

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE ST-HYACINTHE

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale – en matière de  
faillite et d'insolvabilité)

---

No: 750-11-004932-205  
No : 41-2661547

DANS L'AFFAIRE DE LA PROPOSITION  
DE :

GESTION J.-F. HOULE INC.

Débitrice/Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Syndic

---

---

**DEMANDE DE LA DÉBITRICE/REQUÉRANTE POUR PROROGER LE DÉLAI  
AFIN DE DÉPOSER UNE PROPOSITION  
(ART. 50.4 (9) DE LA LFI)**

---

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT  
EN CHAMBRE COMMERCIALE DANS ET POUR LE DISTRICT DE ST-  
HYACINTHE, OU AU REGISTRAIRE DE CETTE COUR, LA DÉBITRICE  
GESTION J.-F. HOULE INC., EXPOSE CE QUI SUIT:**

1. La débitrice/requérante Gestion J.-F. Houle inc. est une société de gestion qui chapeaute plusieurs filiales qui opèrent dans le domaine de la fabrication de produits alimentaires et du transport, le tout tel qu'il appert du CIDREQ, **PIÈCE R-1**;
2. Elle a déposé un avis d'intention le 30 juillet 2020 et devait à l'origine déposer une proposition au plus tard le 29 août 2020, le tout tel qu'il appert au dossier de cette Cour;
3. La société Gestion J.-F. Houle inc. (ci-après la débitrice/requérante) est une société de gestion, dont la mission est de gérer des filiales dont elle détient 100% des actions ordinaires. Les filiales sont Ô-Mets Chinois (2016) inc., Expédi-Go inc. et Les Aliments Tri-Deli inc., désormais en faillite depuis le 30 juillet 2020, tel qu'il appert de l'organigramme se trouvant à la page 2 du rapport du syndic, **PIÈCE R-2**;

4. Expédi-Go inc. est une société de transport qui emploie entre 20 et 30 employés; ses activités sont d'assurer le transport de protéines pour des clients importants, dont Olymel, Exceldor, Walmart ainsi que différents distributeurs alimentaires, dont Metro, Sobeys, pour ne nommer que ceux-là.
5. La débitrice/requérante voit à la gestion de toute la logistique du transport Expédi-Go inc. et à cet égard, détient une expertise unique qu'il s'agisse des assurances requises pour circuler aux États-Unis, des différents permis, des différentes autorisations gouvernementales ainsi que toute l'administration eu égard aux douanes.
6. Elle s'assure également d'offrir comme service à Expédi-Go inc. la gestion de tous les programmes en lien avec le transport, la gestion des ressources humaines, le service de paye ainsi que tous les services de comptabilité afin qu' Expédi-Go inc. ne se concentre que sur le transport des protéines tant sur le marché canadien que sur le marché américain.
7. Quant à Ô-Mets Chinois (2016) inc., celle-ci opère présentement dans la transformation alimentaire et elle distribue tant auprès de tous les distributeurs alimentaires au Canada que dans toutes les chaînes à l'exception de Costco.
8. Ô-Mets Chinois (2016) inc. compte quant à elle, entre 70 et 100 employés chez, selon les périodes d'achalandage.
9. La débitrice/requérante s'occupe de toute la logistique requise pour les opérations de Ô-Mets Chinois (2016) inc. et assure également pour cette filiale la gestion de tous les programmes en lien avec la transformation alimentaire, la gestion des ressources humaines, le service de paye ainsi que tous les services de comptabilité.
10. Quant à Les Aliments Tri-Deli inc., celle-ci a cessé ses opérations en septembre 2019, alors qu'elle évoluait elle aussi dans la transformation alimentaire. Celle-ci a fait cession de ses biens le 30 juillet 2020 aux soins de Raymond Chabot inc., ès qualité de syndic à la faillite de Les Aliments Tri-Deli inc.;
11. Financement Agricole Canada a consenti des facilités de crédit à Gestion J.-F. Houle inc. et détient une garantie sur l'immeuble sis au 890, chemin Benoit à Ville Mont-Saint-Hilaire, province de Québec, J3H 0L8, tel qu'il appert de l'hypothèque immobilière dûment publiée sous le numéro 23 541 206, **PIÈCE R-3**;

12. Par ailleurs, il importe de mentionner que c'est dans cet immeuble appartenant à la débitrice que les deux (2) filiales Expédi-Go inc. et Ô-Mets Chinois (2016) inc. opèrent;
13. Quant à la Banque Laurentienne, celle-ci est également titulaire d'une hypothèque légale résultant d'un jugement publié sur l'immeuble, le tout tel qu'il appert de l'hypothèque, **PIÈCE R-4**;
14. La Banque Laurentienne détient également deux (2) hypothèques mobilières sur les biens de Les Aliments Tri-Deli inc.;
15. Depuis le dépôt de l'avis d'intention, la débitrice/requérante continue ses opérations de gestion pour ses filiales, dont le potentiel de croissance est présent, soit Expédi-Go inc. et Ô-Mets Chinois (2016) inc.;
16. Vu la faillite de Les Aliments Tri-Deli inc., qui était l'une des filiales que gérait la débitrice-requérante, cette dernière doit devoir se restructurer puisque Ô-Mets Chinois (2016) inc. utilise présentement les actifs de Les Aliments Tri-Deli inc. qui sont sous le contrôle du syndic, et vise à obtenir de nouvelles facilités de crédit et s'assurer d'offrir à ses créanciers une proposition viable qui permettra la relance de l'entreprise, le maintien des opérations de ses filiales Expédi-Go inc. et Ô-Mets Chinois (2016) inc.
17. Malgré toute la bonne foi et la diligence déployée par la débitrice/requérante à ce jour, il lui sera impossible de déposer une proposition viable avant la date du 30 août 2020, mais tant celle-ci que le syndic croient qu'il sera possible qu'une telle proposition viable soit déposée, si une prolongation lui est consentie, le tout tel qu'il appert du rapport du syndic (Pièce R-2);
18. Vu ce qui précède, la débitrice/requérante recherche une ordonnance accordant une extension de délai supplémentaire de quarante-cinq (45) jours pour déposer sa proposition;
19. La débitrice/requérante est toujours d'opinion qu'il serait à l'avantage de ses créanciers de lui permettre de continuer ses efforts de rétablir sa situation sous la protection de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* suite au dépôt de son avis d'intention;
20. À défaut de permettre à la débitrice/requérante un délai supplémentaire lui permettant de proposer à ses créanciers une proposition acceptable, la faillite qui s'en suivrait serait néfaste tant pour ses créanciers, ses employés et distributeurs que ceux de ses filiales;

21. La débitrice/requérante soutient qu'aucun créancier ne subira de préjudice en raison du nouveau délai demandé, mais au contraire ce délai est toujours à leur avantage;
22. Le syndic à l'avis d'intention appuie la présente demande de prolongation de délai, le tout tel qu'il appert du rapport dudit syndic (pièce R-1);
23. La débitrice/requérante considère à ce stade être en mesure de continuer ses opérations, de procéder à une restructuration afin de lui permettre d'être en mesure de faire une proposition viable à ses créanciers;
24. La débitrice/requérante a toujours agi de bonne foi et avec diligence et remplit donc les conditions telles qu'imposées par la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* aux fins de la présente demande de prolongation de délai du dépôt d'une proposition, le tout tel qu'il appert du rapport du syndic (pièce R-1);
25. La présente demande est bien fondée en faits et en droit.

**PAR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL:**

**ACCUEILLIR** la présente demande;

**PROROGER** le délai du dépôt de la proposition de la débitrice/requérante pour une période supplémentaire de quarante-cinq (45) jours, à partir du 29 août 2020, prorogeant ainsi le délai au 13 octobre 2020;

**DÉCLARER** que la protection accordée par la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* suivant le dépôt de l'Avis d'intention de déposer une proposition est ainsi prorogée au 13 octobre 2020;

**LE TOUT** avec frais de justice contre la masse.

**MONTRÉAL, ce 24 août 2020**

  
**LAPOINTE ROSENSTEIN**  
**MARCHAND MELANÇON, S.E.N.C.R.L.**  
Avocats de la débitrice/requérante

---

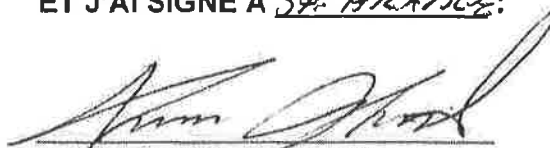
## AFFIDAVIT

---

Je, soussigné, Jean-François Houle, homme d'affaires, domicilié et résidant au 599, ch. Des Patriotes à Otterburn Park, province de Québec, J3H 1Z4, déclare et affirme solennellement ce qui suit :


1. Je suis le représentant dûment autorisé de la débtrice Gestion J.-F. Houle inc. en la présente instance;
2. Tous les faits mentionnés dans la présente demande pour proroger le délai afin de déposer une proposition sont vrais et exacts.

ET J'AI SIGNÉ À St. Hyacinthe:



JEAN-FRANÇOIS HOULE

**AFFIRMÉ** solennellement devant moi,  
à Montréal, ce 24 août 2020  
conformément aux directives  
gouvernementales autorisant  
l'assermentation à distance

  
Commissaire à l'assermentation pour le  
Québec



---

## AVIS DE PRÉSENTATION

---

**RAYMOND CHABOT INC.**  
600, rue de la Gauchetière Ouest,  
bureau 2000  
Montréal (Québec) H3B 4L8

**Bureau du Surintendant des faillites  
Industrie Canada**  
Édifice Sun Life  
1155, rue Metcalfe, bureau 950  
Montréal (Québec) H3B 2V6

**PRENEZ AVIS** que la présente demande pour proroger le délai afin de déposer une proposition sera présentée pour adjudication devant cette honorable Cour le **28 août 2020**, en **salle 2** par WEB-RCT du Palais de justice de St-Hyacinthe situé au 1550, rue Dessaulles à St-Hyacinthe, à 9h00 ou aussitôt que Conseil pourra être entendu.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

MONTREAL, ce 24 août 2020

  
**LAPOINTE ROSENSTEIN**  
**MARCHAND MELANÇON, S.E.N.C.R.L.**  
Avocats de la débitrice/requérante

**PIÈCE R-1**

## Rechercher une entreprise au registre

### État de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises

Renseignements en date du 2020-08-24 10:03:42

#### État des Informations

##### Identification de l'entreprise

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ)	1143631464
Nom	GESTION J.-F. HOULE INC.

##### Adresse du domicile

Adresse	890 ch. Benoit Mont-Saint-Hilaire (Québec) J3H0L8 Canada
---------	--

##### Adresse du domicile élu

Nom de famille	Houle
Prénom	Jean-François

Adresse	599 ch. des Patriotes Otterburn Park (Québec) J3H1Z4 Canada
---------	---

##### Immatriculation

Date d'immatriculation	1995-03-14
Statut	Immatriculée
Date de mise à jour du statut	1997-10-16
Date de fin de l'existence	Aucune date de fin d'existence n'est déclarée au registre.

