19 novembre 2024, la déclaration sous serment et les pièces au soutien de la Demande ainsi que le rapport de Richter inc. (le « Séquestre ») en sa qualité de séquestre proposé aux biens de 11475584 Canada inc. (la « Débitrice ») nommé en vertu de l'*Order Appointing a Receiver*;
- [1.1] **AYANT LU** l'*Application to Amend Certain Orders with Respect to the Purchasers' Hypothecary Financing*;

- [1.2] **AYANT LU** la demande du Séquestre intitulée *Application of the Receiver to Amend Certain Orders in respect of Unit 307, Issue a Discharge Order in respect of Unit 303, a Distribution Order and for Ancillary Relief* (la « **Demande** ») ;
- [2] **CONSIDÉRANT** la notification de la Demande à toutes les parties intéressées, incluant les mises en cause et les créanciers garantis ;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs présents lors de l'audition sur la Demande ;
- [4] **CONSIDÉRANT** que la Cour a émis [...] ce jour une Ordonnance remodifiée (l'« **Ordonnance de dévolution** ») approuvant les transactions envisagées entre le Séquestre (le « **Vendeur** »), et tout acheteur potentiel (l'« **Acheteur** »), (la « **Transaction** ») ;
- [5] **CONSIDÉRANT** la nécessité aux termes de l'Ordonnance de dévolution de procéder à la radiation et à la réduction de certaines sûretés et certaines inscriptions et de publier la présente Ordonnance au Registre des droits personnels et réels mobiliers ;
- [6] **CONSIDÉRANT** le transfert de titres de propriété aux termes de l'Ordonnance de dévolution et donc la nécessité de publier la présente Ordonnance au Registre des droits fonciers ;

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

- [7] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que dès la délivrance du certificat du Séquestre substantiellement conforme à celui joint à l'**Annexe B** (le « **Certificat de clôture** »), (a) tous les droits, titres et intérêts du Vendeur relatifs aux actifs identifiés à l'**Annexe A** (les « **Actifs achetés** ») seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toute créance, responsabilité (directe, indirecte, absolue ou conditionnelle), obligation, intérêts, créances prioritaires, sûretés (contractuelles, légales ou autres), droit de rétention ou de possession, charges, hypothèques, nantissements, fiducies ou fiducies présumées (contractuelles, légales ou autres), cessions, jugements, exécutions, avis de saisie ou d'exécution, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, options, créances opposables, prélèvements, droits de préemption ou autres droits de préemption ou contractuel en faveur de tiers, restrictions au transfert de titre, ou autres créances ou charges, dans chaque cas, qu'ils soient absous ou contingents et qu'elles aient ou non été attachées ou rendues opposables, enregistrées, publiées ou déposées et qu'elles soient garanties, non garanties ou autres (collectivement, les « **Charges** »), y compris toutes les Charges créées par une ordonnance de la Cour dans le cadre des présentes procédures et toutes les Charges attestées par une inscription, une publication ou un dépôt en vertu du *Code civil du Québec*, de toute loi sur les sûretés mobilières ou immobilières d'une province ou d'un territoire du Canada ou de toute autre loi applicable dans toute juridiction prévoyant une Charge sur des biens personnels, mobiliers ou immobiliers et, pour plus de certitude, à l'exception des charges permises listées à l'**Annexe E** (les « **Charges permises** »); **ORDONNE** que toutes les Charges affectant ou relatives aux Actifs achetés, à l'exception des Charges permises, soient libérées et radiées ou réduites, selon le cas, en ce qui concerne les Actifs achetés, dans chaque cas, avec effet à compter de la date et de l'heure du Certificat de clôture.

