

C A N A D A

**PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT OF MONTRÉAL**

No: 500-11-064927-243

**S U P E R I O R C O U R T
(Commercial Division)**

11475584 CANADA INC.

Debtor

-and-

RICHTER INC.

Applicant and Receiver

-and-

11192183 CANADA INC.

Respondent

-and-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Secured Creditor

-and-

YANIS HUGO GHAZI

-and-

IMÈNE CLARA GHAZI

-and-

JASON CRUZ MILENNA

-and-

ALEXANDRE VINOT

-and-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-and-

OLIVIER CARPENTIER

Impleaded Parties

**APPLICATION FOR THE ISSUANCE OF A DECLARATION OF
FAILURE TO ACT IN GOOD FAITH AND ANCILLARY RELIEF**

Sections 4.2 and 243 of the *Bankruptcy and Insolvency Act*, R.S.C.
1985, c. B-3 (the “**BIA**”), and paragraph 13 of the Receivership Order,
and paragraph 5 of the Lift Stay 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 for the Issuance of a Declaration of Failure to Act in Good Faith 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**”), is seeking relief against 11192183 Canada Inc. (“**Groupe Mancini**”) for its failure to act in good faith by notably: (i) disregarding orders issued in the present receivership proceedings, (ii) obstructing the Receiver’s efforts to maximize the value of the Debtor’s assets, (iii) forcing the Receiver to incur expenses as a result of its actions, and (iv) failing to act in a transparent manner when engaging in discussions with the Receiver and its counsel.
2. As set out herein, Groupe Mancini has engaged in a course of conduct that constitutes a flagrant breach of its statutory obligation to act in good faith, in direct violation of multiple court orders. Groupe Mancini’s actions have caused significant prejudice to the Receiver, its mandate, the orderly administration of these receivership proceedings, and the current co-owners of units in the Saint-Grégoire Project (as defined below).

II. PROCEDURAL CONTEXT

A. The Receivership Proceedings

3. 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.
4. On November 20, 2024, upon application by the Debtor’s lender and senior secured creditor, KingSett Mortgage Corporation (“**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.
5. 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**”, and each being an “**AVO**”), approving sale transactions of such units, providing that such transactions respect the applicable minimal purchase price set out in Schedule A to the corresponding AVO (the “**Minimal Purchase Price**”) (each a “**Transaction**”,

or altogether the “**Transactions**”), and authorizing the Receiver to execute any such Transaction, as appears from the Court record.

6. The purpose of the AVOs is to allow the Receiver to proceed with the sale of the Remaining Units (as defined below) without having to seek court approval for each Transaction, as doing so would be disproportional in the circumstances.
7. Certain of the units of the Saint-Grégoire Project had been sold by the Debtor prior to the issuance of the Receivership Order, including unit 303.
8. As at the issuance of the Receivership Order, 16 condominium units remained unsold.

B. Individual Condominium Units Sale Process and Bulk Sale Process

9. Upon the issuance of the Receivership Order, the Receiver initiated a sale process in respect of 14 out of the 16 condominium units that remained unsold.
10. The two (2) other condominium units were already subject to promises to purchase as at the date of the issuance of the Receivership Order, which ultimately led to the sale of one (1) of these units, unit 305.
11. On July 30, 2025, the Receiver signed the deed of sale for unit 305, which was sold for a purchase price that exceeds the Minimal Purchase Price in respect of such unit (the “**305 Transaction**”).
12. On July 31, 2025, the Receiver served and filed its certificate confirming the closing of the 305 Transaction, as appears from the Court record.
13. As a result, as at the date hereof, a total of five (5) units in the Saint-Grégoire Project have been sold while 15 units remain to be sold (each a “**Remaining Unit**”, or altogether the “**Remaining Units**”).
14. Certain of the Remaining Units, including unit 307, have been on the market for approximately one (1) year and have generated little activity from potential acquirers despite numerous price reductions.
15. On January 5, 2026, with the consent of KingSett, the Receiver accepted a promise to purchase on unit 307, with a purchase price below the Minimal Purchase Price set out in the AVO for unit 307, as appears from the Court record (the “**307 Promise to Purchase**”).
16. In parallel, and with KingSett’s consent, the Receiver launched a call for offers for the bulk acquisition of the Remaining Units of the Saint-Grégoire Project (the “**Bulk Sale Process**”).

C. Litigation Concerning Groupe Mancini's Legal Construction Hypothec

17. On September 26, 2024, Groupe Mancini registered a legal construction hypothec against the Saint-Grégoire Project (the "**Mancini Hypothec**").
18. On January 10, 2025, Groupe Mancini filed an *Application for Permission to Serve and Publish a Prior Notice of the Exercise of Hypothecary Rights*, as appears from the Court record.
19. On February 6, 2025, the Honourable Louis J. Gouin, J.S.C., issued an order that, among other things, partially lifted the stay of proceedings for the sole purpose of allowing Groupe Mancini to serve a prior notice of the exercise of a hypothecary right (the "**Lift Stay Order**"), as appears from the Court record.
20. On February 12, 2025, Groupe Mancini served a *Prior Notice of the Exercise of Hypothecary Rights* (the "**Prior Notice**").
21. On April 4, 2025, following review and analysis of the Mancini Hypothec, the Receiver filed an *Application for instructions and cancellation of a legal hypothec* (the "**Cancellation Application**"), as appears from the Court record.
22. Since the filing of the Cancellation Application, several judgments have been rendered in the course of the Cancellation Litigation, as appears from the Court record.
23. As at the date hereof, the Cancellation Litigation remains ongoing.

D. Substitution of the Mancini Hypothec in Respect of Units 303, 305 and 307

24. On January 30, 2026, the Receiver filed an *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* (the "**Receiver's Application**"), seeking, among other things, to establish reserved amounts (the "**Reserves**") to discharge the hypothecs encumbering Units 303, 305 and 307, including the Mancini Hypothec, as appears from the Court record.
25. Between January 30, 2026 and February 4, 2026, Groupe Mancini, though its counsel negotiated the quantum of the Reserves sought by the Receiver, which led to an amendment of the draft orders sought further to the Receiver's Application.
26. On February 4, 2026, further to the negotiations with the Receiver, counsel for Groupe Mancini confirmed that they would not contest the orders sought by the Receiver pursuant to the Receiver's Application. A copy of this correspondence is communicated herewith as **Exhibit R-1**.
27. On February 4, 2026, the Court issued a series of orders (the "**February 2026 Orders**") ordering, among other things, the discharge of the Mancini Hypothec and

the Prior Notice, and the substitution of the Mancini Hypothec with the Reserves currently held by the Receiver (the "**Reserves**"). Copies of the February 2026 Orders are communicated herewith, *en liasse*, as **Exhibit R-2**.

28. The Receiver is in the process of discharging the Mancini Hypothec and the Prior Notice.
29. On February 4, 2026, counsel for Groupe Mancini requested that counsel for the Receiver provide a copy of the list of parties solicited in connection with the Bulk Sale Process. Counsel for the Receiver was initially prepared to provide such a list, subject to a confidentiality undertaking, as appears from the correspondence exchanged between counsel dated February 4 and 5, 2026, a copy of which is communicated herewith as **Exhibit R-3**.

E. Groupe Mancini's Failure to Act in Good Faith

30. On February 4, 2026, same day as the hearing on the Receiver's Application, the Receiver was served with an application entitled "*Demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice*" initiated by Groupe Mancini and dated January 30, 2026, in Court file number 500-17-137088-269 (the « **Forced Surrender Proceedings** »), a copy of which is communicated herewith as **Exhibit R-4**.
31. Although Groupe Mancini was at all times in contact with the Receiver during the proceedings leading to the February 2026 Orders, at no time did Groupe Mancini communicate its intention to enforce on the Mancini Hypothec.
32. The Forced Surrender Proceedings are dated the same day as the Receiver's Application, i.e. January 30, 2026.
33. This deliberate concealment is particularly troubling given that Groupe Mancini expressly consented, through its counsel, to the orders sought by the Receiver on February 4, 2026, while simultaneously withholding the existence of the Forced Surrender Proceedings and its intentions to enforce on the Mancini Hypothec in violation of the orders issued in the receivership proceedings.
34. When confronted by the Receiver's counsel regarding the foregoing actions, counsel for Groupe Mancini stated that the Forced Surrender Proceedings were filed to avoid any possible prescription, as appears from correspondence dated February 10, 2026, a copy of which is communicated herewith as **Exhibit R-5**.
35. The Receiver respectfully submits that such explanation does not justify the blatant disregard for the orders of the Court, the mandate of the Receiver, and the negotiations that led to the February 2026 Orders.
36. Moreover, the Receiver submits that no legitimate concern regarding prescription could arise in the circumstances. The very purpose of the Reserves established pursuant to the February 2026 Orders was to substitute for the Mancini Hypothec

and to preserve Groupe Mancini's alleged rights pending the resolution of the Cancellation Litigation. Groupe Mancini's rights, to the extent they exist, are fully protected by the Reserves, thereby eliminating any risk of prescription, at least for units 303, 305 and 307.

37. In any event, even assuming such concerns existed, it was incumbent upon Groupe Mancini to disclose the limitation period concern to the Receiver at any time during these receivership proceedings, rather than proceeding unilaterally in violation of existing court orders.
38. This Court has the jurisdiction to declare that to the extent any rights, obligations, or prescription, time or limitation periods may expire, the term of such periods can be deemed to be extended by a period equal to the duration of the stay in force in the context of the present proceedings. Such a declaration could have been sought on consent, and the deleterious effects of the Forced Surrender Proceedings would have been avoided.
39. Furthermore, Groupe Mancini served the Forced Surrender Proceedings on all current owners of units in the Saint-Grégoire Project, including, in particular, owners benefiting from the Reserves, such as the owner of Unit 305, who purchased the unit directly from the Receiver pursuant to a vesting order that rendered it free and clear of all charges.
40. The foregoing actions constitute a breach of the statutory obligation to act in good faith imposed on all parties pursuant to Section 4.2 of the BIA and are highly prejudicial to the Receiver, its mandate, and the orderly administration of the receivership.
41. As more fully set out below, the filing of the Forced Surrender Proceedings constitutes a blatant and deliberate disregard for the Receivership Order, the Lift Stay Order and the February 2026 Orders, and demonstrates a clear breach of the statutory obligation to act in good faith.
42. On February 5, 2026, the Receiver served Groupe Mancini with, and filed in the Court record, a stay notice seeking to suspend the Forced Surrender Proceedings (the "**Stay Notice**"), a copy of which is communicated herewith as **Exhibit R-6**.
43. In light of the filing of the Forced Surrender Proceedings, the Receiver refused to provide the list of parties solicited in the Bulk Sale Process, as appears from correspondence dated February 5, 2026, a copy of which is communicated herewith as **Exhibit R-7**.

i) **Violation of the Receivership Order and the Lift Stay Order**

44. The filing of the Forced Surrender Proceedings is in direct violation of paragraph 13 of the Receivership Order, pursuant to which all judicial proceedings or recourses relating to the condominium units comprising the Saint-Grégoire Project

are stayed absent express authorization from this Court. Paragraph 13 reads as follows:

[13] ORDERS that, subject to any order of the Court, which shall not be issued without at least five (5) business days prior notice having been duly given to the Receiver, the Applicant and the Debtor, no proceedings, seizures, claims, security or legal hypothec registrations, or other execution measures may be instituted, continued or enforced against the Debtor and the Property.

[Emphasis added]

45. Despite this clear prohibition, Groupe Mancini instituted the Forced Surrender Proceedings without seeking or obtaining prior authorization from this Court. Groupe Mancini cannot claim ignorance of this provision, as it has been an active participant in these receivership proceedings, was represented by counsel throughout and used this same provision when requesting the issuance of the Lift Stay Order to file its Prior Notice.
46. The filing of the Forced Surrender Proceedings also constitutes a violation of paragraph 5 of the Lift Stay Order, which provides for a specific stay of proceedings with respect to any enforcement measures relating to the Mancini Hypothec. Paragraph 5 reads as follows:

[5] DECLARES that notwithstanding the partial and strictly limited lifting of the stay of proceedings to allow the service and publication of the Prior Notice, the general stay of proceedings rendered pursuant to the Receivership Order remains in full force and effect, in all respects, including with respect to the exercise of any rights related to the Hypothec and the Prior Notice, and as such the Petitioner is precluded from enforcing any rights against the Property subject to the Hypothec.

47. The Lift Stay Order explicitly and unambiguously confirmed that the partial lifting of the stay was strictly limited to the service and publication of the Prior Notice. Any exercise of hypothecary rights, including the Forced Surrender Proceedings, remained expressly prohibited. By filing the Forced Surrender Proceedings, Groupe Mancini has acted in direct contravention of the clear and unambiguous terms of the Lift Stay Order.

i) **Violation of February 2026 Orders**

48. The filing of the Forced Surrender Proceedings also constitutes a violation of the February 2026 Orders (Exhibit R-2).
49. On February 4, 2026, counsel for Groupe Mancini confirmed that it did not contest the orders sought by the Receiver pursuant to the Receiver's Application (Exhibit R-1).

50. At the very moment Groupe Mancini was representing to the Court and to the Receiver that it consented to these orders, it had already arranged for service of the Forced Surrender Proceedings, which seek relief that is fundamentally inconsistent with the February 2026 Orders. Specifically, the Forced Surrender Proceedings seek the forced surrender and judicial sale of units in the Saint-Grégoire Project on the basis of the very same hypothec that Groupe Mancini consented to having discharged and substituted with the Reserves.
51. Groupe Mancini's failure to disclose the existence of the Forced Surrender Proceedings or the concern regarding limitation period in respect of the Prior Notice during the negotiations leading to the February 2026 Orders, while simultaneously consenting to such orders, constitutes a clear breach of its duty of good faith.

III. CONSEQUENCES OF GROUPE MANCINI'S CONDUCT

52. The foregoing actions have caused significant prejudice to the Receiver and the co-owners of units in the Saint-Grégoire Project.
53. First, the filing and service of the Forced Surrender Proceedings has created considerable confusion and anxiety among the co-owners of units in the Saint-Grégoire Project. The co-owners were entitled to rely on the fact that a stay is in place to protect their investment, or on the fact that the Reserves are in place to substitute the Mancini Hypothec as to their unit.
54. Second, the Forced Surrender Proceedings have undermined the Bulk Sale Process and jeopardized the 307 Promise to Purchase, which was approved in the February 2026 Orders. The unnecessary and unwarranted uncertainty created by the Forced Surrender Proceedings has potentially jeopardized the Receiver's efforts to complete the sale of the Remaining Units in an orderly manner in accordance with the Receivership Order.
55. Third, the foregoing actions have compelled the Receiver to incur significant expenses and to expend considerable time and effort in order to provide explanations to, and reassure, the owners of units in the Saint-Grégoire Project, and to otherwise protect the integrity of the receivership proceedings.
56. By way of example, the Receiver was required to send a series of explanatory and reassuring letters to the co-owners dated February 12 and 13, 2026, copies of which are communicated herewith (*en liasse*) as **Exhibit R-8**, and to communicate with co-owners regarding same.
57. In addition, the Receiver was also required to serve and file the Stay Notice (Exhibit R-6), as well as the present Application, in response to the Forced Surrender Proceedings.

58. The time, effort, and expense incurred by the Receiver as a result of Groupe Mancini's conduct were entirely avoidable and represent a misuse of limited estate resources that would otherwise be available for the benefit of stakeholders.
59. In light of the conduct of Groupe Mancini and the prejudice suffered, the Receiver seeks the condemnation of Groupe Mancini to pay the sum of \$15,000 as compensation for the prejudice caused.

