

# Cour supérieure

(Chambre commerciale)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LAVAL

No.: 540-11-012120-244

DATE : Le 28 mai 2024

---

SOUS LA PRÉSIDENCE DE Me JUDITH DAIGLE, REGISTRAIRE

---

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE :

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE GATSBY – ST-CONSTANT**

Débitrice

-et-

**Q-12 CAPITAL, S.E.C.**

-et-

**Q-8 CAPITAL, S.E.C.**

Requérantes

-et-

**RAYMOND CHABOT INC.**

Séquestre

---

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

---

**LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la *Requête pour la nomination d'un séquestre intérimaire et d'un séquestre* (la « **Requête** ») aux termes des

articles 47 et suivants et 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « *LFI* ») présentée par Q-12 Capital S.E.C. et Q-8 Capital S.E.C. (les « *Requérantes* »), des affidavits et des pièces déposées à son soutien;

- [1] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;
- [2] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs des Requérantes;
- [3] **CONSIDÉRANT** l'envoi par les Requérantes à Société en commandite le Gatsby – St-Constant (la « **Débitrice** ») d'un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire de vente sous contrôle de justice incluant les mentions de l'article 244 de la *LFI*;
- [4] **CONSIDÉRANT** qu'il est indiqué de nommer un séquestre aux Biens (tels que ci-après définis) de la Débitrice;

#### **EN CONSÉQUENCE LE TRIBUNAL :**

- [5] **ACCUEILLE** la Requête pour le volet de la nomination d'un séquestre national en vertu de l'article 243 de la *LFI*;

#### **SIGNIFICATION**

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

#### **NOMINATION**

- [7] **NOMME** Raymond Chabot inc. (M. Jean Gagnon, CPA, CIRP, SAI), syndic, pour agir à titre de séquestre (le « **Séquestre** ») aux Biens de de la Débitrice, et ce, jusqu'à ce que l'un des événements suivants se produise :
  - (a) la vente de la totalité des Biens; ou
  - (b) toute ordonnance rendue par le Tribunal mettant un terme au mandat du Séquestre;
- [8] **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

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

### **10.1 Pouvoirs liés à la prise de possession des Biens**

**AUTORISE**, le Séquestre à prendre possession des biens de la Débitrice ci-après décrits (les « **Biens** ») et à exercer sur ceux-ci les pouvoirs énumérés ci-après en lieu et place de la Débitrice, en tenant informée celle-ci en temps utile de ses démarches :

- i. Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro 6 447 830 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie, avec les bâtisses dessus érigées et notamment celle portant le numéro 280, route 132, ville de Saint-Constant, province de Québec; (L'« **Immeuble** »);
- ii. Les loyers, présent et futurs, payables en vertu de tous les baux, offres de bail ou autres ententes d'occupation, touchant maintenant ou ultérieurement l'Immeuble ou une de ses parties, et tous les autres revenus présents et à venir découlant de l'Immeuble, ainsi que toutes les indemnités d'assurance versées en vertu de toutes les polices d'assurance souscrites aux fins de protection contre les pertes desdits loyers ou autres revenus découlant de l'Immeuble;
- iii. L'Universalité des biens meubles, corporels ou incorporels, présents ou à venir, de la Débitrice, situés dans et sur l'Immeuble;

### **10.2 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 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, ainsi que les codes de systèmes de sécurité donnant accès à l'Immeuble;
- (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;