- [8] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité foncière du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, sur présentation du Certificat de clôture et d'une copie certifiée conforme de la présente Ordonnance accompagnés de la demande d'inscription requise et sur paiement des droits prescrits, de publier la présente Ordonnance et (i) d'inscrire l'Acheteur à titre de propriétaire de l'immeuble acheté tel que défini à l'**Annexe [...] B** de l'Ordonnance de dévolution, reproduit intégralement en tant qu'**Annexe A** des présentes et (ii) d'annuler et de radier ou réduire la portée, selon le cas, toutes les Charges publiées à l'égard de chaque immeuble acheté, incluant, sans limitation, les inscriptions décrites à l'**Annexe C** des présentes, à l'exception des Charges permises.
- [9] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité des droits personnels et réels mobiliers du Québec, sur présentation du formulaire requis, d'une copie certifiée conforme de la présente Ordonnance et du Certificat de clôture de radier ou de réduire la portée, selon le cas, des enregistrements énumérés à l'**Annexe D** en lien avec les Actifs achetés, afin de permettre le transfert aux Acheteurs des Actifs achetés francs, quittes et libres de telles Charges.
- [10] **ORDONNE** que, dès la délivrance du Certificat de clôture, l'Acheteur et/ou le Séquestre soient autorisés à prendre toutes les mesures nécessaires pour effectuer les radiations et réductions de toutes les Charges à l'égard des Actifs achetés, dans toute juridiction applicable, à l'exception des Charges permises.

GÉNÉRAL

- [11] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant tout recours et sans qu'il y ait lieu de constituer une quelconque garantie ou provision pour frais.
- [12] **LE TOUT** sans frais.

MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S.
JP1736

OSLER, HOSKIN & HARCOURT S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Me Ilia Kravtsov
Me Catherine Saya
Avocats de RICHTER INC.

MCCARTHY TÉTRAULT S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Me Alain N. Tardif
Me Marc-Étienne Boucher
Me François Alexandre Toupin
Avocats de KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Date de l'audition : 4 février 2026

ANNEXE A
DESCRIPTION DES ACTIFS ACHEMÉS/DESCRIPTION OF PURCHASED ASSETS

Description : Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro six millions cinq cent soixante-treize mille et dix-neuf (6 573 019) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, avec propriété y dessus érigée portant le numéro civique 5410, avenue Papineau, appartement 307 dans la ville de Montréal, dans la province de Québec, H2H 1W2, circonstances et dépendances.

ANNEXE B
CERTIFICAT DE CLÔTURE DU SÉQUESTRÉ

[Voir ci-joint]

**COUR SUPÉRIEURE
(CHAMBRE COMMERCIALE)**

Canada
Province de Québec
District de Montréal
No. : 500-11-064927-243

Dans l'affaire de la mise sous séquestre de :

11475584 CANADA INC.

Débitrice

-et-

RICHTER ADVISORY GROUP INC.

Séquestre

-et-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

VILLE DE MONTRÉAL

11192183 CANADA INC.

CORPORATION HPP INC.

100079 CANADA INC.

INDIVIDUAL INVESTMENT CORPORATION

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE
MONTRÉAL**

**L'OFFICIER DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS
(QUÉBEC)**

Mises en cause

CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

PRÉAMBULE :

ATTENDU QUE le 20 novembre 2024, la chambre commerciale de la Cour supérieure du Québec (la « **Cour** ») a rendu une Ordonnance de mise sous séquestre (telle que modifiée le 18 décembre 2024, l'**« Ordonnance de séquestre »**) en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **Loi** ») à l'égard des biens de 11475584 Canada inc. (la « **Débitrice** ») ;

ATTENDU QUE conformément aux termes de l'Ordonnance de séquestre, Richter inc. a été nommé à titre de séquestre aux biens de la Débitrice (en cette capacité, le « **Séquestre** ») ;

ATTENDU QUE le 20 novembre 2024, la Cour a émis une ordonnance (telle que modifiée le 18 décembre 2024 et remodifiée le 4 février 2026, l'« **Ordonnance de dévolution** ») autorisant et approuvant, entre autres, la mise en place par le Séquestre d'une ou plusieurs transactions permettant la vente d'unité(s) de condominium à tout acheteur potentiel en (l'« **Acheteur** »), dont une copie a été déposée au dossier de la Cour, et de toutes les transactions envisagées et respectant le prix minimal autorisé tel que défini à l'annexe A de l'Ordonnance de dévolution (pour chaque unité, la « **Transaction envisagée** » et ensemble, les « **Transactions envisagées** ») ;

ATTENDU QUE l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Séquestre conditionnellement à ce que (a) une convention d'achat ait été signée et livrée conformément aux termes et sous réserve des conditions de ladite convention d'achat (la « **Convention d'achat** ») ; (b) le prix minimal autorisé tel que défini à l'Annexe A de l'Ordonnance de dévolution, ait été rencontré ; (c) la Contrepartie (telle que définie dans la Convention d'achat et respectant le prix minimal autorisé par la Cour) ait été satisfaita par l'Acheteur ; et (d) toutes les conditions de clôture de la Transaction envisagée aient été satisfaites ou que les parties y aient renoncé.