IV. GROUNDS FOR RELIEF SOUGHT

60. The duty to act in good faith is a cornerstone of the BIA. In the present case, the conduct of Groupe Mancini constitutes a clear breach of its obligation to act in good faith for the following reasons:
 - (a) Groupe Mancini filed the Forced Surrender Proceedings in direct violation of the general stay of proceedings ordered pursuant to the Receivership Order and the specific stay ordered pursuant to the Lift Stay Order;
 - (b) Groupe Mancini concealed the existence of the Forced Surrender Proceedings while negotiating the February 2026 Orders and consenting to such orders;
 - (c) Groupe Mancini's conduct was inconsistent with the February 2026 Orders, pursuant to which it consented to the discharge and substitution of the Mancini Hypothec; and
 - (d) Groupe Mancini served the Forced Surrender Proceedings on innocent third parties, including purchasers that acquired their units free and clear of all encumbrances pursuant to the AVOs.
61. Considering the aforementioned consequences on the receivership proceedings, the Receiver seeks a specific declaration that the Forced Surrender Proceedings are stayed.
62. Considering the consequences on the co-owners and the substitution of the Mancini Hypothec pursuant to the February 2026 Orders, the Receiver seeks an order requiring Groupe Mancini to file notices of partial discontinuance in respect of all proceedings affecting Units 303, 305 and 307, and to serve same on the owners of such units.
63. Furthermore, the Receiver is seeking:
 - (a) a declaration that Groupe Mancini has failed to act in good faith and violated the terms of the Receivership Order, the Lift Stay Order, and the February 2026 Orders;

- (b) an order prohibiting Groupe Mancini from instituting or continuing any proceedings or enforcement measures relating to the alleged Mancini Hypothec without prior authorization of this Honourable Court; and
- (c) a condemnation of Group Mancini to pay an amount of \$15 000.

V. CONCLUSION

- 64. For the reasons set forth above, the Receiver respectfully submits that it is both appropriate and necessary that the relief sought herein be granted. The conduct of Groupe Mancini constitutes a manifest breach of its statutory obligation to act in good faith and a flagrant violation of multiple court orders. Such conduct cannot be countenanced.
- 65. The relief sought is necessary to protect the integrity of these receivership proceedings, to ensure that the Receiver is able to complete its mandate for the benefit of all stakeholders, and to safeguard the interests of the innocent co-owners who have been unjustly affected by Groupe Mancini's conduct.

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

GRANT the present *Application for the Issuance of a Declaration of Failure to Act in Good Faith and Ancillary Relief*.

DECLARE that the Forced Surrender Proceedings bearing Court file number 500-17-137088-269 are stayed.

DECLARE that Groupe Mancini has failed to act in good faith and violated the terms of the Receivership Order, the Lift Stay Order and the February 2026 Orders.

ORDER that Groupe Mancini be prohibited from instituting or continuing any proceedings or enforcement measures relating to the alleged Mancini Hypothec without prior authorization of this Honourable Court.

ORDER Groupe Mancini to file notices of partial discontinuance in respect of all proceedings affecting units 303, 305 and 307, and serve same on the owners of such units.

CONDEMN Groupe Mancini to pay an amount of \$15 000 for its failure to act in good faith in the present proceedings.

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

THE WHOLE without costs, save and except in the event of contestation.

MONTREAL, February 16, 2026

Osler, Hoskin & Harcourt LLP

OSLER, HOSKIN & HARCOURT LLP

Mtre. Ilia Kravtsov

Direct : 514.904.5385

Email : ikravtsov@osler.com

Mtre. 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

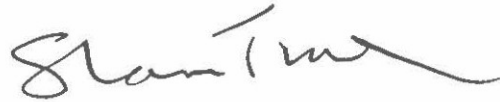
Our file: 1265512

AFFIDAVIT

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

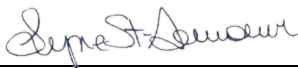
1. I am Vice President (Restructuring and Insolvency Group) at Richter Inc., the Receiver in this proceeding.
2. I have taken cognizance of the attached *Application for the Issuance of a Declaration of Failure to Act in Good Faith and Ancillary Relief* (the “**Application**”).
3. All of the facts alleged in the Application of which I have personal knowledge are true.

AND I HAVE SIGNED:



Shawn Travitsky, CPA, CIRP, LIT

SOLEMNLY DECLARED before me by
technological means in Montréal, Québec,
on February 16, 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 for the Issuance of a Declaration of Failure to Act in Good Faith 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 **February 26, 2026**, at **9:30 AM** in **room 12.61**. Note that all participants may appear by Teams using the link below.

12.61	Rejoindre la réunion Microsoft Teams +1 581-319-2194 Canada, Quebec (Numéro payant) (833) 450-1741 Canada (Numéro gratuit) ID de conférence : 895 211 717# 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 : 1160455398 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, February 16, 2026

Osler, Hoskin & Harcourt LLP

OSLER, HOSKIN & HARCOURT LLP

Mtre. Ilia Kravtsov

Direct : 514.904.5385

Email : ikravtsov@osler.com

Mtre. 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

C A N A D A

**PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT OF MONTRÉAL**

No: 500-11-064927-243

**S U P E R I O R C O U R T
(Commercial Division)**

11475584 CANADA INC.

Debtor

-and-

RICHTER INC.

Applicant and Receiver

-and-

11192183 CANADA INC.

Respondent

-and-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

-and-

YANIS HUGO GHAZI

-and-

IMÈNE CLARA GHAZI

-and-

JASON CRUZ MILENNA

-and-

ALEXANDRE VINOT

-and-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-and-

OLIVIER CARPENTIER

Impleaded Parties

LIST OF EXHIBITS

Exhibit R-1 :

Correspondence dated February 4, 2026, from counsel for Groupe Mancini to counsel for the Receiver, regarding the absence of any challenge to the February 2026 Orders.

Exhibit R-2 :	Copies of the February 2026 Orders dated February 4, 2026 (<i>en liasse</i>).
Exhibit R-3 :	Copy of Correspondence between Counsel for Groupe Mancini and Counsel for the Receiver dated February 4 and 5, 2026 (List of Parties Solicited in connection with the Bulk Sale Process)
Exhibit R-4:	Copy of the Forced Surrender Proceedings dated January 30, 2026 in court file number 500-17-137088-269.
Exhibit R-5	Copy of Correspondence from counsel for Groupe Mancini dated February 10, 2026.
Exhibit R-6 :	Copy of the Stay Notice dated February 5, 2026 in Court File Number 500-17-137088-269.
Exhibit R-7:	Copy of the Correspondence dated February 5, 2026 from Receiver's Counsel (Refusal to Provide the List of Parties in connection with the Bulk Sale Process).
Exhibit R-8:	Copies of the explanatory and reassuring letters to the co-owners dated February 12 and 13, 2026 (<i>en liasse</i>).

MONTREAL, February 16, 2026

Osler, Hoskin & Harcourt LLP

OSLER, HOSKIN & HARCOURT LLP

Mtre. Ilia Kravtsov

Direct : 514.904.5385

Email : ikravtsov@osler.com

Mtre. 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

From: Leo Di Battista <ldibattista@zaurrini.com>

Sent: Wednesday, February 4, 2026 12:21 PM

To: Kravtsov, Ilia <ikravtsov@osler.com>; Saya, Catherine <csaya@osler.com>

Cc: Dominique Zaurrini <DZaurrini@zaurrini.com>; Marilyse Leclair <mleclair@zaurrini.com>

Subject: RE: 500-11-064927-243 - In the Matter of the Receivership of 11475584 Canada Inc. -

Application of the Receiver to Amend Certain Orders, Issue a Discharge Order a Distribution Order and for Ancillary Relief

Cher Confrère,

Suite à notre appel conférence avec vous, Me Zaurrini et le soussigné ce jour, la présente est pour confirmer que nous ne contesterons pas vos ordonnances telles que modifiées par vous.

Cordialement,

Me Leo Di Battista

<image002.png>

2, boul. de la Concorde Ouest
Bureau 101
Laval, Québec, H7N 6G6
Téléphone : (450) 975-1110 poste 247
Télécopieur : (450) 975-1121
Courriel : ldibattista@zaurrini.com

MESSAGE DE CONFIDENTIALITÉ

Ce courriel (de même que les fichiers joints) est strictement réservé à l'usage de la personne ou de l'entité à qui il est adressé et peut contenir de l'information privilégiée et confidentielle. Toute divulgation, distribution ou copie de ce courriel est strictement prohibée. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, veuillez nous en aviser sur-le-champ, détruire toutes les copies et le supprimer de votre système informatique. Merci.

CONFIDENTIALITY NOTICE

This communication (including any files transmitted with it) is intended solely for the person or entity to whom it is addressed, and may contain confidential or privileged information. The disclosure, distribution or copying of this message is strictly forbidden. Should you have received this communication in error, kindly contact the sender promptly, destroy any copies and delete this message from your computer system. Thank you.

Cher Confrère,

Suite à notre appel conférence avec vous ce jour

EXHIBIT R-2

**SUPERIOR COURT
(COMMERCIAL DIVISION)**

Canada
Province of Québec
District of Montréal
No.: 500-11-064927-243
Date: February 4, 2026

Presiding: The Honourable Michel A. Pinsonnault, J.S.C.

IN THE MATTER OF THE RECEIVERSHIP OF:

11475584 CANADA INC.
Debtor

-and-

RICHTER INC.
Receiver

-and-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

-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 MONTRÉAL LAND REGISTRATION
DIVISION**

-and-

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

Impleaded Parties

RE-AMENDED APPROVAL AND VESTING ORDER

- [1] **ON READING** the *Application for the Appointment of a Receiver and Authorizing Sale of Assets* [...] of Kingsett Mortgage Corporation [...] ("**KingSett**"), the affidavit and the exhibits in support thereof, as well as the First Report of Richter Inc. dated November 19, 2024 (the "**Report**"), then acting as the proposed receiver (the "**Receiver**");
- [1.1] **ON READING** [...] the *Application to Amend Certain Orders with Respect to Purchasers' hypothecary Financing*, dated December 16, 2024 filed by [...] KingSett, made pursuant to section 187(5) BIA and the exhibits in support hereof;
- [1.2] **ON READING** the *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 of the Receiver dated January 30, 2026 (the "Application")*;
- [2] **SEEING** the service of the Application;
- [3] **HEARING** the submissions of the [...] attorneys and the submissions of other parties present at the hearing on the Application;
- [4] **GIVEN** the issuance by this Court of an *Order Appointing a Receiver*, dated November 20, 2024 (as amended on December 18, 2024, the "**Receivership Order**");
- [4.1] **GIVEN** that, on January 5, 2026, the Receiver accepted a promise to purchase for Unit 307 (the "**307 Promise to Purchase**"), filed as Exhibit R-5 in support of the Application;
- [5] **SEEING** that it is appropriate to issue [...] a Re-Amended Approval and Vesting Order to facilitate the sale of condominium units (the "**Units**") by the Receiver, acting as vendor, at [...] the adjusted floor price as described in Schedule "A" attached hereto (the "**Minimal Purchase Price**"), thereby authorizing the Receiver to enter into and give effect to sale transactions for the Units (each a "**Contemplated Transaction**" or, altogether, the "**Contemplated Transactions**") without the need for subsequent Court

approval for each transaction; and to vest in one or more purchasers (the “**Purchaser**”) the Units as described in Schedule “[...] **B**” attached hereto (the “**Purchased Assets**”), thus allowing for an efficient and expeditious sale of the said Units by the Receiver.

WHEREFORE THE COURT:

[6] **GRANTS** the Application;

Service

[7] **ORDERS** that any prior delay for the service, the filing and the presentation of the Application is hereby abridged and validated so that the Application is properly returnable today and hereby dispenses with further service thereof.

[8] **PERMITS** service of this Order at any time and place and by any means whatsoever.

Professional Assistance

[9] **ORDERS AND DECLARES** that the Receiver is authorized and empowered to engage and retain, at its discretion, such professionals, experts, or service providers, including, without limitation, real estate agents, locksmiths, appraisers, accountants, lawyers, notaries and any other professionals as may be necessary or desirable to assist with the sale of the Units, and to incur reasonable and necessary fees and disbursements in respect thereof, which fees and disbursements shall be treated as costs of the receivership and have priority afforded under the Administration Charge, pursuant to the Receivership Order.

Sale approval

[10] **ORDERS AND DECLARES** that any Contemplated Transaction to be conducted by the Receiver or any professional mandated by said Receiver and respecting the Minimal Purchase Price as defined in **Schedule “A”** attached hereto is hereby approved, and that its execution by the Receiver is hereby authorized and approved.

[11] **AUTHORIZES** the Receiver to petition before this Court for additional instructions, including the authority to seek a reduction of the Minimal Purchase Price, in the event that the Receiver or any professional mandated by said Receiver, after conducting reasonable marketing efforts, is unable to sell the Units at or above the stated Minimal Purchase Price. Upon such an occurrence, the Receiver shall be entitled to apply to this Court for an order amending the Minimal Purchase Price and for any other directions or reliefs that may be deemed necessary or appropriate under the circumstances, in accordance with the BIA and previous orders of this Court.

Confidentiality of the Minimal Purchase Price

- [12] **ORDERS** that the Minimal Purchase Price for the Units as disclosed in **Schedule “A”** shall be kept strictly confidential to prevent undue influence on potential purchasers and to ensure that the Contemplated Transactions are conducted in a manner that maximizes value. The Receiver, its agents, and any parties privy to the details of the Minimal Purchase Price are hereby directed to refrain from disclosing this information to any third parties except as may be required by law or by order of this Court. The Receiver is further instructed to take all necessary precautions to safeguard the confidentiality of the Minimal Purchase Price to maintain the integrity of the sales process and to promote competitive bidding.

Execution of documentation

- [13] **AUTHORIZES** the Receiver and the Purchaser to perform all acts, sign all documents and take any necessary action to execute any agreement, contract, deed, provision, transaction or undertaking and any other ancillary document which could be required or useful to give full and complete effect thereto the Contemplated Transactions.
- [14] **ORDERS** and **DECLARES** that this Order shall constitute the only authorization required by the Receiver to proceed with the Contemplated Transaction and that no shareholder or regulatory approval, if applicable, shall be required in connection therewith.

Vesting of Purchased Assets

- [15] **ORDERS** and **DECLARES** that upon the issuance of a Receiver's certificate substantially in the form appended as **Schedule “[...] C”** hereto (the “**Certificate**”), all rights, title and interest in and to the Purchased Assets shall vest absolutely and exclusively in and with the Purchaser, free and clear of and from any and all claims (including prior claims), liabilities (direct, indirect, absolute or contingent), obligations, rights of any kind whatsoever (including any right of retention), charges, hypothecs, legal hypothecs, deemed trusts, judgments, writs of seizure or execution, notices of sale, contractual rights relating to the Property, options, encumbrances, whether or not they have been registered, published or filed and whether secured, unsecured or otherwise (collectively, the “**Encumbrances**”), including the Encumbrances created by order of this Court and all charges, or security evidenced by registration, publication or filing pursuant to the *Civil Code of Québec* in movable/immovable property, save and except the permitted encumbrances appended as **Schedule “[...] E”** hereto (the “**Permitted Encumbrances**”) and relating to the Purchaser's hypothecary loan or financing and, for greater certainty, **ORDERS** that all of the Encumbrances affecting or relating to the Purchased Assets (other than the Permitted Encumbrances) be reduced, cancelled or discharged as against the Purchased Assets, in each case effective as of the applicable time and date of the Certificate.
- [16] **DECLARES** that, upon issuance of the Certificate, the Contemplated Transaction shall be deemed to constitute and shall have the same effect as a sale under judicial authority as per the provisions of the *Code of Civil Procedure* and a forced sale as per

the provisions of the *Civil Code of Quebec*.

- [16.1] **DECLARES** that, notwithstanding paragraph [16] of the present Order and article 760 C.C.P., following the publication of the Deed of Sale by the instrumenting notary (the “**Instrumenting Notary**”) and the issuance of the Receiver’s Certificate, the Presiding Notary is authorized to immediately release the funds to the Receiver, to be held in accordance with the Receivership Order, subject to a further order of the Court.

Cancellation of Security Registrations

- [17] **ORDERS** the Land Registrar of the Land Registry Office for the Registry Division of Montréal, upon presentation of the Certificate in the form appended as **Schedule “[...] C”** and a certified copy of this Order accompanied by the required application for registration and upon payment of the prescribed fees, to publish this Order and (i) to make an entry on the Land Register showing the Purchaser as the owner of the immovable property identified in **Schedule “[...] B”** hereto (the “**Quebec Real Property**”) and (ii) to cancel or reduce the scope of, as applicable, any and all Encumbrances on Quebec Real Property (other than the Permitted Encumbrances), including, without limitation, the registrations listed in **Schedule “[...] D”** hereto published at the said Land Registry Office;
- [18] **ORDERS** the Quebec Personal and Movable Real Rights Registrar, upon presentation of the required form with a true copy of this Order and the Certificate, to cancel the registrations listed in **Schedule “[...] E”** hereto in connection with the Purchased Asset in order to allow the transfer to the Purchaser of the Purchased Assets free and clear of such registrations.