##### Forme juridique

Forme juridique	Société par actions ou compagnie
Date de la constitution	1993-10-01 Constitution
Régime constitutif	QUÉBEC : Loi sur les compagnies partie 1A, RLRQ, C. C-38



Régime courant

QUÉBEC : Loi sur les sociétés par actions (RLRQ, C. S-31.1)

#### Dates des mises à jour

Date de mise à jour de l'état de renseignements	2018-07-11
Date de la dernière déclaration de mise à jour annuelle	2018-07-11 2018
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2020	2020-10-01
Date de fin de la période de production de la déclaration de mise à jour annuelle de 2019	2019-10-01

#### Faillite

L'entreprise n'est pas en faillite.

#### Fusion et scission

Aucune fusion ou scission n'a été déclarée.

#### Continuation et autre transformation

Aucune continuation ou autre transformation n'a été déclarée.

#### Liquidation ou dissolution

Aucune intention de liquidation ou de dissolution n'a été déclarée.

#### Activités économiques et nombre de salariés

##### 1<sup>er</sup> secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	7215
Activité	Sociétés de portefeuille (holdings)
Précisions (facultatives)	COMPAGNIE DE GESTION

##### 2<sup>e</sup> secteur d'activité

Code d'activité économique (CAE)	5219
Activité	Autres types de commerce de gros de produits alimentaires
Précisions (facultatives)	TRANSFORMATION ALIMENTAIRE, PRÊT A MANGER ET CRU, EST 130

#### Nombre de salariés

Nombre de salariés au Québec  
Aucun

**Convention unanime, actionnaires, administrateurs, dirigeants et fondé de pouvoir**

## Actionnaires

### Premier actionnaire

Le premier actionnaire est majoritaire.

Nom

HOULE, JEAN-FRANÇOIS

Adresse

599 ch. des Patriotes Otterburn Park (Québec)  
J3H1Z4 Canada

### Convention unanime des actionnaires

Il n'existe pas de convention unanime des actionnaires.

### Liste des administrateurs

Nom

HOULE, JEAN-FRANÇOIS

Date du début de la charge

1993-10-15

Date de fin de la charge

Fonctions actuelles

Président, Secrétaire

Adresse

599 ch. des Patriotes Otterburn Park (Québec)  
J3H1Z4 Canada

### Dirigeants non membres du conseil d'administration

Aucun dirigeant non membre du conseil d'administration n'a été déclaré.

### Fondé de pouvoir

Aucun fondé de pouvoir n'a été déclaré.

### Administrateurs du bien d'autrui

Aucun administrateur du bien d'autrui n'a été déclaré.

## Établissements

Aucun établissement n'a été déclaré.

### Documents en traitement

Aucun document n'est actuellement traité par le Registraire des entreprises.

## Index des documents

### Documents conservés

Type de document	Date de dépôt au registre
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2018	2018-07-11
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2017	2017-04-27
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2016	2016-04-06
Certificat de modification	2016-02-03
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2015	2015-06-29

Type de document	Date de dépôt au registre
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2014	2014-05-26
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2013	2014-02-20
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2012	2012-11-02
DÉCLARATION DE MISE À JOUR ANNUELLE 2011	2011-06-10
État et déclaration de renseignements 2010	2010-09-28
État et déclaration de renseignements 2009	2009-09-19
Déclaration annuelle 2007	2009-04-15
État et déclaration de renseignements 2008	2008-10-09
Avis de défaut	2008-02-25
Certificat de modification	2008-02-18
État et déclaration de renseignements 2006	2006-10-17
Déclaration annuelle 2005	2005-12-20
Déclaration annuelle 2004	2004-11-11
Déclaration annuelle 2003	2003-10-09
Déclaration annuelle 2002	2002-10-17
Déclaration annuelle 2001	2001-11-29
Déclaration annuelle 2000	2000-10-19
Déclaration annuelle 1999	1999-11-20
Déclaration annuelle 1998	1999-01-08
Déclaration annuelle 1997	1998-08-18
Avis de défaut	1998-05-25
Déclaration annuelle 1996	1997-10-16
Déclaration annuelle 1995	1997-10-16
Avis (arrêté) de révocation de radiation	1997-10-16
Radiation d'office	1997-07-17
Avis de défaut	1996-06-08
Déclaration d'immatriculation	1995-03-14

### Index des noms

Date de mise à jour de l'index des noms 1997-10-16

### Nom

Nom	Versions du nom dans une autre langue	Date de déclaration du nom	Date de déclaration du retrait du nom	Situation
GESTION J.-F. HOULE INC.		1993-10-01		En vigueur

### Autres noms utilisés au Québec

Aucun autre nom utilisé au Québec n'a été déclaré.

**Québec** 

© Gouvernement du Québec

**PIÈCE R-2**



Société affiliée de  
Raymond Chabot Grant  
Thornton  
S.E.N.C.R.L.  
800, rue de La Gauchetière Ouest  
Bureau 2000  
Montréal (QC) H3B 4L8  
Tél.: (855)724-2288  
Télééc.: (450)878-2202  
www.raymondchabot.com

CANADA  
DISTRICT DU QUÉBEC  
N° DIVISION : 01-SAINTE-HYACINTHE  
N° COUR : 750-11-004932-205  
N° DOSSIER : 41-2661547

C O U R S U P É R I E U R E  
« En matière de faillite et d'insolvabilité »

DANS L'AFFAIRE DE LA PROPOSITION DE :

**GESTION J.-F. HOULE INC.,**  
Personne morale faisant affaire au 890, chemin  
Benoit, dans la ville de Mont-Saint-Hilaire, dans  
la province de Québec, J3H 0L8

Personne insolvable

-et-

**RAYMOND CHABOT INC., (SR0163)**  
Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI  
Responsable désigné

Syndic autorisé en insolvabilité

---

**RAPPORT DU SYNDIC DÉSIGNÉ SUR L'ÉTAT  
DES AFFAIRES ET DES FINANCES DE LA DÉBITRICE**  
(article 50.4(7)b) de la Loi)

---

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN MATIÈRE DE  
FAILLITE, OU AU REGISTRAIRE DE CETTE MÊME COUR :

Conformément aux dispositions de l'article 50.4(7)b) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, nous soumettons  
notre rapport au tribunal sur l'état des affaires et des finances de la débitrice lors d'une demande de  
prorogation de délai.

Le 24 août 2020.

RAYMOND CHABOT INC.  
Syndic autorisé en insolvabilité

Par : \_\_\_\_\_  
Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI  
Responsable désigné

## 1. INTRODUCTION

Le présent rapport sur l'état des affaires et des finances de Gestion J.-F. Houle inc. (« Débitrice » ou « Gestion ») a pour objectif de :

- Présenter une information financière pertinente à l'intention du Tribunal en ce qui a trait aux finances et aux affaires de la Débitrice;
- Apporter un complément d'information à la requête formulée en vue de proroger le délai pour déposer une proposition concordataire.

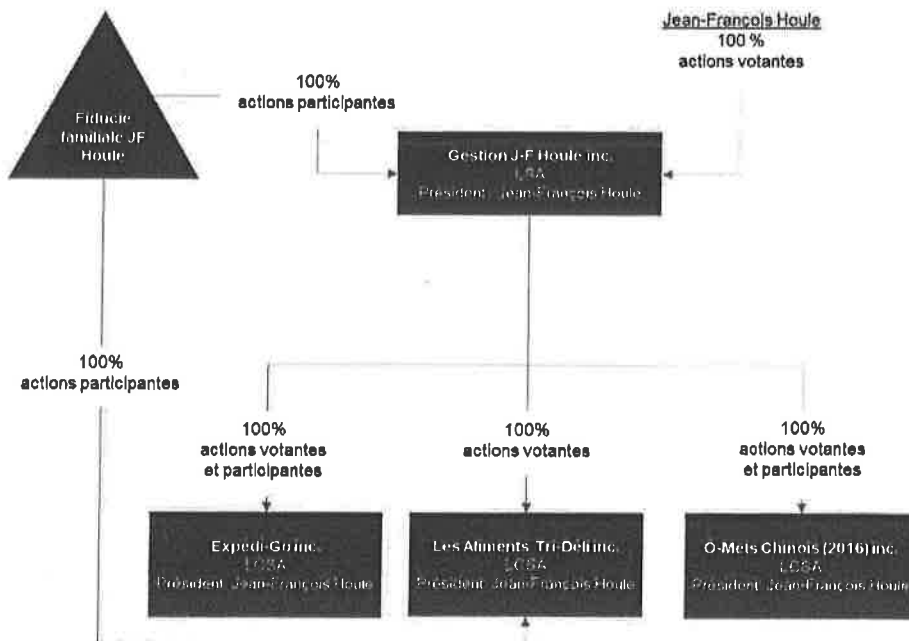
Ainsi, le présent rapport aborde les éléments suivants :

- Rétrospective (section 2);
- Situation financière (section 3);
- Suivi des opérations (section 4);
- Conclusion (section 5).

Il est à noter que ce rapport comporte certains renseignements financiers qui nous ont été fournis par la direction de la Débitrice. Nous n'avons pas réalisé de mission d'audit ou d'examen à l'égard de ces données financières et, par conséquent, nous n'exprimons aucune opinion à leur sujet.

## 2. RÉTROSPECTIVE

L'organigramme de la structure corporative de la Débitrice est le suivant :



La Débitrice, constituée le 1<sup>er</sup> octobre 1993 en vertu de la *Loi sur les compagnies, partie 1A*, est une société de gestion détenant un immeuble commercial sis au 890, chemin Benoit à Mont-Saint-Hilaire (« Immeuble »), dans lequel ses trois filiales sont exploitées. Monsieur Jean-François Houle est l'unique administrateur de Gestion et de ces trois filiales. Le siège social de Gestion est situé au 85, rue Fisher à Mont-Saint-Hilaire (Québec). Les filiales de Gestion sont les suivantes (« Filiales ») :

- Expedi-Go inc., constituée le 5 octobre 2005, œuvre dans le domaine de l'entreposage et du transport alimentaire. Ses activités se déroulent dans l'Immeuble appartenant à Gestion;
- Les Aliments Tri-Deli inc. « Tri-Deli », constituée le 19 juin 2013, oeuvre dans le domaine de la transformation alimentaire. Tri-Deli a déposé, le 24 juillet 2019, un avis d'intention de faire une proposition à ses créanciers. Une proposition adressée aux créanciers ordinaires fut soumise le 8 novembre 2019, laquelle fut acceptée lors de l'assemblée des créanciers tenue le 27 novembre 2019. Tri-Deli a exécuté intégralement ses obligations en vertu de cette proposition le 23 avril 2020;
- Ô-Mets Chinois (2016) inc. (« OMC ») est une société œuvrant dans la production alimentaire spécialisée dans les mets chinois et plus précisément celle de rouleaux impériaux, desservant une clientèle à travers le Canada.

