CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N0. : 500-11-065279-255

C O U R S U P É R I E U R E
(chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :

9418-8778 QUÉBEC INC., personne morale dument constituée en vertu de la Loi sur les Compagnies, RLRQ c. C-38, ayant son siège au 3145 rue Jarry Est, en les ville et district de Montréal, province de Québec, H1Z 2C2.

Débitrice-intimée

-et-

BANQUE ÉQUITABLE, banque de l'annexe I régie par la *Loi sur les banques du Canada*, ayant son siège social au 30, avenue Saint Clair Ouest, bureau 700, en la ville de Toronto, province d'Ontario, M4V 3A1, et une place d'affaires située au 1411, rue Peel, bureau 501, en les ville et district de Montréal, province de Québec, H3A 1S5

Requérante

-et-

RICHTER INC., syndic autorisé en insolvabilité, personne morale ayant une place d'affaires au 1981 ave. McGill Collège, dans les ville et district de Montréal, dans la province de Québec, H3A 0G6

Séquestre proposé

REQUÊTE POUR LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE
(Articles 243 et ss. de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3 (la « *LFI* »)

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL OU AU REGISTRAIRE DE CETTE HONORABLE COUR, LA REQUÉRANTE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I INTRODUCTION

1. Par la présente *Requête pour la nomination d'un séquestre (*la « **Requête** »), la requérante Banque Équitable (« **EQB** ») demande la nomination de RICHTER, syndic autorisé en insolvabilité (Olivier Benchaya, CPA CIRP, MBA, LIT. responsable désigné), pour agir à titre de séquestre aux biens décrits ci-dessous de la débitrice-intimée, 9418-8778 Québec inc. (la « **Débitrice** »).

II LES PARTIES

2. EQB est une banque légalement constituée conformément à l'annexe I régie par la *Loi sur les banques du Canada*.

3. La Débitrice est une personne morale, constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, R.L.R.Q., C. S-31.1, tel qu'il appert d'un extrait du registre des entreprises, dont une copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-1**.

4. L'unique administrateur de la Débitrice était, jusqu'à tout récemment, Réal Thivierge, lequel se trouve à être l'architecte impliqué dans la construction de l'immeuble de la Débitrice, remplacer par Nabil FAWAZ, son unique actionnaire ultime, tel qu'il appert d'un extrait du registre des entreprises concernant la Débitrice (Pièce R-1);

5. La Débitrice détient l'immeuble sis au 3145 rue Jarry Est, lequel est en voie de développement étant un projet de construction (l'«**Immeuble**»).

III LA RELATION CONTRACTUELLE ENTRE EQB ET LA DÉBITRICE

6. Dans le cours normal de ses affaires, EQB a transigé avec la Débitrice et est créancière de celle-ci.

7. EQB et la Débitrice sont parties à la convention de prêt suivante :

   a) une convention de prêt en date du 30 mars 2021 relative à un prêt à terme d'un montant de 16 900 000,00 $ visant à financer la construction de l'Immeuble (la « **Convention de prêt** »). Une copie de la Convention de prêt est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-2.**

8. Pour garantir le remboursement de ses avances aux termes de la Convention de prêt, la Débitrice a notamment consenti l'hypothèque suivante en faveur de EQB:

a) un acte d'hypothèque immobilière au montant de 18 590 000,00$ intervenu en date du 3 août 2021 et publié au registre foncier, circonscription foncière de Montréal, cadastre du Québec, sous le numéro 26554672 (l'« **Hypothèque**»), dont une copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-3.**

9. Aux termes de l'Hypothèque, EQB est la créancière hypothécaire de premier rang sur l'Immeuble, tel qu'il appert des index aux immeubles communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-4.**

IV LES AUTRES CRÉANCIERS GARANTIS SUR L'IMMEUBLE

10. Mis à part EQB, un autre créancier de la Débitrice a publié une hypothèque sur l'Immeuble :

a) Le 16 décembre 2020, Capital Corporation Ltd., a publié une hypothèque sous le numéro 25 951 541 au montant de 3 075 000,00 $, dont le rang a été cédé en faveur d'EQB.

V LES CIRCONSTANCES MENANT À LA PRÉSENTE REQUÊTE

11. Le prêt à terme prévu à la Convention de prêt (**Pièce P-2**) est venu à échéance le 1er septembre 2023.

12. Le 5 septembre 2023, EQB écrivait à la Défenderesse et à la caution Nabil Fawaz confirmant qu'EQB était disposée à prolonger la période de remboursement, sujet à certaines conditions, le tout tel qu'il appert d'une copie d'une correspondance en date du 5 septembre 2023, communiquée au soutien des présentes, **Pièce R-5**.