### **10.3 Pouvoirs liés aux opérations de la Débitrice**

- (f) continuer, en tout ou en partie, les opérations de la Débitrice;
- (g) tous les pouvoirs nécessaires à l'inspection, la protection, la gestion et l'entretien des Biens;
- (h) tous les pouvoirs nécessaires pour continuer, superviser, sous-traiter, en tout ou en partie, les activités de la Débitrice en lien avec les Biens, incluant la location de l'Immeuble et la perception des Loyers;
- (i) tous les pouvoirs nécessaires afin de percevoir les Loyers et, selon l'avis du Séquestre, les allouer aux frais conservatoires de l'Immeuble, ou les remettre aux Requérantes pour être appliqués en réduction de sa créance garantie par de tels Loyers sans interférence de la Débitrice ou de tout autre créancier avec obligation pour le Séquestre de faire un rapport trimestriel de l'utilisation des loyers aux Requérantes et à la Débitrice;
- (j) tous les pouvoirs nécessaires afin de transiger à l'égard des Loyers, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins;
- (k) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des recettes et débours de la Débitrice;
- (l) 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;
- (m) tous les pouvoirs nécessaires afin de communiquer et correspondre avec les autorités gouvernementales, les institutions financières et toutes autres parties en relation avec les Loyers, retenues à recevoir, travaux en cours et autres créances de la Débitrice en lien avec les Biens;
- (n) 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;



- (o) tous les pouvoirs nécessaires afin de déposer un avis d'intention de faire une proposition ou de faire cession des biens de la Débitrice à un syndic, dans l'éventualité où les circonstances le justifieraient;

#### **10.4 Pouvoirs liés à la disposition et la vente des Biens**

- (p) 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;

- (q) tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels des Biens, 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;

- [10] **ORDONNE** au Séquestre d'obtenir du Tribunal la permission avant 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, le tout, suivant notification d'une telle demande à l'ensemble des parties au moins trois jours avant la présentation d'une telle demande;
- [11] **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;
- [12] **AUTORISE** le Séquestre, après consultation préalable des Requérantes et de la Débitrice, et, soit l'obtention du consentement préalable des Requérantes et de la Débitrice ou l'approbation de cette Cour, à remettre (i) aux créanciers garantis applicables, (ii) aux municipalités, centres de services scolaires et commissions scolaires pour les impôts fonciers formant une créance prioritaire constitutive d'un droit réel, et (iii) aux Agences du revenu du Canada et du Québec pour leurs créances prioritaires en matière de faillite, le cas échéant, tout produit provenant de la réalisation des Biens, le tout suivant l'état de collocation prévu à la *LFI*, selon le cas;
- [13] **AUTORISE** le Séquestre à retenir les services de tout avocat, ou de toute personne ou entreprise afin de remplir efficacement ses fonctions;
- [14] **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 des Requérantes. Le Séquestre ne doit toutefois pas communiquer des informations jugées confidentielles, exclusives ou concurrentielles par les Requérantes ou la Débitrice, à des tiers

sans le consentement préalable des Requérantes et de la Débitrice, à moins de directive contraire du Tribunal.

### **DEVOIRS DE LA DÉBITRICE**

- [15] **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;
- [16] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants, de coopérer avec le Séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de l'Ordonnance;
- [17] **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, sauf avec le consentement du Séquestre;

### **NON INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE, LA DÉBITRICE ET LES BIENS**

- [18] **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 aux Requérantes, aucune procédure, saisie, revendication ou autre mesure d'exécution, ne pourra être mise en œuvre ou exécutée contre les Biens;
- [19] **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**

- [20] **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

- [21] **PERMET** au Séquestre 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. Le Séquestre 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

- [22] **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

- [23] **DÉCLARE** que, sous réserve des pouvoirs conférés au Séquestre aux termes du paragraphe 10 de l'Ordonnance, rien aux présentes n'impose une obligation au Séquestre de prendre la possession, le contrôle, ou d'autrement assumer la gestion de l'un quelconque des Biens. Le Séquestre ne sera 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*;
- [24] **DÉCLARE** que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement;
- [25] **DÉCLARE** que l'article 215 *LFI* s'applique *mutatis mutandis*, et donc, aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de sa nomination ou de l'exécution des pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe bénéficient de la protection découlant du présent paragraphe;

## HONORAIRES

- [26] **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 75 000\$ (la « **Charge d'Administration** »);
- [27] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration 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 ; La Charge d'Administration aura un rang prioritaire, tel qu'établi par la présente Ordonnance ;
- [28] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration grève, à compter de 0 h 01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance (l'« **Heure de prise d'effet** »), tous les Biens, présents et futurs, de la Débitrice ;
- [29] **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 *LFI* 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 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;
- [30] **AUTORISE** le Séquestre à prélever des avances pour le paiement de ses honoraires et débours et ceux de ses procureurs, avec l'accord des Requérantes, le tout sujet à taxation conformément à la *LFI*, le cas échéant;

