

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N°: 500-11-064927-243

DATE : 30 mars 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE 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
Requérante

-et-

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 DE LA PUBLICITÉ DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS
DU QUÉBEC
Mis en cause

JUGEMENT SUR ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION
(Article 36 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*)

APERÇU

[1] KingSett Mortgage Corporation (« **KingSett** ») requiert l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution visant essentiellement à autoriser Richter inc. agissant à titre de Séquestre de la Débitrice 11475584 Canada inc. (le « **Séquestre** ») à procéder à la vente en bloc d'une quinzaine d'unités détenues en copropriété divise situées dans un édifice se trouvant au coin de l'avenue Papineau et de la rue Saint-Grégoire à Montréal¹.

[2] La Débitrice a développé un projet de 20 unités en copropriété situées au 1720, rue Saint-Grégoire et au 5410-5420, avenue Papineau, dans la ville de Montréal (le « **Projet** »). Le Projet financé par KingSett² a été achevé à l'été 2024.

[3] Depuis lors, malgré les nombreux efforts déployés par le Séquestre depuis sa nomination en novembre 2024 à la demande KingSett, le créancier hypothécaire de premier rang, les quinze Unités invendues n'ont toujours pas trouvé preneur.

[4] En effet, au fil des années, seules cinq unités ont pu être vendues à des propriétaires individuels qui résident présentement dans l'immeuble.

[5] Au moment de la nomination du Séquestre, le Projet n'était toujours pas achevé, car l'entrepreneur général 11192183 Canada inc. (« **Groupe Mancini** ») avait abandonné le Projet en octobre 2023.

[6] Suite à l'abandon du Projet par le Groupe Mancini, la Débitrice, qui était alors en défaut de respecter ses obligations contractuelles envers KingSett, ne disposait plus des ressources financières requises pour compléter celui-ci, qui n'était toujours pas prêt à héberger de futurs occupants.

[7] C'est alors que pour sauver sa créance, KingSett n'a eu d'autre alternative que de compléter le Projet en continuant de financer les sommes requises au-delà des avances

¹ Il s'agit des unités d'habitation comportant les adresses suivantes : 103, 104, 105, 201, 202, 203, 204, 205, 207, 301, 304, 306 et 307 du 5410 avenue Papineau, une unité située au 5420 avenue Papineau et une unité située au 1720 rue Saint-Grégoire à Montréal (les « **Unités invendues** »).

² P-4.

de 8,6 M\$ sécurisées par une hypothèque immobilière et mobilière de premier rang octroyée par la Débitrice³.

[8] Ainsi, au 19 mars 2026, KingSett, qui a dû continuer de financer la réalisation du Projet, a vu ses avances portées à 12 346 793,39 \$ en excluant les intérêts courus de 3 269 960,77 \$⁴. KingSett est également la partie qui a financé jusqu'à présent tous les frais associés au Séquestre et aux démarches de ce dernier pour trouver des acquéreurs pour les Unités invendues.

[9] La vente des Unités invendues — et même la finalisation des ventes déjà conclues — a été particulièrement compliquée par la publication d'une hypothèque légale de la construction par le Groupe Mancini,⁵ ce qui a suscité plusieurs procédures judiciaires.

[10] En fait, la présente audience devait initialement se dérouler sur quatre journées du 23 au 24 mars 2026, le Tribunal devant entendre cinq demandes distinctes toutes contestées, dont les trois suivantes impliquant le Groupe Mancini et monsieur Frank Scartozzi, une des deux personnes ayant cautionné les avances de KingSett à la Débitrice⁶ :

- Demande du Séquestre intitulée *Application for the issuance of a declaration of failure to act in good faith and ancillary relief* datée du 16 février 2026 visant le Groupe Mancini (séquence 48 du plumeitif du Dossier de Séquestre 500-11-064927-243) (la « **Demande en déclaration d'abus** ») ;
- Demande de M. Scartozzi⁷ pour faire lever l'ordonnance rendue par l'honorable juge Céline Legendre du 16 novembre 2024 et pour permission et autorisation de la Cour pour continuer les procédures dans le dossier portant le numéro de cour 505-17-015278-254 à l'encontre de 11475584 Canada inc. (séquence 57 du plumeitif du Dossier de Séquestre 500-11-064927-243) (la « **Demande Scartozzi** ») ; et
- Demande de 11192183 Canada inc. (Groupe Mancini) pour faire lever l'ordonnance rendue par l'honorable juge Céline Legendre du 16 novembre 2024 et pour permission et autorisation de la Cour pour continuer les procédures dans le dossier portant le numéro de cour 500-22-287339-256 (séquence 56 du plumeitif du Dossier de Séquestre 500-11-064927-243) (la « **Demande Mancini** »).