Net Proceeds

- [19] **ORDERS** that the purchase price from the sale of the Purchased Assets (net of any applicable deductions or adjustments, the “**Purchase Price**”) shall be remitted to the Receiver for distribution, in accordance with applicable legislation upon a final order of this Court;
- [20] **ORDERS** that, for the purposes of determining the nature and priority of the Encumbrances, the Purchase Price shall stand in the place and stead of the Purchased Assets, and that, upon payment of the Purchase Price by the Purchaser, all Encumbrances (except for the Permitted Encumbrances) shall attach to the Purchased Price with the same priority as they had with respect to the Purchased Assets, as if the Purchased Assets had not been sold and remained in the possession or control of the person having that possession or control immediately prior to the sale.
- [21] **ORDERS AND DIRECTS** the Receiver to file with the Court a copy of each Receiver’s Certificate, forthwith after delivery thereof.

Validity of the Contemplated Transaction

[22] **ORDERS** that notwithstanding:

- (i) the pendency of these proceedings;
- (ii) any petition for a receiving order now or hereafter issued pursuant to the *Bankruptcy and Insolvency Act* (“**BIA**”) and any order issued pursuant to any such petition; or
- (iii) the provisions of any federal or provincial legislation;

the vesting of the Purchased Assets contemplated in this Order pursuant to this Order is to 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 or any other applicable federal or provincial legislation, as against the Purchaser or the Receiver.

Limitation of Liability

[23] **APPROVES** the activities of the Receiver, up to the date of this Order, as described in the Report of the Receiver and in the testimony of its representative at the hearing on the Application, and confirms that the Receiver has fulfilled its obligations pursuant to the BIA and the orders of this Court up until the date of this Order;

[24] **DECLARES** that, subject to other orders of this Court, nothing herein contained shall require the Receiver to occupy or to take control, or to otherwise manage all or any part of the Purchased Assets. The Receiver shall not, as a result of this Order, be deemed to be in possession of any of the Purchased Assets within the meaning of environmental legislation, the whole pursuant to the terms of the BIA;

[25] **DECLARES** that no action lies against the Receiver by reason of this Order or the performance of any act authorized by this Order, except by leave of the Court. The entities related to the Receiver or belonging to the same group as the Receiver shall benefit from the protection arising under the present paragraph;

General

[26] **ORDERS** that the Purchaser or the Receiver shall be authorized to take all steps as may be necessary to effect the discharge of the Encumbrances.

[27] **ORDERS** that the Minimal Purchase Price be kept confidential and *under seal* until the earlier of (a) the closing of the Contemplated Transaction; or (b) further order of this Court.

[27.1] **ORDERS** that the 307 Promise to Purchase (Exhibit R-5) be kept confidential and *under seal* until the earlier of (a) the closing of the Contemplated Transaction; or (b)

further order of this Court.

- [28] **DECLARES** that this Order shall have full force and effect in all provinces and territories in Canada;
- [29] **DECLARES** that the Receiver shall be authorized to apply as it may consider necessary or desirable, with or without notice, to any other court or administrative body, for orders which aid and complement the Order. All courts and administrative bodies of all such jurisdictions are hereby respectfully requested to make such orders and to provide such assistance to the Receiver as may be deemed necessary or appropriate for that purpose;
- [30] **REQUESTS** the aid and recognition of any court or administrative body in any Province of Canada and any Canadian federal court or administrative body and any court or administrative body elsewhere, to act in aid of and to be complementary to this Court in carrying out the terms of the Order;
- [31] **ORDERS** the provisional execution of the present Order notwithstanding any appeal and without the requirement to provide any security or provision for costs whatsoever;

THE WHOLE WITHOUT COSTS.

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

OSLER, HOSKIN & HARCOURT LLP

M^{tre} Iliia Kravtsov
M^{tre} Catherine Saya
Attorneys for RICHTER INC.

MCCARTHY TÉTRAULT LLP

M^{tre} Alain Tardif
M^{tre} Marc-Étienne Boucher
M^{tre} François Alexandre Toupin
Attorneys for KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Date of hearing: February 4, 2026

Schedule “A”
Minimal Purchase Price of Purchased Assets

[...]

Prix de vente minimal/Minimal Purchase Price: [...] \$735 840

Schedule "B"**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.

Schedule "C"
Draft Certificate of the Receiver

[See attached]

**SUPERIOR COURT
(COMMERCIAL DIVISION)**

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

IN THE MATTER OF THE RECEIVERSHIP OF:

11475584 CANADA INC.

Debtor

-and-

RICHTER INC.

Receiver

-and-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

-and-

CITY OF MONTREAL

-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

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 the same day, the Court issued the *Approval Vesting Order* (as amended on December 18, 2024, and re-amended on February 4, 2026, the “**Vesting Order**”) thereby, *inter alia*, authorizing and approving the execution by the Receiver of one or more contemplated transactions allowing for the sale of condominium unit(s) to any potential purchaser (the “**Purchaser**”), a copy of which was filed with the Court, and all contemplated transactions respecting the minimal purchase price as defined in Schedule A of the Vesting Order (for each unit, the “**Contemplated Transaction**”, and collectively, the “**Contemplated Transactions**”);

WHEREAS the Vesting Order contemplates the issuance of this Certificate of the Receiver once (a) a purchase agreement has been executed and delivered in accordance with the terms and subject to the conditions of said purchase agreement (the “**Purchase Agreement**”); and (b) the Purchase Price (as defined in the Purchase Agreement and which is equal to at least the Minimal Purchase Price authorized by the Court) has been paid by the Purchaser; and (c) all the conditions to the closing of the Contemplated Transaction have

been satisfied or waived by the parties thereto.

THE RECEIVER CERTIFIES AS TO THE FOLLOWING:

- (a) the Purchase Agreement has been executed and delivered;
- (b) The Minimal Purchase Price has been met;
- (c) the Purchase Price (as defined in the Purchase Agreement) is payable upon the closing of the Contemplated Transaction and all applicable taxes have been paid by the Purchaser in accordance with the terms and subject to the conditions of the Purchase Agreement; and
- (d) all conditions to the closing of the Contemplated Transaction have been satisfied or waived by the parties thereto.

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 capacity.

Name: _____

Title: _____

Schedule “D”**Encumbrances to be Discharged at the Land Registry**

(See Schedule C to the Ordonnance de radiation remodifiée)

Schedule “E”**Encumbrances to be Discharged at the
Quebec Register of Personal Movable Real Rights**

(See Schedule D to the Ordonnance de radiation remodifiée)

Schedule “F”**Permitted Encumbrances**

(See Schedule E to the Ordonnance de radiation remodifiée)

SUPERIOR COURT
(Commercial Division)

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT OF MONTRÉAL

No.: 500-11-064927-243

DATE: February 4, 2026

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

IN THE MATTER OF THE RECEIVERSHIP OF:

11475584 CANADA INC.
Debtor

AND

RICHTER INC.
Receiver

AND

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

-and-

CITY OF MONTRÉAL

-and-

11192183 CANADA INC

-and-

CORPORATION HPP INC.

-and-

- 2 -

100079 CANADA INC.

-and-

INDIVIDUAL INVESTMENT CORPORATION

-and-

LEROUX CÔTÉ BURROGANO

DISTRIBUTION ORDER

- [1] **CONSIDERING** the *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* dated January 30, 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 and the exhibits filed in support of the Application;
- [2] **CONSIDERING** the service of the Application;
- [3] **CONSIDERING** the testimony of the Receiver’s representative, 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 for each Transaction;
- [6] **CONSIDERING** that, concurrently with the present order, the Court issued the *Re-Amended Approval and Vesting Order* in respect of Unit 307 of the Saint-Grégoire Project to notably make adjustments to the applicable Minimal Purchase Price;

- 3 -

- [7] **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 currently being contested by the Receiver;
- [8] **CONSIDERING** that the Mancini Hypothec has been registered against Units 303 and 305, but not against Unit 307;
- [9] **CONSIDERING** that, concurrently with the present order, the Court issued the *Ordonnance d'annulation et radiation* in respect of Unit 303 (the "**303 Discharge Order**"), authorizing, *inter alia*:
- (a) the transfer by the notarial firm Leroux Côté Burrogano that received the deed of sale for Unit 303 (the "**Notary**") of an amount of \$84,051.32 to the Receiver (the "**303 Collected Amount**"), which amount had been withheld by the Notary from the proceeds of the sale of Unit 303;
 - (b) the substitution of the portion of the Mancini Hypothec that is attributable to Unit 303 (the "**303 Portion of the Mancini Hypothec**") by an amount corresponding to the 303 Portion of the Mancini Hypothec (\$46,234.63) as well as an additional 25% thereof (\$11,558.66), which total amount (\$57,793.29) is 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 "**303 Mancini Reserve**"); and
 - (c) declaring that the substitution of the 303 Portion of the Mancini Hypothec with the 303 Mancini Reserve is made without any admission whatsoever as to the validity or value of the Mancini Hypothec;
- [10] **CONSIDERING** that, on July 31, 2025, the Receiver served and filed its certificate confirming closing of the sale of Unit 305 (the "**305 Transaction**");
- [11] **CONSIDERING** that the Receiver is currently holding an amount of \$518,273.52 in its trust account, corresponding to the net proceeds resulting from the 305 Transaction (the "**305 Collected Amount**");
- [12] **CONSIDERING** that, on January 5, 2026, the Receiver accepted a promise to purchase for Unit 307 (the "**307 Transaction**");
- [13] **CONSIDERING** that it is appropriate to issue a Distribution Order to allow the interim distribution by the Receiver of the amounts collected to date in respect of the 305 Transaction and the 307 Transaction, upon the issuance of the Receiver's certificate in respect of such Transactions, and of the 303 Collected Amount upon the issuance of the present order, both in the manner more fully detailed below (collectively, the "**Interim Distribution**");

- 4 -

[14] **CONSIDERING** the Receiver has obtained an independent legal opinion confirming the validity of security of KingSett Mortgage Corporation ("**KingSett**");

[15] **CONSIDERING** the provisions of the BIA;

THE COURT HEREBY:

[16] **GRANTS** the Application.

Definitions

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

Service

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

Interim Distribution of the 303 Collected Amount

[19] **AUTHORIZES** the Receiver to distribute, from the 303 Collected Amount, net of the 303 Mancini Reserve, an amount of \$26,258.03 to KingSett as first-ranking secured creditor of the Debtor.

Substitution of the 305 Portion of the Mancini Hypothec and Interim Distribution of the 305 Collected Amount

[20] **ORDERS** the substitution of the Mancini Hypothec by the deposit with the Receiver of \$61,823.25, which is equal to the portion of the Mancini Hypothec that is attributable to Unit 305 (as calculated on a pro rata basis according to the relative share of Unit 305, the "**305 Portion of the Mancini Hypothec**") as well as an additional 25% thereof, from the 305 Collected Amount, which shall be reserved and held by the Receiver for the exclusive benefit of the holder of the Mancini Hypothec (the "**305 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.

[22] **AUTHORIZES** the Receiver to withhold, from the 305 Collected Amount, an amount corresponding to the 305 Mancini Substituted Amount and **AUTHORIZES** the Receiver to retain such an amount *in trust* until a settlement is reached with Groupe Mancini or until further order of this Court (the "**305 Mancini Reserve**").

- 5 -

- [23] **AUTHORIZES** the Receiver to distribute, from the 305 Collected Amount, net of the 305 Mancini Reserve, an amount of \$456,450.27 to KingSett, as first-ranking secured creditor of the Debtor.

Substitution of the 307 Portion of the Mancini Hypothec and Interim Distribution of the 307 Collected Amount

- [24] **ORDERS** the substitution of the Mancini Hypothec by the deposit with the Receiver of \$75,653.34, which is equal to the portion of the Mancini Hypothec that is attributable to Unit 307 (as calculated on a pro rata basis according to the relative share of Unit 307, the “**307 Portion of the Mancini Hypothec**”) as well as an additional 25% thereof, from the net proceeds resulting from the sale of Unit 307 (the “**307 Collected Amount**”), which shall be reserved and held by the Receiver for the exclusive benefit of the holder of the Mancini Hypothec (the “**307 Mancini Substituted Amount**”).
- [25] **DECLARES** that the substitution of the Mancini Hypothec described in paragraph [24] is made without any admission whatsoever as to the validity or value of the Mancini Hypothec.
- [26] **AUTHORIZES** the Receiver to withhold, from the 307 Collected Amount, an amount corresponding to the 307 Mancini Substituted Amount and **AUTHORIZES** the Receiver to retain such an amount *in trust* until a settlement is reached with Groupe Mancini or until further order of this Court (the “**307 Mancini Reserve**”).
- [27] **AUTHORIZES** the Receiver to distribute, upon the issuance of the Receiver’s certificate in respect of the 307 Transaction, the 307 Collected Amount net of the 307 Mancini Reserve, to KingSett as first-ranking secured creditor of the Debtor, provided that such an amount be limited to \$710,360.

General

- [28] **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 303 Mancini Reserve, the 305 Mancini Reserve and the 307 Mancini Reserve 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.
- [29] **ORDERS** and **DECLARES** that any distributions, transfers, sales, assignments, disbursements or payments made under this Order shall not constitute a “distribution” by any Person and the Purchaser, the Receiver and the Debtor, in

- 6 -

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 Purchaser, the Receiver, the Debtor and any other person shall not incur any liability in respect of distributions, transfers, assignments, sales, disbursements or payments made by it and the Receiver, the Debtor and any other Person 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.

- [30] **DECLARES** that this Order shall have full force and effect in all provinces and territories in Canada.
- [31] **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.
- [32] **ORDERS** the provisional execution of this Order, notwithstanding any appeal and without the requirement to provide any security of provision for costs whatsoever.

THE WHOLE without costs.

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

OSLER, HOSKIN & HARCOURT LLP

M^{re} Ilia Kravtsov
M^{re} Catherine Saya
Attorneys for RICHTER INC.

MCCARTHY TÉTRAULT LLP

M^{re} Alain Tardif
M^{re} Marc-Étienne Boucher
M^{re} François Alexandre Toupin
Attorneys for KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Hearing date: February 4, 2026

**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
LEROUX CÔTÉ BURROGANO
EMILIE TYGRÉAT
ALEXANDRE VINOT
L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE
MONTRÉAL**
Mises en cause

ORDONNANCE D'ANNULATION ET RADIATION

- [1] **CONSIDÉRANT** l'Ordonnance de mise sous séquestre rendue le 20 novembre 2024 par l'Honorable Céline Legendre, J.C.S. (telle qu'amendée le 18 décembre 2024, l'« **Ordonnance nommant le séquestre** ») en vertu de laquelle Richter Inc. a été nommé comme séquestre (le « **Séquestre** ») aux biens de 11 475 584 Canada Inc. (la « **Débitrice** »);

- [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* datée du 30 janvier 2026 (la « **Demande** »);
- [3] **CONSIDÉRANT** que l'étude notariale ayant reçu l'acte de vente concernant l'immeuble identifié à l'**Annexe A** de la présente Ordonnance (le « **Bien Immeuble** »), Leroux Côté Burrogano (le « **Notaire** »), a retenu un montant de 84 051,32 \$ provenant du produit de la vente du Bien Immeuble, correspondant au montant devant être conservé par le Notaire conformément aux instructions de l'institution financière ayant financé l'acquisition du Bien Immeuble (le « **Montant réservé** »);
- [4] **CONSIDÉRANT** que les propriétaires actuels du Bien Immeuble ont informé le Séquestre de leur intention de vendre leur unité et **CONSIDÉRANT** que la radiation et la réduction de certaines sûretés et certaines inscriptions faciliterait ce processus de vente ;
- [5] **CONSIDÉRANT** la notification de la Demande à toutes les parties intéressées, incluant les mises en cause et les créanciers garantis du Bien Immeuble ;
- [6] **CONSIDÉRANT** le témoignage du représentant du Séquestre et les représentations des procureurs présents lors de l'audition sur la Demande ;
- [7] **CONSIDÉRANT** la nécessité de procéder à la radiation et à la réduction, selon le cas, de certaines sûretés et de certaines inscriptions et de publier la présente Ordonnance au Registre des droits fonciers ;

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

REMISE DU MONTANT RÉSERVÉ AU SÉQUESTRE

- [8] **ORDONNE** au Notaire Leroux Côté Burrogano de remettre au Séquestre, dès réception d'une copie de la présente Ordonnance, le Montant réservé.

