

CANADA

**PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT OF MONTRÉAL**

No: 500-11-064927-243

SUPERIOR COURT

(Commercial Division)

(Sitting as a court designated pursuant to the
Bankruptcy and Insolvency Act, RSC 1985, c B-3)

11475584 CANADA INC.

Debtor

-and-

RICHTER INC.

Applicant and Receiver

-and-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Secured Creditor

-and-

CITY OF MONTRÉAL

-and-

11192183 CANADA INC.

-and-

CORPORATION HPP INC.

-and-

100079 CANADA INC.

-and-

INDIVIDUAL INVESTMENT CORPORATION

-and-

**THE LAND REGISTRY OFFICER OF THE
MONTREAL LAND REGISTRATION DIVISION**

-and-

**THE REGISTRAR OF THE REGISTER OF
PERSONAL AND MOVABLE REAL RIGHTS
(QUÉBEC)**

Impleaded Parties

**APPLICATION OF THE RECEIVER FOR THE ISSUANCE OF A
RESERVE AND DISTRIBUTION ORDER IN RESPECT OF UNIT 202,
AN ORDER TERMINATING THE RECEIVERSHIP, AND ANCILLARY
RELIEF**

Section 243 of the *Bankruptcy and Insolvency Act*, R.S.C. 1985, c. B-3
(the “**BIA**”) and paragraphs 30 and 31 of the Receivership Order (as
defined below)

TO THE HONOURABLE MICHEL A. PINSONNAULT OF THE SUPERIOR COURT,
SITTING IN THE COMMERCIAL DIVISION, IN THE JUDICIAL DISTRICT OF
MONTRÉAL, THE RECEIVER, RICHTER INC., RESPECTFULLY SUBMITS AS
FOLLOWS:

I. INTRODUCTION

1. By the present *Application of the Receiver for the Issuance of a Reserve and Distribution Order in respect of Unit 202, an Order Terminating the Receivership, and Ancillary Relief* (the “**Application**”), Richter Inc., in its capacity of court-appointed receiver (“**Richter**” or the “**Receiver**”) of the property of 11475584 Canada Inc. (the “**Debtor**”), seeks the issuance of the following orders from the Court (the “**Proposed Orders**”):
 - (a) an order, substantially in the form of the draft order communicated in support hereof as **Exhibit R-1** (the “**Proposed Distribution Order**”), which provides, *inter alia*, for:
 - (i) the distribution to KingSett Mortgage Corporation (“**KingSett**”), a first-ranking secured creditor of the Debtor, of the net proceeds of sale transaction of Unit 202 (the “**202 Transaction**”), as contemplated by a promise to purchase (the “**202 Promise to Purchase**”) received by the Receiver, as vendor, and signed on March 3rd, 2026, a redacted copy of which is communicated herein (en liasse) as **Exhibit R-2**, and a complete copy of which is communicated (en liasse), under seal, as **Exhibit R-2A**; and
 - (ii) the substitution of the portion of the Mancini Hypothec (as defined below) registered against Unit 202 and discharged by order of this Court issued on December 18, 2024, as appears from the Court record, with the 202 Mancini Reserve (as defined below), on a without prejudice basis given the relief sought in the KingSett Application (as defined below), which seeks the discharge of the Mancini Hypothec;
 - (b) an order, substantially in the form of the draft order communicated in support hereof as **Exhibit R-3** (the “**Proposed Receivership Termination Order**”), which provides, *inter alia*, for:
 - (i) the termination of the receivership proceedings in relation to the Debtor, upon the issuance of the Receiver’s Termination Certificate (as defined below);
 - (ii) the approval of the Receiver’s activities and its discharge and release from its duties and obligations in relation to the receivership proceedings upon the issuance of the Receiver’s Termination Certificate;

- (iii) the termination, the release and the discharge of the Administration Charge (as defined in paragraph 23 of the Receivership Order (as defined below) upon the issuance of the Receiver's Termination Certificate;
 - (iv) the granting to the Receiver of all powers necessary to assign, or cause the Debtor to be assigned, into bankruptcy and to act as trustee in the Debtor's bankruptcy, without any obligation to do so, should the Receiver determine, in its discretion, that the circumstances so warrant;
 - (v) the approval for the Receiver to remit to KingSett the balance of any funds held by the Receiver, after payment of all outstanding post-receivership expenses and the filing of final sales tax returns, upon completion of the Receiver's administration (the "**Funds**"); and
 - (vi) the granting of ancillary relief.
- 2. As further detailed below, the Receiver respectfully submits that the issuance of the Proposed Orders is reasonable, appropriate and justified in the circumstances.
- 3. The Receiver has prepared the Third Report of the Receiver in support of the Application and to provide comments regarding its position on the proceedings further described below (the "**Receiver's Report**"). The Receiver's Report will be communicated in due course.

II. PROCEDURAL CONTEXT

A. Receivership Proceedings

- 4. The Debtor owns a 20-unit condominium project located at 1720 Saint-Grégoire Street and 5410-5420 Papineau Avenue, in the City of Montreal (the "**Saint-Grégoire Project**"), the construction of which has been substantially completed since July 2024.
- 5. On November 20, 2024, upon application by KingSett, the Honourable Céline Legendre, J.S.C., rendered an order appointing Richter as Receiver to the property of the Debtor, including notably the Saint-Grégoire Project except for the Debtor's right of action in Court file no. 500-11-064564-244 (as amended on December 18, 2024, the "**Receivership Order**"), as appears from the Court record.
- 6. On November 27, 2024, the Honourable Céline Legendre, J.S.C., issued approval and vesting orders in respect of each of the condominium units for sale in the Saint-Grégoire Project (as amended on December 18, 2024, the "**AVOs**"), approving sale transactions of such units provided that the applicable minimal purchase price set out in Schedule A to the corresponding AVO (the "**Minimal Purchase Price** ") was respected, and authorizing the Receiver to execute any such transaction

without having to seek further court approval, as doing so would be disproportionate in the circumstances.

7. On September 26, 2024, 11192183 Canada Inc. ("**Groupe Mancini**"), the former general contractor (up and until its desertion and abandonment of the Saint-Grégoire Project in October 2023) registered a legal construction hypothec against the Saint-Grégoire Project (the "**Mancini Hypothec**").
8. The validity of the Mancini Hypothec is currently being contested by the Receiver and by KingSett through various proceedings (the "**Mancini Proceedings**") and several judgments have since been rendered in the course of this litigation, which remains ongoing as at the date hereof, as appears from the Court record.
9. On January 30, 2026, the Receiver filed an *Application 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* (the "**Receiver's January Application**"), seeking among other items, to establish reserve amounts to discharge the hypothecs encumbering units 303, 305 and 307, including the Mancini Hypothec. On February 4, 2026, the Honourable Michel A. Pinsonnault, J.S.C., rendered a series of orders (the "**February 2026 Orders**"), as appears from the Court record.
10. On February 16, 2026, the Receiver filed an application seeking a declaration that Groupe Mancini acted in bad faith in connection with the registration of the Mancini Hypothec and its conduct in the course of the Mancini Proceedings (the "**Bad Faith Application**"), as appears from the Court record.
11. On March 6, 2026, KingSett filed an Application for the Issuance of an *Approval and Vesting Order and Ancillary Relief* (the "**KingSett Application**"), seeking, *inter alia*, the approval of the Credit Bid Transaction (as defined below) and the discharge of the Mancini Hypothec, as further described herein and as appears from the Court record.

B. Sale Processes and Transactions

12. Several sale processes have been conducted in respect of the condominium units of the Saint-Grégoire Project over the course of these proceedings, as previously described to this Court and as appears from the Court record. The unsold units (the "**Remaining Units**") have been on the market for approximately one year and have generated limited interest from potential purchasers despite numerous price reductions. In light of the foregoing, the Receiver, with KingSett's consent, launched a call for offers for the bulk acquisition of the Remaining Units (the "**Bulk Sale Process**"), as appears from the Court record.
13. Following the Bulk Sale Process, KingSett was the sole bidder and is now seeking approval of a credit bid offer for the acquisition of the Remaining Units, except for Unit 202 (the "**Credit Bid Transaction**"), as appears from the KingSett Application and as further appears from the Court record.

14. With respect to Unit 202, the Receiver received and accepted an unsolicited offer for this unit, which provides for a purchase price above the Minimal Purchase Price set out in Schedule A to Unit 202 AVO, and is expected to close no later than May 15, 2026. Accordingly, an amended version of the credit bid offer may be presented prior to the hearing on the KingSett's Application to reflect the exclusion of the 202 Transaction from the scope of the Credit Bid Transaction.
15. With respect to Unit 307, on January 5, 2026, the Receiver accepted, with the consent of KingSett, a promise to purchase at an amount below the Minimal Purchase Price. The February 2026 Orders included authorization for a reduction of the Minimal Purchase Price for Unit 307 and an amended AVO for unit 307. The sale transaction in respect of Unit 307 is expected to close on or about March 12, 2026 (the "**307 Transaction**"), as further described in the Receiver's Report.
16. Upon the closing of the 202 Transaction and further to the remittance by the Receiver of the applicable sales taxes, the Receiver will be holding the net proceeds in its trust account, which is estimated to be approximately \$250 000 (the "**202 Net Collected Amount**") and seeks this Court's authorization to proceed with a distribution as described herein, taking into account the 202 Mancini Reserve (as defined below).
17. As a result of the Credit Bid Transaction sought for approval by KingSett, there will be no more Debtor assets to monetize.