[11] Par courriel du 19 mars 2026, les avocats du Groupe Mancini et de M. Scartozzi informaient le Tribunal du retrait des Demandes Mancini et Scartozzi, lesquelles venaient de faire l'objet d'un règlement à l'amiable avec KingSett réglant par le fait même la

³ P-4a.

⁴ P-28.

⁵ P-6.

⁶ P-4b.

⁷ M. Frank Scartozzi est lié au Groupe Mancini.

Demande en déclaration d'abus du Séquestre visant le Groupe Mancini. Le Tribunal comprend que des désistements seront déposés au dossier de la Cour quant aux Demandes Mancini et Scartozzi.

[12] Ces règlements — ou désistements — ont eu pour effet d'écourter substantiellement la durée de l'audience de quatre journées, d'autant plus que les avocats de KingSett et du Séquestre avisaient alors le Tribunal que les deux demandes restantes suivantes n'étaient plus contestées :

- La demande de KingSett intitulée *Application for the Issuance of an Approval and Vesting Order and Ancillary relief* datée du 6 mars 2026 (séquence 65 du plumeitif du Dossier de Séquestre 500-11-064927-243) (la « **Demande AVO** ») ;
- La demande du Séquestre intitulée *Application of the Receiver for the Issuance of a Reserve and Distribution Order in respect of Unit 202, an Order Terminating the Receivership, and Ancillary Relief* datée du 6 mars 2026 (séquence 59 du plumeitif du Dossier de Séquestre 500-11-064927-243) (la « **Demande du Séquestre** »).

[13] À l'audience, le représentant du Séquestre, M. Olivier Benchaya, a témoigné en détail relativement à la Demande AVO de KingSett et la Demande du Séquestre tout en déposant le Second Rapport du Séquestre daté du 10 mars 2026⁸ (le « **Second Rapport** »).

[14] Tout comme le Second Rapport fort détaillé et étoffé, M. Benchaya a expliqué au Tribunal les démarches effectuées depuis la nomination de Richter inc. en novembre 2024 ainsi que les divers enjeux vécus pour compléter la construction du Projet avec l'abandon de l'entrepreneur général Groupe Mancini en octobre 2023 et la nécessité de trouver du financement pour compléter la construction et ainsi permettre l'occupation des quelques promettants acheteurs et de permettre de mettre en vente les Unités invendues.

[15] M. Benchaya a également relaté les enjeux vécus pour conclure les quelques ventes avec la publication inattendue d'une hypothèque légale de la construction par Groupe Mancini le 26 septembre 2024⁹ (l'« **Hypothèque Mancini** ») suivie d'un préavis d'exercice daté du 12 février 2025 après avoir obtenu l'autorisation du juge Louis J. Gouin accordant un sursis temporaire de l'ordonnance de suspension des recours et procédures prononcée par la juge Legendre en novembre 2024. Le 4 avril 2025, le Séquestre déposait une demande visant l'annulation de l'Hypothèque Mancini. Aucun jugement n'a été rendu relativement à cette demande du Séquestre.

[16] Depuis sa nomination, le Séquestre a multiplié les efforts pour trouver des acheteurs des Unités invendues avec un succès fort mitigé. Même un changement de

⁸ P-35.

⁹ P-6.

courtier immobilier accompagné de réductions des prix demandés pour les Unités invendues n'a pas réussi à susciter l'intérêt attendu depuis l'été 2024.

[17] C'est ainsi qu'en accord avec le créancier KingSett, le Séquestre a amorcé en janvier 2026 un autre appel d'offres pour la vente en bloc des Unités toujours invendues¹⁰.

[18] Au terme de cet exercice, bien que huit acheteurs potentiels aient signé des ententes de confidentialité, dont trois qui ont procédé à une visite des lieux, aucune offre d'achat n'a été soumise au Séquestre à la seule exception d'une offre de KingSett sous la forme d'un *Credit Bid* au montant de 8 M\$ sujet à certains ajustements¹¹ tout dépendant du sort de deux unités qui pourraient possiblement faire l'objet de vente sous peu (l'« **Offre KingSett** »).

[19] Une offre au moyen d'un « *Credit Bid* » qui pourrait se traduire comme une offre par compensation de créance se veut un mécanisme utilisé lors de la vente d'actifs d'une entreprise en difficulté financière. Ce mécanisme permet à un créancier garanti d'utiliser sa créance comme monnaie d'échange pour acheter les actifs qui garantissent cette dette, sans avoir à déboursier d'argent comptant.