ANNULATION ET RADIATION DE SÛRETÉS

- [9] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité foncière du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, sur présentation d'une copie certifiée conforme de la présente Ordonnance accompagnée de la demande d'inscription requise et sur paiement des droits prescrits, de publier la présente Ordonnance et d'annuler et radier ou réduire la portée de, selon le cas, toutes les charges publiées à l'égard du Bien Immeuble dont les inscriptions sont décrites à l'**Annexe B** des présentes.
- [10] **ORDONNE** la substitution de l'hypothèque légale de la construction et préavis d'exercice de recours hypothécaires enregistrés par 11 192 183 Canada inc. (« **Groupe Mancini** ») sur le Bien immeuble (l'« **Hypothèque Mancini** ») par le dépôt auprès du Séquestre de la somme de 57 793,29 \$ provenant du Montant réservé, lequel sera réservé et détenu en fidéicomis par le Séquestre (le « **Montant substitué pour l'Hypothèque Mancini** »).
- [11] **DÉCLARE** que la substitution de l'Hypothèque Mancini décrite au paragraphe [10] de la présente ordonnance est faite sans admission quelconque quant à la validité ou la valeur de l'Hypothèque Mancini.

- [12] **DÉCLARE** que le Montant substitué pour l'Hypothèque Mancini sera distribué conformément à une entente à intervenir entre le Séquestre et Groupe Mancini, ou une ordonnance ultérieure de cette Cour.

GÉNÉRAL

- [13] **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.
- [14] **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 VISÉS/DESCRIPTION OF THE TARGETED ASSETS

Description : Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro six millions cinq cent soixante-treize mille et quinze (6 573 015) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, avec propriété y dessus érigée portant le numéro civique 5410, avenue Papineau, appartement 303 dans la ville de Montréal, dans la province de Québec, H2H 1W2, circonstances et dépendances.

ANNEXE B

SÛRETÉS À ÊTRE RÉDUITES OU RADIÉES SUR LE BIEN IMMEUBLE (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>Inscription(s) sur le lot initial (1 193 446)</i>			
27 623 856 Hypothèque	11475584 Canada inc.	Kingsett Mortgage Corporation	2022-10-14

Sûretés à radier

No. d'inscription/Nature de l'acte	Débiteur/Constituant	Créancier	Date d'inscription
<i>Inscription(s) sur le lot modifié</i>			
28 979 941 Hypothèque légale (construction)	11475584 Canada inc., Yanis Hugo Ghazi et autres	11192183 Canada inc.	2024-09-26
29 263 046 Préavis d'exercice	GHAZI, Yanis Hugo (propriétaire) GHAZI, Imene Clara (propriétaire) et autres	11192183 Canada inc.	2025-02-20

**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, nantisements, 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 absolus 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 ACHETÉS/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 SÉQUESTRE

[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 satisfaite 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 satisfaite 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
Inscriptions sur le lot modifié			
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 MOBILIERSSûretés à réduire

No. D'enregistrem ent	Constituant(s)/Locat aire	Titulaire/Locateur	Date d'inscripti on
23-0828976-00 01	11475584 CANADA INC.	○ CORPORATION HPP INC. ○ INDIVIDUAL INVESTMENT CORPORATION/CORPORA TION INVESTISSEMENTS I.I.C. ○ 100079 CANADA INC.	2023-07-13
22-1143432-00 01	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

EXHIBIT R-3

De : Kravtsov, Ilia <ikravtsov@osler.com>

Envoyé : 4 février 2026 13:15

À : Leo Di Battista <dibattista@zaurrini.com>; Saya, Catherine <csaya@osler.com>

Cc : Dominique Zaurrini <DZaurrini@zaurrini.com>; Marilyse Leclair <mleclair@zaurrini.com>

Objet : RE: 500-11-064927-243 - In the Matter of the Receivership of 11475584 Canada Inc. - Application of the Receiver to Amend Certain Orders, Issue a Discharge Order a Distribution Order and for Ancillary Relief

Cher confrère,

Merci. Suite à notre appel, vous trouverez ci-joint l'hypothèque. Pour la liste des parties sollicitées dans le bulk sale, merci de nous revenir par retour de courriel avec un engagement de maintenir l'information confidentielle. Je verrai à vous la transmettre sur réception de l'engagement.

Nous vous reviendrons avec la réédition des sommes dues à KingSett suite aux distributions.

Finalement, nous venons de recevoir une requête en délaissement forcé. Un avis de suspension des procédures vous sera signifié.

Salutations,

<image004.gif>

Ilia Kravtsov (he/his/il/le/sien)

Partner/Associé

514.904.5385 | ikravtsov@osler.com

Osler, Hoskin & Harcourt LLP / S.E.N.C.R.L./s.r.l | osler.com

From: Leo Di Battista <ldibattista@zaurrini.com>

Sent: Thursday, February 5, 2026 2:52 PM

To: Kravtsov, Ilia <ikravtsov@osler.com>

Cc: Dominique Zaurrini <DZaurrini@zaurrini.com>; Saya, Catherine <csaya@osler.com>; Marilyse Leclair <mleclair@zaurrini.com>

Subject: RE: 500-11-064927-243 - In the Matter of the Receivership of 11475584 Canada Inc. - Application of the Receiver to Amend Certain Orders, Issue a Discharge Order a Distribution Order and for Ancillary Relief

Cher Confrère,

Concernant la liste des parties sollicitées dans le bulk sales, par le séquestre, il est entendu que nous nous engageons à maintenir cette information, ainsi que toute autre information transmise par vous, confidentielle.

Cordialement,

Me Leo Di Battista

<image002.png>

2, boul. de la Concorde Ouest
Bureau 101
Laval, Québec, H7N 6G6
Téléphone : (450) 975-1110 poste 247
Télécopieur : (450) 975-1121
Courriel : ldibattista@zaurrini.com

MESSAGE DE CONFIDENTIALITÉ

Ce courriel (de même que les fichiers joints) est strictement réservé à l'usage de la personne ou de l'entité à qui il est adressé et peut contenir de l'information privilégiée et confidentielle. Toute divulgation, distribution ou copie de ce courriel est strictement prohibée. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, veuillez nous en aviser sur-le-champ, détruire toutes les copies et le supprimer de votre système informatique. Merci.

CONFIDENTIALITY NOTICE

This communication (including any files transmitted with it) is intended solely for the person or entity to whom it is addressed, and may contain confidential or privileged information. The disclosure, distribution or copying of this message is strictly forbidden. Should you have received this communication in error, kindly contact the sender promptly, destroy any copies and delete this message from your computer system. Thank you.

EXHIBIT R-4

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

COUR SUPÉRIEURE
(chambre civile)

No. :

11192183 CANADA INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 410-6000 boulevard de Rome, ville de Brossard, district de Longueuil, province de Québec, J4Y 0B6

Demanderesse

c.

YANIS HUGO GHAZI, personne physique domicilié et résident au 102-5410 avenue Papineau, dans les ville et district de Montréal, province de Québec, H2H 1W2

IMÈNE CLARA GHAZI, personne physique domiciliée et résident au 206-5410 avenue Papineau, dans les ville et district de Montréal, province de Québec, H2H 1W2

JASON CRUZ MILENNA, personne physique domicilié et résident au 302-5410 avenue Papineau, dans les ville et district de Montréal, province de Québec, H2H 1W2

ALEXANDRE VINOT, personne physique domicilié et résident au 303-5410 avenue Papineau, dans les ville et district de Montréal, province de Québec, H2H 1W2

ÉMILIE TYGREAT, personne physique domiciliée et résident au 303-5410 avenue Papineau, dans les ville et district de Montréal, province de Québec, H2H 1W2

MONIQUE SÉGUIN, personne physique domiciliée et résident au 305-5410 avenue Papineau, dans les ville et district de Montréal, province de Québec, H2H 1W2

OLIVIER CARPENTIER, personne physique domiciliée et résident au 305-5410 avenue Papineau, dans les ville et district de Montréal, province de Québec, H2H 1W2

11475584 CANADA INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 58 rue Mount Victoria, ville d'Hudson, district de Beauharnois, province de Québec, J0P 1H0, **ici représenté par le séquestre Richter Inc.**;

-et-

RICHTER INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 12 fl.-1981 Avenue McGill College, dans les ville et district de Montréal, province de Québec, H3A 0G6

Défendeurs

-et-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION, personne morale ayant une place d'affaires au 1100-1000 rue de la Gauchetière Ouest, dans les ville et district de Montréal, province de Québec, H3B 4W5

Mise en cause

DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE EN ACTION SUR COMPTE ET EN DÉLAISSEMENT FORCÉ ET VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE
(Articles 2727, 2763 et 2791 et ss. C.c.Q.; art 141 et ss., et 480 et ss., C.p.c.)

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE CIVILE, DANS ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LA DEMANDERESSE 11192183 CANADA INC. EXPOSE CE QUI SUIT :

LES PARTIES

1. La Demanderesse 11192183 Canada Inc. (ci-après « **1119** »), est une société œuvrant dans la promotion et la construction de maisons individuelles et d'autres types de constructions résidentielles, le tout tel qu'il appert de l'extrait du registre des

entreprises de la Demanderesse, communiqué au soutien des présentes comme **pièce P-1** ;

2. La Défenderesse 11475584 Canada inc (ci-après « **1147** ») est une société œuvrant dans le domaine de l'investissement immobilier, le tout tel qu'il appert de l'extrait du registre des entreprises de la Défenderesse 1147, communiqué au soutien des présentes comme **pièce P-2** ;
3. La Défenderesse Richter inc. (ci-après « **Richter** ») est une société œuvrant dans le domaine d'autres associations professionnelles, le tout tel qu'il appert de l'extrait du registre des entreprises de la Défenderesse Richter, communiqué au soutien des présentes comme **pièce P-3** ;
4. La mise en cause KingSett Mortgage Corporation (ci-après « **KingSett** ») est une société œuvrant dans le domaine de l'investissement, le tout tel qu'il appert de l'extrait du registre des entreprises de la mise en cause KingSett, communiqué au soutien des présentes comme **pièce P-4**;
5. Les Défendeurs, 1147, Yanis Hugo Ghazi, Imène Clara Ghazi, Jason Cruz Milenna, Alexandre Vinot, Émilie Tygreat, Monique Séguin et Olivier Carpentier sont propriétaires d'une partie privative de l'immeuble tenu en copropriété divise connu et désigné comme étant les lots suivants :

Partie Commune :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (6 572 999) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

Partie Privatives :

- i. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE (6 573 000) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 3,09%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 22 641,05\$

- ii. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE UN (6 573 001) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : Yanis Hugo GHAZI

Valeur relative attribuée : 3,25%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 23 813,40\$

- iii. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DEUX (6 573 002) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.
 Valeur relative attribuée : 3,85%
 Plus-value attribuée selon la valeur relative : 28 209,72\$
- iv. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE TROIS (6 573 003) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.
 Valeur relative attribuée : 3,99%
 Plus-value attribuée selon la valeur relative : 29 235,53\$
- v. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE QUATRE (6 573 004) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.
 Valeur relative attribuée : 3,85%
 Plus-value attribuée selon la valeur relative : 28 209,72\$
- vi. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE CINQ (6 573 005) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.
 Valeur relative attribuée : 4,53%
 Plus-value attribuée selon la valeur relative : 33 192,21\$
- vii. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE SIX (6 573 006) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.
 Valeur relative attribuée : 5,36%
 Plus-value attribuée selon la valeur relative : 39 273,79\$
- viii. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE SEPT (6 573 007) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.
 Valeur relative attribuée : 3,38%
 Plus-value attribuée selon la valeur relative : 24 765,93\$
- ix. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE HUIT (6 573 008) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 3,96%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 29 015,71\$

- x. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE NEUF (6 573 009) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 4,46%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 32 679,31\$

- xi. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DIX (6 573 010) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 4,46%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 32 679,31\$

- xii. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE ONZE (6 573 011) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : Imène Clara GHAZI

Valeur relative attribuée : 3,56%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 26 084,83\$

- xiii. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DOUZE (6 573 012) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 5,27%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 38 614,34\$

- xiv. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE TREIZE (6 573 013) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 8,00%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 58 617,59\$

- xv. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE QUATORZE (6 573 014) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : Jason Cruz MILENNA

Valeur relative attribuée : 5,37%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 39 347,06\$

- xvi. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE QUINZE (6 573 015) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaires : Alexandre VINOT et Emilie TYGREAT
Valeur relative attribuée : 6,31%
Plus-value attribuée selon la valeur relative : 46 234,63\$

- xvii. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE SEIZE (6 573 016) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.
Valeur relative attribuée : 6,75%
Plus-value attribuée selon la valeur relative : 49 458,60\$

- xviii. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DIX-SEPT (6 573 017) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaires : Monique SÉGUIN et Olivier CARPENTIER
Valeur relative attribuée : 6,75%
Plus-value attribuée selon la valeur relative : 49 458,60\$

- xix. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DIX-HUIT (6 573 018) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.
Valeur relative attribuée : 5,55%
Plus-value attribuée selon la valeur relative : 40 665,96\$

- xx. Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DIX-NEUF (6 573 019) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Propriétaire : 11475584 Canada inc.
Valeur relative attribuée : 8,26%
Plus-value attribuée selon la valeur relative : 60 522,67\$

(ci-après l' « Immeuble »)

LES FAITS

6. La Demanderesse était la compagnie de construction qui devait construire le projet de vingt (20) unités de condominiums connu sous le nom de Projet St-Grégoire (ci-après le « **Projet** »), situé au coin des rues St-Grégoire et Papineau, sur le Plateau Mont-Royal à Montréal ;

7. Il est toujours dû à la Demanderesse la somme de 732 719,93\$, tel qu'établi dans l'Avis d'hypothèque légale conformément aux articles 2724, 2726, 2727 et 2728 du Code civil du Québec, communiqué au soutien des présente comme **pièce P-5**;
8. Le 26 septembre 2024, la Demanderesse a publié sur ledit immeuble tenu en copropriété divise une hypothèque légale d'une personne ayant participé à la construction ou à la rénovation de l'immeuble, laquelle hypothèque légale porte le numéro d'inscription 28 979 941 au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le tout tel qu'il appert des index aux immeubles, communiqués en liasse comme **pièce P-6**;
9. Les 4 octobre 2024, 11 novembre 2024 et 18 novembre 2024, les défendeurs Yanis Hugo Ghazi, Imène Clara Ghazi, Jason Cruz Milenna, Alexandre Vinot, Émilie Tygreat et 1147, ont été avisés de l'inscription de l'hypothèque légale sur l'immeuble, le tout tel qu'il appert des preuves de signification par huissier, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **pièce P-7**;
10. Les 14 et 17 février 2025, la Demanderesse signifiait aux défendeurs Yanis Hugo Ghazi, Imène Clara Ghazi, Jason Cruz Milenna, Alexandre Vinot, Émilie Tygreat et 1147 un préavis d'exercice de son droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice, lequel préavis a été publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, le 20 février 2025, ayant comme numéro d'inscription 29 263 046, le tout tel qu'il appert du Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire et des preuves de signification, communiqués en liasse au soutien des présentes comme **pièce P-8**;
11. Le délai imparti dans le préavis, P-8, est expiré sans que 1147 ou les propriétaires Yanis Hugo Ghazi, Imène Clara Ghazi, Jason Cruz Milenna, Alexandre Vinot, Émilie Tygreat, Monique Séguin et Olivier Carpentier, ou la défenderesse Richter n'aient payé à la Demanderesse ce qui lui est dû ou n'aient remédié à l'omission aux contraventions mentionnées au préavis d'exercice P-8;
12. Il y a eu délaissement de l'immeuble en faveur du séquestre Richter Inc. selon le jugement rendu le 20 novembre 2024;
13. La Demanderesse produit au soutien des présentes les extraits du rôle d'évaluation de la Ville de Montréal concernant les immeubles établissant une valeur de référence pour ces immeubles à 167 900\$ pour chaque immeuble, c'est-à-dire pour chaque unité de condominium, le tout tel qu'il appert des copies des rôles d'évaluation de l'immeuble, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **pièce P-9**;
14. Selon le jugement du 20 novembre 2024, le séquestre défendeur Richter Inc. a été nommé et autorisé à vendre les actifs par cette Honorable Cour, tel qu'il appert du dossier de la Cour, et en conséquence, la Demanderesse est en droit de

demander d'être payée en priorité des sommes qui lui sont due par le séquestre défendeur Richter Inc.;