C. Status of the Receivership and Remaining Administrative Steps

18. Subject to the closing of the 202 Transaction and the Credit Bid Transaction (collectively, the "**Proposed Transactions**"), and to the completion of the remaining administrative steps described below, there will be no other material outstanding matters in the receivership proceedings, such that the proceedings should be terminated upon the issuance of the Receiver's Termination Certificate.
19. The remaining administrative steps to be completed by the Receiver prior to the termination of the receivership proceedings (the "**Remaining Items**") are as follows:
 - (a) completing the closing of the Unit 307 Promise to Purchase and the distribution of the net proceeds thereof to KingSett, as provided for in the February 2026 Orders;
 - (b) completing the closing of the 202 Promise to Purchase and the distribution of the net proceeds thereof to KingSett, as contemplated by the Proposed Distribution Order;
 - (c) remitting the Mancini Reserved Amounts (as defined below) to KingSett, provided the Court grants the KingSett Application in accordance with its conclusions;

- (d) paying any outstanding post-receivership expenses;
 - (e) filing final sales tax returns with the applicable tax authorities;
 - (f) filing a final statement of receipts and disbursements; and
 - (g) attending to any other ancillary administrative matters necessary for the orderly wind-down of the receivership proceedings.
20. Upon completion of the foregoing measures and the issuance by the Receiver of a termination certificate, substantially in the form communicated herewith as Schedule A to the Proposed Receivership Termination Order (Exhibit R-3) (the **“Receiver’s Termination Certificate”**), the Receiver will have fully performed all its duties as receiver under the Receivership Order.
21. Therefore, the Receiver respectfully submits that the termination of the receivership proceedings and the relief contemplated in Proposed Receivership Termination Order is appropriate in the circumstances.

III. GROUNDS FOR RELIEF SOUGHT

A. Establishment and the 202 Mancini Reserve

22. Considering that the Mancini Hypothec is registered against unit 202 (the **“202 Mancini Hypothec”**), and that the Receiver seeks to distribute the 202 Net Collected Amount, it is appropriate to establish a reserve in an amount corresponding to the face value of the 202 Mancini Hypothec (\$24 765,93) as well as an additional 25% thereof (\$6 191,48), for a total amount (\$30 957,41) to be held in trust by the Receiver until a settlement is reached with Groupe Mancini regarding the validity of the Mancini Hypothec or until further order of this Court (the **“202 Mancini Reserve”**), including pursuant to the relief sought in the KingSett Application, which seeks to completely discharge the Mancini Hypothec.
23. The 202 Mancini Reserve is to be established without any admission whatsoever as to the validity or value of the Mancini Hypothec, and is sought solely on a precautionary basis until the Court decides otherwise.
24. The 202 Mancini Reserve is provided for in the Proposed Distribution Order.

B. Distribution of the Reserved Amounts

25. Given that the Receiver seeks its discharge and the termination of the receivership proceedings, in the event that the KingSett Application should be granted and the Mancini Hypothec cancelled, the Receiver respectfully seeks the Court’s authorization to distribute without delay to KingSett the amounts in the 202 Mancini Reserve, as well as the ones in the reserves previously established by orders of this Court regarding Unit 303 (the **“303 Mancini Reserve”**), Unit 305 (the **“305 Mancini Reserve”**) and Unit 307 (the **“307 Mancini Reserve”**), and collectively with

the 202 Mancini Reserve, the 303 Mancini Reserve, and the 305 Mancini Reserve, the "**Mancini Reserved Amounts**").

26. The Receiver submits that such authorization is necessary and appropriate in the circumstances, as the Receiver's discharge would otherwise preclude the orderly distribution of the Mancini Reserved Amounts, and requiring the Receiver to seek a further court order solely for the purpose of distributing amounts already accounted for in the Proposed Distribution Order and orders previously issued by this Court would be disproportionate.

C. Distribution of the 202 Net Collected Amount

27. The Receiver is seeking a distribution order authorizing a distribution to KingSett of the balance remaining after deducting the 202 Mancini Reserve (\$30 957,41) from the 202 Net Collected Amount (approximately \$250 000), which is less than the divided portion of KingSett's security registered against Unit 202 (\$290 680);
28. The available funds are insufficient to allow for any distribution to other creditors, including any subordinate lenders.
29. Based on the foregoing, the Receiver is of the view that KingSett has a valid entitlement to such distribution and that no other creditors will be prejudiced by the proposed distribution.

D. Termination of the Receivership Proceedings

30. The Receiver respectfully submits that, subject to the completion of the remaining administrative steps described above, it has duly fulfilled its duties as Receiver of the Debtor, that the receivership proceedings of the Debtor should be terminated, and that the Receiver should be discharged of its duties relating thereto.
31. As of the date hereof, the measures contemplated in the Receivership Order have been completed or will be completed shortly.
32. For this reason, the Receiver hereby requests that this Honourable Court authorize the termination of the present receivership proceedings as of the date of issuance of the Receiver's Termination Certificate (the "**Receivership Termination Date**") confirming that, to the best of the Receiver's knowledge, all matters arising in connection with the receivership proceedings have been fully addressed and resolved.

E. Discharge and Release of the Receiver

33. The Proposed Receivership Termination Order also contemplates, *inter alia*, that effective as of the Receivership Termination Date, Richter Inc. shall be discharged in its capacity as Receiver, while continuing to benefit from all protections afforded to it in that capacity under the Receivership Order. The Receiver shall also be fully

released from any and all liability in any way relating to, arising out of, or in respect of the receivership proceedings.

34. It is respectfully submitted that the Receiver has, in good faith, duly and properly discharged and performed its duties and obligations in the receivership proceedings in accordance with the Receivership Order.
35. Consequently, it is appropriate, fair and reasonable for the Receiver and its counsel to be released.
36. It is further submitted that, in addition to the powers granted to the Receiver pursuant to the Receivership Order, the Receiver should be granted all powers necessary to assign, or cause the Debtor to be assigned, into bankruptcy and to act as trustee in the bankruptcy of the Debtor, without any obligation to do so, should the Receiver determine, in its discretion, that the circumstances so warrant.
37. Such authority is warranted given that, upon completion of the Proposed Transactions, there will be no remaining assets of the Debtor. An assignment into bankruptcy may prove necessary to ensure the orderly wind-down of the Debtor's affairs.

F. Termination, Release and Discharge of the Administration Charge

38. Upon termination of the receivership proceedings, the Administration Charge will no longer be required.
39. It is therefore reasonable and appropriate in the circumstances for this Court to order the termination, release and discharge of the Administration Charge.

G. Remittance of Funds to KingSett

40. Upon completion of the Receiver's administration and the termination, release and discharge of the Administration Charge, the Funds will no longer be required to be held in trust by the Receiver.
41. Accordingly, the Receiver seeks this Court's authorization to remit the Funds to KingSett, as first-ranking secured creditor of the Debtor, upon completion of the Receiver's administration. The Debtor remains indebted towards KingSett in an amount substantially exceeding any such Funds, as appears from the Court record.
42. In light of the foregoing, the Receiver respectfully submits that it is reasonable and appropriate in the circumstances for this Court to authorize the remittance of the Funds to KingSett upon completion of the Receiver's administration.

H. Sealing of Confidential Documents

43. The Receiver is seeking an order declaring that the appraisal of Saint-Grégoire Project prepared by Colliers International (Québec) inc. (**Appendix “B”** of the Receiver’s Report) and the unredacted version of each of the 202 Promise to Purchase (**Exhibit R-2A**) (collectively, the “**Confidential Documents**”) be kept strictly confidential and under seal until the earlier of (a) the closing of the Proposed Transactions; or (b) further order of this Court.
44. The sealing is necessary considering that Confidential Documents contain commercially sensitive information, the disclosure of which could affect the Receiver’s ability to monetize the Debtor’s assets should the Proposed Transactions not close.
45. Sealing the information and documents in question will cause no prejudice to the stakeholders as the information will nevertheless be filed with this Court and may be made available to said creditors upon execution of a confidentiality agreement or undertaking. With respect to the 202 Promise to Purchase, only the purchase price and deposit have been redacted.
46. The present Application is well founded in fact and in law.

IV. CONCLUSION

47. For the reasons set forth above, the Receiver respectfully submits that it is both appropriate and necessary that the relief sought herein be granted. With such relief, the Receiver will be able to complete the administration of the present receivership proceedings.

FOR THESE REASONS, MAY IT PLEASE THIS HONOURABLE COURT TO:

GRANT the present *Application of the Receiver for the Issuance of a Reserve and Distribution Order in respect of Unit 202, an Order Terminating the Receivership, and Ancillary Relief*;

ISSUE orders substantially in the form of the draft orders communicated herewith as Exhibits R-1 and R-3.

ISSUE any order the Court may consider appropriate in the circumstances.

THE WHOLE WITHOUT COSTS, save and except in the event of contestation.

MONTREAL, March 6, 2026

Osler, Hoskin & Harcourt LLP

OSLER, HOSKIN & HARCOURT LLP

Me Ilia Kravtsov

Direct : 514.904.5385

Email : ikravtsov@osler.com

Me Khaoula Bansaccal

Direct: 514.904.8109

Email: kbansaccal@osler.com

**Attorneys for the Applicant and Receiver,
Richter Inc.**

1000 de La Gauchetière Street West

Suite 1100

Montreal, Québec H3B 4W5

Telephone: (514) 904-8100

Fax: (514) 904-8101

Email notification: notificationosler@osler.com

Our file: 1265512

AFFIDAVIT

I the undersigned, Olivier Benchaya, domiciled for the purpose hereof at 1981, McGill College Ave, Suite 1100, Montréal, Québec, H3A 0G6, solemnly declare the following:

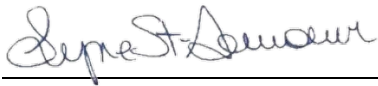
1. I am Partner (Restructuring and Insolvency Group) at Richter Inc., the Receiver in this proceeding.
2. I have taken cognizance of the attached *Application of the Receiver for the Issuance of a Reserve and Distribution Order in respect of Unit 202, an Order Terminating the Receivership, and Ancillary Relief* (the "**Application**").
3. All of the facts alleged in the Application of which I have personal knowledge are true.