[20] Assumant depuis novembre 2024, l'entièreté des frais et débours du Séquestre ainsi que tous les frais requis pour compléter la construction du Projet et ainsi permettre que les unités soient en état d'être offertes en vente au public, KingSett désire maintenant limiter l'hémorragie financière en acquérant en bloc les Unités invendues, d'où la présente Demande AVO.

1. ANALYSE

[21] Pour qu'un processus d'appel d'offres soit jugé valide, un séquestre doit démontrer qu'il a agi de manière diligente et raisonnable conformément aux dispositions de l'article 247 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** ») comme cela nous est rappelé dans l'arrêt *Soundair*¹² de la Cour d'appel de l'Ontario.

[22] Somme toute, le Tribunal estime que les critères applicables en matière d'approbation et de dévolution développés dans l'arrêt de *Soundair* sont satisfaits en l'espèce :

[...] When he set out the court's duties, he did not put them in any order of priority, nor do I. I summarize those duties as follows:

1. **It should consider whether the receiver has made a sufficient effort to get the best price and has not acted improvidently.**

¹⁰ P-9a et P-9b.

¹¹ P-10.

¹² *Royal Bank c. Soundair Corp.*, 1991 CanLII 2727 (ON CA).

2. **It should consider the interests of all parties.**
3. **It should consider the efficacy and integrity of the process by which offers are obtained.**
4. **It should consider whether there has been unfairness in the working out of the process.**

[Soulignements et caractères gras ajoutés]

[23] Le 20 novembre 2023, la juge Céline Legendre conférait au Séquestre le pouvoir de négocier avec des acheteurs potentiels la vente des unités du Projet¹³. De fait, la Cour a approuvé quelques ventes conclues ponctuellement par le Séquestre.

[24] Vu le piètre résultat des tentatives de vendre individuellement les Unités invendues, le Séquestre, en consultation avec KingSett, a décidé de retirer le mandat au dernier courtier immobilier à qui la vente de celles-ci avait été confiée pour amorcer le 7 janvier 2026 un processus d'appel d'offres pour la vente en bloc des Unités invendues venant à échéance le 23 février 2026.

1.1 Les efforts déployés par le Séquestre ont-ils été suffisants ?

[25] Le Tribunal répond à cette question par l'affirmative.

[26] Depuis sa nomination en novembre 2024, le Séquestre a procédé à deux processus de sollicitation d'offres pour la vente des Unités invendues avec un succès fort mitigé.

[27] Quant au dernier processus visant la vente en bloc des Unités invendues, le Séquestre a transmis un « *Teaser* » à quelque 56 acquéreurs potentiels visant des promoteurs immobiliers, des investisseurs stratégiques et des courtiers immobiliers en soulignant que le créancier hypothécaire de premier rang KingSett entendait déposer une offre sous forme de « *Credit Bid* » pour protéger ses intérêts.¹⁴ Tel que mentionné précédemment, aucune offre n'a été soumise au Séquestre, sauf l'Offre KingSett.

[28] Qui plus est, le Séquestre a obtenu une opinion juridique confirmant la validité de la sûreté détenue par KingSett¹⁵ sécurisant jusqu'à concurrence de 8,6 M\$ le prêt original de 8,1 M\$.

[29] Le Séquestre a également obtenu une opinion professionnelle de Colliers International Realty Advisors inc. confirmant qu'au 25 février 2026, tant la juste valeur

¹³ *Order Appointing a Receiver* daté du 20 novembre 2024 (tel qu'amendé le 18 décembre 2024), paragr. 5(d).

¹⁴ Second Rapport du Séquestre, paragr. 33-40.

¹⁵ Second Rapport du Séquestre, Annexe C.

marchande des Unités invendues prises individuellement qu'après escompte pour une vente en bloc était significativement en deçà du montant de l'Offre KingSett¹⁶.

[30] Force est de constater qu'en acquérant les Unités invendues au moyen de l'Offre KingSett, le créancier hypothécaire est bien loin de pouvoir éponger sa créance totale de plus de 12 M\$ sans même compter les intérêts courus qui ne seront vraisemblablement jamais récupérés.

[31] Le Tribunal est satisfait qu'à la lumière des processus suivis par le Séquestre, les efforts qu'il a déployés étaient justes et raisonnables dans les circonstances particulières de l'espèce.

1.2 L'intérêt des parties

[32] Vu l'abandon du projet par le Groupe Mancini et les défauts de la Débitrice incapable de compléter le Projet, les frais associés aux procédures de séquestre entamées à la demande de KingSett ont été entièrement assumés par KingSett en vue de préserver l'immeuble, de compléter sa rénovation pour pouvoir procéder à la vente des Unités alors susceptibles d'être occupées.