13. EQB a pris connaissance de l'existence de plusieurs défauts aux termes de la Convention de prêt, entre autres la publication d'une multitude d'hypothèques légales de la construction, à savoir :

a) le 19 décembre 2023, les Industries Thermo Plus Inc. a publié un avis d'hypothèque légale de la construction au montant de 240 804,46$ suivi d'un préavis d'exercice de vente sous contrôle de justice le 29 janvier 2024;

b) le 7 décembre 2023, Manugypse Inc. a publié un avis d'hypothèque légale de la construction au montant de 163 191,64$ suivi d'un préavis d'exercice vente sous contrôle de justice le 8 mars 2024;

c) le 8 décembre 2023, Entrepreneurs Généraux LAMBDA (« **LAMBDA** ») Inc. a publié un avis d'hypothèque légale de la construction au montant de 4 791 802,23$ suivi d'un préavis d'exercice de vente sous contrôle de justice le 9 avril 2024;

d) le 8 décembre 2023, Peinture et murs secs Tango Inc. a publié un avis d'hypothèque légale de la construction au montant de 890 966,50$ suivi d'un préavis d'exercice vente sous contrôle de justice le 23 janvier 2024;

e) le 18 décembre 2023, M. C. Rainville Inc. a publié un avis d'hypothèque légale de la construction au montant de 181 702,90$ suivi d'un préavis d'exercice vente sous contrôle de justice le 24 avril 2024; et

f) le 25 janvier 2024, Distribution Lazure Inc. a publié un avis d'hypothèque légale de la construction au montant de 115 579,96$ suivi d'un préavis d'exercice vente sous contrôle de justice le 12 mars 2024.

VI CONVENTION D'ATERMOIEMENT

14. Malgré l'échéance du prêt et les défauts énumérés ci-haut, EQB a convenu de tolérer les défauts de la Débitrice, sujet à certaines conditions énumérées plus amplement dans une convention d'atermoiement (*Forbearance Agreement*) en date du 4 mars 2024 (la « **Convention d'atermoiement** ») qui prévoyait entre autres :

a) que le projet serait complété le ou avant le 19 juillet 2024;

b) qu'EQB accommoderait la Débitrice avec du financement additionnel;

c) la Débitrice verserait la somme de 300 000,00$ afin de contribuer à la terminaison des travaux de construction du projet;

d) la Débitrice s'engageait à remettre immédiatement à EQB quelconque ristourne ou remboursement de la TPS qu'elle recevrait;

e) que sur réception du montant du financement additionnel susmentionné, la Débitrice s'engageait à acquitter les montants dus aux sous-traitants ainsi qu'à l'entrepreneur général, qui ont publié des hypothèques légales et préavis;

f) la Débitrice s'engageait de fournir à EQB de façon bimensuelle le détail de tout avant-contrat et toute vente des unités de l'Immeuble et de verser à EQB quelconque recette provenant des préventes/ventes des unités de copropriété; et

g) la Débitrice s'engageait à effectuer les opérations cadastrales nécessaires afin de créer une copropriété et de mandater un Notaire pour préparer une Déclaration de Copropriété;

le tout tel qu'il appert de ladite Convention d'atermoiement communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-6**.

15. Ladite Convention d'atermoiement (Pièce R-6) a fait l'objet d'un premier amendement le 12 avril 2024 prévoyant que le montant additionnel nécessaire pour la terminaison des travaux qu'EQB devrait débourser serait dorénavant 6 012 110,16$ et que le projet se terminerait plutôt le 1er octobre 2024 au lieu du 19 juillet 2024. Ce premier amendement réitère l'obligation de la Débitrice de payer immédiatement à EQB le remboursement de la TPS reçue et à recevoir qui devait être appliquée en réduction de l'endettement de la Débitrice, le tout tel qu'il appert de l'amendement communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-7.**

16. Outre la Convention d'atermoiement (Pièce R-6), est intervenue une Transaction et Quittance datée du 4 mai 2024 (la « **Transaction** ») entre la Débitrice et LAMBDA Inc. qui prévoyait que les travaux eu égard à ce projet seraient parachevés et que les hypothèques légales de la construction ainsi que les préavis d'exercice d'un droit hypothécaire publiés sur l'Immeuble tant par LAMBDA que par les différents sous-traitants soient radiés, le tout tel qu'il appert de la Transaction communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-8** pour valoir comme si récité tout au long.