Au fil du temps, tant monsieur Jean-François Houle que Gestion ont consenti des cautionnements afin de garantir les différents prêts contractés par les Filiales, dont ceux principalement octroyés par la Banque Royale du Canada (« RBC »), la Banque Laurentienne du Canada (« BLC ») et Financement agricole du Canada (« FAC »).

Le 2 août 2019, la RBC a formellement demandé à Tri-Deli le remboursement de sa créance de près de 3,5 millions \$ et une requête fut signifiée le 14 août 2019 à Gestion, Tri-Deli et OMC par la RBC afin de leur réclamer le remboursement de cette créance et/ou des cautionnements consentis afin de garantir celle-ci. Diverses discussions s'en sont suivies durant plusieurs mois afin d'en venir à une entente et/ou refinancement de cette créance.

Le 8 juillet 2020, OMC a reçu un avis de retrait d'autorisation de percevoir les créances de la RBC découlant du cautionnement consenti afin de garantir le prêt octroyé à Tri-Deli.

Le 30 juillet 2020, n'étant pas en mesure de conclure une telle entente, Gestion a déposé un avis d'intention de faire une proposition entre les mains de Raymond Chabot inc.

Tri-Deli a fait cession volontaire de ses biens entre les mains de Raymond Chabot inc. le même jour.

### 3. SITUATION FINANCIÈRE

Nous avons reproduit ci-dessous les états financiers sommaires pour les exercices financiers se terminant les 31 mars 2018, 2019 et 2020.

Nous n'avons pas effectué de procédures d'audit sur ces états financiers et nous n'émettons pas d'opinion sur ceux-ci. Notre travail a consisté uniquement à fournir des services de reproduction.

#### 3.1 Bilan

Le sommaire du bilan est le suivant (non audité) :

(En milliers de \$ - non audité)	31-mars-20	31-mars-19	31-mars-18
<b>Actif à court terme</b>			
Encasse	75	2	3
Débiteurs	238	219	132
Impôts sur les bénéfices à recevoir	-	-	33
Autres actifs à court terme	3	1	4
	314	222	172
Avances à une société sous contrôle commun	-	-	200
Avances à une filiale	-	234	264
Participations dans des filiales	421	422	25
Autre placement	66	96	87
Biens destinés à la location	5 320	5 453	5 543
	5 808	6 205	6 119
	<b>6 122</b>	<b>6 426</b>	<b>6 291</b>
<b>Passif à court terme</b>			
Emprunts bancaires	-	40	20
Créditeurs	120	113	102
Impôts sur les bénéfices à payer	10	2	-
Avances d'une filiale, sans intérêts (Expédi-Go inc.)	50	-	-
Avances de la fiducie actionnaire, sans intérêts	-	0	-
Portion à court terme de la dette à long terme	3 107	3 123	3 259
	3 287	3 277	3 381
Dette à long terme	139	202	236
Avances d'une société sous contrôle commun (Ô-Mets Chinois (2016) inc.)	201	-	-
Avances de filiales	1	406	136
	342	608	372
	<b>3 628</b>	<b>3 885</b>	<b>3 753</b>
<b>Capitaux propres</b>			
Capital-actions	1	1	1
	1	1	1
Surplus d'apport	3 454	3 454	3 454
Déficit	(961)	(914)	(917)
	2 493	2 540	2 537
	<b>6 122</b>	<b>6 426</b>	<b>6 291</b>



**Gestion J.-F. Houle inc.**

Rapport du syndic désigné sur l'état des affaires et des finances de la débitrice  
(article 50.4(7)b) de la Loi)

5

Cette analyse permet de dégager les constatations suivantes :

- Le solde des comptes débiteurs au 31 mars 2020 et se détaille comme suit :

(En milliers de \$ - non audité)	31-mars-20	31-mars-19	31-mars-18
Dû par Ô-Mets Chinois	205	24	88
Société sous contrôle commun	-	183	9
Société sous influence notable d'un actionnaires	-	6	29
Ristournes à recevoir	31	6	-
Autres	-	-	6
<b>Total</b>	<b>236</b>	<b>219</b>	<b>132</b>

- Les participations dans des filiales se détaillent comme suit :

(En milliers de \$ - non audité)	31-mars-20	31-mars-19	31-mars-18
Expedi-Go inc.	25	25	25
Les Aliments Tri-Deli inc.	-	1	1
Ô-Mets Chinois inc.	396	396	-
<b>Total</b>	<b>421</b>	<b>422</b>	<b>26</b>

- Gestion détient des parts privilégiées dans une coopérative régionale d'électricité, dont la valeur de rachat s'établit à 66 368 \$ au 31 mars 2020, laquelle est comptabilisée comme « Autre placement »;
- Outre ses participations dans les Filiales, le principal actif consiste en ses immobilisations, plus précisément en son Immeuble :

(En milliers de \$ - non audité)	Coût	Amortissement cumulé	31-mars-20	31-mars-19	31-mars-18
			Valeur nette	Valeur nette	Valeur nette
Terrain	1 135	-	1 135	1 135	1 135
Bâtiment	5 045	1 043	4 002	4 105	4 159
Aménagement extérieur	42	20	22	25	27
Stationnement	134	41	93	103	115
Équipement et outillage	370	308	61	77	96
Mobilier de bureau	36	31	4	5	6
Matériel informatique	24	22	2	2	3
Matériel roulant	31	31	0	1	1
<b>Total</b>	<b>6 817</b>	<b>1 497</b>	<b>5 320</b>	<b>5 453</b>	<b>5 543</b>

Une hypothèque immobilière de FAC de 5 millions \$ grève l'Immeuble, ainsi qu'une hypothèque légale de la BLC résultant d'un jugement au montant total de 1 729 023 \$ laquelle a été enregistrée le 5 juin 2020. Le montant est dû solidairement par Tri-Deli, la Débitrice et monsieur Jean-François Houle. Ce dernier a une responsabilité limitée à 250 000 \$ en vertu de son cautionnement général daté du 16 octobre 2015.

La dette à long terme de Gestion se détaille ainsi :

(En milliers de \$ - non audité) Modalités de remboursement	31-mars-20	31-mars-19	31-mars-18
Financement Agricole Canada Taux de base majoré de 0,25%, remboursement trimestriel de 8 333 \$ en capital.	125	127	93
Financement Agricole Canada Taux de base, remboursement mensuel de 12 979 \$ en capital.	2 933	2 959	3 115
BDC Taux de base majoré de 0,25%, remboursement mensuel de 4 485 \$ en capital.	199	256	309
Frais de financement	(12)	(17)	(23)
Portion court terme de la dette à long terme	(3 107)	(3 123)	(3 259)
<b>Dette à long terme</b>	<b>139</b>	<b>202</b>	<b>236</b>

- Les prêts FAC sont garantis par une hypothèque immobilière grevant l'Immeuble et une hypothèque mobilière de 5 millions \$ sur les biens de Gestion. Des cautionnements ont été aussi consentis par Expedi-Go et monsieur Jean-François Houle;
- Outre ces prêts, Gestion a cautionné le prêt de Tri-Deli dont le solde actuel est d'approximativement 3,5 millions \$, lequel est garanti par une hypothèque mobilière sur l'universalité de ses biens.

### 3.2 Résultats

Le sommaire des résultats est le suivant (non audité) :

(En milliers de \$ - non audité)	31-mars-20		31-mars-19		31-mars-18	
<b>Produits</b>						
Loyer et recouvrement des frais d'exploitation	687	-	687	-	661	-
Honoraires de gestion	468	-	587	-	107	-
Entreposage	-	-	5	-	-	-
	1 155		1 279		767	
<b>Frais d'exploitation</b>						
Frais de vente et d'administration	1 013	87,8%	1 077	84,2%	552	43,1%
Frais financiers	171	14,8%	174	13,6%	207	16,1%
	1 185	102,6%	1 251	97,8%	758	59,3%
<b>Bénéfice (perte) d'exploitation</b>	<b>(30)</b>	<b>-2,6%</b>	<b>29</b>	<b>2,2%</b>	<b>9</b>	<b>0,7%</b>
<b>Autres éléments</b>	<b>2</b>	<b>0,1%</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>
Gain sur la radiation d'avances d'une filiale	(2)	-0,1%	-	0,0%	-	0,0%
Perte sur la radiation d'avances à une société sous contrôle	3	0,3%	-	0,0%	-	0,0%
Provision pour dépréciation d'une participation dans une fi	0	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
<b>Bénéfice (perte) avant impôts sur les bénéfices</b>	<b>(32)</b>	<b>-2,7%</b>	<b>29</b>	<b>2,2%</b>	<b>9</b>	<b>0,7%</b>
Impôts sur les bénéfices exigibles	15	1,3%	26	2,0%	21	1,7%
<b>Bénéfice net (perte nette)</b>	<b>(47)</b>	<b>-4,0%</b>	<b>3</b>	<b>0,2%</b>	<b>(12)</b>	<b>-0,9%</b>

Il ressort de cette analyse les éléments suivants :

- L'intégralité du chiffre d'affaires de Gestion provient des Filiales;
- Une part des salaires administratifs de Gestion était auparavant assumée par Tri-Deli. Celle-ci étant inopérante depuis septembre 2019, Gestion assume depuis une part plus importante des salaires, ce qui résulte en une perte d'exploitation;
- Les « Autres éléments » sont constitués de la radiation de la balance des avances à payer à Tri-Deli, ainsi que la radiation de placements dans celle-ci.

#### 4. SUIVI DES OPÉRATIONS

Conformément à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, nous avons exercé une surveillance des affaires et finances de la Débitrice.

L'évolution comparative de l'encaisse pour la période du mois d'août 2020 se présente comme suit (non audité) :

(En milliers de \$ - non audité)	Réel Août 2020	Prévisionnel Août 2020	Écart Réel vs Prévisionnel
<b>Rocettes</b>			
Honoraires de gestion	20	36	(16)
Revenus de loyer	-	41	(41)
Revenus d'électricité	-	25	(25)
	20	102	(82)
<b>Débours</b>			
Électricité et chauffage	-	25	25
Assurance - Bâtiment et clients	2	2	0
Assurance-vie	2	2	(0)
Salaires	8	16	8
Déductions à la source	-	9	9
Taxes de vente	-	10	10
Assurances collectives	-	1	1
RVER	1	1	-
Frais de déplacement	-	0	0
Honoraires professionnels	10	10	-
Taxes municipales et scolaires	-	11	11
Frais de banque	-	0	0
Dettes à long terme	10	12	-1
	33	98	65
<b>Variation de l'encaisse</b>	<b>(13)</b>	<b>4</b>	<b>(17)</b>
Solde d'ouverture	35	35	-
<b>Solde de fermeture</b>	<b>22</b>	<b>39</b>	<b>(17)</b>

Les activités se sont généralement déroulées comme prévu. Les écarts sont temporaires et se résorberont au cours des prochaines semaines.