[33] Après les efforts déployés pendant quelque deux années depuis l'abandon des travaux par Groupe Mancini, il serait injuste de faire perdurer le mandat du Séquestre. En l'absence de toute autre alternative viable, la transaction envisagée relativement à l'Offre KingSett doit être approuvée d'autant plus qu'un tel dénouement est également dans l'intérêt des propriétaires actuels des quelques unités qui ont été vendues et des acquéreurs à venir, vu l'intérêt de KingSett de procéder à faire radier les charges (hypothèques légales et autres) grevant l'immeuble.

[34] La seule partie pouvant subir un préjudice si le Tribunal approuve la transaction constatée par l'Offre KingSett, est les trois créanciers hypothécaires de second rang Corporation HPP inc., 100079 Canada inc. et Individual Investment Corporation (les « **Prêteurs subordonnés** »).

[35] Or, avec égards pour l'opinion contraire, ce préjudice ne suffit pas à influencer négativement le sort qui doit être réservé à l'Offre KingSett.

[36] Force est de constater qu'à la suite de deux processus distincts de sollicitation d'offres d'achat, la seule offre à considérer est celle de KingSett.

[37] Bien que dument informés du processus mis en branle par le Séquestre initié à la demande de KingSett en novembre 2024, les Prêteurs subordonnés n'ont jamais soumis

¹⁶ Second Rapport du Séquestre, Annexe B.

quelque offre que ce soit pour satisfaire la créance hypothécaire de KingSett et être subrogés dans les droits hypothécaires de KingSett.

[38] Qui plus est, par lettre du 15 novembre 2024, les avocats de KingSett avisaient les Prêteurs subordonnés de l'intention de leur cliente de procéder à la présentation d'une demande pour la nomination de Richter inc. à titre de Séquestre, vu la publication de l'Hypothèque Mancini :

As you may be aware, the current circumstances, including the registration by Groupe Mancini of a construction legal hypothec on the immovable located at 5410-5420 Papineau avenue, Montreal, known as the St-Grégoire Project, and the ongoing dispute between the former partners require coordinated action to protect the interests of our client and the subordinated parties have rendered it necessary to take immediate action to preserve the interests of all stakeholders, including the Lender and the subordinate parties, in order notably to implement a sale process as soon as materially possible.

In light of these objectives, we wish to inform you of the Lender's decision to issue its prior notices and seek the appointment of a receiver over the assets of 11475584 Canada Inc. (the "**Debtor**"), as provided notably pursuant to Section 4 of the First Amended Escrow Agreement, dated October 3, 2023.

We trust that you will afford us with the required cooperation, which will be beneficial to all parties involved and will facilitate a swifter and more efficient resolution of the current situation. We are at your disposal as soon as possible to discuss this matter and answer any questions you may have.

Note that we are in contact with the Debtor in relation to the above.¹⁷

[39] Par courriel du 18 novembre 2024, la représentante des Prêteurs subordonnés exprimait leur satisfaction face aux actions et gestes positifs que s'apprêtait à prendre KingSett :

We are in receipt of your email and understand that there is a legal hypothec registered on the property in the amount of \$732,000. We are pleased to see that you are taking positive steps to become the receiver and assume that you will endeavor to remove the legal hypothec in order to facilitate the sales.¹⁸

[40] Deux jours plus tard, les Prêteurs subordonnés avisent KingSett qu'ils sont créanciers de la Débitrice pour un montant de 1 150 000 \$ qui avait été déposé précédemment en 2023 auprès des avocats de KingSett dans le cadre d'une convention d'entiercement intervenue le 3 octobre 2023¹⁹ (*Escrow Agreement*). Ils demandent que

¹⁷ P-29.

¹⁸ P-30a.

¹⁹ P-12.

les avocats de KingSett, McCarthy Tétrault, leur retournent les fonds alors conservés en fidéicommiss :

This letter is being sent on behalf of Hodco Corporation, Inc, Individual Investment Corporation and 100079 Canada, Inc. (the lenders). The lenders are creditors of 11475584 Canada, Inc. in the amount of \$1,775,000 (*sic*). A deposit was made with McCarthy Tetrault in trust of the major portion of a hypothec upon the properties as described in Schedule A annexed hereto (the trust deposit). A legal hypothec in the amount of \$723,000 has been registered against the property and as a result, the processing of sales has stopped at approximately 2 sales. It was a condition of the release of the funds in the trust account to KingSett that the property be finished and 5 sales be executed. As a result of the foregoing, please forward immediately the return of the trust deposit which, for convenience sake, may be made to Hodco Capital Corporation, Inc as an administrator for the lenders. Hodco's wire instructions are attached herein.²⁰

[41] Par lettre du 28 novembre 2024, les avocats de KingSett informent ainsi les Prêteurs subordonnés que KingSett venait d'initier le processus d'encaissement de la somme entiere de 1 150 000 \$ — dont le remboursement est sécurisé par trois hypothèques de second rang publiées contre l'immeuble en faveur des Prêteurs subordonnés — vu les défauts de la Débitrice constatés par l'Ordonnance de nomination du Séquestre que venait de prononcer la juge Legendre ajoutant que KingSett n'avait aucune obligation de leur rembourser cette somme d'argent :

This letter is in response to the email received on behalf of Hodco Corporation, Inc, Individual Investment Corporation and 100079 Canada, Inc. (collectively, the **“Subordinate Lenders”**).