LE SÉQUESTRE CERTIFIE CE QUI SUIT :

- (a) la Convention d'achat a été signée et livrée ;
- (b) le prix minimal autorisé tel que défini à l'annexe A de l'Ordonnance de dévolution a été rencontré ;
- (c) la Contrepartie (telle que définie dans la Convention d'achat) a été satisfaita par l'Acheteur lors de la clôture de la Transaction conformément aux termes et sous réserve des conditions de la Convention d'achat ; et
- (d) toutes les conditions de clôture de la Transaction envisagée auxquelles les parties n'ont pas renoncé ont été satisfaites.

Ce certificat est émis par le **Séquestre** à _____ [HEURE] le _____ [DATE].

Richter inc., en sa capacité de Séquestre aux biens de 11475584 Canada inc. tel que nommé par la Cour, et non en sa capacité personnelle ni corporative.

Signature _____
:

Nom : _____

Titre : _____

ANNEXE C

SÛRETÉS À ÊTRE RÉDUITES OU RADIÉES SUR LES ACTIFS ACHETÉS (TEL QUE DÉFINI À L'ANNEXE A) AU REGISTRE FONCIER DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL

Sûretés à réduire

No. d'inscription/Nature de l'acte	Débiteur/Constituant	Créancier	Date d'inscription
<i>Inscriptions sur le lot initial (1 193 446)</i>			
27 623 856 Hypothèque	11475584 Canada inc.	Kingsett Mortgage Corporation	2022-10-14
28 107 806 Hypothèque	11475584 Canada inc., Tracy Saunders et autres	Corporation HPP inc., 1000079 Canada inc., et Individual Investment Corporation	2023-06-22
28 325 280 Hypothèque	11475584 Canada inc., Tracy Saunders et autres	Corporation HPP inc., 1000079 Canada inc., et Individual Investment Corporation	2023-10-11

Sûretés à radier

[Voir page suivante]

No. d'inscription/Nature de l'acte	Débiteur/Constituant	Créancier	Date d'inscription
<i>Inscriptions sur le lot modifié</i>			
28 932 812 Hypothèque sur une universalité de biens meubles	11475584 Canada inc.	Corporation HPP inc., 1000079 Canada inc., et Individual Investment Corporation	2024-09-04
28 979 941 Hypothèque légale (construction)	11475584 CANADA INC., GHAZI, Yanis Hugo (propriétaire) et autres	11192183 CANADA INC.	2024-09-26
28 979 579 Hypothèque légale	11192183 Canada inc.	Ville de Montréal	2024-09-26
29 084 629 Préavis d'exercice	11475584 CANADA INC. MARCHAND, PIERRE et autres	KINGSETT MORTGAGE CORPORATION	2024-11-18
29 263 046 Préavis d'exercice	GHAZI, Yanis Hugo (propriétaire) GHAZI, Imene Clara (propriétaire) et autres	11192183 CANADA INC.	2025-02-20

ANNEXE D

SÛRETÉS À ÊTRE RADIÉES OU RÉDUITES AU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS

Sûretés à réduire

No. D'enregistrement	Constituant(s)/Locataire	Titulaire/Locateur	Date d'inscription
23-0828976-0001	11475584 CANADA INC.	<input type="radio"/> CORPORATION HPP INC. <input type="radio"/> INDIVIDUAL INVESTMENT CORPORATION/CORPORATION INVESTISSEMENTS I.I.C. <input type="radio"/> 100079 CANADA INC.	2023-07-13
22-1143432-0001	11475584 CANADA INC.	KINGSETT MORTGAGE CORPORATION	2022-10-17

ANNEXE E
CHARGES PERMISES

No. D'enregistrement	Nature de l'acte	Requérant	Date d'inscription
28 845 852	Servitude	11475584 CANADA INC	2024-07-17