SUBSIDIAIREMENT, SANS PRÉJUDICE À CE QUE CI-HAUT PLAIDÉ, LA DEMANDERESSE ALLÈGUE :

15. En considération, notamment, du contexte de réalisation dans le cadre duquel la présente demande est exercée, la Demanderesse soumet qu'il y a lieu de fixer la mise à prix minimalement à 100% de la valeur municipale;
16. La Demanderesse suggère au Tribunal Line Senez et / ou Melisa Lattanzio et / ou Simon McLean, ou tout autre huissier de justice du bureau Paquette & Associés, à titre d'officiers désignés pour procéder à la vente de l'immeuble décrits ci-dessus, ceux-ci ayant accepté d'agir aux conditions énoncées dans les conclusions de la présente demande;
17. La Demanderesse suggère que la personne ainsi nommée soit rémunérée comme suit :
 - 205,00\$ de l'heure, plus tous les déboursés, sur présentation de pièces justificatives et rien d'autre;
18. Aux fins d'exécuter ladite vente sous contrôle de justice, la Demanderesse demande à ce que Line Senez et / ou Melisa Lattanzio et / ou Simon McLean, ou tout autre huissier de justice du bureau Paquette & Associés, soit autorisé à retenir les services d'un courtier immobilier de son choix, moyennant une commission établie selon le prix du marché et payable à même le produit de ladite vente;
19. La Demanderesse demande que la vente ait lieu aux charges et conditions mentionnées aux conclusions de la présente demande;
20. La Demanderesse est donc bien fondée à demander qu'il soit ordonné à Yanis Hugo Ghazi, Imène Clara Ghazi, Jason Cruz Milenna, Alexandre Vinot, Émilie Tygreat, Monique Séguin, Olivier Carpentier, 1147 et/ou toute autre personne de délaisser l'immeuble afin qu'elle puisse procéder à la vente de celui-ci;

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR:

ACCUEILLIR la présente demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice ;

ORDONNER au séquestre le défendeur Richter Inc. de payer ladite somme à même les argents réalisés par la vente de l'immeuble;

CONDAMNER la Défenderesse 11475584 Canada Inc. à payer à la Demanderesse 11192183 Canada Inc. la somme de 732 719,93\$, plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la date de l'assignation ;

À DÉFAUT PAR 11475584 CANADA INC. DE PAYER LES SOMMES RÉCLAMÉES PAR LA DEMANDERESSE À LA PREMIÈRE CONCLUSION MONÉTAIRE DU PRÉSENT JUGEMENT À INTERVENIR, DANS LES DIX (10) JOURS DU JUGEMENT À INTERVENIR :

ORDONNER aux défendeurs Yanis Hugo Ghazi, Imène Clara Ghazi, Jason Cruz Milenna, Alexandre Vinot, Émilie Tygreat, Monique Séguin et Olivier Carpentier ainsi qu'à la défenderesse Richter Inc. ou toute autre personne, de délaisser en faveur de la Demanderesse, dans un délai de dix (10) jours de la signification du jugement à intervenir, les immeubles ci-après décrits et, qu'à défaut d'un tel délaissement dans les délais impartis par Yanis Hugo Ghazi, Imène Clara Ghazi, Jason Cruz Milenna, Alexandre Vinot, Émilie Tygreat, Monique Séguin et Olivier Caprnetier ainsi que la défenderesse Richter Inc. ou toute autre personne, soit expulsée dudit immeuble :

DÉSIGNATION

Partie Commune :

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (6 572 999) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

Partie Privatives :

- i. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE (6 573 000) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 3,09%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 22 641,05\$

- ii. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE UN (6 573 001) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

Propriétaire : Yanis Hugo GHAZI

Valeur relative attribuée : 3,25%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 23 813,40\$

- iii. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DEUX (6 573 002) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 3,85%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 28 209,72\$

- iv. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE TROIS (6 573 003) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 3,99%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 29 235,53\$

- v. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE QUATRE (6 573 004) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 3,85%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 28 209,72\$

- vi. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE CINQ (6 573 005) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 4,53%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 33 192,21\$

- vii. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE SIX (6 573 006) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 5,36%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 39 273,79\$

- viii. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE SEPT (6 573 007) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 3,38%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 24 765,93\$

- ix. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE HUIT (6 573 008) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

Propriétaire : 11475584 Canada inc.

Valeur relative attribuée : 3,96%

Plus-value attribuée selon la valeur relative : 29 015,71\$

- x. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE NEUF (6 573 009) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*
- Propriétaire : 11475584 Canada inc.*
Valeur relative attribuée : 4,46%
Plus-value attribuée selon la valeur relative : 32 679,31\$
- xi. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DIX (6 573 010) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*
- Propriétaire : 11475584 Canada inc.*
Valeur relative attribuée : 4,46%
Plus-value attribuée selon la valeur relative : 32 679,31\$
- xii. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE ONZE (6 573 011) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*
- Propriétaire : Imene Clara GHAZI*
Valeur relative attribuée : 3,56%
Plus-value attribuée selon la valeur relative : 26 084,83\$
- xiii. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DOUZE (6 573 012) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*
- Propriétaire : 11475584 Canada inc.*
Valeur relative attribuée : 5,27%
Plus-value attribuée selon la valeur relative : 38 614,34\$
- xiv. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE TREIZE (6 573 013) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*
- Propriétaire : 11475584 Canada inc.*
Valeur relative attribuée : 8,00%
Plus-value attribuée selon la valeur relative : 58 617,59\$
- xv. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE QUATORZE (6 573 014) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*
- Propriétaire : Jason Cruz MILENNA*
Valeur relative attribuée : 5,37%
Plus-value attribuée selon la valeur relative : 39 347,06\$
- xvi. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE QUINZE (6 573 015) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

*Propriétaire : Alexandre VINOT et Emilie TYGREAT
 Valeur relative attribuée : 6,31%
 Plus-value attribuée selon la valeur relative : 46 234,63\$*

- xvii. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE SEIZE (6 573 016) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

*Propriétaire : 11475584 Canada inc.
 Valeur relative attribuée : 6,75%
 Plus-value attribuée selon la valeur relative : 49 458,60\$*

- xviii. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DIX-SEPT (6 573 017) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

*Propriétaire : Monique SÉGUIN et Olivier CARPENTIER
 Valeur relative attribuée : 6,75%
 Plus-value attribuée selon la valeur relative : 49 458,60\$*

- xix. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DIX-HUIT (6 573 018) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

*Propriétaire : 11475584 Canada inc.
 Valeur relative attribuée : 5,55%
 Plus-value attribuée selon la valeur relative : 40 665,96\$*

- xx. *Partie privative étant l'unité connue et désignée comme étant le lot numéro SIX MILLION CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE MILLE DIX-NEUF (6 573 019) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.*

*Propriétaire : 11475584 Canada inc.
 Valeur relative attribuée : 8,26%
 Plus-value attribuée selon la valeur relative : 60 522,67\$*

*Avec bâtisse dessus érigée y érigée portant le numéro civile 5410
 Avenue Papineau, Montréal, province de Québec, H2J 4C5. »*

AUTORISER la vente sous contrôle de justice ;

ORDONNER l'expulsion des lieux à défaut par Yanis Hugo Ghazi, Imène Clara Ghazi, Jason Cruz Milenna, Alexandre Vinot, Émilie Tygreat, Monique Séguin et Olivier Carpentier ainsi que la défenderesse Richter Inc. et / ou toute autre personne de délaisser l'immeuble ci-haut décrit dans le délai imparti ;

NOMMER Line Senez et / ou Melisa Lattanzio et / ou Simon McLean, ou tout autre huissier de justice du bureau Paquette & Associés, à titre d'officiers désignés pour procéder à la vente des Immeubles décrits ci-dessus ;

FIXER la rémunération de Line Senez et / ou Melisa Lattanzio et / ou Simon McLean, ou tout autre huissier de justice du bureau Paquette & Associés, à 205,00\$ de l'heure plus tout déboursé à être encouru dans le cadre de la vente sous contrôle de justice des Immeubles ci-haut décrits ;

PERMETTRE à Line Senez et / ou Melisa Lattanzio et / ou Simon McLean, ou tout autre huissier de justice du bureau Paquette & Associés, de retenir à cette fin les services d'un courtier immobilier de son choix, moyennant une commission établie selon le prix du marché et payable à même le produit de la vente, mais avec un pourcentage maximal de 5% de la vente ;

FIXER la mise à prix minimalement à 167 900\$ pour chaque immeuble, c'est-à-dire pour chaque unité de condominium;

ORDONNER que l'Immeuble ci-haut décrit soit vendu sous contrôle de justice, aux conditions ci-après mentionnées, à savoir :

CONDITIONS DE VENTE :

- a) la vente sera faite sans aucune garantie;
- b) la personne nommée ne devra remettre l'occupation et la possession de l'immeuble qu'à l'occasion de la signature de l'acte de vente;
- c) le montant de dépôt minimum requis devant être remis avec toute offre d'achat sera équivalent à 5 % du prix offert payable en argent comptant ou au moyen d'un chèque visé fait à l'ordre de la personne ci-haut nommée en fidéicommiss;
- d) toutes sommes reçues par la personne ci-haut désignée ou le notaire instrumentant devront être déposées dans un compte en fidéicommiss spécial et ne pourront être retirées qu'après la rédaction de l'état de collocation;
- e) tous les ajustements de quelque nature que ce soit seront faits à la date de la signature de l'acte de vente;
- f) tous droits, taxes, prélèvements, droits de mutations et impositions pouvant résulter de la vente sont à la charge de l'acheteur;
- g) toutes sommes provenant de la vente projetée devront être distribuées conformément aux articles 763 et suivant du Code de procédure civile;

- h) l'occupation et la possession de l'immeuble ci-haut décrit ne pourront être remises avant la signature de l'acte de vente et le paiement du prix convenu;
- i) la personne ci-haut désignée pour procéder à la vente ne pourra acheter l'immeuble ci-haut décrit;

RÉSERVER à la Demanderesse le droit de s'adresser au Tribunal pour obtenir de nouvelles instructions advenant que la vente ne puisse être effectuée aux conditions ci-haut prescrites ;

LE TOUT, avec frais de justice.

Laval, le 30 janvier 2026

Zaurrini Avocats

ZAURRINI AVOCATS
Avocats de la Demanderesse
Me Dominique Zaurrini
Me Leo Di Battista
dzaurrini@zaurrini.com /
ldibattista@zaurrini.com
2, boul. de la Concorde Ouest,
Bureau 101,
Laval (Québec) H7N 6G6
Tél. : 450-975-1110 Téléc. : 450-975-1121
Notre référence : DZ19,057

AVIS D'ASSIGNATION
(articles 145 et suivants C.p.c.)

Dépôt d'une demande en justice

Prenez avis que la partie demanderesse a déposé au greffe de la Cour supérieure, chambre civile, du district judiciaire de Montréal la présente demande introductive d'instance.

Réponse à cette demande

Vous devez répondre à cette demande par écrit, personnellement ou par avocat, au palais de justice de Mont-Laurier, district de Montréal, situé au 1 rue Notre-Dame Est, Montréal, dans les **15 jours** de la signification de la présente demande ou, si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec, dans les 30 jours de celle-ci. Cette réponse doit être notifiée à l'avocat de la partie demanderesse ou, si cette dernière n'est pas représentée, à la partie demanderesse elle-même.

Défaut de répondre

Si vous ne répondez pas dans le délai prévu, de 15 ou de 30 jours, selon le cas, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autre avis dès l'expiration de ce délai et vous pourriez, selon les circonstances, être tenu au paiement des frais de justice.

Contenu de la réponse

Dans votre réponse, vous devez indiquer votre intention, soit :

- de convenir du règlement de l'affaire;
- de proposer une médiation pour résoudre le différend;
- de contester cette demande et, dans les cas requis par le Code, d'établir à cette fin, en coopération avec la partie demanderesse, le protocole qui régira le déroulement de l'instance. Ce protocole devra être déposé au greffe de la Cour du district mentionné plus haut dans les 45 jours de la signification du présent avis ou, si vous n'avez ni domicile, ni résidence, ni établissement au Québec, dans les 3 mois de cette signification ;
- de proposer la tenue d'une conférence de règlement à l'amiable.

Cette réponse doit mentionner vos coordonnées et, si vous êtes représenté par un avocat, le nom de celui-ci et ses coordonnées.

Changement de district judiciaire

Vous pouvez demander au tribunal le renvoi de cette demande introductive d'instance dans le district où est situé votre domicile ou, à défaut, votre résidence ou, le domicile que vous avez élu ou convenu avec la partie demanderesse.

Si la demande porte sur un contrat de travail, de consommation ou d'assurance ou sur l'exercice d'un droit hypothécaire sur l'immeuble vous servant de résidence principale et que vous êtes le consommateur, le salarié, l'assuré, le bénéficiaire du contrat d'assurance ou le débiteur hypothécaire, vous pouvez demander ce renvoi dans le district où est situé votre domicile ou votre résidence ou cet immeuble ou encore le lieu du sinistre. Vous présentez cette demande au greffier spécial du district territorialement compétent après l'avoir notifiée aux autres parties et au greffe du tribunal qui en était déjà saisi.

Transfert de la demande à la Division des petites créances

Si vous avez la capacité d'agir comme demandeur suivant les règles relatives au recouvrement des petites créances, vous pouvez également communiquer avec le greffier du tribunal pour que cette demande soit traitée selon ces règles. Si vous faites cette demande, les frais de justice de la partie demanderesse ne pourront alors excéder le montant des frais prévus pour le recouvrement des petites créances.

Convocation à une conférence de gestion

Dans les 20 jours suivants le dépôt du protocole mentionné plus haut, le tribunal pourra vous convoquer à une conférence de gestion en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance. À défaut, ce protocole sera présumé accepté.

Pièces au soutien de la demande

Au soutien de sa demande introductive d'instance, la partie demanderesse invoque les pièces suivantes :

- Pièce P-1 :** Extrait du registre des entreprises de la Demanderesse 11192183 Canada inc. ;
- Pièce P-2 :** Extrait du registre des entreprises de la Défenderesse 11475584 Canada inc.;
- Pièce P-3 :** Extrait du registre des entreprises de la Défenderesse Richter Inc.;
- Pièce P-4 :** Extrait du registre des entreprises de la mise en cause KingSett Mortgage Corporation;

- Pièce P-5 :** Avis d'hypothèque légale de la Demanderesse, daté du 18 septembre 2024;
- Pièce P-6 :** En liasse, index aux immeubles;
- Pièce P-7 :** En liasse, preuves de signification de l'avis d'hypothèque légale;
- Pièce P-8 :** En liasse, préavis d'exercice d'un droit hypothécaire daté du 12 février 2025 et preuves de signification;
- Pièce P-9 :** En liasse, copies des rôles d'évaluation foncière de l'immeuble.

Ces pièces sont disponibles sur demande.

Demande accompagnée d'un avis de présentation

S'il s'agit d'une demande présentée en cours d'instance ou d'une demande visée par les Livres III, V, à l'exception de celles portant sur les matières familiales mentionnées à l'article 409, ou VI du Code, la préparation d'un protocole de l'instance n'est pas requise ; toutefois, une telle demande doit être accompagnée d'un avis indiquant la date et l'heure de sa présentation.