As you know, pursuant to the Escrow Agreement, as amended pursuant to the First Amended Escrow Agreement dated October 3, 2023 (the **“Escrow Agreement”**), the sums of CAD \$750,000 and CAD \$400,000 were deposited in trust (collectively, the **“Escrow Amount”**). On November 19, 2024, KingSett Mortgage Corporation (**“KingSett”**), as senior secured lender and creditor, notified an Application for the Appointment of a Receiver and Approval of Sale Process, which was unopposed by the Subordinate Lenders and any other party, and granted by Justice Céline Legendre, j.s.c. on November 20, 2024 (the **“Receivership Order”**). These receivership proceedings and the Receivership Order were of course premised on the numerous and unremedied defaults of the debtor, which is now clearly insolvent and unable to finish the project.

Furthermore, on November 27, 2024, KingSett issued a direction in respect of the Escrow Amount, pursuant notably to Section 5.1.2. of the Escrow Agreement, such that these sums are being released in its favor, in accordance with the provisions of the Escrow Agreement. This request is of course made in the context of the

²⁰ P-30b.

defaults that were raised by KingSett and recognized and accepted by the Court in the Receivership Order.

We further note that no provision of the Escrow Agreement provides for a return of the Escrow Amount to the Subordinate Lenders, on the contrary to what is raised in your correspondence.²¹

[Soulignements ajoutés]

[42] Par lettre du 25 mars 2025, les avocats des Prêteurs subordonnés avisent les avocats de KingSett que leurs clients réclament le remboursement de la somme 1 150 000 \$ apparemment encaissée illégalement par KingSett, car la Convention d'entiercement avait été signée sous de fausses représentations faisant en sorte que les Prêteurs subordonnés n'ont jamais donné un consentement libre et éclairé à la transaction y constatée²².

[43] Par courriel du 14 mai 2025, les avocats de KingSett répliquent ainsi à la demande de remboursement des Prêteurs subordonnés :

We are in receipt of your enclosed letter and have had the opportunity of discussing same with our client.

From the outset, the allegations made as to the absence of enlightened consent in making a subordinate loan in the amount of \$1.15 million are at their very face completely devoid of any legal and factual basis, to the point of being abusive. Firstly, the Escrow Agreement and subordinate loan were made by three (3) different and unrelated sophisticated parties, who are all very well versed in such matters and investments. The unsubstantiated allegation that Mr. Hodes was not in a state to enter into this agreement, even if it were true, consequently has no bearing on the execution of this syndicated sub-loan.

We also note that the agreement was negotiated extensively between our client and several versions were exchanged with a representative of MBH (a notary firm of which Mr. Hodes is a named partner), on behalf of your clients.

Furthermore, and as you duly point out in your letter, an amended agreement was signed several months apart, and at no moment did your client raised an issue with Mr. Hodes ability, nor did they request due diligence documentation as a condition to enter into both agreements. Clearly, your three clients and their representatives have elected not to pursue such preliminary steps, which is their prerogative as experienced and sophisticated business people. It should also be noted that it was your clients who approached KingSett directly in order to make this investment.

²¹ P-31.

²² P-32.

In light of the foregoing, KingSett will not be returning any sums, whether to our trust account or to your clients.

Your clients should be advised that KingSett reserves all of its rights, including to claim damages in abuse should any action be brought forward in relation to same, given that the allegations made in your letter are clearly ill-founded and abusive, at their very face.²³

[44] Sans pour autant se prononcer de quelque façon que ce soit sur le mérite des positions adoptées de part et d'autre, le Tribunal constate qu'à ce jour, aucune procédure judiciaire pourtant annoncée contre KingSett en mars 2025 n'a toujours pas été instituée.

[45] Survient l'intervention des avocats des Prêteurs subordonnés à l'audience du 25 mars dernier qui, sans contester la Demande AVO, indiquent que leurs clients n'y consentent pas, ajoutant qu'ils désirent interroger le représentant de KingSett impliqué dans les négociations qui ont mené au règlement intervenu avec le Groupe Mancini afin de le questionner sur celles-ci et sur tout règlement qui a pu intervenir avec les deux personnes ayant cautionné les avances de KingSett, messieurs Frank Scartozzi et Pierre Marchand (les « **Cautions** »).