17. Tel qu'il appert de la Transaction, la Débitrice et LAMBDA s'engageait comme suit :

    a) De respecter l'échéancier des travaux et compléter le projet au plus tard le 1er novembre 2024;

    b) Obtenir l'autorisation écrite de EQB avant de réaliser quelques travaux supplémentaires qui entraineraient une augmentation des coûts de construction;

    c) Remettre toutes les attestations nécessaires et requises en lien avec les travaux exécutés à ce jour pour le Contrat (CNESST, CCQ, Revenu Québec); et

    d) Radier toute nouvelle hypothèque légale pouvant être publiée par un sous-traitant en lien avec les travaux découlant du contrat, et ce, dans les trente jours de la signification de ladite hypothèque, et pour toute hypothèque publiée par un sous-traitant en lien avec les travaux de parachèvement, radier l'hypothèque dans les trente jours de la signification de ladite hypothèque, dans la mesure où LAMBDA a reçu de la Débitrice, antérieurement à la publication de l'hypothèque, les sommes visées spécifiquement par cette hypothèque, et que la Débitrice consente à signer tous documents nécessaires pour présenter une demande en substitution ou en radiation, s'il y a lieu.

VII DÉFAUTS ET ENDETTEMENT

18. En résumé, en date de la présente Requête, la Débitrice est en défaut envers EQB, notamment en ce que :

a) le prêt est venu à échéance et les prolongations prévues à la Convention d'atermoiement sont expirées de sorte que la Débitrice est redevable envers EQB pour le remboursement de la dette en capital et intérêts au montant de **23 567 632,13$**;

b) le projet n'est toujours pas complété malgré les engagements de la Débitrice prévus à la fois dans la Convention d'atermoiement et la Transaction;

c) le 24 juillet 2024, un avis d'hypothèque légale de la construction suivi d'un préavis d'exercice du droit hypothécaire ont été publiés par Portes Global Inc. sur l'Immeuble grevé par l'Hypothèque, et ce, en contravention des termes de la Transaction et plus précisément prévue à la section 4(f). La Requérante a dû encore une fois financer et avancer la somme de 119 681,21$ pour acquitter cette dette et faire radier ces inscriptions.

d) le 20 février 2025, un avis d'hypothèque légale de la construction a été publiés par Entrepreneurs Généraux Lambda Inc., au montant de 1 351 656,33$ sur l'Immeuble grevé par l'Hypothèque, et ce, en contravention des termes de la Transaction (Piece R-8) et plus précisément prévue à la section 4(f).

e) le 21 février 2025, un avis d'hypothèque légale de la construction a été publiés par Peinture et Murs secs Tango Inc., au montant de 182 950,40$ sur l'Immeuble grevé par l'Hypothèque, et ce, en contravention des termes de la Transaction (Piece R-8) et plus précisément prévue à la section 4(f).

f) le 25 février 2025, un avis d'hypothèque légale de la construction a été publiés par Les Industries Thermo Plus Inc., au montant de 171 116,44$ sur l'Immeuble grevé par l'Hypothèque, et ce, en contravention des termes de la Transaction (Piece R-8) et plus précisément prévue à la section 4(f).

g) a ces quatre avis hypothèque légale susmentionné, publié malgré l'engagement de la Débitrice aux termes de la Transaction (Piece R-8), ce sont ajoutés trois autres avis d'hypothèque de la construction, soit celui de *Extral Distribution Inc./Sécurité PIM Inc.*, le 12 mars 2025 au montant de 16 592,94$, *Electrique ProCourant Inc.*, le 20 mars au montant de 259 771,75$ ains que celui de *Thivierge Architecte Inc*, le 27 mars au montant de 1 117 901,93$;

h) la Débitrice, contrairement a ses obligations, n'a rien fait pour éviter la publication de ces Avis d'hypothèque légale de la construction, ni vérifier leur validité ou encore évaluer si la prétendue « plus-value » qu'aurait apporté ces travaux s'avère légitime et bien fondé;

i) la Débitrice a sciemment omis et/ou négligé de remettre directement à EQB, contrairement à son engagement expressément prévu à la Convention d'atermoiement, les crédits et ristournes de TPS qu'elle a reçues, le tout tel qu'il appert d'un échange de courriel en date du 19 décembre 2024, communique au soutien des présentes comme **Pièce R-9**;

j) la Débitrice a omis et/ou négligé de verser à EQB quelconque somme reçue et provenant des préventes et ventes des unités;

k) contrairement à son engagement et obligation, la Débitrice a omis et/ou négligé d'effectuer les opérations cadastrales nécessaires afin de créer une copropriété et de mandater un notaire afin de préparer et publier une déclaration de copropriété;

l) la Débitrice a sciemment omis et/ou négligé d'obtenir l'autorisation écrite au préalable d'EQB avant de réaliser des travaux supplémentaires qui ont entrainé de ce fait même une augmentation des couts de construction que la Requérante est contrainte d'assumer pour éviter que LAMBDA et ses sous-traitants quittent le chantier; et

m) à ce jour, la Débitrice a fait défaut de remettre toutes les attestations (CNESST, CCQ, Revenu Québec) nécessaires et requises en lien avec les travaux exécutés.

