

Cour supérieure

(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

No.: 700-11-022443-255

DATE : 20 février 2025

Sous la présidence du REGISTRAIRE : **Me VINCENT-MICHEL AUBÉ** (JA0858)

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE :

4164121 CANADA INC.

Débitrice

-et-

CAISSE DESJARDINS DE ROSEMONT – LA PETITE-PATRIE

Requérante

C.S. ADJAMI INC.

Séquestre

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

- [1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la Requête pour la nomination d'un séquestre (la « **Requête** ») aux termes de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») présentée par la Requérante, de l'affidavit et des pièces déposés à son soutien;
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs de la Requérante;

- [4] **CONSIDÉRANT** l'envoi par la Requérante à la débitrice 4164121 Canada inc. (la « Débitrice ») d'un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire et d'un préavis aux termes de l'article 244 de la *LFI*, et leur expiration;
- [5] **CONSIDÉRANT** l'absence d'opposition au dossier ainsi que les représentations;
- [6] **CONSIDÉRANT** que les faits allégués par la Requérante requièrent l'intervention urgente de cette Cour et qu'il est juste et opportun d'ordonner la nomination du Séquestre;
- [7] **CONSIDÉRANT** qu'il est indiqué de nommer un séquestre aux Biens (tels que ci-après définis) de la Débitrice;
- [8] **CONSIDÉRANT** les ordonnances émises par la Cour dans le cadre des dossiers portant les numéros 700-11-022275-244, 500-11-064816-248, 500-11-064815-240 et 400-11-007098-246 nommant un séquestre à l'égard de Les Clôtures Oasis inc., Groupe Arboit inc., Acier Tubrex inc. et Intersis Capital inc., (collectivement les « Débitrices »)
- [9] **CONSIDÉRANT** que, le 26 novembre 2024, une ordonnance a été émise **consolidant** les procédures en vertu de la *LFI* impliquant les Débitrices sous un seul numéro de dossier (**500-11-064816-248**) et déclarant la Cour supérieure du Québec, dans le district de Montréal, compétente pour se saisir des procédures consolidées;
- [10] **CONSIDÉRANT** qu'il est indiqué de rendre une ordonnance similaire afin d'ajouter les procédures impliquant la Débitrice en vertu de la *LFI* dans cette même consolidation administrative;
- [11] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *LFI*, notamment l'article 192 (8) *LFI*, ainsi que le principe directeur de proportionnalité;

EN CONSÉQUENCE LE TRIBUNAL :

- [12] **ACCUEILLE** la Requête;

SIGNIFICATION

- [13] **ABRÈGE**, le cas échéant, tout délai de présentation relatif à la présentation de la Requête;

CONSOLIDATION ADMINISTRATIVE

- [14] **ORDONNE** la consolidation des procédures en vertu de la LFI de la Débitrice avec les procédures en vertu de la LFI impliquant les Débitrices déjà consolidées sous le numéro de dossier 500-11-064816-248, dans le district de Montréal;
- [15] **ORDONNE** que toutes les demandes, requêtes et autres procédures et documents en lien avec les présentes procédures seront dorénavant déposées conjointement et ensemble par toute partie sous le numéro de dossier précipité;
- [16] **DÉCLARE** que la consolidation des procédures en vertu de la LFI ne sera qu'à des fins administratives et n'aura pas pour effet de consolider les actifs, des biens, des dettes et/ou des obligations de chacune des débitrices;
- [17] **DÉCLARE** que la Cour supérieure du Québec district de Montréal est compétente pour se saisir des procédures en vertu de la LFI concernant la Débitrice et les Débitrices, et qu'elle constitue le forum approprié;

NOMINATION

- [18] **NOMME** C.S. Adjami inc., syndic, pour agir à titre de séquestre (le « **Séquestre** ») aux Biens de la Débitrice, et ce, jusqu'à ce que l'un des événements suivants se produise :
- (a) La concrétisation de la vente des Biens (tel que ci-après défini) suivant la production du rapport définitif du Séquestre et de la distribution des fonds;
ou
 - (b) toute ordonnance rendue par le Tribunal mettant un terme au mandat du Séquestre;
- [19] **DÉCLARE** que l'ordonnance (l'« **Ordonnance** ») 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* (la « **LACC** ») ou à la faillite de la Débitrice, à moins qu'une ordonnance spécifique à l'effet contraire ne soit rendue par le Tribunal.