[46] Les avocats n'ont jamais signifié de citation de comparaître au représentant en question, disant croire qu'il participerait à l'audience de quatre jours. Les avocats de KingSett ont répliqué que la présence de cette personne n'était plus nécessaire, vu le règlement intervenu la semaine précédente avec le Groupe Mancini mettant fin aux Demandes Mancini et Scartozzi ainsi qu'à la Demande en déclaration d'abus, considérant que le Second Rapport et le témoignage du représentant du Séquestre seraient amplement suffisants pour éclairer le Tribunal et le satisfaire idéalement du bien-fondé de la Demande AVO.

[47] Il importe de se pencher sur les événements survenus depuis l'annonce du 19 mars 2026 des avocats du Groupe Mancini au Tribunal, qu'ils n'entendaient plus procéder sur les Demandes Mancini et Scartozzi devant débiter le lundi 23 mars 2026, vu le règlement alors intervenu avec KingSett. Les avocats des Prêteurs subordonnés étaient en copie sur ce courriel.

[48] Les échanges qui s'ensuivent avec le Tribunal font en sorte que les 23 et 24 mars 2026 soient libérés avec l'accord de toutes les parties concernées. Il est alors convenu que les deux demandes restantes allaient être entendues le 25 mars 2026 en après-midi — les avocats des Prêteurs subordonnés n'étant disponibles en matinée — avec la possibilité de continuer le lendemain au besoin.

²³ P-33.

[49] Concurrément, dès le 20 mars 2026, les avocats de KingSett demandent à leurs collègues représentant les Prêteurs subordonnés si leurs clients entendaient contester la Demande AVO du jeudi après-midi suivant²⁴.

[50] Quelques minutes plus tard, ils écrivent à nouveau aux avocats des Prêteurs subordonnés au sujet du règlement intervenu avec le Groupe Mancini, qui manifestement impliquait les Cautions :

We can confirm that subject to executing satisfactory documentation with its guarantors (Mr. Marchand and Mr. Scartozzi) early next week, KingSett does not intend to take further action pursuant to its guarantees. We trust this will provide some comfort to your clients.²⁵

[51] Le lundi 23 mars 2026, les avocats de KingSett étant toujours sans réponse réitèrent leur demande à savoir si les Prêteurs subordonnés entendaient contester ou non la Demande AVO pour pouvoir informer le Tribunal en conséquence.

[52] Étant toujours sans réponse des avocats des Prêteurs subordonnés, les avocats de KingSett les relancent le mardi 24 mars 2026 en matinée²⁶.

[53] Vers midi, les avocats des Prêteurs subordonnés daignent finalement répondre ainsi :

We do not oppose KingSett acquiring the unsold condos in exchange for the extinguishment of its claim against the debtor and the guarantors, but that is not what the credit-bid says.

We wish to cross-examine Mr. Pollack for 30-45 minutes, and will have roughly 20 minutes of representations.²⁷

[Soulignements ajoutés]

[54] À 14h23, un des avocats de KingSett écrit ainsi au Tribunal :

À ce stade, nous avons reçu confirmation que la Ville de Montréal, Groupe Mancini et la Débitrice ne contestent pas l'approbation de la transaction demandée demain. Vous en avez déjà été avisé en temps opportun.

Quant aux prêteurs subordonnés, voici le statut. Ayant notifié notre demande il y a près de 3 semaines (en plus d'informations supplémentaires transmises à leur demande la semaine dernière), on nous a indiqué en début d'après-midi que la transaction n'est pas contestée, mais qu'ils souhaitent contre-interroger un

²⁴ P-34.

²⁵ Ibid.

²⁶ Ibid.

²⁷ Ibid.

représentant de KingSett (qui n'a pas été assigné), pendant 45 minutes, en plus de 20 minutes de représentations. Nous nous opposons à cette façon de procéder en l'absence de contestation et sommes d'avis que les circonstances justifieront une demande en vertu de l'article 4.2 LFI lors de l'audition de demain.

Le seul témoin serait donc le représentant du séquestre, M. Benchaya, et estimons que nous pouvons conclure dans l'après-midi en l'absence de contestation.

[Soulignements ajoutés]

[55] À 08h35 le 25 mars 2026, l'avocate des Prêteurs subordonnés écrit ainsi au Tribunal :

Bien que nos clientes ne s'opposent pas à l'acquisition par KingSett des condos invendus, certaines précisions et réserves sont nécessaires afin de sauvegarder les droits de nos clientes en lien avec les deux demandes présentables aujourd'hui.