19. Nonobstant les engagements de la Débitrice aux termes de la Transaction (**Pièce R-8**), ainsi que les représentations de celle-ci à l'effet que le projet serait complété d'ici le 1er novembre 2024 à un cout additionnel de 860 000.00 $ que EQB a consenti de financer, il s'avère que le projet ne serait complété qu'en mars 2025.

20. De plus, qu'elle fut la surprise de EQB d'apprendre qu'il y aurait des couts supplémentaires pour compléter le projet, couts qui n'ont pas fait l'objet d'aucune approbation au préalable malgré les termes précis de la Transaction.

21. Malgré plusieurs demandes, la Débitrice refusait de fournir le montant et les détails de ces couts supplémentaires et ce n'est à la suite de tentatives poussées par EQB que l'entrepreneur LAMBDA a dévoilé ce montant dans une correspondance dans lequel il menaçait même de quitter à nouveau le chantier si ces montants n'étaient pas acquittés le tout tel qu'il appert de copie d'un courriel en date du 24 janvier 2025 communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-10**.

22. À ce jour, la Banque à elle-seule, a tout fait pour accommoder la Débitrice et a acquitté tous les montants requis pour mener à terme le projet, considérant que le prêt est échu et que la Débitrice n'a pas respecté les délais supplémentaires qui lui ont été accordés pour rembourser le prêt.

23. En date du 27 janvier 2025, la Débitrice est endettée envers EQB pour un montant de 23 567 632,13$ à l'exclusion des frais et pénalités, tel qu'il appert d'une copie d'un état de compte communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-11**.

24. Le 28 janvier 2025, EQB a fait signifier à la Débitrice un *Avis de l'intention de mettre à exécution une garantie selon l'article 244 LFI* par laquelle elle faisait état des défauts mentionnés ci-dessus et demandait le remboursement immédiat de l'endettement de la Débitrice envers elle, le tout tel qu'il appert d'une copie dudit Avis communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-12**.

25. Par la même occasion, EQB a fait signifier à la Débitrice et inscrire au registre foncier un *Préavis d'exercice du recours hypothécaire de la vente sous contrôle de justice* lequel a été publié au registre foncier le 30 janvier 2025 sous le numéro 29 221 216 (le « **Préavis d'exercice** »), le tout tel qu'il appert d'une copie du préavis et son état certifie d'inscription communiqués au soutien des présentes comme **Piece R-13**.

VIII NÉCESSITÉ DE NOMMER UN SÉQUESTRE ET CONCLUSIONS RECHERCHÉES

26. Lors de discussions récentes avec la Débitrice, celle-ci fut non-équivoque à l'effet qu'elle ne contribuerait aucune somme additionnelle dans le projet. Ceci signifierait donc que la Débitrice n'effectuerait aucun paiement à LAMBDA ou les sous-traitants, n'offrirait aucun entretien, ne paierait pas les assurances ou quelconques dépenses ou frais reliés à la gestion ou à l'opération de l'Immeuble.

27. Considérant les circonstances exposées précédemment, les multiples défauts de la Débitrice, la signification et la publication des préavis d'exercices et l'expiration des délais de 60 jours qui y sont prévus, il est justifié et approprié qu'un séquestre soit nommé sans délai.

28. À ce jour la Débitrice a divulgué qu'il n'y avait qu'environ 15 unités qui ont fait l'objet de promesses d'achat alors que l'Immeuble comprend 78 unités. Ces promettants-acquéreurs sont sans aucun doute inquiets et déconcertés en raison de retard dans le parachèvement du projet et l'absence de Déclaration de copropriété. La prise en charge de l'Immeuble par un séquestre aurait pour effet de rassurer les promettants-acquéreurs et d'éliminer tout doute quant à la gestion du projet et l'achèvement de celui-ci, et au besoin de composer avec ceux qui voudrait annuler leur promesse d'achat et être remboursé leur acompte.

29. La Débitrice ne s'est pas déchargée de son fardeau et son obligation de créer une copropriété malgré les ventes qu'elle est en train d'effectuer de plusieurs unités de l'Immeuble.