AND I HAVE SIGNED:



Olivier Benchaya, CPA, CIRP, LIT

SOLEMNLY DECLARED before me by
technological means in Montréal, Québec,
on March 6, 2026



Lyne St-Amour
Commissioner for Oaths for the Province of
Québec

**NOTICE OF PRESENTATION
COMMERCIAL DIVISION**

TO : THE SERVICE LIST

PRESENTATION OF THE PROCEEDING

TAKE NOTICE that the *Application of the Receiver for the Issuance of a Reserve and Distribution Order in respect of Unit 202, an Order Terminating the Receivership, and Ancillary Relief* will be presented virtually for adjudication before the Honourable Michel A. Pinsonnault, Justice of the Superior Court of Québec, sitting in the Commercial Division, at the Montréal Courthouse, located at 1 Notre-Dame St. East, Montréal, on **March 9, 2026**, at **9:30 AM** in **room 16.04**. Note that all participants may appear by Teams using the link below.

16.04	Rejoindre la réunion Microsoft Teams +1 581-319-2194 Canada, Quebec (Numéro payant) (833) 450-1741 Canada (Numéro gratuit) ID de conférence : 516 211 860# Numéros locaux Réinitialiser le code confidentiel En savoir plus sur Teams Options de réunion Rejoindre à l'aide d'un dispositif de vidéoconférence teams@teams.justice.gouv.qc.ca ID de la conférence VTC : 1149478699 Autres instructions relatives à la numérotation VTC
--------------	--

DEFAULT TO PARTICIPATE IN THE CALLING OF THE ROLL

TAKE NOTICE that if you wish to contest the proceeding, you must inform the initiator of the said proceeding in writing at the coordinates mentioned in the present Notice of Presentation at least 48 hours before the date of presentation and participate at the virtual calling of the roll, failing which, judgment may be rendered during the presentation of the proceeding, without further notice or delay.

OBLIGATIONS

Cooperation

TAKE NOTICE that the parties are duty-bound to cooperate and, in particular, to keep one another informed at all times of the facts and particulars conducive to a fair debate and make sure that relevant evidence is preserved (s. 20, *Code of Civil Procedure*).

Dispute prevention and resolution processes

TAKE NOTICE that the parties must consider private prevention and resolution processes before referring their dispute to the courts, which are namely negotiation, mediation or arbitration, for which the parties call on a third party (*Code of Civil Procedure*, art. 2).

DO GOVERN YOURSELVES ACCORDINGLY.

MONTREAL, March 6, 2026

Osler, Hoskin & Harcourt LLP

OSLER, HOSKIN & HARCOURT LLP

Me Ilia Kravtsov

Direct : 514.904.5385

Email : ikravtsov@osler.com

Me Khaoula Bansaccal

Direct: 514.904.8109

Email: kbansaccal@osler.com

**Attorneys for the Applicant and Receiver,
Richter Inc.**

1000 de La Gauchetière Street West
Suite 1100

Montreal, Québec H3B 4W5

Telephone: (514) 904-8100

Fax: (514) 904-8101

Email notification: notificationosler@osler.com

Our file: 1265512

CANADA

**PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT OF MONTRÉAL**

No: 500-11-064927-243

SUPERIOR COURT

(Commercial Division)
(Sitting as a court designated pursuant to the
Bankruptcy and Insolvency Act, RSC 1985, c B-3)

11475584 CANADA INC.

Debtor

-and-

RICHTER INC.

Applicant and Receiver

-and-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Secured Creditor

-and-

CITY OF MONTRÉAL

-and-

11192183 CANADA INC.

-and-

CORPORATION HPP INC.

-and-

100079 CANADA INC.

-and-

INDIVIDUAL INVESTMENT CORPORATION

-and-

**THE LAND REGISTRY OFFICER OF THE
MONTREAL LAND REGISTRATION DIVISION**

-and-

**THE REGISTRAR OF THE REGISTER OF
PERSONAL AND MOVABLE REAL RIGHTS
(QUÉBEC)**

Impleaded Parties

LIST OF EXHIBITS

Exhibit R-1 :	Proposed Distribution Order
Exhibit R-2 :	Redacted Copy of the 202 Promise to Purchase (<i>en liasse</i>)

Exhibit R-2A : <u>Under Seal</u>	Unredacted Copy of the 202 Promise to Purchase (<i>en liasse</i>)
Exhibit R-3 :	Proposed Receivership Termination Order

MONTREAL, March 6, 2026

Osler, Hoskin & Harcourt LLP

OSLER, HOSKIN & HARCOURT LLP

Me Ilia Kravtsov

Direct : 514.904.5385

Email : ikravtsov@osler.com

Me Khaoula Bansaccal

Direct: 514.904.8109

Email: kbansaccal@osler.com

**Attorneys for the Applicant and Receiver,
Richter Inc.**

1000 de La Gauchetière Street West

Suite 1100

Montreal, Québec H3B 4W5

Telephone: (514) 904-8100

Fax: (514) 904-8101

Email notification: notificationosler@osler.com

Our file: 1265512

EXHIBIT R-1

SUPERIOR COURT
(Commercial Division)

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT OF MONTREAL

No.: 500-11-064927-243

DATE: March ____, 2026

PRESIDING: THE HONOURABLE MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S.

IN THE MATTER OF THE RECEIVERSHIP OF:

11475584 CANADA INC.
Debtor

-and-

RICHTER INC.
Receiver

-and-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION
Secured Creditor

-and-

CITY OF MONTRÉAL

-and-

11192183 CANADA INC

-and-

CORPORATION HPP INC.

-and-

100079 CANADA INC.

-and-

INDIVIDUAL INVESTMENT CORPORATION

-and-

**THE LAND REGISTRY OFFICER OF THE MONTREAL LAND REGISTRATION
DIVISION**

-and-

**THE REGISTRAR OF THE REGISTER OF PERSONAL AND MOVABLE REAL
RIGHTS (QUEBEC)**

Impleaded Parties

RESERVE AND DISTRIBUTION ORDER (UNIT 202)

- [1] **CONSIDERING** the *Application of the Receiver for the Issuance of a Reserve and Distribution Order in respect of Unit 202, an Order Terminating the Receivership, and Ancillary Relief* dated March 6, 2026 (the “**Application**”) of Richter Inc. (“**Richter**”), in its capacity as Court-appointed receiver (the “**Receiver**”) to the property of 11475584 Canada Inc. (the “**Debtor**”), the sworn declaration of M. Olivier Benchaya, and the exhibits filed in support of the Application, as well as the Receiver’s third report (the “**Report**”);
- [2] **CONSIDERING** the service of the Application on all interested parties;
- [3] **CONSIDERING** the representations of the Receiver’s counsel and the submissions of other parties present at the hearing on the Application;
- [4] **CONSIDERING** the issuance by this Court of an *Order Appointing a Receiver*, dated November 20, 2024 (as amended on December 18, 2024, the “**Receivership Order**”);

- [5] **CONSIDERING** the issuance by this Court of an *Approval and Vesting Order* on November 27, 2024 (as amended on December 18, 2024, the “**AVOs**”, and each being an “**AVO**”) approving, *inter alia*, sale transactions of the condominium units (each a “**Unit**”, or altogether the “**Units**”) in the Saint-Grégoire Project, provided that such transactions respect the applicable Minimal Purchase Price set out in Schedule “A” of the corresponding AVO (each a “**Transaction**” or, altogether, the “**Transactions**”) and authorizing the Receiver to execute any such Transaction without the need for subsequent court approval;
- [6] **CONSIDERING** that, on September 26, 2024, 11192183 Canada Inc. (“**Groupe Mancini**”) registered a legal construction hypothec against certain units of the Saint-Grégoire Project (the “**Mancini Hypothec**”), the validity of which is being contested by the Receiver;
- [7] **CONSIDERING** that the Mancini Hypothec has been registered against Unit 202;
- [8] **CONSIDERING** that, on December 18, 2024, the Court issued the *Ordonnance de radiation modifiée* in respect of unit 202 (the “**Discharge Order**”), ordering the discharge of the security interests registered against unit 202, including the Mancini Hypothec, upon the issuance of the Receiver’s certificate (the “**Receiver’s Certificate**”), confirming the closing of the 202 Transaction (as defined below);
- [9] **CONSIDERING** that, on January 30, 2026, the Receiver filed an *Application 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* (the “**Receiver’s January Application**”), seeking among other items, to establish reserves to discharge the hypothecs encumbering units 303, 305 and 307, including the Mancini Hypothec.
- [10] **CONSIDERING** that, on February 4, 2026, the Honourable Michel A. Pinsonnault, J.S.C., rendered a series of orders pursuant to the Receiver’s January Application, notably establishing reserves regarding Unit 303 (the “**303 Mancini Reserve**”), Unit 305 (the “**305 Mancini Reserve**”) and Unit 307 (collectively with the 303 Mancini Reserve and the 305 Mancini Reserve, the “**February 4 Reserves**”);
- [11] **CONSIDERING** that, on March 6, 2026, KingSett Mortgage Corporation (“**KingSett**”) filed an *Application for the Issuance of an Approval and Vesting Order and Ancillary Relief* (the “**KingSett Application**”) seeking, *inter alia*, the approval of a credit bid offer for the acquisition of the Remaining Units, except for Unit 202
- [12] **CONSIDERING** that the Receiver, acting as vendor, accepted a promise to purchase related to unit 202 and signed on March 3rd, 2026 (the “**202 Transaction**”);
- [13] **CONSIDERING** that, upon the closing of the 202 Transaction and further to the remittance by the Receiver of the applicable sales taxes, the Receiver will be

holding the net proceeds in its trust account, which is estimated to be approximately \$250 000 (the “**202 Net Collected Amount**”);

- [14] **CONSIDERING** the Receiver has obtained an independent legal opinion confirming the validity of security of KingSett;
- [15] **CONSIDERING** that it is appropriate to issue a distribution order to allow the distribution by the Receiver of the amounts collected to date in respect of the 202 Transaction, upon the issuance of the Receiver’s Certificate in respect of the 202 Transaction (the “**Distribution**”);
- [16] **CONSIDERING** the provisions of the BIA;

THE COURT HEREBY:

- [17] **GRANTS** the Application.