Nous sommes d'avis qu'un court contre-interrogatoire de M. Pollack est essentiel pour permettre au tribunal d'avoir un portrait complet de la situation. La déclaration de Me Tardif à l'effet que M. Pollack n'a pas été assigné est très surprenante, puisque son collègue Me Boucher m'a confirmé vendredi après-midi qu'il serait présent pour témoigner et que nous pourrions le contre-interroger au besoin.

Les informations essentielles pour la prise de position de nos clientes nous ont été transmises vendredi après-midi seulement, de sorte qu'il est incongru de nous reprocher quelque délai que ce soit.

Nous ferons les représentations qui s'imposent devant vous à 14 heures.

[Soulignements ajoutés]

[56] À l'audience, les avocats des Prêteurs ont confirmé à nouveau qu'ils n'entendaient pas s'opposer à la Demande AVO de KingSett, mais, comme il y avait lieu pour le Tribunal de réserver les droits de leurs clients face à KingSett, il était nécessaire de procéder au contre-interrogatoire du représentant de KingSett, monsieur Pollack déplorant son absence. En l'absence de toute contestation des Prêteurs subordonnés, les avocats de KingSett ont réitéré leur opposition à une telle façon de procéder qui n'avait rien à voir avec l'opportunité d'approuver la transaction découlant de l'Offre KingSett.

[57] Les avocats de KingSett avaient tout à fait raison. Après explications fournies de part et d'autre, le Tribunal a constaté que le contre-interrogatoire de M. Pollack demandé n'avait aucun lien avec la demande d'approbation et de dévolution de KingSett, mais devait plutôt servir à obtenir des précisions apparemment liées au recours éventuel des Prêteurs subordonnés contre KingSett annoncé il y a un an plus tôt en mars 2025.

[58] Les avocats de KingSett et du Séquestre ayant avisé le Tribunal que leurs preuves respectives étaient closes, avec le bénéfice du Second Rapport et du témoignage du représentant du Séquestre, le Tribunal a déterminé eu égard aux motifs invoqués par les avocats des Prêteurs subordonnés qu'il n'y avait pas lieu de suspendre le déroulement de l'audience pour permettre le contre-interrogatoire de M. Pollack, qui n'allait pas éclairer davantage le Tribunal sur le bien-fondé de la Demande AVO.

[59] Quoi qu'il en soit, les Prêteurs subordonnés étaient au courant de la présentation de la Demande AVO depuis quelque trois semaines. Ils ne pouvaient ignorer qu'en l'absence de toute offre reçue par le Séquestre, l'Offre KingSett était la seule offre qui méritait d'être approuvée avec une quinzaine d'Unités neuves toujours invendues, d'autant plus qu'aucun acheteur ne s'est manifesté pour ceux-ci depuis au moins une année malgré les efforts déployés par le Séquestre.

[60] Applaudissant la démarche de KingSett annoncée le 18 novembre 2024²⁸ visant la nomination du Séquestre et son intention de financer la complétion du projet de construction afin de permettre la mise en vente des Unités, les Prêteurs ne se sont jamais opposés aux démarches alors entamées par KingSett et n'ont jamais offert de participer aux efforts déployés par le créancier de premier rang pour sauver sa créance. Ils n'ont jamais tenté non plus de désintéresser le créancier hypothécaire de premier rang pour protéger leurs propres intérêts subordonnés vraisemblablement parce qu'une telle solution n'était pas financièrement envisageable, à preuve, KingSett est littéralement en train de perdre sa chemise avec cette aventure financière qui s'est avérée désastreuse, voire catastrophique.

[61] Bref, outre de tenter de « réserver ses droits » contre KingSett dans le cadre d'un recours éventuel en annulation de la Convention d'entiercement²⁹ annoncé il y a maintenant un an et qui n'existe toujours pas, les avocats des Prêteurs subordonnés ont failli dans la tâche qu'il leur incombait de satisfaire le Tribunal de l'utilité, voire de la nécessité du contre-interrogatoire demandé dans le contexte de la Demande AVO rappelant que de leurs propres aveux, leurs clients n'ont jamais annoncé qu'ils entendaient contester celle-ci.

[62] Faut-il rappeler que la réserve de droit est une conclusion qui, en théorie, n'existe pas³⁰ ?

[63] Dans l'arrêt *Montréal (Ville de) c. Bergeron*³¹, la Cour d'appel précisait ainsi le caractère inutile d'une demande de réserve :

²⁸ P-30a.

²⁹ P-12.

³⁰ *Montréal (Ville de) c. Bergeron*, 2012 QCCA 2035, paragr. 15; *Pièces d'autos Kenny inc. c. Gestion Immelin inc.*, 2012 QCCA 2268.