#### 5. CONCLUSION

Considérant ce qui précède, le syndic est d'avis que le délai initial de 30 jours est insuffisant et qu'il appert nécessaire d'obtenir une prorogation de délai de quarante-cinq (45) jours, et ce, considérant que :

- Cette prorogation permettra à Gestion de préparer un plan de restructuration permettant de soumettre une proposition viable aux créanciers;
- Il est peu probable que la réalisation rapide des actifs dans un contexte de faillite permette aux créanciers ordinaires d'espérer recevoir un dividende.

Le syndic recommande donc qu'une prorogation de délai de quarante-cinq (45) jours soit accordée à la Débitrice.

**PIÈCE R-3**



**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT, le cinq décembre.**

**DEVANT Me Martin LAVOIE, notaire à Sherbrooke, province de Québec.**

**COMPARAISSENT :**

**FINANCEMENT AGRICOLE CANADA / FARM CREDIT CANADA,** corporation mandataire de Sa Majesté du chef du Canada, incorporée, prorogée et régie par la *Loi sur Financement agricole Canada* (Canada), ayant son siège social au 1800 rue Hamilton, Boîte Postale 4320, Régina, Saskatchewan, S4P 4L3, agissant et représenté aux présentes par **Me Jeanne PAQUETTE, avocate et mandataire**, dûment autorisée tel qu'elle le déclare.

(le « Prêteur »)

L'AVIS D'ADRESSE du Prêteur a été inscrit au Registre foncier (Québec) sous le numéro 6 001 341 et au Registre des droits personnels et réels mobiliers (le « RDPRM ») sous le numéro 000161.

**ET**

**GESTION J.-F. HOULE INC.**, société par actions dûment constituée en vertu de la *Partie 1A de la Loi sur les compagnies*, maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*, ayant son siège au 890, chemin Benoit, Mont-Saint-Hilaire, province de Québec, J3H 0L8, ici agissant et représentée par monsieur **Jean-François HOULE, son Président et secrétaire**, dûment autorisé aux termes des résolutions de son conseil d'administration adoptées en date des présentes et dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné.

**ET**

**9356-8343 QUÉBEC INC.**, société par actions dûment constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*, ayant son siège au 890, chemin Benoit, Mont-Saint-Hilaire, province de Québec, J3H 0L8, ici agissant et représentée par monsieur **Jean-François HOULE, son Président et secrétaire**, dûment autorisé aux termes des résolutions de son conseil d'administration adoptées en date des présentes et dont copie demeure annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant en présence du notaire soussigné.

(Collectivement le « Constituant »)

Le Constituant exploite une entreprise agricole. L'Hypothèque et l'(les) Obligation(s) mentionnée(s) dans les présentes sont consenties en vertu de la *Loi sur Financement agricole Canada* (L.C. 1993, c. 14).

**LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT ET DÉCLARENT CE QUI SUIT :**

## 1. HYPOTHÈQUE PRINCIPALE

En garantie continue du paiement et de l'accomplissement des Obligations (tel que ce terme est défini à la section 6) en capital, intérêts, frais et accessoires, le Constituant hypothèque aux présentes, en faveur du Prêteur, pour un montant principal de **CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000 \$)**, avec intérêt au taux nominal de dix-huit pour cent (18%) par année, calculé semestriellement et non à l'avance, les biens ci-dessous décrits (collectivement, les « **Biens Hypothéqués** ») et, relativement aux biens incorporels qui sont situés à l'extérieur de la province de Québec ou utilisés dans plus d'une juridiction, le Constituant charge, cède, transfère et hypothèque en faveur du Prêteur et créé une sûreté mobilière (« *security interest* ») en faveur du Prêteur sur les Biens Hypothéqués (l'hypothèque, la charge, la cession, le transfert et la sûreté mobilière (« *security interest* ») sont ci-après collectivement nommés, l'« **Hypothèque** ») :

### Biens meubles (collectivement, les « **Biens Meubles** ») :

L'universalité de tous les biens meubles du Constituant, corporels et incorporels, présents et futurs, qui servent à l'exploitation, l'administration, l'entretien ou l'amélioration de l'Immeuble décrit à l'Annexe A.

### Biens immeubles (collectivement, l'« **Immeuble** ») :

L'Immeuble décrit à l'Annexe A.

La présente Hypothèque affecte aussi tous les biens présents et futurs qui y sont situés, ceux qui sont ou seront incorporés, attachés, réunis ou unis par accession audit Immeuble assurant son utilité et qui sont considérés immeubles en vertu de la loi, ainsi que ceux qui, sans être matériellement attachés ou réunis, servent à l'exploitation, l'administration, l'entretien ou l'amélioration de l'Immeuble.

### Autres biens :

Les biens suivants sont également hypothéqués par l'Hypothèque et sont inclus dans l'expression « **Biens Hypothéqués** ».

- Le produit de toute vente, cession, location ou autre disposition des Biens Hypothéqués et toute créance qui en découle. La présente clause ne doit pas être interprétée comme une autorisation à contrevenir aux Obligations aux termes de l'Hypothèque.
- Le produit et l'indemnité d'assurance dus à l'égard des Biens Hypothéqués, autre qu'une créance.
- Tout bien acquis en remplacement d'un Bien Hypothéqué, autre qu'une créance.

Tout bien qui est compris dans les universalités faisant partie des Biens Hypothéqués et qui est acquis, acquis, transformé ou fabriqué après la date de cette Hypothèque est grevé par l'Hypothèque, (i) que ce bien ait été acquis ou pas en remplacement de d'autres Biens Hypothéqués qui ont été aliénés par le Constituant dans le cours normal des affaires et (ii) que ce bien résulte ou pas de la transformation, du mélange, de la combinaison de tout Bien Hypothéqué et ce, sans que le Prêteur soit requis d'enregistrer ou

de réenregistrer tout avis quel qu'il soit.

## **2. HYPOTHÈQUE SUR LOYERS**

Pour garantir davantage l'accomplissement de ses Obligations, le Constituant hypothèque, par les présentes, jusqu'à concurrence du même montant et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause intitulée "Hypothèque principale" ci-dessus relatée, tous les loyers, présents et futurs, provenant de la location de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci et de la location de toutes constructions, présentes et futures, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes polices d'assurance qui couvrent ou pourront couvrir, le cas échéant, ces loyers.

Le Constituant s'engage à remettre au Prêteur, sur demande, une copie de tous les baux affectant les Biens Hypothéqués ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers et à ne pas consentir de cession de loyer en faveur de tiers, à ne pas recevoir par anticipation plus d'un (1) mois de loyer et à ne pas louer tout ou une partie de l'immeuble à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative.

Tant qu'un Événement de Défaut se soit produit et qu'il soit continu et tant que le Prêteur n'aura pas avisé le Constituant de son intention de percevoir les loyers, le Prêteur autorise le Constituant à continuer à percevoir les loyers à leur échéance.

Suivant un Événement de Défaut, le Prêteur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, retirer au Constituant l'autorisation de percevoir les loyers et se prévaloir de cette Hypothèque en inscrivant ce droit de retrait et en le signifiant aux locataires et au Constituant. Le Prêteur se verra remettre les baux, il pourra les renouveler ou en consentir de nouveaux au nom du Constituant aux conditions qu'il jugera convenables. Le montant des loyers perçus servira, à sa discrétion, à payer les frais d'administration, les intérêts de sa créance, les taxes, les versements de capital, le coût des réparations et autres dépenses, le tout sans que ses droits ou ses hypothèques soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit. D'avance, le Constituant ratifie les actes d'administration du Prêteur et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le Prêteur ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus à raison de son administration.

## **3. DISPOSITIONS ADDITIONNELLES RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ DIVISE**

S/O

## **4. DISPOSITIONS ADDITIONNELLES RELATIVES À L'HYPOTHÈQUE SUR LES VALEURS MOBILIÈRES**

S/O

## **5. HYPOTHÈQUE CONTINUE**

Le Constituant et le Prêteur conviennent que l'Hypothèque est continue et subsistera et demeurera en vigueur malgré le remboursement de temps à autre, en tout ou en partie, des Obligations; l'Hypothèque vaudra jusqu'à ce que toutes les Obligations soient entièrement satisfaites. Toute obligation

future garantie par l'Hypothèque sera considérée comme une obligation à laquelle le Constituant s'est obligé de nouveau conformément à l'article 2797 du *Code civil du Québec*.

## 6. OBLIGATIONS GARANTIES

Cette Hypothèque garantit le paiement de toutes les obligations du Constituant, présentes et futures, directes et indirectes, envers le Prêteur.

Cette Hypothèque garantit également le paiement de toutes sommes dues ou qui seront dues aux termes ou en vertu de cette Hypothèque et l'accomplissement des obligations y relatives.

(collectivement, les « **Obligations** »).

## 7. HYPOTHÈQUE ADDITIONNELLE

En garantie du paiement de tout montant dû au Prêteur qui excéderait le montant de l'Hypothèque ci-dessus consentie, et notamment les intérêts échus au-delà de trois (3) années plus l'année courante, ainsi que les sommes déboursées par le Prêteur pour la protection de la garantie et le recouvrement de sa créance, le Constituant hypothèque, en faveur du Prêteur, les Biens Hypothéqués pour une somme additionnelle équivalant à vingt pour cent (20 %) du montant de l'hypothèque principale décrite à la Section 1, représentant un montant d'**UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000 \$)**.

## 8. ENVIRONNEMENT

Le Constituant représente et convient ce qui suit :

- 8.1 le Constituant et toutes les personnes dont il est légalement responsable se conforment, aux frais du Constituant, à toutes les lois environnementales qui s'appliquent au Biens Hypothéqués, y compris celles régissant la gestion, la manutention et le nettoyage des Substances Dangereuses. Pour les fins de cette Hypothèque, l'expression « **Substances Dangereuses** » signifie toute substance déclarée dangereuse ou toxique ou décrite comme telle sous toutes lois, règlements ou autres textes législatifs fédéraux, provinciaux ou municipaux;
- 8.2 les Biens Hypothéqués n'ont pas été et ne seront pas utilisés pour entreposer des Substances Dangereuses, à la surface ou sous la terre, sauf dans le cadre de la conduite normale des affaires du Constituant, au moment de la prise d'effet de l'Hypothèque. Tout entreposage effectué dans le cours normal des affaires devra être conforme aux lois et règlements régissant l'entreposage et la manutention sécuritaires de ces Substances Dangereuses;
- 8.3 aucune Substance Dangereuse n'a été délogée ou ne sera délogée des Biens Hypothéqués dans l'environnement;
- 8.4 aucune procédure judiciaire ni aucune enquête n'est en cours ou en instance en rapport avec toute Substance Dangereuse qui affecte les Biens Hypothéqués ou toute question environnementale de nature générale, et il n'existe aucun motif pour qu'il y en ait;



- 8.5 le Constituant avisera le Prêteur de toute situation environnementale causée par la présence d'une Substance Dangereuse et de toute infraction aux lois environnementales qui survient sur les Biens Hypothéqués ou près de ceux-ci et dont le Constituant n'a pas connaissance. Le Constituant devra remédier à la situation environnementale sur les Biens Hypothéqués et enlever à ses frais toute Substance Dangereuse dans les délais que le Prêteur jugera raisonnables. À défaut, le Prêteur pourra, sans y être tenu, prendre des mesures pour remédier à la situation environnementale et enlever la Substance Dangereuse, et tous les coûts, dépenses ou dommages engagés par le Prêteur seront inclus dans les Obligations;
- 8.6 le Constituant fournira toute information environnementale relative aux Biens Hypothéqués sur demande du Prêteur et selon la forme exigée par le Prêteur pendant la durée de l'Hypothèque.