Definitions

- [18] **DECLARES** that, unless otherwise defined, all capitalized terms in this Order shall have the meaning ascribed thereto in the Application.

Service

- [19] **DECLARES** that sufficient prior notice of the presentation of the Application has been given by the Receiver.

Substitution of the 202 Portion of the Mancini Hypothec and Distribution of the 202 Collected Amount

- [20] **ORDERS** the substitution of the Mancini Hypothec by the deposit with the Receiver of \$30 957,41, which is equal to the portion of the Mancini Hypothec that is attributable to unit 202 (as calculated on a pro-rata basis according to the relative share of Unit 202, the “**202 Portion of the Mancini Hypothec**”) as well as an additional 25% thereof, from 202 Collected Amount, which shall be reserved and held by the Receiver for the exclusive benefit of the holder of the Mancini Hypothec (the “**202 Mancini Substituted Amount**”).
- [21] **DECLARES** that the substitution of the Mancini Hypothec described in paragraph [20] is made without any admission whatsoever as to the validity or value of the Mancini Hypothec and without prejudice to the KingSett Application.
- [22] **AUTHORIZES** the Receiver to withhold, from the 202 Collected Amount, an amount corresponding to the 202 Mancini Substituted Amount and **AUTHORIZES** the Receiver to retain such amount in trust until a settlement is reached with

Groupe Mancini or until further order of this Court, subject to paragraph [24] hereof (the “**202 Mancini Reserve**”).

- [23] **AUTHORIZES** the Receiver to distribute, upon the issuance of the Receiver’s Certificate, the 202 Collected Amount net of the 202 Mancini Reserve, to KingSett as first-ranking secured creditor of the Debtor.

Distribution of the Mancini Reserved Amounts

- [24] **ORDERS** and **DECLARES** that, in the event that the Court grants the KingSett Application in accordance with its conclusions and the Mancini Hypothec is cancelled, the Receiver is hereby authorized to distribute to KingSett the amounts in the 202 Mancini Reserve and in the February 4 Reserves (collectively, the “**Mancini Reserves**”).

General

- [25] **ORDERS** that the appraisal of the Saint-Grégoire Project prepared by Colliers International (Québec) inc. (**Appendix “B”** of the Receiver’s Report) and the unredacted version of each of the 202 Promise to Purchase (**Exhibit R-2A**) be kept strictly confidential and under seal until the earlier of (a) the closing of the Proposed Transactions; or (b) further order of this Court.
- [26] **ORDERS** that notwithstanding the pendency of these proceedings, or the provisions of any federal or provincial legislation, including the *Bankruptcy and Insolvency Act* (R.S.C., 1985, c. B-3, the “**BIA**”) and the *Companies’ Creditors Arrangement Act* (R.S.C., 1985, c. C-36), the Interim Distribution as well as the Mancini Reserves shall be binding on any trustee in bankruptcy that may be appointed, and shall not be void or voidable nor deemed to be a preference, assignment, fraudulent conveyance, transfer at undervalue or other reviewable transaction under the BIA, article 1631 and following of the *Civil Code of Québec* or any other applicable federal or provincial legislation, as against the Debtor or the Receiver.
- [27] **ORDERS** and **DECLARES** that any distributions, transfers, sales, assignments, disbursements or payments made under this Order shall not constitute a “distribution” by the Receiver and the Receiver, in making any such distributions, transfers, assignments, disbursements or payments, as applicable, is merely a disbursing agent under this Order and is not exercising any discretion in making such distributions, transfers, assignments, sales, disbursements or payments and no Person is “distributing” any assets or funds, and the Receiver shall not incur any liability in respect of distributions, transfers, assignments, sales, disbursements or payments made by it and the Receiver is hereby forever released, remised and discharged from any claims and assessment against it, arising in respect of or as a result of distributions, transfers, assignments, sales,

disbursements or payments made by it in accordance with this Order, and any claim or assessment of this nature are hereby forever barred;

- [28] **DECLARES** that this Order shall have full force and effect in all provinces and territories in Canada.
- [29] **DECLARES** that the Receiver may, with or without notice, apply to this Court, or any other court or administrative body, for directions concerning the exercise of their respective powers, duties and rights hereunder or in respect of the proper execution of this Order.
- [30] **ORDERS** the provisional execution of this Order, notwithstanding any appeal and without the requirement to provide any security of provision for costs whatsoever.
- [31] **THE WHOLE** without costs.

Hon. Michel A. Pinsonnault, J.S.C.

OSLER, HOSKIN & HARCOURT LLP

Me Ilia Kravtsov
Me Khaoula Bansaccal
Attorneys for RICHTER INC.

MCCARTHY TÉTRAULT LLP

Me Alain N. Tardif
Me Marc-Étienne Boucher
Attorneys for KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Hearing date: March ____, 2026

EXHIBIT R-2

FORMULAIRE OBLIGATOIRE¹
PROMESSE D'ACHAT – COPROPRIÉTÉ
FRACTION D'UN IMMEUBLE PRINCIPALEMENT
RÉSIDENTIEL DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

NOTE – Le présent formulaire ne constitue pas le contrat préliminaire requis par les articles 1785 et suivants du *Code civil du Québec* pour la vente d'un immeuble par un constructeur ou un promoteur. Pour les cas où un tel contrat préliminaire est exigé, un formulaire spécifique doit être utilisé.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

Ariane Bélanger

5119 Saint-Denis #5

Montréal, Québec

H2J 2M1

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 3 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DE L'ACHETEUR 4 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC L'ACHETEUR (EX.: MANDATAIRE)

(ci-après appelé « l'ACHETEUR »)

RITCHER INC. en sa qualité de séquestre aux bien de

11475584 Canada Inc.

1981 McGill Collège

app. 1100 Montréal, Qc, H3A 0G6

Représenté par: Shawn Travitsky (mandataire)

1981 McGill Collège, app. 1100 Montréal, Qc, H3A 0G6

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 3 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU VENDEUR 4 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE VENDEUR (EX.: MANDATAIRE, LIQUIDATEUR D'UNE SUCCESSION OU D'UNE SOCIÉTÉ)

(ci-après appelé « le VENDEUR »)

2. OBJET DE LA PROMESSE D'ACHAT

- 2.1 Par la présente, l'ACHETEUR promet d'acheter l'immeuble ci-après décrit, aux prix et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de :
Miguel Diaz-Grégoire, courtier **G1583**
NUMÉRO DE PERMIS
- ☐ exerçant ses activités au sein de la société par actions _____
- ☒ représentant l'agence **RE/MAX DU CARTIER INC.** ou ☐ agissant à son compte.

3. DESCRIPTION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

3.1 L'immeuble détenu en copropriété divise est décrit comme suit:

5410 Av. Papineau, app. 202 Montréal (Le Plateau-Mont-Royal) H2H 1W2

NUMÉRO	RUE	APPARTEMENT	VILLE	PROVINCE	CODE POSTAL
Cadastre du Québec 6573007					

DÉSIGNATION CADASTRALE DE LA PARTIE PRIVATIVE _____ DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT _____ DE L'ESPACE DE RANGEMENT _____

☐ m ☐ pi **519,89** ☐ m² ☒ pi² ;

DIMENSIONS DE LA PARTIE PRIVATIVE _____ SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE AU PLAN CADASTRAL _____

et tous les droits afférents dans les parties communes :

3,38% **6572999** ;

QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES DÉSIGNATION CADASTRALE DES PARTIES COMMUNES _____

l'immeuble détenu en copropriété divise comprend :

- _____ espace(s) de stationnement numéro(s) _____ ☐ partie privative ☐ partie commune à usage restreint
- ☐ autre : _____ ☐ intérieur ☐ extérieur
- 1** espace(s) de rangement numéro(s) **A DÉTERMINER** ☐ partie privative ☒ partie commune à usage restreint
- ☐ autre : _____ ☒ intérieur ☐ extérieur

(ci-après appelé « l'IMMEUBLE »)

4. PRIX ET ACOMPTE (PLUS TAXES, LE CAS ÉCHÉANT)

- 4.1 **PRIX** – Le prix d'achat sera de _____ dollars
 (_____ \$) que l'ACHETEUR convient de payer entièrement lors de la signature de l'acte de vente.

- 4.2 **L'IMMEUBLE** ☐ n'est pas assujéti OU ☒ est assujéti à la taxe sur les produits et services et à la taxe de vente du Québec dans une proportion de **14,97** %. En conséquence, toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la vente et devant être perçue par le VENDEUR, en vertu des lois fiscales applicables, devra être remise par l'ACHETEUR au VENDEUR à ces fins au moment de la signature de l'acte de vente.

- 4.3 **ACOMPTE** – Si l'ACHETEUR choisit de verser un acompte, il remettra au courtier mentionné à la clause 2.1 (ci-après appelé « le FIDUCIAIRE »), à titre d'acompte sur le prix d'achat à payer, une somme de _____ dollars
 (_____ \$) ainsi que les frais bancaires, le cas échéant. L'acompte peut être remis ☐ avec la présente promesse d'achat

OU ☐ dans les 72 heures de la réalisation des conditions prévues à la promesse d'achat, excluant le fait de signer l'acte de vente chez le notaire et de payer le prix d'achat :

- ☐ par chèque fait « à l'ordre de _____ en fidéicomis ».
NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER FIDUCIAIRE
- ☐ par virement électronique en provenance de _____ . Il est entendu que la somme en dollars canadiens
PAYS
 déposée au compte en fidéicomis du FIDUCIAIRE, après l'application du taux de change et des frais bancaires si requis, sera l'acompte versé.
- ☐ par traite bancaire « à l'ordre de _____ en fidéicomis ».
NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER FIDUCIAIRE

Suivant sa réception, cette somme sera déposée sans délai au compte en fidéicomis de _____
NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER FIDUCIAIRE
 jusqu'à ce qu'elle soit requise par le notaire instrumentant aux fins de l'acte de vente, alors qu'elle sera imputée au prix d'achat. Dès que cette somme sera déposée dans son compte en fidéicomis, le FIDUCIAIRE devra remettre un reçu au déposant.