³¹ 2012 QCCA 2035.

[15] Je traite d'entrée de jeu de cette réserve de droit que la première juge accorde tel que demandé par l'intimé, mais que ses motifs ne commentent pas. Comme le souligne la juge St-Pierre dans son jugement sur la permission d'appeler, cette conclusion se justifie difficilement. Dans *Goguen c. Hydro-Québec*³² et *Droit de la famille – 09559*³³, la Cour a déjà indiqué qu'une conclusion de réserve de droit est inutile. Une partie a des droits ou elle n'en a pas. La réserve que pourrait en faire un tribunal n'y change rien. Si l'intimé estime avoir des droits à faire valoir sur l'objet de la réserve octroyée par la première juge, il lui appartient de prendre les mesures appropriées au moment opportun. Je supprimerais donc cette conclusion.

[Soulignements ajoutés]

[64] En l'espèce, il est définitivement dans l'intérêt des parties d'approuver la transaction constatée par l'Offre KingSett.

[65] À la lumière de la preuve administrée, les Prêteurs subordonnés ne peuvent raisonnablement se plaindre d'avoir été traités injustement ou de subir un préjudice face au processus qui a mené à l'Offre KingSett. Par ailleurs, outre que de vouloir « réserver leurs droits » face à KingSett, ils n'ont proposé aucune solution alternative à l'Offre KingSett ni soumis leur propre offre pour faire échec à celle de KingSett et ainsi protéger leurs droits, et ce, pour des raisons évidentes aux yeux du Tribunal.

[66] Qui plus est, malgré la soi-disant importance du témoignage de M. Pollack, rien n'empêchait les Prêteurs subordonnés de faire signifier une citation à comparaître à M. Pollack, surtout en apprenant le vendredi 20 mars 2026 que le début de l'audience était reporté du lundi 23 mars 2026 au 25 mars 2026 en après-midi pour accommoder leurs avocats qui n'étaient pas disponibles en matinée.

1.3 L'efficacité et l'intégrité du processus au cours duquel l'Offre KingSett a été reçue

[67] À la lumière de l'analyse ci-devant, il ne fait aucun doute de la légitimité du processus qui a permis d'obtenir l'Offre KingSett, surtout en l'absence de toute autre offre. Aucun geste n'a été posé par le Séquestre ou quiconque pour empêcher le dépôt d'offres qui, idéalement, auraient pu désintéresser KingSett à titre de créancier hypothécaire de premier rang.

³² [1999] R.D.I. 183, 186 (C.A.).

³³ 2009 QCCA 529, paragr. 11.

1.4 Le processus adopté par le Séquestre a-t-il entraîné une forme d'injustice à l'endroit de quiconque incluant les Prêteurs subordonnés ?

[68] Pour les motifs déjà prononcés ci-devant, il y a lieu de répondre à cette question par la négative.

[69] Somme toute, en l'absence d'une quelconque preuve d'agissements inappropriés du Séquestre ou d'abus de sa part dans sa conduite du processus d'appel d'offres pour la vente en bloc des Unités invendues, il y a lieu d'accorder une déférence considérable à l'opinion favorable du Séquestre à la Demande AVO de KingSett formulée dans son Second Rapport.³⁴

1.5 La Demande du Séquestre (seq. 59)

[70] Quant à la Demande du Séquestre concernant la vente de l'Unité 202 et requérant, entre autres, la terminaison de son mandat de Séquestre, la preuve satisfait entièrement le Tribunal du bien-fondé de cette demande et des conclusions recherchées.

CONCLUSION

[71] C'est pour ces motifs que le Tribunal a signé ce jour les ordonnances demandées.

MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S.

Me Alain N. Tardif
Me Marc-Étienne Boucher
McCarthy Tétrault s.e.n.c.r.l., s.r.l.
Avocats de KingSett Mortgage Corporation

Me Ilia Kravtsov
Me Catherine Saya
Me Khaoula Bansaccal
Osler, Hoskin & Harcourt, S.E.N.C.R.L./s.r.l.
Avocats du Séquestre Richter inc.

³⁴ *Royal Bank v Soundair Corp*, page 10; *1705221 Alberta Ltd v. Three M Mortgages Inc*, 2021 ABCA 144, paragr. 22; *Arrangement relatif à Atallah Group Inc.*, 2026 QCCS 452, paragr. 155, 178-180, 183-185.

Me Eric Choueke
Me Rachelle Urtnowski-Morin
Choueke Hollander LLP
Avocats de Corporation HPP inc., 100079 Canada inc. et Individual Investment
Corporation

Date d'audience : 25 mars 2026