## 9. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 9.1 Propriété et utilisation des Biens Hypothéqués

En signant cette Hypothèque, le Constituant assure le Prêteur qu'il est le propriétaire des Biens Hypothéqués et qu'il est le propriétaire inscrit au titre de l'Immeuble et qu'il a le droit d'hypothéquer les Biens Hypothéqués. Aux termes de cette Hypothèque, le Constituant n'est pas autorisé à vendre, louer, déplacer ou transférer la propriété ou la possession de tout Bien Hypothéqué autrement que dans le cours normal des affaires. Cela comprend l'octroi d'un bail ou d'un droit d'utilisation touchant une partie quelconque des Biens Hypothéqués incluant toute servitude, ou tout démembrement du droit de propriété, tel que l'usufruit, l'usage et l'emphytéose. À titre d'exemple, le Constituant peut vendre des inventaires tels que les biens qu'il produit dans son entreprise. Avec le consentement écrit du Prêteur, le Constituant peut aussi vendre ses équipements qui ont été remplacés par de nouveaux équipements ou qu'il n'a pas besoin pour son entreprise. Aussi, le Constituant doit normalement garder les Biens Hypothéqués à sa place d'affaires.

Aux termes de cette Hypothèque, le Constituant n'est pas autorisé à constituer une nouvelle parcelle avec l'Immeuble, à lotir l'Immeuble, à faire une demande visant à modifier le zonage municipal de l'Immeuble, ou à changer l'utilisation de l'un ou l'autre des Biens Hypothéqués sans d'abord obtenir le consentement du Prêteur.

De plus, le Constituant ne peut, sans en informer le Prêteur à l'avance, et sujet au consentement du Prêteur et aux conditions que le Prêteur peut imposer, incorporer tout bien à un bien immeuble ou laisser ce bien se transformer, se mélanger ou se joindre à un ou plusieurs biens meubles de tout type de sorte qu'un nouveau bien est soit créé et, dans cette éventualité, le Prêteur est autorisé à inscrire, aux frais du Constituant, tout avis requis pour la conservation de l'Hypothèque.

### 9.2 Hypothèques et charges prioritaires

Le Constituant s'engage à ce qu'en tout temps les Biens Hypothéqués demeurent libres de toute priorité, hypothèque et charge quelconque pouvant primer les droits du Prêteur, à l'exception des charges permises

décrites à l'Annexe B (les « **Charges Permises** »). Le Constituant s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au Prêteur toute renonciation, cession de rang, quittance, radiation ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver le rang de ses droits sur les Biens Hypothéqués.

#### 9.3 Radiation des droits hypothécaires ou prioritaires

Le Prêteur est, par les présentes, autorisé à faire radier, aux frais du Constituant, toutes les inscriptions hypothécaires et charges quelconques qui pourraient affecter les Biens Hypothéqués et avoir préséance sur l'Hypothèque, à l'exception des Charges Permises.

#### 9.4 Impôts fonciers relatifs à l'Immeuble

Le Constituant s'engage à payer tous les privilèges, impôts, frais d'évaluation, droits, frais d'emphytéose et cotisations à l'égard de l'Immeuble.

#### 9.5 Remboursement des sommes déboursées par le Prêteur

Le Constituant remboursera au Prêteur, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations, frais d'emphytéose ou tous les autres frais engagés par le Prêteur pour conserver l'Hypothèque ou pour recouvrer sa créance ou pour assurer l'exécution de toutes Obligations, avec intérêt sur ces sommes au taux de 18 % par année.

#### 9.6 Conservation des Biens Hypothéqués

Le Constituant s'engage à conserver en bon état les Biens Hypothéqués sans en changer la vocation ainsi que tous les biens, toutes les bâtisses érigées ou qui seront érigées sur l'Immeuble, tous les biens qui y sont ou qui y seront incorporés, attachés, réunis ou unis par accession et qui seront considérés immeubles en vertu de la loi, et à leur apporter les soins d'une personne prudente et diligente de façon à ne pas diminuer la sûreté du Prêteur. Le Constituant informera le Prêteur de tout fait ou événement de nature à diminuer la valeur des Biens Hypothéqués. Si le Constituant néglige de maintenir les Biens Hypothéqués en bon état ou d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande ou l'autorisation du Prêteur ou si les Biens Hypothéqués sont laissés vacants ou à l'abandon, le Prêteur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, prendre les mesures conservatoires appropriées, aux frais du Constituant. De plus, le Constituant doit prendre les dispositions nécessaires pour conserver tout permis, franchise, quota dont il est ou pourrait être détenteur et ne peut en disposer sans l'autorisation préalable et écrite du Prêteur.

Si l'entreprise du Constituant est l'exploitation forestière, le Constituant s'engage à ne pas faire de coupes importantes sans l'autorisation du Prêteur. Toute coupe non autorisée, jugée importante par le Prêteur ou par un expert désigné par lui, sera considérée comme un Événement de Défaut aux termes de l'Hypothèque et le Prêteur sera en droit d'antamer les procédures d'usage en vue de la réalisation de ses garanties sans autre préavis.

#### 9.7 Inspection

Le Prêteur a le droit d'entrer et d'inspecter les Biens Hypothéqués à quelque moment que ce soit et pour toute raison, qu'il y ait un Événement de Défaut ou pas.

#### 9.8 Expropriation

Le Constituant doit informer le Prêteur de toute indemnité à recevoir à la suite d'une expropriation affectant les Biens Hypothéqués. Le Prêteur pourra imputer tout ou partie de l'indemnité en paiement de sa créance ou la remettre au Constituant ou à l'exproprié.

#### 9.9 Compensation/Indemnisation

Advenant que le Constituant reçoive ou est autorisé à recevoir toute somme que ce soit à titre de compensation, d'indemnisation, d'exonération, de bénéfice ou de paiement de quelque nature que ce soit, et que ceci résulte d'un désastre, d'une interruption d'affaire, d'une cessation d'affaires, d'une révocation de licence ou d'un permis d'opération, d'un ordre réglementaire ou de toute autre cause; cette Hypothèque s'étend et agit à titre de sûreté grevant ces paiements ou droits et le Constituant doit immédiatement aviser le Prêteur desdits paiements ou droits et indiquer au payeur d'effectuer le paiement au Prêteur ou au Prêteur et au Constituant solidairement. Le Constituant convient qu'il ne cédera pas, n'hypothéquera pas avec ou sans dépossession ou n'utilisera pas ces paiements ou droits de quelque façon que ce soit sans l'autorisation écrite du Prêteur.

#### 9.10 Perception de la créance

Si une créance est hypothéquée par les présentes, le Constituant autorise le Prêteur à aviser le débiteur de la créance de cette Hypothèque.

Si les Biens Hypothéqués comprennent une ou des créances, autres que le produit de l'aliénation éventuelle de quota, les dispositions suivantes s'appliquent, en outre de celles mentionnées au présent acte :

Le Prêteur autorise le Constituant à percevoir, à leur échéance, les remboursements de capital ou les revenus et l'intérêt de ladite créance; cependant, le Constituant s'oblige à informer sans délai le Prêteur de tout retard dans le paiement de la créance et à ne pas modifier les modalités de paiement de ladite créance, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Prêteur. Si, à la suite de défaut du débiteur de la créance hypothéquée, le Constituant n'exerce pas avec diligence les recours nécessaires, le Prêteur pourra alors exercer lesdits recours. Le Prêteur pourra, à tout moment retirer au Constituant cette autorisation de percevoir et lui signifier, ainsi qu'au débiteur de la créance hypothéquée, un avis leur indiquant qu'il percevra désormais lui-même les sommes exigibles en vertu de ladite créance; un avis de ce retrait d'autorisation sera également inscrit au registre approprié. Les frais de signification et d'inscription seront à la charge du Constituant.

#### 9.11 Conduite de l'entreprise

Le Constituant doit continuellement gérer et mener ses affaires d'une manière efficace et doit maintenir, réparer, tenir et préserver en bon état et

en bonne condition tous les Biens Hypothéqués. Le Prêteur a le droit en tout temps d'inspecter les Biens Hypothéqués afin de s'assurer que les Biens Hypothéqués existent et que le Constituant maintient les Biens Hypothéqués en bonne condition.

#### 9.12 Livres et registres

Le Constituant doit tenir ses livres de comptabilité et registres appropriés couvrant toutes ses opérations et affaires ainsi que les Biens Hypothéqués. Le Prêteur est autorisé à inspecter ses livres de comptabilité et registres et à en faire des copies si requis par le Prêteur.

#### 9.13 Plan d'entreprise et états financiers

Le Constituant s'engage à suivre tout plan d'entreprise exigé et approuvé par le Prêteur. Le Constituant s'engage aussi à fournir au Prêteur des états financiers sur demande et en la forme que le Prêteur exige.

#### 9.14 Modification de la structure juridique et changement de nom

Le Constituant s'engage à fournir au Prêteur tous renseignements concernant les actions ou parts sociales émises, à avertir le Prêteur sans délai de tout changement de nom ou de dénomination sociale, et à obtenir l'autorisation préalable et écrite du Prêteur avant toute modification au contrat de société ou avant toute émission, répartition ou transfert d'actions ou de parts sociales.

#### 9.15 Exercice des recours

L'exercice par le Prêteur d'un de ses droits et recours hypothécaires ne l'empêche pas d'exercer tout autre droit lui résultant de l'Hypothèque ou de la loi; les droits du Prêteur sont cumulatifs et non alternatifs. Le non-exercice par le Prêteur de l'un de ses droits ou la renonciation à une stipulation ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit ou de toute autre stipulation ou à tout Événement de Défaut. Le Prêteur peut exercer les droits lui résultant de l'Hypothèque ou de la loi sans avoir à exercer ses autres droits et recours contre le Constituant ou contre toute autre personne responsable du paiement des obligations découlant de l'Hypothèque et sans avoir à réaliser toute autre sûreté garantissant lesdites obligations.