POUVOIRS DU SÉQUESTRE

- [20] **AUTORISE** le Séquestre à exercer les pouvoirs suivants :

12.1 Pouvoirs liés à la prise de possession des Biens

AUTORISE, le Séquestre à prendre possession de l'immeuble suivant, incluant tous les biens meubles, présents et à venir, incorporés, attachés ou réunis à l'immeuble et considérés immeubles en vertu de la loi (les « **Biens** ») et à exercer sur ceux-ci les pouvoirs énumérés ci-après en lieu et place de la Débitrice :

- Un immeuble connu et désigné comme étant composé des lots numéros cinq millions trois cent vingt-sept mille cent quatre-vingt-cinq (5 327 185) et cinq millions trois cent vingt-sept mille cent quatre-vingt-six (5 327 186) au Cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil.

Avec bâtisse portant le numéro 209, rue Saint-Jean, Lachute (Québec) J8H 3R8.

12.2 Pouvoirs liés à la conservation des Biens

- (a) tous les pouvoirs nécessaires à la conservation et à la protection des Biens;
- (b) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle et à la conservation des Biens et de toutes les places d'affaires et tous les lieux occupés par la Débitrice;
- (c) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès, en tout temps, aux places d'affaires et locaux de la Débitrice, et aux Biens, et pour changer les serrures donnant accès auxdits locaux et places d'affaires de la Débitrice;
- (d) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations de la Débitrice 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;
- (e) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres de la Débitrice;

12.3 Pouvoirs liés aux opérations de la Débitrice

- (f) continuer ou cesser, en tout ou en partie, les opérations de la Débitrice;
- (g) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des recettes et débours de la Débitrice;

- (h) tous les pouvoirs nécessaires afin de percevoir tous les comptes à recevoir et autres créances de la Débitrice et transiger à leur égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins;
- (i) tous les pouvoirs nécessaires afin de pouvoir procéder à l'ouverture de tout compte bancaire requis, selon les termes et conditions qu'il déterminera, auprès de toute banque à charte canadienne, ou d'autre institution financière, et ce, afin d'encaisser toute somme payable à la Débitrice, et d'émettre tout paiement qui, de l'avis du Séquestre, est nécessaire ou utile aux opérations de la Débitrice;
- (j) tous les pouvoirs nécessaires afin de déposer un avis d'intention de faire une proposition concordataire ou une cession volontaire des Biens la Débitrice;

12.4 Pouvoirs liés à la disposition et la vente des Biens

- (k) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à la vente ou à la disposition des Biens dans le cours normal des affaires de la Débitrice, et pour transiger à cet égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins ou visant à donner effet à toute telle vente ou disposition;
- (l) tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels des Biens ou des activités de la Débitrice, en tout ou en partie, incluant, sans limitation, le droit de procéder à un appel d'offres public ou à des sollicitations privées en vue de la disposition des Biens;

- [21] ORDONNE** au Séquestre de demander au Tribunal la permission de vendre les Biens de la Débitrice hors du cours normal des affaires, en tout ou en partie, lorsqu'il aura trouvé un acquéreur à des conditions qu'il juge raisonnables, le cas échéant;
- [22] CONFÈRE** au Séquestre tous les pouvoirs nécessaires afin d'ester en justice et d'intenter les procédures qu'il juge appropriées, incluant aux termes de l'article 34 de la *LFI*, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions à l'égard des Biens;
- [23] AUTORISE** le Séquestre à retenir les services de tout avocat, ou de toute personne ou entreprise afin de remplir efficacement ses fonctions;
- [24] DÉCLARE** que le Séquestre peut fournir des informations aux créanciers et autres parties intéressées qui en font la demande par écrit. Une copie de cette demande devra être transmise au procureur de la Requérante. Le Séquestre ne doit toutefois pas communiquer à des tiers des informations jugées confidentielles, exclusives ou concurrentielles par le Séquestre à moins de

directive contraire du Tribunal, ou des informations jugées confidentielles, exclusives ou concurrentielles par la Requérante sans le consentement préalable de la Requérante, à moins de directive contraire du Tribunal.