30. La Débitrice a, à toutes fins pratiques, abandonné son obligation de compléter le projet de l'entretenir et de le gérer.

31. De plus, la Débitrice a aliéné l'entrepreneur générale en ne respectant pas ses obligations contractuelles de sorte que la compagnie *Entrepreneur Généraux Lambda Inc.*, a quitté le chantier ainsi que plusieurs de ses sous-traitants, lesquels ont tous publié des avis d'hypothèque de la construction.

32. Ceci met en péril le projet et les ventes futurs des unités.

33. En raison des faits plus amplement décrits précédemment, il est primordial que des mesures soient mises en place dès maintenant afin de contrôler la crise de liquidités qu'elle traverse. En effet, la Débitrice a confirmé qu'elle n'avait de liquidités pour payer LAMBDA quant aux travaux de parachèvement, ni les moyens de payer pour les opérations cadastrales visant à créer une copropriété ou la déclaration de copropriété.

34. Il est donc essentiel que le séquestre soit autorisé par le tribunal à prendre les mesures suivantes :

    a) prendre possession des biens à la fois meubles et immeubles;

    b) exercer tous les pouvoirs nécessaires pour continuer, en tout ou en partie, les opérations de la Débitrice, compléter le projet de construction de l'Immeuble et maximiser sa pleine valeur et potentiel, incluant la vente dudit Immeuble;

    c) exercer tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des recettes et de la Débitrice; et

    d) exercer tous les pouvoirs nécessaires pour gérer l'Immeuble, à savoir : acquitter les primes d'assurances, le paiement des taxes scolaires et municipales, assurer le bon fonctionnement et entretien de l'Immeuble, le chauffage de celui-ci ainsi que le déneigement.

35. De plus, la Banque est préoccupée par les agissements de la Débitrice et de ses dirigeants au cours des derniers mois, lesquels ont eu pour effet de détériorer de manière importante la position de la Banque.

36. D'ailleurs, l'administrateur de la Débitrice qui agissait également a titre d'architecte du projet de construction de l'Immeuble, aurait tout récemment démissionné son poste d'administrateur auprès de la Débitrice pour ainsi procéder à la publication d'un avis d'hypothèque de la construction le 27 mars au nom de *Thivierge Architecte Inc.*, pour un montant de 1 117 901,93$

37. En effet, malgré de le fait que EQB a obtenu la nomination d'un séquestre intérimaire le 14 mars 2025, la Débitrice et ses dirigeants ont omis et/ou négligé de collaborer avec le séquestre intérimaire et de leur fournir et/ou leur donner accès aux informations et documentation de la Débitrice, tel qu'il appert plus amplement des échanges de correspondances communique au soutien des présentes comme **Piece R-14,** *en liasse*.

38. Depuis l'abandon du chantier par l'entrepreneur générale LAMBDA, aucune mesure de sécurité ont été prises par la Débitrice, ni pour sécuriser le chantier et l'Immeuble ni pour assurer la continuité de la couverture d'assurances et ce malgré l'envoi d'une correspondance à cet effet, tel qu'il appert plus amplement d'une copie d'un courriel en date du 5 mars 2025, communiqué au soutien des présentes comme **Piece R-15.**

39. Il est évident que la Débitrice n'a plus d'intérêt dans ce projet n'ayant pas fait suite à la correspondance susmentionnée ni aux avis provenant des avocats de l'entrepreneur LAMBDA.

40. D'ailleurs, c'est le Séquestre Intérimaire qui a dû s'empresser, à compter de sa nomination le 14 mars dernier, à sécuriser le chantier et l'Immeuble et de concert avec la Requérante, faire assurer l'Immeuble.

41. En effet, depuis sa nomination, le Séquestre Intérimaire a pris des mesures, sans aucune collaboration de la part de la Débitrice, afin de :

a) Faire étude et analyser ce qui sera requis et nécessaire pour compléter le projet en rencontrant l'entrepreneur générale et les sous-traitants,

b) Identifier les déficiences et mesure corrective à prendre,

c) Entreprendre les discussions avec les promettants acquéreurs et courtiers,

d) Explorer les options afin de valoriser le plein potentiel de ce projet.

42. Les délais encourus dans la construction du projet et les couts de construction plus élevés que ceux initialement prévus font en sorte que la Débitrice n'a actuellement plus les liquidités suffisantes pour couvrir les couts liés à la finition des unités du projet ainsi que les couts usuels et les frais de maintenance nécessaires à la conservation et à la protection de l'Immeuble.