Le Prêteur, dans l'exécution de ses droits ou dans l'accomplissement des obligations remplies à défaut du Constituant, est seulement tenu de faire preuve d'une prudence et d'une diligence raisonnables et n'engage pas sa responsabilité, sauf pour une faute lourde ou intentionnelle.

Le Constituant s'engage à indemniser le Prêteur pour toutes les dépenses encourues à ces fins ou pour tous les dommages réclamés au Prêteur et dont il n'est pas responsable.

### 10. ÉVÉNEMENTS DE DÉFAUT

Le Constituant sera en défaut aux termes de l'Hypothèque, sans nécessité d'avis ni de mise en demeure, si un des événements suivants survient (un « Événement de Défaut ») :

#### 10.1 Le non-paiement à l'échéance par le Constituant de tout montant dû

au Prêteur.

- 10.2 La non-observation ou non-exécution par le Constituant de tout engagement, obligation, modalité, disposition ou condition contenue dans l'Hypothèque.
- 10.3 Lorsque toute représentation, garantie ou déclaration donnée par le Constituant auprès du Prêteur se révèle inexacte quant à tout élément important incluant toute représentation environnementale.
- 10.4 Lorsque le Constituant ne peut pas payer ses dettes lorsqu'elles sont dues (insolvable), ou déclare faillite, ou applique pour une protection contre ses créanciers en vertu de toute loi d'insolvabilité, ou si des démarches sont entreprises par ou à l'encontre du Constituant en vue d'obtenir sa mise en faillite, ou de conclure tout arrangement ou concordat à l'égard de ses dettes.
- 10.5 Si le Constituant vend, transfère, cède ou se départit de quelle que façon que ce soit des Biens Hypothéqués d'une manière non permise aux termes de l'Hypothèque; ou si le Constituant déplace tout Bien Hypothéqué à l'extérieur de la province dans laquelle il exploite son entreprise sans le consentement du Prêteur.
- 10.6 Si le Constituant charge ou hypothèque les Biens Hypothéqués sans le consentement écrit du Prêteur.
- 10.7 Lorsque le Constituant est incorporé, s'il y a un changement dans l'actionariat du Constituant sans le consentement écrit du Prêteur. Si le Constituant est une société en nom collectif ou en commandite, il s'agit d'un Événement de Défaut si un associé quitte ou démissionne, si un nouvel associé est ajouté ou si la société en commandite ou en nom collectif est dissoute sans la permission écrite du Prêteur.
- 10.8 Si quelqu'un saisit ou prend le contrôle de tout Bien Hypothéqué ou menace de le faire.
- 10.9 Lorsque le Constituant cesse ou menace de cesser de s'occuper normalement des opérations de son exploitation ou vend tout ou la majorité de ses biens.
- 10.10 Lorsque le Prêteur, de bonne foi, et pour des motifs commerciaux raisonnables, juge que les perspectives de paiement des sommes dues (le cas échéant) ou de réalisation des engagements sont compromises ou sont sur le point de l'être ou que le Constituant ne sera pas en mesure d'accomplir ses Obligations ou que les Biens Hypothéqués sont en péril ou sont sur le point de l'être.
- 10.11 S'il y a la survenance d'un Événement de Défaut aux termes de toute convention intervenue entre le Constituant et le Prêteur.
- 10.12 Si le Constituant est une corporation, s'il y a changement dans le contrôle des votes, dans l'actionariat, des administrateurs ou des officiers sans le consentement écrit du Prêteur.
- 10.13 Si le Constituant met fin à l'usufruit, au droit de superficie et à

l'emphytéose, cette dernière autrement que par la réunion des qualités de propriétaire et d'emphytéote dans la personne du Constituant.

- 10.14 Si le Constituant n'obtient pas la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble dans les dix (10) jours de son inscription.
- 10.15 Si le Constituant n'obtient pas la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre les Biens Hypothéqués et les biens ou ne remédie à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant les Biens Hypothéqués.
- 10.16 Si le Constituant laisse vacant ou à l'abandon l'immeuble et les Biens Hypothéqués et contribue à diminuer la valeur de l'Hypothèque.

## 11. RECOURS

Advenant tout Événement de Défaut, le Prêteur aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours :

- 11.1 d'exiger le paiement et l'accomplissement immédiat des Obligations en capital, intérêts, frais et accessoires, des intérêts courus et des autres frais et le Constituant s'engage à payer des intérêts sur tout solde dû, tant avant qu'après jugement;
- 11.2 d'exécuter, mais sans y être tenu, toute obligation non respectée par le Constituant en ses lieu et place et prendre toute mesure conservatoire jugée appropriée, le tout aux frais de ce dernier;
- 11.3 d'exiger tous les documents qu'il pourrait considérer nécessaire à la perception des loyers ou de la créance;
- 11.4 d'exiger le délaissement des Biens Hypothéqués et d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du *Code civil du Québec*, et le tout en conformité avec les règlements de contingentement du débiteur de la créance hypothéquée;
- 11.5 d'être délié de toute obligation ou de toute entente envers et avec le Constituant.

De plus, suivant la survenance d'un Événement de Défaut, quel que soit le recours hypothécaire que le Prêteur décide d'exercer, ou quel que soit les autres droits et recours que le Prêteur décide d'exercer en vertu de la loi de toute juridiction ou en équité, les dispositions suivantes s'appliquent :

- 11.6 le Prêteur pourra, à sa discrétion, aux frais du Constituant, dans le but de protéger ou réaliser la valeur des Biens Hypothéqués :
  - 11.6.1 poursuivre la transformation ou procéder aux opérations des Biens Hypothéqués auxquelles le Constituant les soumet dans le cours des activités du Constituant;

- 11.6.2 disposer de ceux des Biens Hypothéqués désuets ou susceptibles de se déprécier rapidement ou de déperir;
- 11.6.3 utiliser toute l'information obtenue lors de l'exercice de ses droits;
- 11.6.4 remplir l'un ou l'autre des engagements du Constituant aux présentes;
- 11.6.5 exercer tout droit rattaché aux Biens Hypothéqués;
- 11.6.6 aux fins d'exercer l'un ou l'autre de ses droits, d'utiliser les locaux dans lesquels sont situés les Biens Hypothéqués;
- 11.6.7 faire l'entretien, procéder à des réparations ou rénovations, entreprendre ou parachever tous travaux relatifs aux Biens Hypothéqués, et ce, aux frais du Constituant;
- 11.7 le Prêteur pourra lui-même, directement ou indirectement, se porter acquéreur des Biens Hypothéqués;
- 11.8 le Prêteur, à l'occasion de l'exercice de ses droits, pourra renoncer à un droit qui appartient au Constituant, même sans contrepartie;
- 11.9 le Prêteur ne sera pas tenu de faire inventaire, de souscrire une assurance ou de fournir une autre sûreté;
- 11.10 le Prêteur ne sera pas tenu de continuer l'exploitation de l'entreprise du Constituant ou de faire fructifier les Biens Hypothéqués ou de les maintenir en état d'utilisation ni de maintenir leur vocation;
- 11.11 le Constituant devra, à la demande du Prêteur, déplacer les Biens Hypothéqués et les rendre disponibles au Prêteur dans un lieu désigné par le Prêteur et qui, selon ce dernier, est plus utile dans les circonstances;

## 12. ASSURANCES

Le Constituant doit maintenir une assurance sur les Biens Hypothéqués contre les pertes et les dommages causés par l'incendie et contre tous les autres sinistres qui sont normalement assurés sur des biens similaires à ceux-ci, ou selon ce que le Prêteur peut raisonnablement exiger, jusqu'à concurrence de leur pleine valeur assurable.

Le Prêteur doit approuver la police d'assurance ainsi que la compagnie d'assurance. Le Prêteur peut exiger une copie certifiée de la police et peut demander tout changement qu'il juge nécessaire dans ladite police.

Les polices d'assurance doivent inclure une clause d'assuré additionnelle en faveur du Prêteur et les indemnités d'assurance pour pertes et dommages payables au Prêteur conformément à son rang hypothécaire. Le Constituant doit remettre ces polices ou des preuves satisfaisantes de leur existence au Prêteur, à la demande de ce dernier. S'il néglige ou omet de maintenir de telles polices d'assurance, pour quelle que raison que ce soit, le Prêteur pourra le faire à sa place et chargera les frais au Constituant. Le Constituant informera promptement le Prêteur de tout dommage ou perte causé à la

totalité ou à une partie des Biens Hypothéqués. Si un dommage ou perte est causé, le Constituant s'engage à aviser le Prêteur et à coopérer avec la compagnie d'assurance.

### **13. ASSURANCE-VIE**

S/O

### **14. AUTORISATION À LA MODIFICATION CADASTRALE**

Le Prêteur consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots correspondant à l'immeuble. Toutefois, le Prêteur se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous les droits et recours. Le Constituant doit aviser le Prêteur par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

Pour toute modification cadastrale, autre qu'une modification ayant pour seule fin la renumérotation du ou des lots, le Constituant doit obtenir le consentement préalable du Prêteur pour la transaction envisagée. Si la transaction envisagée ferait en sorte que l'immeuble ne constitue que des parties de nouveaux lots, le Prêteur peut exiger du Constituant qu'il lui accorde une hypothèque sur une ou plusieurs parties de lots, de sorte que les droits du Prêteur s'appliquent à des lots entiers.

### **15. DÉCLARATIONS DU CONSTITUANT**

Le Constituant déclare et garantit la véracité de ce qui suit :

- 15.1 aucune construction, addition, réparation, rénovation ou modification de l'immeuble n'est en cours actuellement et le coût de celles qui auraient été faites ou apportées à l'immeuble au cours des six (6) derniers mois a été intégralement payé;
- 15.2 tout versement sur les frais d'emphytéose, tout loyer au bailleur de toute exploitation louée, toutes les taxes, impositions, frais d'évaluation, cotisations et impôts établis par toute autorité compétente, soit contre ladite entreprise, soit contre le Constituant, ont été payés, sans subrogation en faveur de tiers;
- 15.3 les Biens Hypothéqués sont situés dans la province de Québec;
- 15.4 aucun des Biens Hypothéqués n'a été acquis d'une entreprise en dehors du cours des activités de cette entreprise;
- 15.5 aucun des Biens Meubles n'est incorporé, attaché, réuni ou uni par accession à un immeuble autre que les Biens Hypothéqués de façon à être considéré comme un immeuble en vertu de la loi;
- 15.6 si le Constituant est une personne physique, aucun des Biens Hypothéqués ne garnit sa résidence principale;
- 15.7 aucun des Biens Hypothéqués n'est actuellement en la possession d'un créancier ayant le droit de retenir les Biens Hypothéqués.