Advenant que la présente promesse d'achat devienne nulle et non avenue, le FIDUCIAIRE devra rembourser immédiatement au déposant, l'acompte sans intérêt, le FIDUCIAIRE devra exiger que cette demande de remboursement soit faite par écrit. Autrement, le FIDUCIAIRE ne pourra disposer de cet acompte que conformément à la présente promesse d'achat ou à la loi.

Si l'acompte doit être remis dans les 72 heures et que l'ACHETEUR ne remet pas cette somme dans ce délai, le VENDEUR pourra aviser l'ACHETEUR par écrit dans les cinq (5) jours suivant l'expiration de ce délai, qu'il lui accorde un délai supplémentaire à défaut de quoi, passé ce délai, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Dans le cas où le VENDEUR n'aurait pas avisé l'ACHETEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

5. MODE DE PAIEMENT

- 5.1 **ACOMPTE** – Acompte versé conformément à la clause 4.3 de la présente promesse d'achat: _____ \$
- 5.2 **FONDS ADDITIONNELS** – Dans le délai indiqué par le notaire instrumentant, l'ACHETEUR versera ou fera verser à celui-ci, en fidéicommis, une somme additionnelle: _____ \$
- 5.3 **NOUVEL EMPRUNT** – Dans le délai indiqué par le notaire instrumentant, l'ACHETEUR fera verser à celui-ci, en fidéicommis, une somme correspondant à tout montant devant être obtenu sous forme de nouvel emprunt hypothécaire conformément à la clause 6.1: _____ \$
- 5.4 **EMPRUNT EXISTANT** – L'ACHETEUR prendra en charge, conformément à ce qui est prévu à l'annexe financement AF- _____, les obligations relatives aux emprunts hypothécaires existants, dont le solde global s'élève à environ: _____ \$
- 5.5 **SOLDE DU PRIX DE VENTE** – L'ACHETEUR paiera au VENDEUR, conformément à ce qui est prévu à l'annexe financement AF- _____, le solde du prix de vente: _____ \$
- PRIX TOTAL** _____ \$

6. NOUVEL EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

- 6.1 **MODALITÉS** – L'ACHETEUR s'engage à entreprendre de bonne foi, dans les plus brefs délais et à ses frais, toutes les démarches nécessaires pour obtenir un emprunt de _____ \$, garanti par hypothèque; cet emprunt, portant intérêt au taux courant, lequel ne doit pas dépasser 5 % l'an (calculé semi-annuellement et non à l'avance), sera calculé selon un plan d'amortissement maximal de 25 ans, le solde en devenant exigible dans un minimum de 5 ans.
- Dans le cadre de ses démarches en vue d'obtenir un tel emprunt, il déclare :
- ☐ être lié par contrat de courtage hypothécaire exclusif;
- OU**
- ☒ ne pas être lié par contrat de courtage hypothécaire exclusif.
- 6.2 **ENGAGEMENT** – L'ACHETEUR s'engage à fournir au VENDEUR, dans les 14 jours suivant l'acceptation des présentes, copie de l'engagement d'un prêteur hypothécaire à lui consentir un emprunt au montant prévu à la clause 6.1 ou à un montant supérieur. La réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions énoncées à la clause 6.1.
- 6.3 **ABSENCE D'ENGAGEMENT** – En l'absence d'une preuve de cet engagement, le VENDEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai prévu à la clause 6.2 ou suivant la réception d'un avis de refus, aviser l'ACHETEUR, par écrit:
- a) qu'il exige que l'ACHETEUR fasse immédiatement et à ses frais, auprès d'un prêteur hypothécaire qu'il lui désigne, une nouvelle demande d'emprunt hypothécaire conforme aux conditions énoncées à la clause 6.1. Advenant que l'ACHETEUR ne réussissait pas à obtenir, dans le délai stipulé à l'avis du VENDEUR, l'engagement écrit de ce prêteur hypothécaire à lui consentir l'emprunt recherché, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. Par ailleurs, la réception d'un tel engagement dans ce délai aura pour effet de satisfaire pleinement aux conditions de la présente section;
- OU**
- b) qu'il rend la présente promesse d'achat nulle et non avenue. Cet avis prendra effet à compter de sa réception par l'ACHETEUR.
- Dans le cas où le VENDEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, la présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue.

7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

- 7.1 Sous réserve de la clause 8.1 et de toute stipulation contraire à la clause 12.1 et des déclarations du VENDEUR, l'ACHETEUR a visité l'IMMEUBLE, le 18 février 2026, et s'en déclare satisfait.
- DATE

- 7.2 L'ACHETEUR déclare ☐ ne pas être lié OU ☒ être lié à l'agence ou au courtier mentionné à la clause 2.1 par contrat de courtage-achat.
- 7.3 Les frais et honoraires de l'acte de vente, de sa publication ainsi que des copies requises pour l'ensemble des parties seront à la charge de l'ACHETEUR.
- 7.4 Les droits de mutation à la suite de la signature de l'acte de vente seront à la charge de l'ACHETEUR.
- 7.5 L'ACHETEUR ne pourra pas vendre, céder ou autrement aliéner ses droits dans la présente promesse d'achat sans obtenir au préalable le consentement écrit du VENDEUR.
- 7.6 **DOMMAGES** – Advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, l'ACHETEUR reconnaît qu'en plus des dommages-intérêts qu'il pourrait devoir verser au VENDEUR, il pourrait devoir dédommager directement l'agence ou le courtier, lié au VENDEUR par contrat de courtage, conformément aux règles ordinaires de droit, en lui versant des dommages-intérêts pouvant équivaloir à la rétribution que le VENDEUR aurait eu à lui payer.

8. INSPECTION PAR UNE PERSONNE DÉSIGNÉE PAR L'ACHETEUR

AVERTISSEMENT : UNE PROMESSE D'ACHAT SANS CLAUSE D'INSPECTION N'EST APPROPRIÉE QUE DANS DES CIRCONSTANCES PARTICULIÈRES, PAR EXEMPLE LORSQU'ON PRÉVOIT REMPLACER L'IMMEUBLE OU Y APPORTER DES RÉNOVATIONS MAJEURES.

- 8.1 ☒ Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR puisse faire inspecter l'IMMEUBLE, y inclus toutes les parties communes, par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel dans les 10 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat et le VENDEUR s'engage à prêter son concours quant à l'obtention de toutes les autorisations requises auprès du syndicat des copropriétaires ou des copropriétaires pour ce faire. Si cette inspection révèle l'existence d'un facteur se rapportant à l'IMMEUBLE, susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus ou d'en augmenter les dépenses, l'ACHETEUR devra en aviser le VENDEUR, par écrit, et devra lui remettre une copie du rapport d'inspection, au plus tard la 4^e journée suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, avant 20 h. La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par le VENDEUR, de l'avis accompagné d'une copie du rapport d'inspection. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

☐ En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel, y inclus toutes les parties communes, mais avoir décidé de se limiter à une inspection de la partie privative seulement. Les dispositions du paragraphe précédent s'appliqueront quant au rapport d'inspection de la partie privative. Il reconnaît également avoir été informé par le courtier identifié à la clause 2.1 des risques de ne pas avoir procédé à une inspection des parties communes.

OU

☐ En apposant ses paraphes, l'ACHETEUR reconnaît avoir été informé de son droit de faire inspecter l'IMMEUBLE par un inspecteur en bâtiment ou un professionnel et avoir renoncé à son droit de le faire. Il reconnaît également avoir été informé par le courtier identifié à la clause 2.1 des risques de ne pas avoir procédé à une inspection.

9. EXAMEN DE DOCUMENTS PAR L'ACHETEUR

- 9.1 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'ACHETEUR examine et vérifie la déclaration de copropriété, y compris le règlement de l'immeuble ainsi que toutes ses modifications, les renseignements fournis par le syndicat des copropriétaires s'ils sont disponibles, les procès-verbaux des assemblées des copropriétaires et du conseil d'administration des 1 dernières années, la police d'assurance de l'ensemble de la copropriété, le descriptif de la partie privative ou, le cas échéant, celui de la partie privative de l'unité de référence, les documents et renseignements relatifs au fonds d'auto assurance, les états financiers de la copropriété, incluant l'état des sommes déposées au fonds de prévoyance, ainsi que les documents suivants :
- (1) Toute la documentation relative aux procédures judiciaires, ainsi que la résolution autorisant la vente de l'immeuble.
- (2) L'ensemble des documents de copropriété disponibles, incluant notamment la répartition des charges communes, les procès-verbaux des assemblées et les états financiers.

À cet effet, le VENDEUR devra remettre à l'ACHETEUR copie des documents mentionnés ci-dessus dans les 5 _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. À défaut de pouvoir fournir une copie authentique de la déclaration de copropriété, une copie certifiée conforme par le Bureau de la publicité des droits sera suffisante. Le VENDEUR devrait également fournir une copie certifiée par le syndicat des copropriétaires du règlement de l'immeuble.