Laval, le 30 janvier 2026

Zaurrini Avocats

ZAURRINI AVOCATS

Avocats de la Demanderesse

Me Dominique Zaurrini

Me Leo Di Battista

dzaurrini@zaurrini.com /

ldibattista@zaurrini.com

2, boul. de la Concorde Ouest,

Bureau 101,

Laval (Québec) H7N 6G6

Tél. : 450-975-1110 Téléc. : 450-975-1121

Notre référence : DZ19,057

EXHIBIT R-5

From: Leo Di Battista <ldibattista@zaurrini.com>

Date: February 10, 2026 at 12:14:25 PM EST

To: "Kravtsov, Ilia" <ikravtsov@osler.com>

Cc: Dominique Zaurrini <DZaurrini@zaurrini.com>, "Saya, Catherine" <csaya@osler.com>, Marilyse Leclair <mleclair@zaurrini.com>

Subject: RE: 500-11-064927-243 - In the Matter of the Receivership of 11475584 Canada Inc. - Application of the Receiver to Amend Certain Orders, Issue a Discharge Order a Distribution Order and for Ancillary Relief

Dear Colleague,

The purpose of the procedure is to protect the rights of our client and to avoid any possible prescription.

Awaiting your answer,

Me Leo Di Battista



ZAU
AVOCATS |

2, boul. de la Concorde Ouest
Bureau 101
Laval, Québec, H7N 6G6
Téléphone : (450) 975-1110 poste 247
Télécopieur : (450) 975-1121
Courriel : ldibattista@zaurrini.com

MESSAGE DE CONFIDENTIALITÉ

Ce courriel (de même que les fichiers joints) est strictement réservé à l'usage de la personne ou de l'entité à qui il est adressé et peut contenir de l'information privilégiée et confidentielle. Toute divulgation, distribution ou copie de ce courriel est strictement prohibée. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, veuillez nous en aviser sur-le-champ, détruire toutes les copies et le supprimer de votre système informatique. Merci.

CONFIDENTIALITY NOTICE

This communication (including any files transmitted with it) is intended solely for the person or entity to whom it is addressed, and may contain confidential or privileged information. The disclosure, distribution or copying of this message is strictly forbidden. Should you have received this communication in error, kindly contact the sender promptly, destroy any copies and delete this message from your computer system. Thank you.

EXHIBIT R-6

CANADA

**PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

No: 500-17-137088-269

**C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre civile)**

11192183 CANADA INC.

Demanderesse

c.

YANIS HUGO GHAZI

-et-

IMÈNE CLARA GHAZI

-et-

JASON CRUZ MILENNA

-et-

ALEXANDRE VINOT

-et-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-et-

OLIVIER CARPENTIER

-et-

11475584 CANADA INC.

-et-

RICHTER INC.

Défendeurs

-et-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Mise en cause

AVIS DE SURSEOIR

11475584 CANADA INC.

À l'attention de:

Me Dominique Zaurrini & Me Leo Di Battista
dzaurrini@zaurrini.com ; ldibattista@zaurrini.com

ZAURRINI AVOCATS

2, boul. de la Concorde Ouest,
Bureau 101
Laval (Québec) H7N 6G6

Avocats de la Demanderesse

VOUS ÊTES AVISÉS PAR LES PRÉSENTES QUE :

1. Le 19 novembre 2024, une requête a été déposée par KingSett Mortgage Corporation en vue d'obtenir, entres autres, la nomination d'un séquestre à l'égard des biens de 11475584 Canada Inc. (la « **Débitrice** »), en vertu des articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.
2. Le 20 novembre 2024, suite à l'ordonnance de la Cour supérieure du Québec rendue dans le dossier judiciaire 500-11-064927-243 (l'« **Ordonnance** »), Richter Inc. (« **Richter** ») a été nommé séquestre à l'égard des biens de la Débitrice (le « **Séquestre** »).
3. L'Ordonnance prévoit, en son paragraphe 13, la suspension des procédures à l'égard de la Débitrice et des biens de celle-ci (la « **Suspension des procédures** »), lequel se lit comme suit :

[13] ORDERS that, subject to any order of the Court, which shall not be issued without at least five (5) business days prior notice having been duly given to the Receiver, the Applicant and the Debtor, no proceedings, seizures, claims, security or legal hypothec registrations, or other execution measures may be instituted, continued or enforced against the Debtor and the Property.

[Nos soulignements]

4. Le 30 janvier 2026, vous avez introduit, à l'encontre de la Débitrice, une Demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice, dans le dossier de Cour n°500-17-137088-269, (la « **Procédure** »), à laquelle s'applique le paragraphe 13 de l'Ordonnance.
5. Compte tenu de ce qui précède, la Procédure a été intentée en contravention de la Suspension des procédures prévue par l'Ordonnance. En vertu de l'Ordonnance, toute procédure à l'encontre de la Débitrice est suspendue pour la durée de la Suspension des procédures.

6. Au surplus, le 10 janvier 2025, vous avez demandé Cour qui supervise le dossier de Séquestre une levée partielle de la Suspension des procédures aux seules fins conservatoires de publication du préavis d'exercice.
7. Le 6 février 2025, la Cour qui supervise le dossier de Séquestre a ordonnée la levée partielle de la Suspension des procédures aux fins conservatoires (l'« **Ordonnance du 6 février 2025** »).
8. L'Ordonnance du 6 février 2025 prévoit, en son paragraphe 5, la suspension des procédures spécifique à l'égard de toute mesure d'exécution du droit hypothécaire invoqué dans la Procédure, lequel se lit comme suit :

[5] DECLARES that notwithstanding the partial and strictly limited lifting of the stay of proceedings to allow the service and publication of the Prior Notice, the general stay of proceedings rendered pursuant to the Receivership Order remains in full force and effect, in all respects, including with respect to the exercise of any rights related to the Hypothec and the Prior Notice, and as such the Petitioner is precluded from enforcing any rights against the Property subject to the Hypothec.

9. La Procédure contrevient donc également à l'Ordonnance du 6 février 2025, de sorte qu'elle est déposée de mauvaise foi, mal fondée, abusive et contraire aux intérêts de la justice.
10. En conséquence, il vous est enjoint de vous abstenir de poursuivre les Procédures ou d'accomplir tout acte s'y rapportant à l'encontre de la Débitrice, sauf autorisation préalable de la Cour qui supervise le dossier de Séquestre.
11. Le Séquestre se réserve le droit de réclamer les frais contre la Demanderesse vu ce qui précède.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

À Montréal, ce 5^e jour de février 2026



Olivier Benchaya, CPA, CIRP, LIT

RICHTER INC.

SYNDIC AUTORISÉ EN INSOLVABILITÉ

Ès qualités de Séquestre aux biens de 11475584
Canada Inc.

No: 500-17-137088-269

Cour supérieure
(Chambre civile)
DISTRICT DE MONTRÉAL

11192183 CANADA INC.

Demanderesse

C.

YANIS HUGO GHAZI

-et-

IMÈNE CLARA GHAZI

-et-

JASON CRUZ MILENNA

-et-

ALEXANDRE VINOT

-et-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-et-

OLIVIER CARPENTIER

-et-

11475584 CANADA INC.

-et-

RICHTER INC.

Défendeurs

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Mise en cause

AVIS DE SURSEoir À STATUER -
11475584 CANADA INC.

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 : ikravtsov@osler.com – kbansaccal@osler.com

Notification : notificationosler@osler.com

EXHIBIT R-7

De : Kravtsov, Ilia <ikravtsov@osler.com>

Envoyé : 5 février 2026 16:33

À : Leo Di Battista <dibattista@zaurrini.com>

Cc : Dominique Zaurrini <DZaurrini@zaurrini.com>; Saya, Catherine <csaya@osler.com>; Marilyse Leclair <mleclair@zaurrini.com>

Objet : RE: 500-11-064927-243 - In the Matter of the Receivership of 11475584 Canada Inc. - Application of the Receiver to Amend Certain Orders, Issue a Discharge Order a Distribution Order and for Ancillary Relief

Cher confrère,

Suite à l'audition et nos discussions d'hier, nous avons reçu signification de la demande ci-jointe. Le séquestre considère qu'il s'agit d'une procédure prise de mauvaise foi, en contravention des ordonnances dans le dossier de Séquestre et qui nuit directement aux efforts de monétisation du séquestre.

Dans les circonstances, le Séquestre ne peut partager la liste avec vous.

Salutations,

OSLER

Ilia Kravtsov (he/his/il/le/sien)

Partner/Associé

514.904.5385 | ikravtsov@osler.com

Osler, Hoskin & Harcourt LLP / S.E.N.C.R.L./s.r.l | osler.com

EXHIBIT R-8



Imene Clara Ghazi
5410, avenue Papineau, app. 206,
Montréal, QC H2J 4C5

Le 12 février 2026

**Objet : Procédures judiciaires introduites par 11192183 Canada inc.
Dossier de cour n° 500-17-137088-269**

MONTREAL

1981, McGill College
Montréal QC H3A 0G6
514.934.3400

Madame Ghazi,

Vous avez probablement reçu copie d'une *Demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice* initiée par 11192183 Canada inc., l'entrepreneur anciennement responsable du projet Saint-Grégoire ayant déserté les lieux et abandonné le projet en octobre 2023 (la « **Demande** »).

Nous souhaitons, par la présente, vous informer de la situation réelle et vous rassurer quant aux effets juridiques de cette Demande sur vos droits.

Comme vous le savez, le 11 novembre 2024, 11475584 Canada inc. soit la société propriétaire du projet Saint-Grégoire, a été mise sous séquestre. À cette occasion, Richter inc. (le « **Séquestre** ») a été nommé par ordonnance (l'« **Ordonnance de nomination** ») de la Cour supérieure du Québec (la « **Cour** »). Cette mise sous séquestre vise notamment à favoriser la vente structurée desdites unités, le tout sous la supervision de la Cour.

Nous référons également à notre lettre datée du 5 mars 2025, par laquelle nous vous informions de la publication, autorisée à titre conservatoire par la Cour le 6 février 2025, d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par 11192183 Canada inc. Cette publication n'emporte l'autorisation d'aucun recours hypothécaire à l'égard de votre unité et s'inscrit toujours dans le contexte d'une hypothèque dont la validité est fermement contestée par le Séquestre.

TORONTO

181, Bay St., #3510
Bay Wellington Tower
Toronto ON M5J 2T3
416.488.2345

CHICAGO

200, South Wacker, #3100
Chicago IL 60606
312.828.0800

En vertu de l'Ordonnance de nomination, toute procédure judiciaire ou tout recours visant les unités constituant le Projet Saint-Grégoire, est suspendu à moins d'une autorisation expresse de la Cour. Cette suspension vise précisément à préserver l'intégrité du processus de mise sous séquestre et à éviter toute démarche susceptible de porter atteinte aux droits des copropriétaires, des acquéreurs ainsi qu'aux autres parties intéressées.

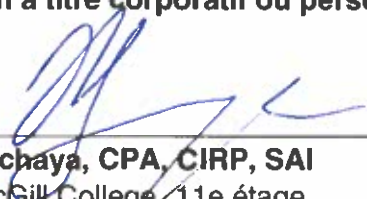
Dans ce contexte, le 5 février 2026, le Séquestre a notifié à 11192183 Canada inc. et déposé au dossier de la Cour un avis formel de sursis visant à faire suspendre la Demande (une copie de l'avis est jointe à la présente lettre). En conséquence, aucune ordonnance de délaissement forcé ne peut être prononcée à l'égard de votre unité de condominium, la Demande demeurant visée par la suspension des procédures actuellement en vigueur en vertu de l'Ordonnance de nomination.

Nous comprenons que la réception de procédures judiciaires peut susciter des inquiétudes. Soyez toutefois assurée qu'à ce stade-ci, la Demande ne produit aucun effet contre votre unité et ne compromet aucunement vos droits de propriété.

Nous demeurons disponibles pour répondre à toute question ou préoccupation que vous pourriez avoir. N'hésitez pas à communiquer avec le soussigné pour toute information additionnelle.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

**RICHTER INC., agissant ès qualité de
Séquestre aux biens de 11475584 Canada
inc., et non à titre corporatif ou personnel**



Olivier Benchaya, CPA, CIRP, SAI
1981 rue McGill College, 11e étage
Montréal QC H3A 0G6
Téléphone : 514.934.8618

p.j. : Avis de surseoir - 11475584 Canada Inc.

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No: 500-17-137088-269

C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre civile)

11192183 CANADA INC.

Demanderesse

c.

YANIS HUGO GHAZI

-et-

IMÈNE CLARA GHAZI

-et-

JASON CRUZ MILENNA

-et-

ALEXANDRE VINOT

-et-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-et-

OLIVIER CARPENTIER

-et-

11475584 CANADA INC.

-et-

RICHTER INC.

Défendeurs

-et-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Mise en cause

AVIS DE SURSEOIR

11475584 CANADA INC.

À l'attention de:

Me Dominique Zaurrini & Me Leo Di Battista
dzaurrini@zaurrini.com ; ldibattista@zaurrini.com

ZAURRINI AVOCATS

2, boul. de la Concorde Ouest,
Bureau 101
Laval (Québec) H7N 6G6

Avocats de la Demanderesse

VOUS ÊTES AVISÉS PAR LES PRÉSENTES QUE :

1. Le 19 novembre 2024, une requête a été déposée par KingSett Mortgage Corporation en vue d'obtenir, entres autres, la nomination d'un séquestre à l'égard des biens de 11475584 Canada Inc. (la « **Débitrice** »), en vertu des articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.
2. Le 20 novembre 2024, suite à l'ordonnance de la Cour supérieure du Québec rendue dans le dossier judiciaire 500-11-064927-243 (l'« **Ordonnance** »), Richter Inc. (« **Richter** ») a été nommé séquestre à l'égard des biens de la Débitrice (le « **Séquestre** »).
3. L'Ordonnance prévoit, en son paragraphe 13, la suspension des procédures à l'égard de la Débitrice et des biens de celle-ci (la « **Suspension des procédures** »), lequel se lit comme suit :

[13] ORDERS that, subject to any order of the Court, which shall not be issued without at least five (5) business days prior notice having been duly given to the Receiver, the Applicant and the Debtor, no proceedings, seizures, claims, security or legal hypothec registrations, or other execution measures may be instituted, continued or enforced against the Debtor and the Property.

[Nos soulignements]

4. Le 30 janvier 2026, vous avez introduit, à l'encontre de la Débitrice, une Demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice, dans le dossier de Cour n°500-17-137088-269, (la « **Procédure** »), à laquelle s'applique le paragraphe 13 de l'Ordonnance.
5. Compte tenu de ce qui précède, la Procédure a été intentée en contravention de la Suspension des procédures prévue par l'Ordonnance. En vertu de l'Ordonnance, toute procédure à l'encontre de la Débitrice est suspendue pour la durée de la Suspension des procédures.

6. Au surplus, le 10 janvier 2025, vous avez demandé Cour qui supervise le dossier de Séquestre une levée partielle de la Suspension des procédures aux seules fins conservatoires de publication du préavis d'exercice.
7. Le 6 février 2025, la Cour qui supervise le dossier de Séquestre a ordonnée la levée partielle de la Suspension des procédures aux fins conservatoires (l'« **Ordonnance du 6 février 2025** »).
8. L'Ordonnance du 6 février 2025 prévoit, en son paragraphe 5, la suspension des procédures spécifique à l'égard de toute mesure d'exécution du droit hypothécaire invoqué dans la Procédure, lequel se lit comme suit :

[5] DECLARES that notwithstanding the partial and strictly limited lifting of the stay of proceedings to allow the service and publication of the Prior Notice, the general stay of proceedings rendered pursuant to the Receivership Order remains in full force and effect, in all respects, including with respect to the exercise of any rights related to the Hypothec and the Prior Notice, and as such the Petitioner is precluded from enforcing any rights against the Property subject to the Hypothec.