DEVOIRS DE LA DÉBITRICE

- [25] **ORDONNE** que la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants accordent, sans délai, au Séquestre, l'accès aux Biens, aux places d'affaires et locaux de la Débitrice, et aux Registres ;
- [26] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants, de coopérer avec le Séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui leurs sont conférés aux termes de l'Ordonnance;
- [27] **ORDONNE** à la Débitrice de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit, à l'égard des Biens, et autrement que dans le cours normal de son entreprise et avec le consentement du Séquestre;

NON INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE, LA DÉBITRICE ET LES BIENS

- [28] **ORDONNE** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable ne soit dûment transmis au Séquestre et à la Requérante, aucune procédure, saisie, revendication ou autre mesure d'exécution, ne pourra être mise en œuvre ou exécutée contre les Biens ou la Débitrice ;
- [29] **ORDONNE** qu'aucune personne n'interrompe, ne modifie, 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 ;

FOURNITURE DE SERVICES

- [30] **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, en autant 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;

EMPLOYÉS

- [31] **PERMET** au Séquestre (i) de continuer à retenir les services des employés de la Débitrice jusqu'à ce que le Séquestre, agissant pour et au nom de la Débitrice, ou la Débitrice, résilie, congédie ou autrement mette fin à tout tel emploi de tels employés, et (ii) sans limiter ce qui précède, de prévoir l'octroi de prime pour la rétention des employés sur autorisation de la Requérante ou, à défaut, du Tribunal.
- [32] **DÉCLARE** que le Séquestre n'est, ni n'est réputé être, un employeur ou un employeur-successeur des employés de la Débitrice, ni un employeur lié à la Débitrice au sens de toute législation fédérale, provinciale ou municipale régissant l'emploi, les relations de travail, l'équité salariale, l'équité en matière d'emploi, les droits de la personne, la santé et la sécurité ou les prestations de retraite ou de toute autre loi, règlement ou autre règle de droit ou en *equity* à toutes fins semblables, lorsqu'il agit en vertu de la présente Ordonnance, et ne sera aucunement responsable pour toute telle réclamation d'employé, incluant à titre d'employeur ou employeur-successeur, tel que prescrit à l'article 14.06 (1.2) de la *LFI*, autrement qu'en regard de tout montant que le Séquestre pourrait accepter, par écrit, de payer en regard des obligations prévues aux paragraphes 81.4 (5) et 81.6 (3) de la *LFI*;

PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

- [33] **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.

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [34] **DÉCLARE** que, sous réserve des pouvoirs conférés au Séquestre aux termes du paragraphe [20] de l'Ordonnance, rien aux présentes n'impose une obligation au Séquestre de continuer les opérations de la Débitrice ou une partie de celles-ci,

ou de prendre la possession, le contrôle, ou d'autrement assumer la gestion de l'un quelconque des Biens, y compris de l'un ou quelconque des Biens qui pourrait être contaminé, qui pourrait être un polluant ou un contaminant ou qui pourrait causer ou contribuer à causer des dégâts environnementaux, relâcher des dépôts de substance contraire à toute législation provinciale, fédérale ou autre concernant la protection, la conservation ou la réhabilitation de l'environnement ou en regard de la disposition de produits, de déchets ou d'autres contaminants incluant, sans limitation, la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec), la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement* (1999) ou toute autre législation ou réglementation fédérale, provinciale ou municipale de quelque nature que ce soit, étant entendu que rien aux présentes ne retire au Séquestre l'obligation de faire rapport ou de divulguer tel qu'il peut être tenu de le faire par toute législation environnementale. Le Séquestre, ses employés, administrateurs, représentants et mandataires, ne seront point, par l'émission de la présente Ordonnance, présumé être en possession de l'un ou l'autre des Biens, tels que prévu à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la *LFI* ;