Si l'ACHETEUR n'est pas satisfait de l'examen et de la vérification de ces documents ou qu'il ne les a pas reçus dans le délai indiqué et qu'il veut rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue pour cette raison, il devra en aviser le VENDEUR, par écrit, dans les sept (7) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

La présente promesse d'achat deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception de cet avis par le VENDEUR. Dans le cas où l'ACHETEUR n'aviserait pas le VENDEUR dans le délai prévu ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

10. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU VENDEUR

10.1 Le VENDEUR déclare :

1. être le seul propriétaire de l'IMMEUBLE ou être dûment autorisé à signer cette promesse d'achat ;
2. qu'il est un résident canadien au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. 1985, c. 1 (5^e suppl.)) et au sens de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, chapitre I-3) et n'a pas l'intention de modifier cette résidence jusqu'à la signature de l'acte de vente, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat de conformité ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées ;
3. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'une entente visant à le vendre ou à l'échanger ;
4. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'une entente visant à le louer à des conditions qui auraient pour effet d'empêcher la réalisation de la vente ;
5. que l'IMMEUBLE ne fait pas l'objet d'un droit de préemption en faveur d'un tiers ;
6. que l'IMMEUBLE n'est pas un immeuble visé à l'article 1785 du *Code civil du Québec*, c'est-à-dire à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, dont la vente est faite par son constructeur ou par un promoteur à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol ;
7. que l'IMMEUBLE est vendu avec la garantie légale de propriété et de qualité à moins de stipulation contraire mentionnée à la clause 12.1.

10.2 Le VENDEUR déclare ☒ ne pas avoir reçu OU ☐ avoir reçu un avis de cotisation spéciale du syndicat des copropriétaires.

10.3 Le VENDEUR déclare ☒ ne pas avoir reçu OU ☐ avoir reçu un avis de contravention du syndicat des copropriétaires qui pourrait avoir des répercussions pour l'ACHETEUR.

10.4 LIVRAISON DE L'IMMEUBLE – Le VENDEUR promet de vendre l'IMMEUBLE à l'ACHETEUR et, à moins de stipulation contraire à la clause 12.1, s'engage à le livrer dans l'état où il se trouvait lorsque ce dernier l'a visité.

10.5 DOCUMENTS DE PROPRIÉTÉ – Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR un bon titre de propriété. L'IMMEUBLE sera vendu libre de tous droits réels et autres charges, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique. Le VENDEUR se porte garant envers l'ACHETEUR de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent l'IMMEUBLE et qui échappent au droit commun de la propriété, sauf celles apparaissant sur le certificat de localisation fourni à l'ACHETEUR.

Le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR une copie authentique de son acte d'acquisition ainsi que de son certificat de localisation de l'ensemble de la copropriété et incluant la partie privative, ou à défaut, un certificat de localisation décrivant la partie privative seulement :

- reflétant toute opération, modification ou rénovation cadastrale ;
- reflétant l'état physique actuel de l'ensemble de la copropriété et incluant la partie privative, ou, à défaut, reflétant l'état physique actuel de la partie privative seulement, les limitations de droit privé (ex. : servitude, droits réels et autres charges) et les limitations de droit public (ex. : réglementation municipale).

L'ACHETEUR qui souhaite obtenir un autre certificat de localisation en assumera les frais.

De plus, le VENDEUR fournira à l'ACHETEUR, sur demande de ce dernier, les documents qu'il a en sa possession concernant l'IMMEUBLE. Ces documents devront être transmis au notaire instrumentant mentionné à la clause 11.1.

10.6 FRAIS DE REMBOURSEMENT ET DE RADIATION – Les frais reliés au remboursement et à la radiation de toute créance garantie par hypothèque, priorité ou tout autre droit réel affectant l'IMMEUBLE, seront à la charge du VENDEUR à moins de stipulation contraire mentionnée à la clause 12.1. Les frais reliés au remboursement incluent toute pénalité pouvant être exigible dans le cas d'un remboursement par anticipation.

10.7 VICE OU IRRÉGULARITÉ – Advenant la dénonciation à l'ACHETEUR ou au VENDEUR, à la suite de la réalisation des conditions, mais avant la signature de l'acte de vente, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les titres de l'IMMEUBLE ou les déclarations et les obligations du VENDEUR contenues à cette promesse d'achat, ce dernier disposera d'un délai de vingt-et-un (21) jours, à compter de la réception de la dénonciation écrite à cet effet, pour aviser l'ACHETEUR, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou à l'irrégularité soulevé ou qu'il n'y remédiera pas.

À moins que l'ACHETEUR en ait déjà été informé par écrit, l'ACHETEUR pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un avis du VENDEUR à l'effet qu'il ne remédiera pas au vice ou à l'irrégularité, ou suivant l'expiration du délai de vingt-et-un (21) jours en l'absence de tout avis, aviser le VENDEUR par écrit :

a) qu'il achète avec les vices ou irrégularités soulevés. En conséquence, les déclarations et les obligations du VENDEUR seront diminuées d'autant ;

OU

b) qu'il rend cette promesse d'achat nulle et non avenue. En conséquence, les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à la seule charge du VENDEUR.

Dans le cas où l'ACHETEUR ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par l'ACHETEUR et le VENDEUR seront à leur charge respective.

10.8 INTERVENTION DU CONJOINT – Si une partie de l'IMMEUBLE constitue la résidence familiale du VENDEUR, ou si son état matrimonial le rend nécessaire, ce dernier s'engage à remettre à l'ACHETEUR, dès l'acceptation des présentes, soit un document constatant le consentement de son conjoint avec lequel il est marié ou uni civilement ainsi que l'engagement de ce dernier à intervenir à l'acte de vente notarié aux mêmes fins, soit copie d'un jugement l'autorisant à vendre l'IMMEUBLE sans le consentement et le concours de son conjoint avec lequel il est marié ou uni civilement. À défaut, l'ACHETEUR pourra, par un avis écrit à cet effet, rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue.

10.9 DOMMAGES – Le cas échéant, advenant que, par sa faute, aucun acte de vente ne se signe pour l'IMMEUBLE, le VENDEUR reconnaît qu'en plus des dommages-intérêts qu'il pourrait devoir verser à l'ACHETEUR, il pourrait devoir à dédommager directement l'agence ou le courtier, lié à l'ACHETEUR par contrat de courtage-achat, conformément aux règles ordinaires de droit, en lui versant des dommages-intérêts qui pourraient équivaloir à la rétribution que l'ACHETEUR aurait eu à lui payer.

10.10 DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS AU SYNDICAT – Sous réserve de stipulations contraires à la clause 12.1 ou à toute autre annexe faisant partie intégrante de la présente promesse d'achat, le VENDEUR déclare que les informations prévues au formulaire « Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires », annexé à la présente promesse d'achat, n'ont pas fait l'objet de changements depuis l'obtention de celle-ci.

11. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES À L'ACHETEUR ET AU VENDEUR

11.1 ACTE DE VENTE – L'ACHETEUR et le VENDEUR signeront un acte de vente devant le notaire, DE L'ACHETEUR,

le ou avant le 15 mai 2026 . L'ACHETEUR sera propriétaire à compter de la signature de l'acte de vente.

DATE

L'ACHETEUR et le VENDEUR consentent à ce que le courtier mentionné à la clause 2.1 transmette au notaire identifié ci-dessus les informations contenues au présent formulaire et à ses annexes, incluant tout document s'y rattachant, dans les délais indiqués par ce dernier.

11.2 OCCUPATION DES LIEUX – Le VENDEUR s'engage à rendre les lieux disponibles pour occupation par l'ACHETEUR à compter du

15 mai 2026

DATE

à 8

h 00

, et à les laisser libres de tout bien non inclus à la présente promesse d'achat

ou qui n'est pas pris en charge par l'ACHETEUR, à défaut de quoi l'ACHETEUR pourra les faire enlever aux frais du VENDEUR. Advenant que le VENDEUR quitte l'IMMEUBLE avant ce moment, il demeurera toutefois responsable, à moins de stipulation contraire à la clause 12.1, de maintenir les lieux dans l'état où ils se trouvaient lorsque l'ACHETEUR les a visités.

11.3 RÉPARTITIONS – Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les répartitions relatives notamment aux taxes foncières générales et spéciales, aux réserves de combustibles ainsi qu'aux revenus et dépenses afférents à l'IMMEUBLE seront faites :

☐ à la date de la signature de l'acte de vente OU ☒ à la date de l'occupation.

Il n'y aura aucune répartition du fonds de prévoyance ou d'un autre fonds de la copropriété. Il y aura toutefois répartition des charges communes payables périodiquement. La créance du syndicat est payable par la partie propriétaire au moment où celle-ci devient liquide et exigible peu importe la date de l'assemblée des copropriétaires à laquelle a été approuvée la dépense. La créance est liquide lorsqu'elle est déterminée ou connue et elle est exigible lorsqu'elle est due ou peut être réclamée.

Si l'occupation des lieux doit être postérieure à la signature de l'acte de vente, une répartition relative à cette occupation sera effectuée au moment de la signature de l'acte de vente, selon le calcul qui suit : le VENDEUR devra payer un montant équivalant à _____ \$ par mois, calculé de la date de la signature de l'acte de vente jusqu'à la date d'occupation prévue à la clause 11.2, en guise de compensation pour l'occupation

des lieux par le VENDEUR pendant cette période. Dans cette éventualité, les frais de chauffage, d'électricité et d'entretien général des lieux occupés seront à la charge du VENDEUR. De plus, le VENDEUR devra fournir à l'ACHETEUR la preuve de souscription d'une police d'assurance-responsabilité, à ses frais. L'ACHETEUR et le VENDEUR chargent le notaire instrumentant de payer cette compensation à l'ACHETEUR à même les sommes disponibles revenant au VENDEUR.

