

Cour supérieure

(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

DOSSIER N° : 700-11-022188-249

DATE : 12 NOV. 2024

Sous la présidence de Me Johanne Roy
Registraire C.S.T.

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE :

GESTION CHLOÉ JACQUES INC.

Débitrice-défenderesse

-et -

BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA

Demanderesse

-et -

C.S. ADJAMI INC.

-et -

9329-6481 QUÉBEC INC.

-et -

CONSTRUCTION LES INVINCIBLES INC.

-et -

CHLOÉ JACQUES

-et -

9436-1144 QUÉBEC INC.

-et -

CONSTRUCTION FDC INC.

-et -

9323-3286 QUÉBEC INC., FASN VITRERIE BRUNELLE (1953)

-et -

VENTILATION R. S. AIR INC.

-et -

ASCENSEURS VERTEC INC.

-et -

PLOMBERIE MÉCANIQUE JMC INC.

-et -

9279-4213 QUÉBEC INC.

-et -

HABÉLEC INC.

-et -

ACIER ROBEL INC.

Mises en cause

ORDONNANCE NOMMANT UN SÉQUESTRE
(Article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

- [1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la Demande pour la nomination d'un séquestre (la « **Demande** ») aux termes de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») présentée par la Demanderesse, de la Déclaration sous serment et des pièces déposées à son soutien ;
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande ;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des avocats de la Demanderesse ;
- [4] **CONSIDÉRANT** l'envoi par la Demanderesse à la Débitrice d'un préavis aux termes de l'article 244 LFI ;
- [5] **CONSIDÉRANT** que la Débitrice ne conteste pas la demande ;
- [6] **CONSIDÉRANT** qu'il est indiqué de nommer un séquestre à l'immeuble (ci-après défini) de la Débitrice ;

EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :

- [7] **ACCUEILLE** la Demande ;
- [8] **Nomination**
- [9] **NOMME** la firme C.S. Adjami inc. afin qu'elle puisse agir à titre de séquestre à l'encontre de l'immeuble de la Débitrice, sis au 2855-2859, chemin Sainte-Marie, Mascouche, Québec, J7K 3B8, et portant le numéro de lot 5 314 714, du

Cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption, et ce, jusqu'à ce que l'un des événements suivants se produise :

- a) La vente de l'immeuble ; ou
- b) Toute ordonnance rendue par le Tribunal mettant un terme au mandat du séquestre.

[10] **DÉCLARE** que l'ordonnance ~~à être rendue~~ et ses effets survivront au dépôt par la Débitrice d'un avis d'intention de faire une proposition ou d'une proposition en vertu de la LFI, à l'émission d'une ordonnance initiale à l'endroit de la Débitrice rendue aux termes de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (ci-après « LACC ») ou à la faillite de la Débitrice, à moins qu'une ordonnance spécifique ayant un effet contraire ne soit rendue par le Tribunal ;

[11] **Pouvoirs du séquestre**

[12] **AUTORISE** le séquestre à exercer les pouvoirs suivants :

[13] **Pouvoirs liés à la prise de possession de l'immeuble**

[14] **AUTORISE** le séquestre à prendre possession de l'immeuble de la Débitrice ci-après décrit et à exercer sur celui-ci les pouvoirs énumérés ci-après, en lieu et place de la Débitrice :

Désignation

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro CINQ-MILLIONS-TROIS-CENT-QUATORZE-MILLE-SEPT-CENT-QUATORZE (5 314 714) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption.

Avec bâtisse dessus construite portant les numéros civiques 2855 à 2859, chemin Sainte-Marie, à Mascouche, province de Québec, J7K 3B8.

[15] **Pouvoirs liés à la conservation de l'immeuble**

- a) Tous les pouvoirs nécessaires à la conservation et à la protection de l'immeuble ;
- b) Tous les pouvoirs nécessaires au contrôle de l'immeuble ;
- c) Tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès, en tout temps, à l'immeuble, et pour en changer les serrures, au besoin ;
- d) Tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tous documents, contrats, registres,

de quelque nature que ce soit, liés aux opérations de la Débitrice, relativement à l'immeuble, et peu importe le support (ci-après « Registres »), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions ;

- e) Tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres de la Débitrice;

[16] Pouvoirs liés à la disposition et la vente de l'immeuble

- a) Tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels de l'immeuble, incluant, sans limitation, le droit de procéder à un appel d'offres public ou à des sollicitations privées en vue de la disposition de l'immeuble ;

[17] ORDONNE au séquestre de demander au Tribunal la permission de vendre l'immeuble de la Débitrice hors du cours normal des affaires lorsqu'il aura trouvé un acquéreur à des conditions qu'il juge raisonnables, le cas échéant ;

[18] CONFÈRE au séquestre tous les pouvoirs nécessaires afin d'ester en justice et d'intenter les procédures qu'il juge appropriées dans le cadre de l'exercice de ses fonctions à l'égard de l'immeuble ;

[19] AUTORISE le séquestre à retenir les services de tout avocat, ou de tout autre personne ou entreprise afin de remplir efficacement ses fonctions ;