9. La Procédure contrevient donc également à l'Ordonnance du 6 février 2025, de sorte qu'elle est déposée de mauvaise foi, mal fondée, abusive et contraire aux intérêts de la justice.
10. En conséquence, il vous est enjoint de vous abstenir de poursuivre les Procédures ou d'accomplir tout acte s'y rapportant à l'encontre de la Débitrice, sauf autorisation préalable de la Cour qui supervise le dossier de Séquestre.
11. Le Séquestre se réserve le droit de réclamer les frais contre la Demanderesse vu ce qui précède.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

À Montréal, ce 5^e jour de février 2026



Olivier Benchaya, CPA, CIRP, LIT

RICHTER INC.

SYNDIC AUTORISÉ EN INSOLVABILITÉ

Ès qualités de Séquestre aux biens de 11475584

Canada Inc.

No: 500-17-137088-269

Cour supérieure
(Chambre civile)
DISTRICT DE MONTRÉAL

11192183 CANADA INC.

Demanderesse

C.

YANIS HUGO GHAZI

-et-

IMÈNE CLARA GHAZI

-et-

JASON CRUZ MILENNA

-et-

ALEXANDRE VINOT

-et-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-et-

OLIVIER CARPENTIER

-et-

11475584 CANADA INC.

-et-

RICHTER INC.

Défendeurs

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Mise en cause

AVIS DE SURSEoir À STATUER -
11475584 CANADA INC.

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 : ikravtsov@osler.com – kbansaccal@osler.com

Notification : notificationosler@osler.com

Jason Cruz Milenna
5410, avenue Papineau, app. 302,
Montréal, QC H2J 4C5

Le 12 février 2026

**Objet : Procédures judiciaires introduites par 11192183 Canada inc.
Dossier de cour n° 500-17-137088-269**

MONTREAL

1981, McGill College
Montréal QC H3A 0G6
514.934.3400

TORONTO

181, Bay St., #3510
Bay Wellington Tower
Toronto ON M5J 2T3
416.488.2345

CHICAGO

200, South Wacker, #3100
Chicago IL 60606
312.828.0800

Monsieur Milenna,

Vous avez probablement reçu copie d'une *Demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice* initiée par 11192183 Canada inc., l'entrepreneur anciennement responsable du projet Saint-Grégoire ayant déserté les lieux et abandonné le projet en octobre 2023 (la « **Demande** »).

Nous souhaitons, par la présente, vous informer de la situation réelle et vous rassurer quant aux effets juridiques de cette Demande sur vos droits.

Comme vous le savez, le 11 novembre 2024, 11475584 Canada inc. soit la société propriétaire du projet Saint-Grégoire, a été mise sous séquestre. À cette occasion, Richter inc. (le « **Séquestre** ») a été nommé par ordonnance (l'« **Ordonnance de nomination** ») de la Cour supérieure du Québec (la « **Cour** »). Cette mise sous séquestre vise notamment à favoriser la vente structurée desdites unités, le tout sous la supervision de la Cour.

Nous référons également à notre lettre datée du 5 mars 2025, par laquelle nous vous informions de la publication, autorisée à titre conservatoire par la Cour le 6 février 2025, d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par 11192183 Canada inc. Cette publication n'emporte l'autorisation d'aucun recours hypothécaire à l'égard de votre unité et s'inscrit toujours dans le contexte d'une hypothèque dont la validité est fermement contestée par le Séquestre.

En vertu de l'Ordonnance de nomination, toute procédure judiciaire ou tout recours visant les unités constituant le Projet Saint-Grégoire, est suspendu à moins d'une autorisation expresse de la Cour. Cette suspension vise précisément à préserver l'intégrité du processus de mise sous séquestre et à éviter toute démarche susceptible de porter atteinte aux droits des copropriétaires, des acquéreurs ainsi qu'aux autres parties intéressées.

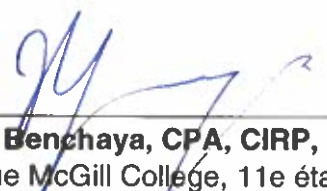
Dans ce contexte, le 5 février 2026, le Séquestre a notifié à 11192183 Canada inc. et déposé au dossier de la Cour un avis formel de sursis visant à faire suspendre la Demande (une copie de l'avis est jointe à la présente lettre). En conséquence, aucune ordonnance de délaissement forcé ne peut être prononcée à l'égard de votre unité de condominium, la Demande demeurant visée par la suspension des procédures actuellement en vigueur en vertu de l'Ordonnance de nomination.

Nous comprenons que la réception de procédures judiciaires peut susciter des inquiétudes. Soyez toutefois assuré qu'à ce stade-ci, la Demande ne produit aucun effet contre votre unité et ne compromet aucunement vos droits de propriété.

Nous demeurons disponibles pour répondre à toute question ou préoccupation que vous pourriez avoir. N'hésitez pas à communiquer avec le soussigné pour toute information additionnelle.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**RICHTER INC., agissant ès qualité de
Séquestre aux biens de 11475584 Canada
inc., et non à titre corporatif ou personnel**



Olivier Benchaya, CPA, CIRP, SAI
1981 rue McGill College, 11e étage
Montréal QC H3A 0G6
Téléphone : 514.934.8618

p.j. : Avis de surseoir - 11475584 Canada Inc.

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No: 500-17-137088-269

C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre civile)

11192183 CANADA INC.

Demanderesse

c.

YANIS HUGO GHAZI

-et-

IMÈNE CLARA GHAZI

-et-

JASON CRUZ MILENNA

-et-

ALEXANDRE VINOT

-et-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-et-

OLIVIER CARPENTIER

-et-

11475584 CANADA INC.

-et-

RICHTER INC.

Défendeurs

-et-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Mise en cause

AVIS DE SURSEOIR

11475584 CANADA INC.

À l'attention de:

Me Dominique Zaurrini & Me Leo Di Battista
dzaurrini@zaurrini.com ; ldibattista@zaurrini.com

ZAURRINI AVOCATS

2, boul. de la Concorde Ouest,
Bureau 101
Laval (Québec) H7N 6G6

Avocats de la Demanderesse

VOUS ÊTES AVISÉS PAR LES PRÉSENTES QUE :

1. Le 19 novembre 2024, une requête a été déposée par KingSett Mortgage Corporation en vue d'obtenir, entres autres, la nomination d'un séquestre à l'égard des biens de 11475584 Canada Inc. (la « **Débitrice** »), en vertu des articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.
2. Le 20 novembre 2024, suite à l'ordonnance de la Cour supérieure du Québec rendue dans le dossier judiciaire 500-11-064927-243 (l'« **Ordonnance** »), Richter Inc. (« **Richter** ») a été nommé séquestre à l'égard des biens de la Débitrice (le « **Séquestre** »).
3. L'Ordonnance prévoit, en son paragraphe 13, la suspension des procédures à l'égard de la Débitrice et des biens de celle-ci (la « **Suspension des procédures** »), lequel se lit comme suit :

[13] ORDERS that, subject to any order of the Court, which shall not be issued without at least five (5) business days prior notice having been duly given to the Receiver, the Applicant and the Debtor, no proceedings, seizures, claims, security or legal hypothec registrations, or other execution measures may be instituted, continued or enforced against the Debtor and the Property.

[Nos soulignements]

4. Le 30 janvier 2026, vous avez introduit, à l'encontre de la Débitrice, une Demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice, dans le dossier de Cour n°500-17-137088-269, (la « **Procédure** »), à laquelle s'applique le paragraphe 13 de l'Ordonnance.
5. Compte tenu de ce qui précède, la Procédure a été intentée en contravention de la Suspension des procédures prévue par l'Ordonnance. En vertu de l'Ordonnance, toute procédure à l'encontre de la Débitrice est suspendue pour la durée de la Suspension des procédures.

6. Au surplus, le 10 janvier 2025, vous avez demandé Cour qui supervise le dossier de Séquestre une levée partielle de la Suspension des procédures aux seules fins conservatoires de publication du préavis d'exercice.
7. Le 6 février 2025, la Cour qui supervise le dossier de Séquestre a ordonnée la levée partielle de la Suspension des procédures aux fins conservatoires (l'« **Ordonnance du 6 février 2025** »).
8. L'Ordonnance du 6 février 2025 prévoit, en son paragraphe 5, la suspension des procédures spécifique à l'égard de toute mesure d'exécution du droit hypothécaire invoqué dans la Procédure, lequel se lit comme suit :

[5] DECLARES that notwithstanding the partial and strictly limited lifting of the stay of proceedings to allow the service and publication of the Prior Notice, the general stay of proceedings rendered pursuant to the Receivership Order remains in full force and effect, in all respects, including with respect to the exercise of any rights related to the Hypothec and the Prior Notice, and as such the Petitioner is precluded from enforcing any rights against the Property subject to the Hypothec.

9. La Procédure contrevient donc également à l'Ordonnance du 6 février 2025, de sorte qu'elle est déposée de mauvaise foi, mal fondée, abusive et contraire aux intérêts de la justice.
10. En conséquence, il vous est enjoint de vous abstenir de poursuivre les Procédures ou d'accomplir tout acte s'y rapportant à l'encontre de la Débitrice, sauf autorisation préalable de la Cour qui supervise le dossier de Séquestre.
11. Le Séquestre se réserve le droit de réclamer les frais contre la Demanderesse vu ce qui précède.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

À Montréal, ce 5^e jour de février 2026



Olivier Benchaya, CPA, CIRP, LIT

RICHTER INC.

SYNDIC AUTORISÉ EN INSOLVABILITÉ

Ès qualités de Séquestre aux biens de 11475584

Canada Inc.

No: 500-17-137088-269

Cour supérieure
(Chambre civile)
DISTRICT DE MONTRÉAL

11192183 CANADA INC.

Demanderesse

C.

YANIS HUGO GHAZI

-et-

IMÈNE CLARA GHAZI

-et-

JASON CRUZ MILENNA

-et-

ALEXANDRE VINOT

-et-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-et-

OLIVIER CARPENTIER

-et-

11475584 CANADA INC.

-et-

RICHTER INC.

Défendeurs

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Mise en cause

AVIS DE SURSEoir À STATUER -
11475584 CANADA INC.

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 : ikravtsov@osler.com – kbansaccal@osler.com

Notification : notificationosler@osler.com

Confidentiel - Sous toutes réserves

Le 13 février 2026

Monique Séguin et Olivier Carpentier
 5410, avenue Papineau, app. 305
 Montréal, QC H2J 4C5

MONTRÉAL

1981, McGill College
 Montréal QC H3A 0G6
 514.934.3400

TORONTO

181, Bay St., #3510
 Bay Wellington Tower
 Toronto ON M5J 2T3
 416.488.2345

CHICAGO

200, South Wacker, #3100
 Chicago IL 60606
 312.828.0800

**Objet : Procédures judiciaires introduites par 11192183 Canada inc.
 Dossier de cour n° 500-17-137088-269**

Madame Séguin et Monsieur Carpentier,

Vous avez probablement reçu copie d'une *Demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice* initiée par 11192183 Canada inc., l'entrepreneur anciennement responsable du projet Saint-Grégoire, ayant déserté les lieux et abandonné le projet en octobre 2023 (la « **Demande** »).

Nous souhaitons, par la présente, vous informer de la situation réelle et vous rassurer quant aux effets juridiques de cette Demande sur vos droits.

Comme vous le savez peut-être, le 11 novembre 2024, 11475584 Canada inc. soit la société propriétaire du projet Saint-Grégoire, a été mise sous séquestre. À cette occasion, Richter inc. (le « **Séquestre** ») a été nommé par ordonnance (l'« **Ordonnance de nomination** ») de la Cour supérieure du Québec (la « **Cour** »). Cette mise sous séquestre vise notamment à favoriser la vente structurée desdites unités, le tout sous la supervision de la Cour.

Le 31 juillet 2025, vous avez acquis votre unité de condominium directement auprès du Séquestre, en vertu d'une ordonnance d'approbation et de dévolution rendue par la Cour. Aux termes de cette ordonnance, votre unité vous a été transférée quitte et libre de toute charge, hypothèque ou autre droit réel.

Au surplus, le 4 février 2026, la Cour a notamment rendu une ordonnance d'annulation et radiation, aux termes de laquelle l'hypothèque légale de la construction inscrite par 11192183 Canada inc. ainsi que le Préavis à l'égard de votre unité ont été radiés et substitués par un montant réservé, actuellement détenu par le Séquestre. Ainsi, la Demande est désormais sans objet à l'égard de votre unité, puisque l'hypothèque légale et le Préavis qui en constituaient le fondement ne sont plus effectifs contre celle-ci. **En conséquence, aucune ordonnance de délaissement forcé ne peut être prononcée à l'égard de votre unité de condominium.** Notez que le Séquestre est à procéder à la radiation de l'hypothèque et du préavis relativement à votre unité. Le délai de traitement des demandes de radiation du Registre foncier est de trois (3) mois.

Nous comprenons que la réception de procédures judiciaires peut susciter des inquiétudes. Soyez toutefois assurés que la Demande ne produit aucun effet contre votre unité et ne compromet aucunement vos droits de propriété.

Nous demeurons disponibles pour répondre à toute question ou préoccupation que vous pourriez avoir. N'hésitez pas à communiquer avec le soussigné pour toute information additionnelle.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**RICHTER INC., agissant ès qualité de
Séquestre aux biens de 11475584 Canada inc.,
et non à titre corporatif ou personnel**



Olivier Benchaya, CPA, CIRP, SAI
1981 rue McGill College, 11e étage
Montréal QC H3A 0G6
Téléphone : 514.934.8618

Yanis Hugo Ghazi
5410, avenue Papineau, app. 102,
Montréal, QC H2J 4C5

Le 12 février 2026

**Objet : Procédures judiciaires introduites par 11192183 Canada inc.
Dossier de cour n° 500-17-137088-269**

MONTREAL

1981, McGill College
Montréal QC H3A 0G6
514.934.3400

Monsieur Ghazi,

Vous avez probablement reçu copie d'une *Demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice* initiée par 11192183 Canada inc., l'entrepreneur anciennement responsable du projet Saint-Grégoire ayant déserté les lieux et abandonné le projet en octobre 2023 (la « **Demande** »).

Nous souhaitons, par la présente, vous informer de la situation réelle et vous rassurer quant aux effets juridiques de cette Demande sur vos droits.

Comme vous le savez, le 11 novembre 2024, 11475584 Canada inc. soit la société propriétaire du projet Saint-Grégoire, a été mise sous séquestre. À cette occasion, Richter inc. (le « **Séquestre** ») a été nommé par ordonnance (l'« **Ordonnance de nomination** ») de la Cour supérieure du Québec (la « **Cour** »). Cette mise sous séquestre vise notamment à favoriser la vente structurée desdites unités, le tout sous la supervision de la Cour.

Nous référons également à notre lettre datée du 5 mars 2025, par laquelle nous vous informions de la publication, autorisée à titre conservatoire par la Cour le 6 février 2025, d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par 11192183 Canada inc. Cette publication n'emporte l'autorisation d'aucun recours hypothécaire à l'égard de votre unité et s'inscrit toujours dans le contexte d'une hypothèque dont la validité est fermement contestée par le Séquestre.

TORONTO

181, Bay St., #3510
Bay Wellington Tower
Toronto ON M5J 2T3
416.488.2345

CHICAGO

200, South Wacker, #3100
Chicago IL 60606
312.828.0800

En vertu de l'Ordonnance de nomination, toute procédure judiciaire ou tout recours visant les unités constituant le Projet Saint-Grégoire, est suspendu à moins d'une autorisation expresse de la Cour. Cette suspension vise précisément à préserver l'intégrité du processus de mise sous séquestre et à éviter toute démarche susceptible de porter atteinte aux droits des copropriétaires, des acquéreurs ainsi qu'aux autres parties intéressées.

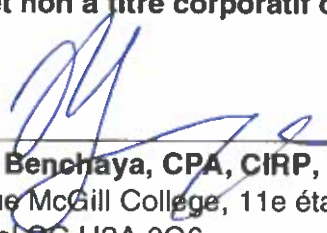
Dans ce contexte, le 5 février 2026, le Séquestre a notifié à 11192183 Canada inc. et déposé au dossier de la Cour un avis formel de sursis visant à faire suspendre la Demande (une copie de l'avis est jointe à la présente lettre). En conséquence, aucune ordonnance de délaissement forcé ne peut être prononcée à l'égard de votre unité de condominium, la Demande demeurant visée par la suspension des procédures actuellement en vigueur en vertu de l'Ordonnance de nomination.