11.4 RÉTRIBUTION DE L'AGENCE OU DU COURTIER – INSTRUCTIONS AU NOTAIRE – L'ACHETEUR et le VENDEUR chargent de façon irrévocable le notaire instrumentant de payer directement à **ROYAL LEPAGE URBAIN**, agence ou courtier du VENDEUR, le montant de la rétribution prévu au contrat de courtage consenti par le VENDEUR à même les sommes disponibles revenant au VENDEUR, après le paiement de toutes les créances prioritaires et hypothécaires ainsi que des honoraires et frais du notaire notamment pour la radiation de ces créances et autres frais. Sur instructions de l'agence ou du courtier du VENDEUR, le notaire devra verser une partie de cette rétribution à l'agence ou au courtier mentionné à la clause 2.1.

11.5 INCLUSIONS – Sont inclus dans la vente, les biens suivants :

lesquels sont vendus sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'ACHETEUR, mais devront être en état de fonctionnement lors de la livraison de l'IMMEUBLE.

11.6 EXCLUSIONS – Sont exclus de la vente, les biens suivants :

11.7 Contrats de service et de location visant les appareils et équipements devant être pris en charge par l'ACHETEUR :

☐ Chauffe-eau _____ ☐ Système d'alarme _____

☐ Réservoir de propane _____

☐ Autres _____

11.8 Biens et services faisant l'objet d'un contrat d'entretien ou d'un contrat de vente à tempérament, de vente à l'essai, de vente avec faculté de rachat, de vente avec clause résolutoire, de crédit-bail et obligations du VENDEUR devant être prises en charge par l'ACHETEUR (électroménagers, piscine, thermopompe, système de chauffage, etc.):

12. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

12.13. (1) : Un espace de rangement devra être attribué à l'ACHETEUR au plus tard dans les (14) jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. Les parties devront s'entendre sur le choix de l'espace attribué afin que la condition soit réalisée. Cette entente devra être constatée par écrit par le biais d'une modification à la promesse d'achat.

3. (2) : Tel que décrit en page 13 de la déclaration de copropriété dans la section "Les supports à vélo" de l'article 13, un support à vélo devra être attribué à l'ACHETEUR au plus tard dans les (14) jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. Cette entente devra être constatée par écrit par le biais d'une modification à la promesse d'achat.

4: Le prix d'achat total avec taxes sera de _____

(1) Cette vente est effectuée sans garantie légale et est vendu "tel quel, ou il se trouve", aux propres risques de l'acheteur.

(2) Il est convenu que le VENDEUR et ou son REPRÉSENTANT offre une garantie ACQ à l'acheteur de 5 ans, qui a débutée en juillet 2024. Un contrat de garantie sera rempli par l'acheteur et le vendeur dans les 30 jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat.

(3) Il est convenu qu'une terrasse commune sur le toit sera construite aux frais du VENDEUR et qu'aucun frais ne sera engendré par l'ACHETEUR.

13. ANNEXES

13.1 Les dispositions de l'annexe Déclarations du vendeur sur l'immeuble DVD- _____ ainsi que celles apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes :

Annexe générale AG- _____ Annexe immeuble résidentiel AR- _____ Annexe financement AF- _____

Demande de renseignements au syndicat des copropriétaires DRCOP- _____ Autre(s): _____

14. CONDITIONS D'ACCEPTATION

14.1 L'ACHETEUR et le VENDEUR déclarent que leur consentement n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'est pas écrite à cette promesse d'achat. L'ACHETEUR s'oblige irrévocablement jusqu'à 18 h 00, le 03 mars 2026.
DATE

Si le VENDEUR l'accepte pendant ce délai, cette promesse d'achat constituera un contrat liant juridiquement l'ACHETEUR et le VENDEUR jusqu'à sa parfaite exécution. Si le VENDEUR ne l'accepte pas dans ce délai, cette promesse d'achat deviendra nulle et non avenue. **Tout refus par le VENDEUR aura pour effet de rendre la présente promesse d'achat nulle et non avenue. Toute contre-proposition par le VENDEUR aura le même effet qu'un refus.**

15. INTERPRÉTATION

15.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.

15.2 Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.

16. SIGNATURES

ORGANISME D'AUTORÉGLEMENTATION DU COURTAGE IMMOBILIER DU QUÉBEC

L'AGENCE ou le COURTIER déclare être dûment inscrit(e) auprès de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ).

L'OACIQ a pour mission d'assurer la protection du public. Il veille notamment à ce que les opérations de courtage s'accomplissent conformément à la *Loi sur le courtage immobilier*. Il surveille les activités des courtiers et des agences immobilières et il applique les règles de déontologie. L'OACIQ délivre le permis à tout courtier ou agence immobilière. Le public peut communiquer avec l'OACIQ pour lui transmettre une demande d'assistance ou d'enquête à l'égard d'un courtier ou d'une agence immobilière ou pour obtenir de l'information sur les transactions immobilières et l'encadrement des courtiers et des agences.



Paraphes du COURTIER mentionné à la clause 2.1.

ACHETEUR – L'ACHETEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir à cette promesse d'achat, y compris ses annexes, et en avoir reçu copie.

Signé à Montreal,
le 01 mars 2026, à 15 h 02 EST
DATE
Ariane Bélanger
SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____,
le _____, à _____ h _____
DATE
SIGNATURE DE L'ACHETEUR 3 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____,
le _____, à _____ h _____
DATE
SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____,
le _____, à _____ h _____
DATE
SIGNATURE DE L'ACHETEUR 4 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

RÉPONSE DU VENDEUR – Le VENDEUR reconnaît avoir lu et compris cette promesse d'achat, y compris ses annexes, et en avoir reçu copie.

Il déclare **ACCEPTER + MO 97365** ☐ cette promesse d'achat ☐ avec la bonification BO- _____ OU
« ACCEPTER » OU « REFUSER »
☐ y faire la contre-proposition CP- _____.

Signé à **Montréal**,
le **03 mars 2026**, à **15 EST** h **30 EST**.
DATE

SIGNATURE DU VENDEUR 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____,
le _____, à _____ h _____.
DATE
SIGNATURE DU VENDEUR 3 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____,
le _____, à _____ h _____.
DATE
SIGNATURE DU VENDEUR 2 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____,
le _____, à _____ h _____.
DATE
SIGNATURE DU VENDEUR 4 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR AVEC LEQUEL IL EST MARIÉ OU UNI CIVILEMENT – Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir et, le cas échéant, concourir à l'acceptation de la présente promesse d'achat, y compris ses annexes, et s'engager à intervenir à l'acte de vente notarié à toutes fins que de droit.

Signé à _____,
le _____, à _____ h _____.
DATE
SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 1

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____,
le _____, à _____ h _____.
DATE
SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 3

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____,
le _____, à _____ h _____.
DATE
SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 2

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____,
le _____, à _____ h _____.
DATE
SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR 4

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

ACCUSÉ DE RÉCEPTION – L'ACHETEUR reconnaît avoir reçu copie de la réponse du VENDEUR.

Signé à _____ ,

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 1 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____ ,

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 3 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____ ,

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 2 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

Signé à _____ ,

le _____ , à _____ h _____ .
DATE

SIGNATURE DE L'ACHETEUR 4 OU DE SON REPRÉSENTANT

TÉMOIN - NOM ET PRÉNOM (EN MAJUSCULES)

TÉMOIN - SIGNATURE

NOTE – Le présent formulaire doit être utilisé pour modifier un formulaire obligatoire de contrat de courtage ou de promesse d'achat visant un immeuble résidentiel.

M1. IDENTIFICATION DU FORMULAIRE PRINCIPAL

Les parties conviennent de modifier de la façon suivante le formulaire intitulé:

Contrat de courtage CC - Promesse d'achat PA D - 19150

Autre: _____

portant sur l'IMMEUBLE situé à l'adresse suivante, le cas échéant : 5410 Av. Papineau, app. 202 Montréal (Le Plateau-Mont-Royal) H2H 1W2

M2. MODIFICATIONS AU CONTRAT DE COURTAGE

M2.1 DATE D'EXPIRATION – La date d'expiration prévue à la clause _____ du contrat de courtage est modifiée et sera : 23 h 59 le _____.

DATE

M2.2 PRIX DE VENTE — Le prix de vente mentionné à la clause _____ du contrat de courtage est modifié et sera de : _____ dollars (_____ \$).

M3. PROLONGATION DU DÉLAI D'ACCEPTATION

M3.1 Le délai d'acceptation mentionné à la clause _____ de la promesse d'achat est prolongé jusqu'à _____ h _____, le _____.

DATE

M4. PROLONGATION DE DÉLAI (APRÈS ACCEPTATION)

M4.1 Le délai mentionné à la clause _____ de la promesse d'achat est prolongé jusqu'au _____.

DATE

M5. AUTRES MODIFICATIONS

4: Le prix d'achat total avec taxes sera de

5: Mode de paiement

5.2: Fonds additionnels:

5.3: Nouvel emprunt:

Prix total:

M5. AUTRES MODIFICATIONS (suite)

M6. AUTRES CONDITIONS

M6.1 Toutes les autres conditions du formulaire identifié à M1 demeurent inchangées.

M7. SIGNATURES

☐ L'AGENCE **OU** le COURTIER **OU** ☒ L'ACHETEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir au présent formulaire et en avoir reçu copie.

☐ L'AGENCE **OU** le COURTIER **OU** ☒ le VENDEUR reconnaît avoir lu, compris et consentir au présent formulaire et en avoir reçu copie.

Signé à Montréal,

le 03 mars 2026, à 14 EST 15 EST

le 03 mars 2026, à 14 h 15 h

Ariane Bélanger

SIGNATURE 1

TÉMOIN

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE 2

TÉMOIN

Signé à Montréal,

le 03 mars 2026, à 15 EST 30 EST

le 03 mars 2026, à 15 h 30 h

Shawn Travitsky - Richter Inc.

SIGNATURE 1

TÉMOIN

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE 2

TÉMOIN

INTERVENTION DU CONJOINT DU VENDEUR – Le soussigné déclare être le conjoint du VENDEUR, consentir et, le cas échéant, concourir au présent formulaire et s'engage à intervenir à l'acte notarié à toutes fins que de droit.