[20] DÉCLARE que le séquestre peut fournir de l'information aux créanciers et autres parties intéressées qui en font la demande par écrit. Une copie de cette demande devra être envoyée aux avocats de la Demanderesse. Le séquestre ne doit toutefois pas communiquer de l'information jugée confidentielle, exclusive ou concurrentielle par la Demanderesse à des tiers, sans le consentement préalable de la Demanderesse, à moins de directive contraire du Tribunal ;

[21] Devoirs de la Débitrice

[22] ORDONNE que la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants accordent, sans délai, au séquestre l'accès à l'immeuble de la Débitrice et aux Registres ;

[23] ORDONNE à la Débitrice, à ses administrateurs, à ses dirigeants, à ses employés, à ses mandataires et à ses représentants de coopérer avec le séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de l'ordonnance à être rendue ; JR

- [24] **ORDONNE** à la Débitrice de ne pas disposer, d'aliéner, de grever ou autrement de transiger, de quelque façon que ce soit, à l'égard de l'immeuble, sans le consentement du séquestre et autrement que dans le cours normal de son entreprise et avec le consentement du séquestre ;
- [25] **Non-interférence avec le séquestre, la Débitrice et l'immeuble**
- [26] **ORDONNE** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable soit dument transmis au séquestre et à la Demanderesse, aucune procédure, saisie, revendication ou autre mesure d'exécution ne puisse être mise en œuvre ou exécutée contre l'immeuble;
- [27] **ORDONNE** qu'aucune personne n'interrompe, ne modifie, ne résilie ou cesse d'exécuter ses obligations en vertu de tout droit, contrat, entente, licence ou permis conclu avec la Débitrice sans le consentement préalable du séquestre, ou avec l'autorisation du Tribunal ;
- [28] **Fourniture de services**
- [29] **ORDONNE** que toute personne partie à une entente écrite ou verbale avec la Débitrice, ainsi que tout fournisseur de biens ou de services à la Débitrice, soit enjoint, jusqu'à l'émission de toute autre ordonnance du Tribunal, de ne pas résilier, modifier ou cesser d'exécuter toute entente de fourniture de biens ou de services, telle qu'elle peut être requise par le séquestre, et que le séquestre soit autorisé à continuer à utiliser le numéro de téléphone, de télécopieur, les adresses internet et autres services, y inclus l'internet et les sites Web de la Débitrice, pourvu que les prix normaux et autres charges normales pour tels biens et services fournis ou rendus après la date de cette Ordonnance soient acquittés par le séquestre selon les pratiques normales de paiement de la Débitrice ou selon toute autre pratique dont il pourra être convenu entre le fournisseur de biens ou de services et le séquestre, ou selon toute ordonnance du Tribunal ;
- [30] **Protection des renseignements personnels**
- [31] **DÉCLARE** que, conformément au sous-paragraphe 7(3)c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, L.C. 2000, ch. 5, le séquestre est autorisé, à communiquer des renseignements personnels concernant des individus identifiables, qu'il a en sa possession ou qui sont sous sa responsabilité, à des parties intéressées ou à des investisseurs, financiers, acheteurs ou associés stratégiques éventuels, ainsi qu'à ses

conseillers, mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire, et à la condition que les personnes à qui ces renseignements personnels sont communiqués s'engagent auprès du séquestre en vertu de conventions de confidentialité les obligeant à préserver et à protéger le caractère confidentiel de ces renseignements et à en limiter l'utilisation;

[32] Limitation de responsabilité

[33] Sous réserve des pouvoirs conférés au séquestre aux termes de l'ordonnance, **ORDONNE** et **DÉCLARE** qu'aucune disposition de la présente demande n'impose au séquestre l'obligation de prendre possession ou d'assumer le contrôle, le soin, la charge ou autrement la gestion de l'immeuble qui pourrait être pollué, qui pourrait constituer un polluant ou un contaminant ou qui pourrait causer le déversement, l'émission, le rejet ou le dépôt d'une substance contrairement à une loi fédérale ou provinciale ou à une autre loi relative à la protection, à la conservation, à la valorisation, à la restauration ou à la remise en état de l'environnement ou relative à l'élimination de déchets ou de toute autre forme de contamination, notamment la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement*, 1999, CS 1999, c 33, la *Loi sur la qualité de l'environnement*, RLRQ c Q-2, ou la *Loi sur la santé et la sécurité du travail*, RLRQ c S-2.1, ainsi que leurs règlements d'application (ci-après « Législation environnementale »). Toutefois, les dispositions de la présente demande ne dispensent aucunement le séquestre de toute obligation de notification ou de divulgation imposée par la Législation environnementale applicable. Le séquestre n'est pas, en vertu de l'ordonnance ou en raison de toute mesure prise par suite de l'exercice de ses pouvoirs et fonctions en vertu de l'ordonnance, réputé avoir la possession d'un quelconque des Biens au sens de toute Législation environnementale, le tout selon les termes de la LFI ;

[34] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que le séquestre n'encourt aucune responsabilité, de quelque nature que ce soit, au sujet de l'immeuble, incluant toute responsabilité environnementale potentielle, relativement à la période postérieure à la fin de ses fonctions en vertu de l'ordonnance.