43. La Débitrice a failli dans son obligation de créer ou de préserver l'équité dans l'Immeuble et /ou de mettre l'effort nécessaire pour mener le projet à terme pour ainsi minimiser les pertes.

44. Bref, le comportement de la Débitrice l'a amené à (i) à se placer dans une situation de grave crise de liquidité; (ii) à utiliser des crédits dus à EQB à des fins autres

que ce qu'il fut contractuellement convenu; (iii) à vendre des unités sans faire remise du produit de ventes à EQB.

45. La nomination d'un séquestre est maintenant cruciale permettant d'assurer la gestion et la conservation de l'Immeuble hypothéquée en faveur de EQB comme décrit à l'article 243 de la LFI. Sans la nomination d'un séquestre, la Banque craint objectivement que sa sûreté soit mise en péril.

46. Il est urgent qu'un séquestre soit nommé afin de voir à l'entretien et à la gestion de cet Immeuble, y compris le paiement des services publics et des autres frais d'opération et d'entretien.

47. Sans la nomination d'un séquestre pour compléter les travaux, voir à la gestion et à l'entretien de l'Immeuble, il est à craindre que les ventes des unités ne se réalisent pas et/ou que les offres d'achats acceptés à ce jour soient annulées par les promettants-acquéreurs, ce qui aurait un effet dévastateur sur la sûreté et la créance d'EQB.

48. Dans l'éventualité où cette Cour nomme un séquestre, celui-ci s'occupera de sécuriser la gestion et l'entretien de l'Immeuble, incluant la perception des dépôts et acomptes, et mettra en place le plus rapidement possible une opération cadastrale créant une copropriété, un processus public de sollicitation d'offres pour les unités de l'Immeuble et assurer la complétude des travaux de construction.

49. EQB propose Richter Inc., syndic autorisé en insolvabilité et restructuration, (Olivier Benchaya, CPA CIRP, MBA, LIT), responsable désigné) pour agir à titre de séquestre, laquelle firme consent à agir à ce titre, tel qu'il appert de la confirmation de son mandat, communiquée au soutien de la présente comme **Pièce R-23**.

50. Considérant la situation actuelle, EQB est bien fondé de demander à ce que l'ordonnance recherchée soit exécutoire nonobstant appel afin de permettre au séquestre à être nommé de prendre des immédiatement les actions requises.

51. La présente Requête est bien fondée en fait et en droit.

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

[1] **ACCUEILLIR** la présente *Requête pour la nomination d'un séquestre* (la «**Requête**»);

[2] **DÉCLARER** que les délais pour la signification, la production et la présentation de la Requête sont suffisants et **ABRÉGER**, le cas échéant, tout délai pour la signification, la production ou la présentation de la Requête;

[3] **NOMMER** Richter Inc., (Olivier Benchaya), syndic autorisé en insolvabilité et restructuration, pour agir à titre de séquestre;

[4] **RENDRE** une ordonnance conforme au projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-24**;

[5] **ORDONNER** au Séquestre tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables des Débiteurs, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations des Débiteurs ou aux Biens, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « **Registres** »), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions;

[6] **ORDONNER** que le Débiteur, ses prête-noms, mandataires et représentants accordent, sans délai, au Séquestre l'accès à l'Immeuble, aux places d'affaires et locaux du Débiteur, et aux Registres;

[7] **ORDONNER** au Débiteur, ses prête-noms, mandataires et représentants, de coopérer avec le Séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de l'ordonnance à être rendue;

[8] **ORDONNER** au Débiteur, ses prête-noms, mandataires et représentants de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit, à l'égard de l'Immeuble et des biens meubles, autrement que dans le cours normal des affaires et avec le consentement du Séquestre; et

[9] **ORDONNER** l'exécution provisoire de l'ordonnance à être rendue nonobstant appel, et ce, sans qu'un cautionnement ne soit nécessaire;

[10] **RENDRE** toute autre ordonnance jugée juste et appropriée dans les circonstances;

LE TOUT sans frais, sauf en cas de contestation et dans ce cas avec dépens contre toute partie contestante solidairement.

Montréal, le 9 avril 2025.