Signé à _____,

le _____, à _____ h _____.

SIGNATURE DU CONJOINT DU VENDEUR

TÉMOIN

EXHIBIT R-2A (UNDER SEAL)
Unredacted Copy of the Promise to Purchase
(Unit 202)

EXHIBIT R-3

SUPERIOR COURT
(Commercial Division)

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT OF MONTREAL

No.: 500-11-064927-243

DATE: March ____, 2026

PRESIDING: THE HONOURABLE MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S.

IN THE MATTER OF THE RECEIVERSHIP OF:

11475584 CANADA INC.
Debtor

-and-

RICHTER INC.
Receiver

-and-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION
Secured Creditor

-and-

CITY OF MONTRÉAL

-and-

11192183 CANADA INC

-and-

CORPORATION HPP INC.

-and-

100079 CANADA INC.

-and-

INDIVIDUAL INVESTMENT CORPORATION

-and-

**THE LAND REGISTRY OFFICER OF THE MONTREAL LAND REGISTRATION
DIVISION**

-and-

**THE REGISTRAR OF THE REGISTER OF PERSONAL AND MOVABLE REAL
RIGHTS (QUEBEC)**

Impleaded Parties

**ORDER TERMINATING THE RECEIVERSHIP AND ANCILLARY
RELIEF**

- [1] **CONSIDERING** the *Application of the Receiver for the Issuance of a Reserve and Distribution Order in respect of Unit 202, an Order Terminating the Receivership, and Ancillary Relief* dated March 6, 2026 (the “**Application**”) of Richter Inc. (“**Richter**”), in its capacity as Court-appointed receiver (the “**Receiver**”) to the property of 11475584 Canada Inc. (the “**Debtor**”), the sworn declaration of M. Olivier Benchaya, and the exhibits filed in support of the Application, as well as the Receiver’s third report (the “**Report**”);
- [2] **CONSIDERING** the service of the Application on all interested parties;
- [3] **CONSIDERING** the representations of the Receiver’s counsel and the submissions of other parties present at the hearing on the Application;
- [4] **CONSIDERING** the issuance by this Court of an *Order Appointing a Receiver*, dated November 20, 2024 (as amended on December 18, 2024, the “**Receivership Order**”);

- [5] **CONSIDERING** the Receiver has obtained an independent legal opinion confirming the validity of security of KingSett Mortgage Corporation ("**KingSett**");
- [6] **CONSIDERING** the provisions of the *Bankruptcy and Insolvency Act*, RSC 1985, c B-3 ("**BIA**");

THE COURT HEREBY:

- [7] **GRANTS** the Application.

Definitions

- [8] **DECLARES** that, unless otherwise defined, all capitalized terms in this Order shall have the meaning ascribed thereto in the Application.

Service

- [9] **DECLARES** that sufficient prior notice of the presentation of the Application has been given by the Receiver.

Approval of Receiver's Actions and Activities

- [10] **ORDERS** and **DECLARES** that the Receiver's Report, and the conduct, actions and activities of the Receiver as set out therein and as testified before the Court are hereby approved.

Termination of the Receivership Proceedings

- [11] **ORDERS** and **DECLARES** that, except as expressly provided in this Order, the receivership proceedings initiated under the BIA as regards to the Debtor (the "**Receivership Proceedings**") shall be terminated upon the issuance by the Receiver of a termination certificate, substantially in the form communicated herewith as Schedule A (the "**Receiver's Termination Certificate**" and the date of issuance, being the "**Receivership Termination Date**").

Discharge of the Receiver

- [12] **ORDERS** and **DECLARES** that, subject to the terms of this Order, as of the Receivership Termination Date, the Receiver shall be discharged as the receiver of all of the Debtor's present and future assets, rights, undertakings and properties of every nature and kind whatsoever, and wherever situated, including all proceeds thereof.
- [13] **ORDERS** that, notwithstanding its discharge herein, (a) the Receiver shall remain Receiver for the performance of such incidental duties as may be required to

complete the administration of the receivership herein, and (b) the Receiver shall continue to have the benefit of the provisions of all orders made in the Debtor's receivership proceedings, including all approvals, protections and stays of proceedings in favour of Richter Inc., in its capacity as Receiver.

- [14] **ORDERS** and **DECLARES** that no action, demand, claim, complaint or other proceedings shall be commenced or filed against the Receiver in any way arising out of or related to its capacity, decisions, actions or conduct as Receiver, except with prior leave of this Court and on at least five (5) business days' prior written notice to the Receiver.
- [15] **DECLARES** that, in addition to the powers granted to the Receiver pursuant to the Receivership Order, the Receiver is hereby granted all powers necessary to assign the Debtor, or cause the Debtor to be assigned, into bankruptcy and to act as trustee in the bankruptcy of the Debtor, without any obligation to do so, should the Receiver determine, in its discretion, that the circumstances so warrant.

Termination, Release and Discharge of the Administration Charge

- [16] **ORDERS** that the Administration Charge (as defined in paragraph 23 of the Receivership Order) shall be terminated, released and discharged upon the issuance of the Receiver's Termination Certificate.

Remittance of Funds

- [17] **AUTHORIZES** the Receiver to remit to KingSett, as first-ranking secured creditor of the Debtor, the balance of any funds held by the Receiver, after payment of all outstanding post-receivership expenses and the filing of final sales tax returns.

General

- [18] **DECLARES** that this Order shall have full force and effect in all provinces and territories in Canada.
- [19] **DECLARES** that the Receiver may, with or without notice, be authorized to apply to this Court, or any other court or administrative body, for directions concerning the exercise of their respective powers, duties and rights hereunder or in respect of the proper execution of this Order.
- [20] **ORDERS** the provisional execution of this Order, notwithstanding any appeal and without the requirement to provide any security of provision for costs whatsoever.

[21] **THE WHOLE** without costs.

Hon. Michel A. Pinsonnault, J.S.C.

OSLER, HOSKIN & HARCOURT LLP

Me Ilia Kravtsov
Me Khaoula Bansaccal
Attorneys for RICHTER INC.

MCCARTHY TÉTRAULT LLP

Me Alain N. Tardif
Me Marc-Étienne Boucher
Attorneys for KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Hearing date: March____, 2026

SCHEDULE A
DRAFT CERTIFICATE OF THE RECEIVER

CANADA
PROVINCE OF QUEBEC
DISTRICT OF MONTRÉAL

SUPERIOR COURT
(Commercial Division)

No: 500-11-064927-243

**IN THE MATTER OF THE RECEIVERSHIP
OF:**

11475584 CANADA INC.

Debtor

-and-

RICHTER INC.

Receiver / Applicant

TERMINATION CERTIFICATE OF THE RECEIVER

RECITALS:

WHEREAS on November 20, 2024, the Superior Court of Quebec, Commercial Division (the "**Court**") issued the *Order Appointing a Receiver* (as amended on December 18, 2024, the "**Receivership Order**") pursuant to the *Bankruptcy and Insolvency Act* (the "**Act**") in respect of 11475584 Canada Inc. (the "**Debtor**");

WHEREAS pursuant to the terms of this Receivership Order, Richter Inc. was appointed as Receiver of the Debtor (in such capacity, the "**Receiver**");

WHEREAS on March [●], 2026, the Court issued an *Approval and Vesting Order and Ancillary Relief* approving the transaction set forth in its credit-bid type *Offer to Purchase*, (the "**Transaction**");

WHEREAS on March [●], 2026, the Court issued an *Order Terminating the Receivership and Ancillary Relief* (the "**Receivership Termination Order**");

WHEREAS the Receivership Termination Order contemplates the issuance of this Certificate of the Receiver once no further steps are required to complete the administration of the receivership proceedings.

THE RECEIVER CERTIFIES that to the best of the Receiver's knowledge, all matters arising in connection with the receivership proceedings have been fully addressed and resolved.

This Certificate was issued by the **Receiver** at ____ [TIME] on ____ [DATE].

Richter Inc., in its capacity as court-appointed receiver of 11475584 Canada Inc., and not in its personal or corporate capacity.

Name: _____

Title: _____

No: 500-11-064927-243

Superior Court
(Commercial Division)
DISTRICT OF MONTREAL

11475584 CANADA INC.

Debtor

-and-

RICHTER INC.

Applicant and Receiver

-and-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Secured Creditor

-and-

CITY OF MONTRÉAL

-and-

11192183 CANADA INC.

-and-

CORPORATION HPP INC.

-and-

100079 CANADA INC.

-and-

INDIVIDUAL INVESTMENT CORPORATION

-and-

**THE LAND REGISTRY OFFICER OF THE
MONTREAL LAND REGISTRATION DIVISION**

-and-

**THE REGISTRAR OF THE REGISTER OF
PERSONAL AND MOVABLE REAL RIGHTS
(QUÉBEC)**

Impleaded Parties

**APPLICATION OF THE RECEIVER FOR THE
ISSUANCE OF A RESERVE AND DISTRIBUTION
ORDER IN RESPECT OF UNIT 202, AN ORDER
TERMINATING THE RECEIVERSHIP, AND
ANCILLARY RELIEF, AFFIDAVIT, NOTICE OF
PRESENTATION, LIST OF EXHIBITS & EXHIBITS
R-1 TO R-3**

ORIGINAL

Code : BO 0323

O/F: 1265512

Me Ilia Kravtsov and Me Khaoula Bansaccal

Osler, Hoskin & Harcourt L.L.P./s.r.l.

1000, de La Gauchetière West, Suite 1100

Montréal (Québec) H3B 4W5

Tel.: 514.904.8100 / Fax.: 514.904.8101

Emails : lkravtsov@osler.com –

kbansaccal@osler.com

Notification : notificationosler@osler.com