## 16. PROLONGATIONS ET MODIFICATIONS

- 16.1 Si le Prêteur le juge approprié, il peut accorder des prorogations de délais, ou d'autres faveurs, prendre et libérer des garanties, faire des compromis, négocier des règlements, accorder des mainlevées ou des libérations ou transiger d'autres manières avec le Constituant, les créanciers du Constituant, à l'égard des sûretés ou de toutes autres garanties ou facilités de crédit, sans que cela porte atteinte aux Obligations du Constituant ou à ses propres droits de conserver ou de réaliser ses sûretés sur les Biens Hypothéqués et ce, tant que les Obligations ont été exécutées en totalité.
- 16.2 Aucun changement, amendement ou modification ne sera apporté à quelles que dispositions que ce soit de l'Hypothèque, sauf au moyen d'une entente par écrit signée par le Prêteur et le Constituant, et aucune renonciation à quelle que disposition que ce soit ne sera valide à moins d'être faite par écrit.

## 17. AUTRES CLAUSES APPLICABLES À CETTE HYPOTHÈQUE

- 17.1 L'Hypothèque s'ajoute à tout autre cautionnement, sûreté ou autre facilité de crédit que le Prêteur peut avoir actuellement ou qu'il signera à une date future avec le Constituant. Ces autres conventions ne portent pas préjudice aux droits du Prêteur ou aux Obligations du Constituant aux termes de l'Hypothèque. Cette Hypothèque ne crée pas novation et ne porte pas préjudice aux droits et recours du Prêteur envers toute autre personne. Cette Hypothèque n'affecte pas les droits de compensation du Prêteur.
- 17.2 A condition que les Obligations soient dues et exigibles ou si le Prêteur est autorisé à les déclarer dues et exigibles, le Prêteur pourra opérer compensation de toute Obligation avec toute somme due au Constituant détenue par le Prêteur peu importe en vertu de quel titre, qu'elle soit échue ou non et le Prêteur sera donc présumé avoir exercé ce droit d'opérer compensation au moment où il a pris la décision de le faire et ce, même si l'entrée y relative est faite dans les registres du Prêteur après.
- 17.3 L'Hypothèque consentie aux présentes sera suspendue à l'égard de toute convention, droit, franchise, licence ou permis (les « **droits contractuels** ») auxquels le Constituant est partie ou dans lesquels le Constituant est bénéficiaire, dans la mesure où la création de l'Hypothèque pourrait constituer une violation des termes ou permettrait à toute personne de résilier les droits contractuels, mais le Constituant doit détenir en tant que mandataire du Prêteur jusqu'au moment où le consentement de l'autre partie soit obtenu ou lorsque la convention d'assumption soit convenue ou lorsqu'un avis est donné selon la manière requise par les droits contractuels. Le Constituant consent qu'il devra, à la demande du Prêteur, obtenir tout consentement, intervenir à toute convention d'assumption et/ou de donner tout avis requis dans le but de permettre que tous les droits contractuels soient grevés aux termes de l'Hypothèque.
- 17.4 Si toute partie de cette Hypothèque est déclarée invalide pour toute raison, les autres parties de l'Hypothèque demeureront en vigueur. Dans ce cas, l'Hypothèque sera lue comme si la partie invalidée ne

fait pas partie de l'Hypothèque. Advenant une différence entre les termes de l'Hypothèque et les termes de la ou des conventions attestant les Obligations, les termes de la ou des conventions vont prévaloir.

- 17.5 Le Constituant n'est pas responsable envers le Prêteur, ou envers toute autre personne, pour tout défaut ou délai pour exercer les droits du Prêteur en vertu de cette Hypothèque. Le même principe est applicable en cas de défaut de la part du Prêteur pour prendre toute mesure pour préserver les droits du Prêteur ou de toute autre personne, ou tout délai pour ce faire.
- 17.6 En interprétant cette Hypothèque, toutes les fois où le singulier et le genre masculin sont utilisés, ceci sera interprété comme incluant également le pluriel et le genre féminin. Si plus d'une personne a signé cette Hypothèque en tant que constituant, chaque personne ayant signé est responsable devant le Prêteur pour toutes les Obligations sur une base solidaire. Le Constituant renonce par les présentes aux bénéfices de division et de discussion dans la mesure permise par la loi, et renonce au bénéfice de subrogation.
- 17.7 Cette Hypothèque demeurera en vigueur et il n'y aura quittance que lorsque toutes les dettes et obligations présentes et futures dues par le Constituant au Prêteur ne soient payées ou exécutées en entier.
- 17.8 Le Constituant consent à signer tous les autres documents que le Prêteur considère comme étant nécessaire pour consigner l'intention de cette Hypothèque ou pour exercer tous ses droits sur les Biens Hypothéqués et dans la mesure permise par la loi, à signer tout document ou à faire toute chose pour le compte du Constituant en cas de nécessité ou d'urgence, incluant, sans limiter la généralité de ce qui précède, toute convention de contrôle.
- 17.9 Toute référence à cette Hypothèque inclut toutes les annexes y attachées.
- 17.10 Le Constituant accuse réception de la copie de cette Hypothèque et déclare avoir lu et reçu toutes les explications adéquates quant à la nature et l'étendue des Obligations sous cette Hypothèque.
- 17.11 Cette Hypothèque lie le Constituant et ses héritiers, représentants légaux, successeurs et ayants droits. Le Constituant ne peut transférer ses obligations sous cette Hypothèque à quiconque sans la permission écrite du Prêteur. Le Prêteur peut transférer ses droits aux termes de cette Hypothèque à une autre institution financière sans la permission du Constituant.
- 17.12 Cette Hypothèque est régie par les lois de la Province du Québec et les lois fédérales (Canada) applicables.
- 17.13 Le Constituant fait élection de domicile à son adresse mentionnée aux présentes. Si le Prêteur ne peut le rejoindre à cette adresse ou à la dernière adresse fournie par écrit par le Constituant, celui-ci fait élection de domicile au greffe de la Cour supérieure du district de Québec; cependant, le Prêteur pourra, à sa discrétion, signifier au Constituant toute action ou tout recours au greffe de la Cour

supérieure du district dans lequel est situé le principal établissement de ce dernier.

17.14 Le Constituant sera présumé en demeure par le simple écoulement du temps alloué au Constituant pour exécuter ses Obligations ou à l'expiration de tout terme prévu aux présentes et ce, sans que le Prêteur soit obligé de signifier un avis ou préavis au Constituant.

**18. EXEMPTION DE L'APPLICATION DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU CONSOMMATEUR (QUÉBEC)**

Le Constituant déclare que les Biens Hypothéqués sont utilisés principalement à des fins commerciales ou dans le cadre d'une entreprise agricole et reconnaît qu'il n'est pas lié par les dispositions de la *Loi sur la protection du consommateur* (Québec).

**ANNEXES**

**ANNEXE A  
DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

**Propriété de Gestion J.-F. Houle Inc. :**

a) Un immeuble connu et désigné comme étant composé des lots suivants, savoir :

- i) Le lot numéro **CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT SIX (5 582 306)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville ;
- ii) Le lot numéro **CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT SEPT (5 582 307)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville ;
- iii) Le lot numéro **CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT NEUF (5 582 309)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville.

Avec bâtisse dessus construite, circonstances et dépendances, portant le numéro civique 890, chemin Benoit, Mont-Saint-Hilaire (Québec).

b) Un terrain vacant situé à Mont-Saint-Hilaire (Québec), connu et désigné comme étant le lot numéro **CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT QUATORZE (5 582 314)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville.

**Propriété de 9356-8343 Québec Inc. :**

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION SEPT CENT QUATRE MILLE SIX CENT VINGT-TROIS (1 704 623)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus construite, circonstances et dépendances, portant le numéro civique 2121, 46<sup>ème</sup> Avenue, Montréal, arrondissement de Lachine (Québec).

**ANNEXE B  
CHARGES PERMISES**

**Propriété de Gestion J.-F. Houle Inc. :**

i) Une hypothèque universelle consentie par *Gestion J.-F. Houle Inc.* en faveur de *Banque de développement du Canada*, reçue devant Me Jean-François LAFONTAINE, notaire, le quatorze (14) juin deux mille seize (2016) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Rouville, sous le numéro **22 393 177** et inscrite au Registre des droits personnels et réels mobiliers, sous le numéro **16-0569343-0002**.

**Propriété de 9356-8343 Québec Inc. :**

i) Règlement de zonage de l'aéroport international Pierre-Elliott-Trudeau de Montréal adopté par le *Ministère des transports du Canada*, le vingt-deux (22) septembre deux mille dix-sept (2017) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro **23 462 546** ;

ii) Une hypothèque immobilière consentie par *9356-8343 Québec Inc.* en faveur de *Financement Agricole Canada / Farm Credit Canada*, le vingt-huit (28) mars deux mille dix-sept (2017) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro **22 971 304** ;

iii) Une hypothèque universelle mobilière consentie par *9356-8343 Québec Inc.* en faveur de *Financement Agricole Canada / Farm Credit Canada*, le vingt-huit (28) mars deux mille dix-sept (2017) et inscrite au Registre des droits personnels et réels mobiliers, sous le numéro **17-0275297-0001** ;

iv) Une servitude réelle et perpétuelle d'utilité publique consentie en faveur de *Hydro-Québec* et *Bell Canada*, reçue devant Me André BRUNELLE, notaire, le dix-sept (17) décembre mil neuf cent soixante-huit (1968) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro **2 109 589** ;

v) Règlement de zonage de l'aéroport de Montréal (Dorval) adopté par le *Ministère des transports du Canada*, le vingt-cinq (25) mars mil neuf cent cinquante-cinq (1955) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro **1 128 231**. Lequel règlement a fait l'objet d'un amendement daté du dix-neuf (19) octobre mil neuf cent cinquante-cinq (1955) et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal, sous le numéro **1 270 627**.

**DONT ACTE** à Brossard, province de Québec, sous le numéro mille cinq cent soixante-huit (1 568) des minutes du notaire soussigné.

**APRÈS LECTURE FAITE**, les parties ont signé les présentes en présence du notaire soussigné.

**SIGNÉ :**

**FINANCEMENT AGRICOLE CANADA / FARM CREDIT CANADA**

Par :

Jeanne PAQUETTE, mandataire

**GESTION J.-F. HOULE INC.**

Par :

Jean-François HOULE, Président et secrétaire

**9356-8343 QUÉBEC INC.**

Par :

Jean-François HOULE, Président et secrétaire

Me Martin LAVOIE, notaire

**COPIE CONFORME À MA MINUTE DEMURÉE EN MON ÉTUDE.**

Me Martin LAVOIE, notaire

**PIÈCE R-4**

Registre des mentions

<b>Numéro Inscrption :</b>	25 432 304	<b>Circ. foncière :</b>	Rouville
<b>DHM de présentation :</b>	2020-06-05 09:05		

**Registre des mentions**

---

05 JUIN 2020 *ghos*  
25 432 304

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-HYACINTHE**

N° : 750-17-003689-209

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

**BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**, banque constituée en vertu de la Loi sur les banques et les opérations bancaires, LC 1991, c. 46, et ayant son domicile au 600-1360 boul. René-Lévesque O., Montréal, Québec, H3G 0E5

Demanderesse

c.