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.
Me Alfredo J. Mancini
800, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 2220
Montréal (Québec) H3B 1X9
Téléphone : (514) 871-5305
(514) 871-5306
Télécopieur : (514) 954-2035
amancini@mlkaufman.ca
notification@mlkaufman.ca
N/D : 15090-6

COPIE CONFORME

(S) *ML Kaufman s.e.n.c.r.l.*

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO.: 500-11-065279-255

COUR SUPÉRIEURE
(chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE INTÉRIMAIRE DE :

9418-8778 QUÉBEC INC.,
Débitrice-intimée

-et-

BANQUE ÉQUITABLE,
Requérante

-et-

RICHTER Inc.,
Séquestre proposé

DÉCLARATION ASSERMENTÉE

Je, soussignée, Nadine Lehoux, Vice-Présidente régionale de la Banque Équitable, exerçant ma profession au 1411, rue Peel, bureau 501, en les ville et district de Montréal, province de Québec, H3A 1S5 déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis une représentante dûment autorisée de la Requérante La Banque Équitable;

2. Tous les faits allégués dans la *Requête pour la nomination d'un séquestre* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :

NADINE LEHOUX

AFFIRMÉ solennellement devant moi
à Montréal, ce 9 e jour de d'avril
2025

Vicky Sofianos

COMMISSAIRE À L'ASSERMENTATION

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N0. : 500-11-065279-255

C O U R S U P É R I E U R E
(chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE INTÉRIMAIRE DE :

9418-8778 QUÉBEC INC.,

Débitrice-intimée

-et-

BANQUE ÉQUITABLE,

Requérante

-et-

RICHTER Inc.

Séquestre proposé

AVIS DE PRÉSENTATION

À :

9418-8778 QUÉBEC INC.
4035 rue St-Ambroise
Suite 410
Montréal, Québec, H4C 2E1
Au soin de : Monsieur Nabil FAWAZ

-et-

MONSIEUR NABIL FAWAZ
19081 boulevard Gouin O.
Pierrefonds, Québec, H9K 1B2

-et-

RICHTER Inc.
Syndic autorisé en insolvabilité
1981 ave McGill College
Montréal, Québec, H3A 0G6
Au soin de :

Séquestre proposé

PRENEZ AVIS que la *Requête pour la nomination d'un séquestre* sera présentée pour être entendue le **15 avril 2025** en salle 16.10 du Palais de justice de Montréal situé au 1, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1B6 à 8:45 am ou aussitôt que le conseil pourra être entendu.

VEUILLEZ AGIR EN CONSEQUENCE.

Montréal, le 9 avril 2025.

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.

COPIE CONFORME

(S) ML Kaufman s.e.n.c.r.l.

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.
Me Alfredo J. Mancini
800, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 2220
Montréal (Québec) H3B 1X9
Téléphone : (514) 871-5305
(514) 871-5306
Télécopieur : (514) 954-2035
amancini@mlkaufman.ca
notification@mlkaufman.ca
N/D : 15090-6

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO. : 500-11-065279-255

COUR SUPÉRIEURE
(chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE INTÉRIMAIRE DE :

9418-8778 QUÉBEC INC.,

Débitrice-intimée

-et-

BANQUE ÉQUITABLE,

Requérante

-et-

RICHTER Inc.

Séquestre proposé

LISTE DE PIÈCES

Pièce R-1 : Copie d'un extrait du registre des entreprises de 9418-8778 Québec Inc.;

Pièce R-2 : Copie de la Convention de prêt en date du 30 mars 2021;

Pièce R-3 : Copie de l'Acte d'hypothèque immobilière au montant de 18 590 000,00$ intervenu en date du 3 août 2021;

Pièce R-4 : Copie d'un index des immeubles;

Pièce R-5 : Copie d'une correspondance de EQB à la Défenderesse et à la caution Nabil Fawaz en date du 5 septembre 2023;

Pièce R-6 : Copie de la Convention d'atermoiement datée du 4 mars 2024;

Pièce R-7 : Copie du premier amendement de la Convention d'atermoiement en date du 12 avril 2024;

Pièce R-8 : Copie de la Transaction et Quittance datée du 4 mai 2024;

Pièce R-9 : Copie d'un échange de courriel en date du 19 décembre 2024;

Pièce R-10 : Copie d'un courriel en date du 24 janvier 2025;

Pièce R-11 : Copie d'un état de compte en date du 27 janvier 2025;

Pièce R-12 : Copie de l'Avis d'intention communiqué daté du 28 janvier 2025;

Pièce R-13 : Copie du Préavis d'exercice et son État certifié d'inscription daté du 30 janvier 2025 sous le numéro 29 221 216;

Pièce R-14 : Copie d'échanges de courriels entre le Séquestre Intérimaire et le dirigeant de la Débitrice

Pièce R-15 : Copie d'échanges de correspondances

Pièce R-16 : Copie des échanges de courriels datés du 20 février et 24 février entre Me Lanthier et Me Mancini;