Nous comprenons que la réception de procédures judiciaires peut susciter des inquiétudes. Soyez toutefois assuré qu'à ce stade-ci, la Demande ne produit aucun effet contre votre unité et ne compromet aucunement vos droits de propriété.

Nous demeurons disponibles pour répondre à toute question ou préoccupation que vous pourriez avoir. N'hésitez pas à communiquer avec le soussigné pour toute information additionnelle.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**RICHTER INC., agissant ès qualité de
Séquestre aux biens de 11475584 Canada
inc., et non à titre corporatif ou personnel**



Olivier Benchaya, CPA, CIRP, SAI
1981 rue McGill College, 11e étage
Montréal QC H3A 0G6
Téléphone : 514.934.8618

p.j. : Avis de surseoir - 11475584 Canada Inc.

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No: 500-17-137088-269

C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre civile)

11192183 CANADA INC.

Demanderesse

c.

YANIS HUGO GHAZI

-et-

IMÈNE CLARA GHAZI

-et-

JASON CRUZ MILENNA

-et-

ALEXANDRE VINOT

-et-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-et-

OLIVIER CARPENTIER

-et-

11475584 CANADA INC.

-et-

RICHTER INC.

Défendeurs

-et-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Mise en cause

AVIS DE SURSEOIR

11475584 CANADA INC.

À l'attention de:

Me Dominique Zaurrini & Me Leo Di Battista
dzaurrini@zaurrini.com ; ldibattista@zaurrini.com

ZAURRINI AVOCATS

2, boul. de la Concorde Ouest,
Bureau 101
Laval (Québec) H7N 6G6

Avocats de la Demanderesse

VOUS ÊTES AVISÉS PAR LES PRÉSENTES QUE :

1. Le 19 novembre 2024, une requête a été déposée par KingSett Mortgage Corporation en vue d'obtenir, entres autres, la nomination d'un séquestre à l'égard des biens de 11475584 Canada Inc. (la « **Débitrice** »), en vertu des articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.
2. Le 20 novembre 2024, suite à l'ordonnance de la Cour supérieure du Québec rendue dans le dossier judiciaire 500-11-064927-243 (l'« **Ordonnance** »), Richter Inc. (« **Richter** ») a été nommé séquestre à l'égard des biens de la Débitrice (le « **Séquestre** »).
3. L'Ordonnance prévoit, en son paragraphe 13, la suspension des procédures à l'égard de la Débitrice et des biens de celle-ci (la « **Suspension des procédures** »), lequel se lit comme suit :

[13] ORDERS that, subject to any order of the Court, which shall not be issued without at least five (5) business days prior notice having been duly given to the Receiver, the Applicant and the Debtor, no proceedings, seizures, claims, security or legal hypothec registrations, or other execution measures may be instituted, continued or enforced against the Debtor and the Property.

[Nos soulignements]

4. Le 30 janvier 2026, vous avez introduit, à l'encontre de la Débitrice, une Demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice, dans le dossier de Cour n°500-17-137088-269, (la « **Procédure** »), à laquelle s'applique le paragraphe 13 de l'Ordonnance.
5. Compte tenu de ce qui précède, la Procédure a été intentée en contravention de la Suspension des procédures prévue par l'Ordonnance. En vertu de l'Ordonnance, toute procédure à l'encontre de la Débitrice est suspendue pour la durée de la Suspension des procédures.

6. Au surplus, le 10 janvier 2025, vous avez demandé Cour qui supervise le dossier de Séquestre une levée partielle de la Suspension des procédures aux seules fins conservatoires de publication du préavis d'exercice.
7. Le 6 février 2025, la Cour qui supervise le dossier de Séquestre a ordonnée la levée partielle de la Suspension des procédures aux fins conservatoires (l'« **Ordonnance du 6 février 2025** »).
8. L'Ordonnance du 6 février 2025 prévoit, en son paragraphe 5, la suspension des procédures spécifique à l'égard de toute mesure d'exécution du droit hypothécaire invoqué dans la Procédure, lequel se lit comme suit :

[5] DECLARES that notwithstanding the partial and strictly limited lifting of the stay of proceedings to allow the service and publication of the Prior Notice, the general stay of proceedings rendered pursuant to the Receivership Order remains in full force and effect, in all respects, including with respect to the exercise of any rights related to the Hypothec and the Prior Notice, and as such the Petitioner is precluded from enforcing any rights against the Property subject to the Hypothec.

9. La Procédure contrevient donc également à l'Ordonnance du 6 février 2025, de sorte qu'elle est déposée de mauvaise foi, mal fondée, abusive et contraire aux intérêts de la justice.
10. En conséquence, il vous est enjoint de vous abstenir de poursuivre les Procédures ou d'accomplir tout acte s'y rapportant à l'encontre de la Débitrice, sauf autorisation préalable de la Cour qui supervise le dossier de Séquestre.
11. Le Séquestre se réserve le droit de réclamer les frais contre la Demanderesse vu ce qui précède.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

À Montréal, ce 5^e jour de février 2026



Olivier Benchaya, CPA, CIRP, LIT

RICHTER INC.

SYNDIC AUTORISÉ EN INSOLVABILITÉ

Ès qualités de Séquestre aux biens de 11475584

Canada Inc.

No: 500-17-137088-269

Cour supérieure
(Chambre civile)
DISTRICT DE MONTRÉAL

11192183 CANADA INC.

Demanderesse

C.

YANIS HUGO GHAZI

-et-

IMÈNE CLARA GHAZI

-et-

JASON CRUZ MILENNA

-et-

ALEXANDRE VINOT

-et-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-et-

OLIVIER CARPENTIER

-et-

11475584 CANADA INC.

-et-

RICHTER INC.

Défendeurs

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Mise en cause

AVIS DE SURSEoir À STATUER -
11475584 CANADA INC.

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 : ikravtsov@osler.com – kbansaccal@osler.com

Notification : notificationosler@osler.com

Confidentiel - Sous toutes réserves

Le 13 février 2026

Emilie Tygreat et Alexandre Vinot
5410, avenue Papineau, app. 303
Montréal, QC H2J 4C5

**Objet : Procédures judiciaires introduites par 11192183 Canada inc.
Dossier de cour n° 500-17-137088-269**

MONTRÉAL

1981, McGill College
Montréal QC H3A 0G6
514.934.3400

TORONTO

181, Bay St., #3510
Bay Wellington Tower
Toronto ON M5J 2T3
416.488.2345

CHICAGO

200, South Wacker, #3100
Chicago IL 60606
312.828.0800

Madame Tygreat et Monsieur Vinot,

Vous avez probablement reçu copie d'une *Demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice* initiée par 11192183 Canada inc., l'entrepreneur anciennement responsable du projet Saint-Grégoire, ayant déserté les lieux et abandonné le projet en octobre 2023 (la « **Demande** »).

Nous souhaitons, par la présente, vous informer de la situation réelle et vous rassurer quant aux effets juridiques de cette Demande sur vos droits.

Comme vous le savez, le 11 novembre 2024, 11475584 Canada inc. soit la société propriétaire du projet Saint-Grégoire, a été mise sous séquestre. À cette occasion, Richter inc. (le « **Séquestre** ») a été nommé par ordonnance (l'« **Ordonnance de nomination** ») de la Cour supérieure du Québec (la « **Cour** »). Cette mise sous séquestre vise notamment à favoriser la vente structurée desdites unités, le tout sous la supervision de la Cour.

Nous référons également à notre lettre datée du 5 mars 2025, par laquelle nous vous informions de la publication, autorisée à titre conservatoire par la Cour le 6 février 2025, d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire par 11192183 Canada inc. (le « **Préavis** »). Cette publication n'emporte l'autorisation d'aucun recours hypothécaire à l'égard de votre unité et s'inscrit toujours dans le contexte d'une hypothèque dont la validité est fermement contestée par le Séquestre.

En vertu de l'Ordonnance de nomination, toute procédure judiciaire ou tout recours visant les unités constituant le Projet Saint-Grégoire, est suspendu à moins d'une autorisation expresse de la Cour. Cette suspension vise précisément à préserver l'intégrité du processus de mise sous séquestre et à éviter toute démarche susceptible de porter atteinte aux droits des copropriétaires, des acquéreurs ainsi qu'aux autres parties intéressées.

Dans ce contexte, le 5 février 2026, le Séquestre a notifié à 11192183 Canada inc. et déposé au dossier de la Cour un avis formel de sursis visant à faire suspendre la Demande (une copie de l'avis est jointe à la présente lettre).

Au surplus, le 4 février 2026, la Cour a notamment rendu une ordonnance d'annulation et radiation, aux termes de laquelle l'hypothèque légale de la construction inscrite par 11192183 Canada inc. ainsi que le Préavis à l'égard de votre unité ont été radiés et substitués par un montant réservé, actuellement détenu par le Séquestre. Ainsi, la Demande est désormais sans objet à l'égard de votre unité, puisque l'hypothèque légale et le Préavis qui en constituaient le fondement ne sont plus effectifs contre celle-ci. **En conséquence, aucune ordonnance de délaissement forcé ne peut être prononcée à l'égard de votre unité de condominium.** Notez que le Séquestre est à procéder à la radiation de l'hypothèque et du préavis relativement à votre unité. Le délai de traitement des demandes de radiation du Registre foncier est de trois (3) mois.

Nous comprenons que la réception de procédures judiciaires peut susciter des inquiétudes. Soyez toutefois assurés qu'à ce stade-ci, la Demande ne produit aucun effet contre votre unité et ne compromet aucunement vos droits de propriété.

Nous demeurons disponibles pour répondre à toute question ou préoccupation que vous pourriez avoir. N'hésitez pas à communiquer avec le soussigné pour toute information additionnelle.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**RICHTER INC., agissant ès qualité de
Séquestre aux biens de 11475584 Canada inc.,
et non à titre corporatif ou personnel**



Olivier Benchaya, CPA, CIRP, SAI
1981 rue McGill College, 11e étage
Montréal QC H3A 0G6
Téléphone : 514.934.8618

p.j. : Avis de surseoir - 11475584 Canada Inc.

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No: 500-17-137088-269

C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre civile)

11192183 CANADA INC.

Demanderesse

c.

YANIS HUGO GHAZI

-et-

IMÈNE CLARA GHAZI

-et-

JASON CRUZ MILENNA

-et-

ALEXANDRE VINOT

-et-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-et-

OLIVIER CARPENTIER

-et-

11475584 CANADA INC.

-et-

RICHTER INC.

Défendeurs

-et-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Mise en cause

AVIS DE SURSEOIR

11475584 CANADA INC.

À l'attention de:

Me Dominique Zaurrini & Me Leo Di Battista
dzaurrini@zaurrini.com ; ldibattista@zaurrini.com

ZAURRINI AVOCATS

2, boul. de la Concorde Ouest,
Bureau 101
Laval (Québec) H7N 6G6

Avocats de la Demanderesse

VOUS ÊTES AVISÉS PAR LES PRÉSENTES QUE :

1. Le 19 novembre 2024, une requête a été déposée par KingSett Mortgage Corporation en vue d'obtenir, entres autres, la nomination d'un séquestre à l'égard des biens de 11475584 Canada Inc. (la « **Débitrice** »), en vertu des articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.
2. Le 20 novembre 2024, suite à l'ordonnance de la Cour supérieure du Québec rendue dans le dossier judiciaire 500-11-064927-243 (l'« **Ordonnance** »), Richter Inc. (« **Richter** ») a été nommé séquestre à l'égard des biens de la Débitrice (le « **Séquestre** »).
3. L'Ordonnance prévoit, en son paragraphe 13, la suspension des procédures à l'égard de la Débitrice et des biens de celle-ci (la « **Suspension des procédures** »), lequel se lit comme suit :

[13] ORDERS that, subject to any order of the Court, which shall not be issued without at least five (5) business days prior notice having been duly given to the Receiver, the Applicant and the Debtor, no proceedings, seizures, claims, security or legal hypothec registrations, or other execution measures may be instituted, continued or enforced against the Debtor and the Property.

[Nos soulignements]

4. Le 30 janvier 2026, vous avez introduit, à l'encontre de la Débitrice, une Demande introductive d'instance en action sur compte et en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice, dans le dossier de Cour n°500-17-137088-269, (la « **Procédure** »), à laquelle s'applique le paragraphe 13 de l'Ordonnance.
5. Compte tenu de ce qui précède, la Procédure a été intentée en contravention de la Suspension des procédures prévue par l'Ordonnance. En vertu de l'Ordonnance, toute procédure à l'encontre de la Débitrice est suspendue pour la durée de la Suspension des procédures.

6. Au surplus, le 10 janvier 2025, vous avez demandé Cour qui supervise le dossier de Séquestre une levée partielle de la Suspension des procédures aux seules fins conservatoires de publication du préavis d'exercice.
7. Le 6 février 2025, la Cour qui supervise le dossier de Séquestre a ordonnée la levée partielle de la Suspension des procédures aux fins conservatoires (l'« **Ordonnance du 6 février 2025** »).
8. L'Ordonnance du 6 février 2025 prévoit, en son paragraphe 5, la suspension des procédures spécifique à l'égard de toute mesure d'exécution du droit hypothécaire invoqué dans la Procédure, lequel se lit comme suit :

[5] DECLARES that notwithstanding the partial and strictly limited lifting of the stay of proceedings to allow the service and publication of the Prior Notice, the general stay of proceedings rendered pursuant to the Receivership Order remains in full force and effect, in all respects, including with respect to the exercise of any rights related to the Hypothec and the Prior Notice, and as such the Petitioner is precluded from enforcing any rights against the Property subject to the Hypothec.
9. La Procédure contrevient donc également à l'Ordonnance du 6 février 2025, de sorte qu'elle est déposée de mauvaise foi, mal fondée, abusive et contraire aux intérêts de la justice.
10. En conséquence, il vous est enjoint de vous abstenir de poursuivre les Procédures ou d'accomplir tout acte s'y rapportant à l'encontre de la Débitrice, sauf autorisation préalable de la Cour qui supervise le dossier de Séquestre.
11. Le Séquestre se réserve le droit de réclamer les frais contre la Demanderesse vu ce qui précède.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

À Montréal, ce 5^e jour de février 2026



Olivier Benchaya, CPA, CIRP, LIT

RICHTER INC.

SYNDIC AUTORISÉ EN INSOLVABILITÉ

Ès qualités de Séquestre aux biens de 11475584

Canada Inc.

No: 500-17-137088-269

Cour supérieure
(Chambre civile)
DISTRICT DE MONTRÉAL

11192183 CANADA INC.

Demanderesse

C.

YANIS HUGO GHAZI

-et-

IMÈNE CLARA GHAZI

-et-

JASON CRUZ MILENNA

-et-

ALEXANDRE VINOT

-et-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-et-

OLIVIER CARPENTIER

-et-

11475584 CANADA INC.

-et-

RICHTER INC.

Défendeurs

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Mise en cause

AVIS DE SURSEoir À STATUER -
11475584 CANADA INC.

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 : ikravtsov@osler.com – kbansaccal@osler.com

Notification : notificationosler@osler.com

No: 500-11-064927-243

**Superior Court
(Commercial Division)
DISTRICT OF MONTREAL**

11475584 CANADA INC.

Debtor

-and-

RICHTER INC.

Applicant and Receiver

-and-

11192183 CANADA INC.

Respondent

-and-

KINGSETT MORTGAGE CORPORATION

Secured Creditor

-and-

YANIS HUGO GHAZI

-and-

IMÈNE CLARA GHAZI

-and-

JASON CRUZ MILENNA

-and-

ALEXANDRE VINOT

-and-

ÉMILIE TYGREAT

-and-

MONIQUE SÉGUIN

-and-

OLIVIER CARPENTIER

Impleaded Parties

**APPLICATION FOR THE ISSUANCE OF A
DECLARATION OF FAILURE TO ACT IN GOOD
FAITH AND ANCILLARY RELIEF, AFFIDAVIT,
NOTICE OF PRESENTATION, LIST OF EXHIBITS
& EXHIBITS R-1 TO R-8**

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 : ikravtsov@osler.com –

kbansaccal@osler.com

Notification : notificationosler@osler.com