**LES ALIMENTS TRI-DÉLI INC.**, société par actions ayant son domicile au 85, rue Fisher, Mont-Saint-Hilaire, Québec, J3G 4S6

-et-

**GESTION J.-F. HOULE INC.**, société par actions ayant son domicile au 800, chemin Benoît, Mont-Saint-Hilaire, Québec, J3B 0L8

-et-

**JEAN-FRANÇOIS HOULE**, ayant son domicile au 599, chemin des Patriotes, Otterburn Park, Québec, J3H 1Z4

Défendeurs

**AVIS D'HYPOTHÈQUE LÉGALE RÉSULTANT D'UN JUGEMENT**  
(Art. 2730 C.c.Q.)

**À : L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS POUR LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE ROUVILLE**

**DE : Me Nicolas Mancini, avocat**, exerçant sa profession et ayant son domicile professionnel au 800, rue du Square-Victoria, bureau 3500, Montréal (Québec) H4Z 1E9

**LEQUEL**, en sa qualité de procureur de la demanderesse, requiert l'inscription d'une hypothèque légale résultant du jugement rendu le 18 février 2020 par la Cour supérieure (Chambre civile) du district de Saint-



Hyacinthe dans le dossier portant le numéro 750-17-003689-209 et condamnant solidairement les défendeurs à payer à la demanderesse les sommes suivantes :

a) **DEUX CENT VINGT-SIX MILLE SEPT CENT DEUX DOLLARS ET DEUX CENTS (226 702,02 \$)** avec l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 5,25 % à compter du 20 décembre 2019, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*; plus

b) **HUIT CENT CINQUANTE MILLE NEUF CENT TRENTE-SEPT DOLLARS ET CINQUANTE-SIX CENTS (850 937,56 \$)** avec l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 5,25 % à compter du 20 décembre 2019, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*; plus

c) **TROIS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE DEUX CENT DIX-SEPT DOLLARS ET QUATRE-VINGTS CENTS (357 217,80 \$)** avec l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 5,75 % à compter du 20 décembre 2019, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*; plus

d) **CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-HUIT DOLLARS ET VINGT ET UN CENTS (133 238,21 \$)** avec l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 5,75 % à compter du 20 décembre 2019, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*; plus

e) **CENT SOIXANTE MILLE NEUF CENT VINGT-SEPT DOLLARS ET NEUF CENTS (160 927,09 \$)** avec l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 6,04 % à compter du 20 décembre 2019, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*;

le tout sujet à une limite de responsabilité de **DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000 \$)** avec l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 6,04 % à compter du 20 décembre 2019, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à l'égard du défendeur Jean-François Houle.

L'hypothèque légale doit être inscrite contre l'immeuble suivant :

**DÉSIGNATION**

« Un immeuble connu et désigné comme étant :


a) le lot numéro **CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT SIX (5 582 306)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville;

b) le lot numéro CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT SEPT (5 582 307) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville; et

c) le lot numéro CINQ MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT NEUF (5 582 309) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Rouville,

avec bâtisse dessus construite portant le numéro 890, chemin Benoit, Ville de Mont-Saint-Hilaire (Québec) J3H 0L8, circonstances et dépendances. »

SIGNÉ À MONTRÉAL, ce 2 juin 2020.

  
NICOLAS MANCINI, avocat exerçant sa profession et ayant son domicile professionnel au 800, rue du Square-Victoria, bureau 3500, Montréal (Québec) H4Z 1E9

**DÉCLARATION D'ATTESTATION**  
(Suivant l'article 2991 du Code civil du Québec)

Je soussigné, Marc-André Morin, avocat, ayant mon domicile professionnel au 800, rue du Square-Victoria, bureau 3500, Montréal (Québec) H4Z 1E9, atteste que :

1. Le contenu du présent avis est exact;
2. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité de Nicolas Mancini;
3. Le présent avis traduit la volonté exprimée par la partie;
4. Le présent avis est valide quant à sa forme.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé la présente attestation à Montréal, ce 2 juin 2020.

Nom : Me Marc-André Morin  
Qualité : Avocat  
Adresse : 800, rue du Square-Victoria, bureau 3500  
Montréal (Québec) H4Z 1E9

  
MARC-ANDRÉ MORIN

17  
750-00-000214-205

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-HYACINTHE

No. : 750-17-003689-209

DATE : 18 février 2020

M<sup>e</sup> Martin Brouillard  
Greffier spécial

SOUS LA PRÉSIDENTE DE

**BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA**

Demanderesse

c.

**LES ALIMENTS TRI-DÉLI INC.**

-et-

**GESTION J.-F. HOULE INC.**

-et-

**JEAN-FRANÇOIS HOULE**

Défendeurs

### JUGEMENT

- [1] Le Tribunal, sur présentation de la *Demande d'inscription pour jugement par défaut de répondre à l'assignation*, après avoir examiné les actes de procédure et la preuve;

- [2] **VU** la *Demande introductive d'instance* et les procès-verbaux de signification;
- [3] **VU** le défaut de répondre des défendeurs;
- [4] **VU** la déclaration sous serment de Christopher Corcoran;
- [5] **VU** la *Demande d'inscription pour jugement par défaut de répondre à l'assignation* et les pièces déjà versées au dossier;
- [6] **VU** l'absence de contestation de la demande;
- [7] **CONSIDÉRANT** la *Demande introductive d'instance* bien fondée;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

- [8] **ACCUEILLE** la *Demande introductive d'instance*;
- [9] **CONDAMNE** solidairement les défendeurs Aliments Tri-Déli inc., Gestion J.-F. Houle inc. et Jean-François Houle à payer à la demanderesse Banque Laurentienne du Canada les sommes suivantes :
  - a) La somme de 226 702,02 \$ en vertu de l'entente de financement en date du 20 octobre 2017, plus l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 5,25 % à compter du 20 décembre 2019 et l'indemnité additionnelle; plus
  - b) La somme de 850 937,56 \$ en vertu du contrat de prêt et sûreté daté du 9 février 2017, plus l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 5,25 % à compter du 20 décembre 2019 et l'indemnité additionnelle; plus
  - c) La somme de 357 217,80 \$ en vertu du contrat de prêt et sûreté en date du 12 décembre 2017, plus l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 5,75 % à compter du 20 décembre 2019 et l'indemnité additionnelle; plus
  - d) La somme de 133 238,21 \$ en vertu du contrat de prêt et sûreté en date du 4 juin 2018, plus l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 5,75 % à compter du 20 décembre 2019 et l'indemnité additionnelle; plus
  - e) La somme de 160 927,09 \$ en vertu du contrat de prêt et sûreté en date du 18 décembre 2018, plus l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 6,04 % (taux préférentiel de 3,95 % majoré de 2,09 %) à compter du 20 décembre 2019 et l'indemnité additionnelle;

le tout sujet à une limite de responsabilité de 250 000 \$ à l'égard du défendeur Jean-François Houle en vertu de son cautionnement général daté du 16 octobre 2015, plus l'intérêt au taux d'intérêt annuel de 6,04 % à compter du 20 décembre 2019 et l'indemnité additionnelle.

[10] **LE TOUT** avec les frais de justice.



---

**Me Nicolas Mancini**  
**Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.**  
**Avocats de la demanderesse**

Signatures numériques

Reproduction du nom du signataire du document numéro 25 432 304

---

Aucune signature

**Nom du signataire du document 25 432 304**

Je certifie que la réquisition présentée le 2020-06-05 à 09:05 a été inscrite au Livre  
foncier de la circonscription foncière de Rouville  
sous le numéro 25 432 304.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Avls	
Forme :	Sous seing privé	
Nature générale :	Hypothèque légale résultant d'un Jugement	
Nom des parties :	Créancier	Banque Laurentienne du Canada
	Débiteur	Jean-François Houle
		Gestion J.-F. Houle Inc.
		et autres

CANADA, PROVINCE DE QUEBEC  
DISTRICT DE ST-HYACINTHE  
COUR SUPÉRIEURE - "CHAMBRE COMMERCIALE"  
CAUSE : 750-11-004932-205

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

Je, soussigné(e), **STÉPHANIE LAFOREST, 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 24 août 2020 à 11:59 heures**

J'ai reçu par COURRIER ÉLECTRONIQUE un(e) DEMANDE DE LA DEBITRICE/REQUERANTE POUR PRORoger LE DELAI AFIN DE DEPOSER UNE PROPOSITION (ART. 50,4(9) DE LA LFI), AFFIDAVIT, AVIS DE PRESENTATION, PIECES R-1 A R-4 .

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

SOPHIE LABONTE DE L'ETUDE LAPOINTE ROSENSTEIN MARCHAND MELANCON S.E.N.C.R.L.  
COURRIEL: sophie.labonte@lrm.com

Les faits allégués aux présentes sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ



STÉPHANIE LAFOREST, Huissier de justice  
Permis # 992

**GESTION J.-F.HOULE INC**

Partie Débitrice-Requérante

**RAYMOND CHABOT INC**

Syndic

ATT. AUTH. COPIE'	15,00 \$ (')
SOUS-TOTAL	15,00 \$
TPS	0,75 \$
TVQ	1,50 \$
TOTAL	17,25 \$

MES LAPOINTE, ROSENSTEIN, MARCHAND,  
MELANÇON, S.E.N.C.R.L. (C243113)

Inv. : 250411-1-4-1  
(HE E618) E623 0 NL E0824 10824-14:29  
NATHALIE LABERGE

SE

a/s : ME HELENE B. TESSIER  
v/d : 226847

**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





N°: 750-11-004932-205

COUR SUPÉRIEURE  
District de St-Hyacinthe

DANS L'AFFAIRE DE LA PROPOSITION DE :

**GESTION J.-F. HOULE INC.**

Débitrice/Requérante

et

**RAYMOND CHABOT INC.**

Syndic



SIGNIFIÉ LE  
2020/08/27, \_\_\_\_hrs

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stephanie Laforest", written over the printed name and date.

**DEMANDE DE LA DÉBITRICE/REQUÉRANTE  
POUR PROROGER LE DÉLAI AFIN DE  
DÉPOSER UNE PROPOSITION  
(ART. 50.4, PAR. 9 DE LA LFI)  
ET PIÈCES R-1 À R-4**

COPIE POUR RAYMOND CHABOT INC.  
600, RUE DE LA GAUCHETIÈRE OUEST,  
BUREAU 200  
MONTRÉAL (QC) H3B 4L8

Notre n° : 226847  
Référer à Me Hélène B. Tessier  
Helene.tessier@lrmm.com

**LAPointe ROSENSTEIN  
MARCHAND MELANÇON, S.ENC.R.L.**

Avocats

1, Place Ville Marie, bureau 1300  
Montréal (Québec) H3B 0E6  
Téléphone : 514 925-6359  
Télécopieur : 514 925-5059

**BL0300**