- [35] **DÉCLARE** que le Séquestre n'occupe pas et n'a pas la possession, la charge, la direction ou le contrôle des Biens ou des affaires et finances de la Débitrice au sens de toute loi, règlement ou règle de droit ou en *equity*, fédéral, provincial ou municipal imposant une responsabilité à ce titre, notamment en vertu la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec), la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement* (1999), la *Loi sur la santé et la sécurité du travail* (Québec) ou d'autres lois fédérales ou provinciales similaires.
- [36] **DÉCLARE** que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement et que le Séquestre est dégagé de toute responsabilité ou obligation en lien avec sa nomination et l'exécution de ses pouvoirs, à l'exception de toute responsabilité ou obligation découlant de sa négligence grossière ou faute intentionnelle;
- [37] **DÉCLARE** que le Séquestre ne peut être tenu responsable du paiement des dettes et obligations contractées par la Débitrice ou encore imposées par la loi, à moins que le Séquestre n'en prenne lui-même l'engagement.
- [38] **DÉCLARE** que l'article 215 *LFI* s'applique *mutatis mutandis*, et donc, aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre ses employés, administrateurs, représentants et mandataire, en raison de leur nomination ou de l'exécution des pouvoirs qui leur sont conférés par le Tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe, de même que tout professionnel retenu par le Séquestre, bénéficient de la protection découlant du présent paragraphe ;

HONORAIRES DU SÉQUESTRE

- [39] **DÉCLARE** qu'en garantie des frais et débours professionnels engagés, tant avant qu'après la date de l'Ordonnance, à l'égard de la présente instance, une charge et une sûreté à l'égard des Biens sont constituées en faveur du Séquestre, du procureur du Séquestre et des autres conseillers du Séquestre, et ce, jusqu'à concurrence d'un montant total de 50 000 \$ (la « **Charge d'Administration du Séquestre** »)
- [40] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration du Séquestre est de rang supérieur à celui de toutes autres charges ou sûretés, de quelque nature que ce soit (collectivement, les « **Charges** »), grevant l'un ou l'autre des Biens ;
- [41] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration du Séquestre grève, à compter de 00h01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance (l'« **Heure de prise d'effet** »), tous les Biens, présents et futurs, de la Débitrice ;
- [42] **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 *LF* 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 la présente Ordonnance et l'octroi de la Charge d'Administration du Séquestre 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;
- [43] **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 Requérante.

GÉNÉRALITÉS

- [44] **DÉCLARE** que le Séquestre pourra, de temps à autre, s'adresser à cette Cour afin d'obtenir des directives concernant l'exercice de ses pouvoirs.
- [45] **DÉCLARE** que l'Ordonnance, la Requête 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 autre écrit ou exigence ;

- [46] **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 mains propres 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;
- [47] **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 ;
- [48] **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;
- [49] **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 ;
- [50] **DÉCLARE** que toute personne intéressée peut présenter une demande au Tribunal afin de faire modifier ou annuler l'Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement, moyennant un préavis de cinq (5) jours au Séquestre et à la Requérante, 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 ;
- [51] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada ;

- [52] **DÉCLARE** que le Séquestre, avec le consentement préalable du Tribunal, est autorisé à s'adresser, selon ce qu'il juge nécessaire ou souhaitable, avec ou sans avis, à tout autre tribunal ou organisme administratif au Canada, aux États-Unis d'Amérique ou à l'étranger, afin d'obtenir des ordonnances visant à apporter une aide à l'égard de la présente Ordonnance et de toute ordonnance ultérieure du Tribunal et les complétant, ainsi que, sans limiter ce qui précède, une ordonnance en vertu du chapitre 15 du *Bankruptcy Code* des États-Unis d'Amérique, à l'égard de laquelle le Séquestre sera le représentant étranger de la Débitrice. Tous les tribunaux et organismes administratifs de tous ces territoires sont respectivement priés, par les présentes, de rendre de telles ordonnances et de fournir au Séquestre l'aide pouvant être jugée nécessaire ou appropriée à cette fin ;
- [53] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada, de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif fédéral ou étatique des États-Unis d'Amérique et de tout tribunal ou organisme administratif étranger, afin que ceux-ci apportent leur aide au Tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance ;
- [54] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant tout appel et sans qu'il soit nécessaire de fournir quelque garantie ou cautionnement que ce soit.


Me VINCENT-MICHEL AUBÉ
Registraire LFI

JA0858

Date de présentation : 20 février 2025.

COPIE CONFORME

REGISTRAIRE ADJOINT C.S.T