[35] **DÉCLARE** que les pouvoirs du séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement ;

[36] **DÉCLARE** que l'article 215 LFI s'applique *mutatis mutandis*, et donc, aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le séquestre en raison de sa nomination ou de l'exécution des pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal, sauf avec l'autorisation du Tribunal. Les entités liées au séquestre ou appartenant au même groupe bénéficient de la protection découlant du présent paragraphe ;

[37] Honoraires

[38] DÉCLARE que, nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui en découle, ii) toute requête en faillite déposée à l'égard de la Débitrice conformément à la L.F.I. et toute ordonnance de faillite y faisant droit ou toute cession de biens visant la Débitrice qui est faite ou réputée avoir été faite, et iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par le séquestre conformément à l'ordonnance ~~à être rendue~~ ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux, des opérations sous-évaluées, des paiements préférentiels ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable, et seront valides et exécutoires à l'encontre de toute personne, y compris tout syndic de faillite, et tout séquestre aux biens de la Débitrice ;

[39] AUTORISE le séquestre à prélever des avances pour le paiement de ses honoraires et débours et ceux de ses procureurs, avec l'accord de la Demanderesse, le tout sujet à taxation conformément à la L.F.I., le cas échéant ;

[40] Généralités

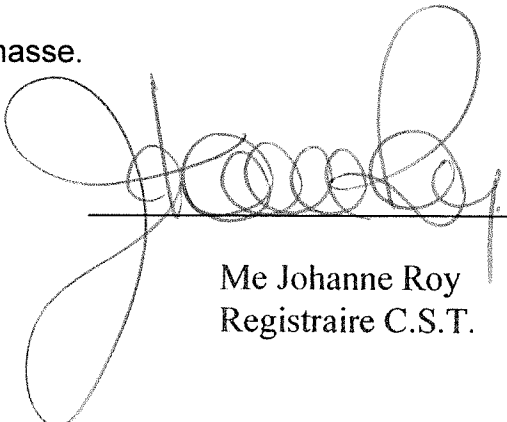
[41] DÉCLARE que l'ordonnance ~~à être rendue~~, la présente demande et l'affidavit à son soutien ne constituent pas, en eux-mêmes, un défaut de la Débitrice ou une omission de sa part de se conformer à une loi, un règlement, une licence, un permis, un contrat, une permission, une promesse, une convention, un engagement ou quelque autres écrit ou exigence ;

[42] DÉCLARE que le séquestre est libre de signifier tout avis, note d'information ou autre document se rapportant à la présente instance, en envoyant une copie par courrier ordinaire, port payé, par messagerie, par livraison en main propre ou par transmission électronique, aux personnes ou autres parties concernées, à leur dernière adresse figurant aux Registres ; le document ainsi signifié est réputé avoir été reçu à la date de livraison, s'il s'agit d'une livraison en mains propres ou d'une transmission électronique, le jour ouvrable suivant, s'il est livré par messagerie, ou trois jours ouvrables suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire ;

[43] DÉCLARE que le séquestre peut signifier les documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées par procureur, en envoyant par courrier électronique un document PDF ou une autre forme de copie électronique de ces documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition qu'il livre des exemplaires sur support papier de ces documents à toute partie qui en fait la demande dès que possible par la suite ;

- [44] **DÉCLARE** que toute partie à la présente instance, autre que le séquestre, peut signifier les documents s'y rapportant en envoyant par courrier électronique un document PDF, ou une autre forme de copie électronique de tous les documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition que cette partie livre des documents PDF, ou d'autres copies électroniques ou exemplaires sur support papier de tous les documents, aux procureurs de la Débitrice et du séquestre, et à toute autre partie qui en fait la demande ;
- [45] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes ou autre ordonnance du Tribunal, il n'est pas nécessaire de signifier quelque document ou ordonnance à une personne, à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié une comparution aux procureurs de la Débitrice et du séquestre, et ne l'ait déposée au dossier de cour ;
- [46] **DÉCLARE** que toute personne intéressée peut présenter une demande au Tribunal afin de faire modifier ou annuler l'ordonnance ~~à être rendue~~ ou d'obtenir un autre redressement, moyennant un préavis de cinq (5) jours au séquestre et à la Demanderesse, et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée, ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le Tribunal pourra ordonner ;
- [47] **ORDONNE** l'exécution provisoire de l'ordonnance ~~à être rendue~~ nonobstant tout appel et sans qu'il soit nécessaire de fournir quelque garantie ou cautionnement que ce soit.
- [48] **ORDONNE** l'exécution provisoire nonobstant appel ;
- [49] **LE TOUT** avec dépens contre la masse.

Me Louis Morency
Prévost Fortin D'Aoust
Avocats de la demanderesse



Me Johanne Roy
Registraire C.S.T.