Pièce R-17 : Copie de l'Avis d'hypothèque légale publié par Entrepreneurs Généraux Lambda Inc. le 20 février 2025 au montant de 1 351 656,33 $

Pièce P-18 : Copie des échanges de courriels, avec la pièce jointe, entre Me Stephane Nobert (pour Entrepreneurs Généraux Lambda Inc.) et Me Mancini entre le 24 et 26 février 2025;

Pièce R-19 : Copie d'une Mise en Demeure en date du 25 février 2025 du sous-traitant *Les Industries Thermo Plus Inc.* réclamant 171 116,44$

Pièce R-20 : Copie du courriel et pièce jointe de Me Stéphane Nobert adressé au Débiteur pour valoir avis formel d'annulation de contrat;

Pièce R-21 : Copie de l'Avis d'hypothèque légale publié le 21 février 2025 par *Peinture et Murs Sec Tango Inc.* pour un montant de 182,950,40 $;

Pièce R-22 : Copie de l'Avis d'hypothèque légale publié le 25 février 2025 par *Les Industries Thermo Plus Inc.* au montant de 171 116,44 $

Piece R-23 : Confirmation de Mandat d'Olivier Benchaya de Richter Inc.

Piece R-24 : Copie de l'Ordonnance

Montréal, le 9 avril 2025.

COPIE CONFORME

(S) ML Kaufman s.e.n.c.r.l.

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.
Me Alfredo J. Mancini
800, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 2220
Montréal (Québec) H3B 1X9
Téléphone : (514) 871-5305
(514) 871-5306
Télécopieur : (514) 954-2035
amancini@mlkaufman.ca
notification@mlkaufman.ca
N/D : 15090-6

CANADA, PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE MONTREAL
COUR SUPÉRIEURE - "CHAMBRE COMMERCIALE"
CAUSE : 500-11-065279-255

9418-8778 QUEBEC INC
Partie Débitrice-Intimée

BANQUE EQUITABLE
Partie Requérante

RICHTER INC
Séquestre

- ATTESTATION D'AUTHENTICITÉ (ART. 113 C.P.C.) -

Je, soussigné(e), **KARINE LABERGE, Huissier de justice** du Québec, ayant mon domicile professionnel au 407 Boul Saint-Laurent #700, MONTREAL, QC, CANADA, H2Y 2Y5, affirme solennellement ce qui suit:

Le 09 avril 2025 à 19:46 heures

J'ai reçu par **COURRIER ÉLECTRONIQUE** un(e) **REQUÊTE POUR LA NOMINATION D'UN SEQUESTRE, DECLARATION ASSERMENTEE, AVIS DE PRESENTATION ET LISTE DE PIECES .**

Les copies jointes aux présentes sont conformes au document reçu par **COURRIER ÉLECTRONIQUE** de:

VALLY SOFIANOS DE KAUFMAN AVOCATS S.E.N.C.R.L.
COURRIEL: vsofianos@mlkaufman.ca

Les faits allégués aux présentes sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ

KARINE LABERGE, Huissier de justice (Permis: 952)

MLKAUFMAN (C252122)

Inv. : *533706-1-5-1
(HE) E636 0 CCH E0409 I0410-10:12
(DEPT. 820)
Présentable le : 15/04/2025

SE

a/s : ME ALFREDO J. MANCINI
v/d : 15090-06

Charron Boissé Lévesque, Huissiers de justice Inc.
407 Boul Saint-Laurent # 700
MONTREAL, QC, CA, H2Y 2Y5
Tél. : (514) 878-3143 Fax : (514) 954-9981
T.P.S. : 712514496 T.V.Q. : 1224785808

No :500-11-065279-255
CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

9418-8778 QUÉBEC INC.
Débitrice-intimée

Et

BANQUE ÉQUITABLE

Requérante

et

RICHTER INC.

Séquestre proposé

N/D 15090-6 **Code : BM 1885**

REQUÊTE POUR NOMINATION D'UN SEQUÉSTRE
(ARTICLE 243 de la Loi sur la Faillite et l'insolvabilité, L.R.C. (1985), ch. B-3 (La "LFI")

COPIE POUR : Richter Inc.
1981 ave. McGill Collège
Montreal, Québec, H3A 0G6

10/04/2025 10h52

FRÉDÉRIC GENDRON
CHJQ
1112
HUISSIER DE JUSTICE

MLKaufman
Avocats · Notaires

Avocat : Me Alfredo J. Mancini
Tél. : 514-871-5305
Courriel :amancini@mlkaufman.ca

Montréal: 800, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 2220
Montréal (Québec) H3B 1X9