## GÉNÉRALITÉS

- [31] **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;
- [32] **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

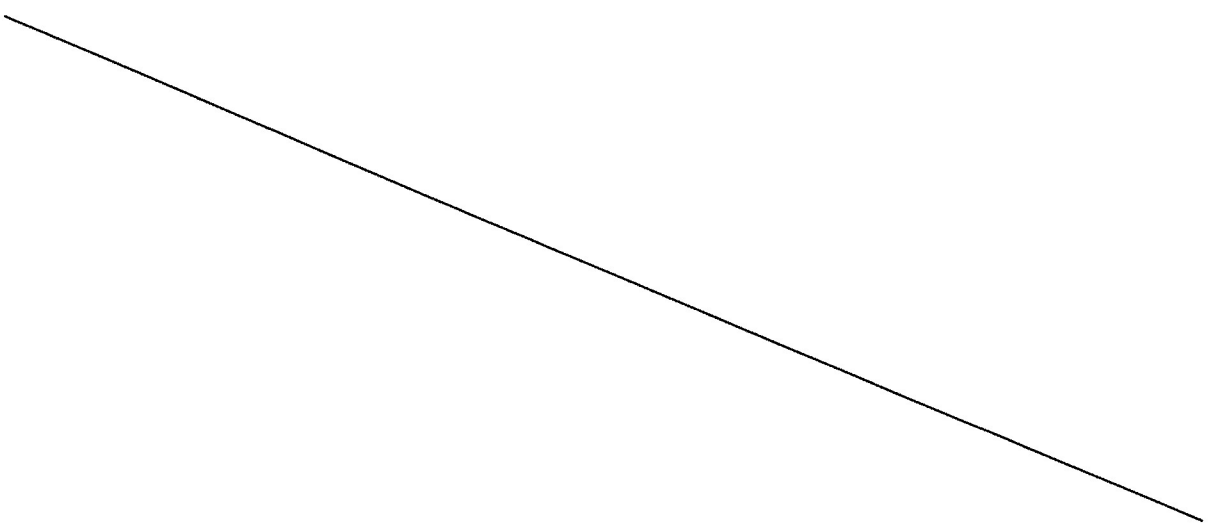
par transmission électronique, aux personnes ou autres parties concernées, à leur dernière adresse figurant aux Registres; le document ainsi signifié est réputé avoir été reçu à la date de livraison, s'il s'agit d'une livraison en mains propres ou d'une transmission électronique, le jour ouvrable suivant, s'il est livré par messagerie, ou trois jours ouvrables suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire;

- [33] **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;
- [34] **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;
- [35] **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;
- [36] **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 aux Requérentes, 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;
- [37] **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;
- [38] **DÉCLARE** que le Séquestre, avec le consentement préalable de la Débitrice, 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

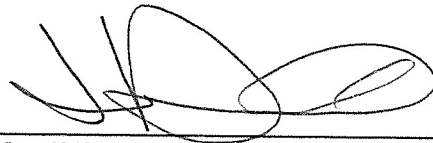
ordonnance en vertu du chapitre 15 du *Bankruptcy Code* des États-Unis d'Amérique, à l'égard de laquelle le Séquestre sera le représentant étranger de la Débitrice. Tous les tribunaux et organismes administratifs de tous ces territoires sont respectivement priés, par les présentes, de rendre de telles ordonnances et de fournir au Séquestre l'aide pouvant être jugée nécessaire ou appropriée à cette fin;

- [39] **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;
- [40] **AUTORISE** à ce que le jugement puisse être signifié en dehors des heures légales ou des jours juridiques et sous le huis de la porte ou par tout autre moyen électronique ou par lettre recommandée, le tout sujet à la preuve appropriée de la notification ;
- [41] À défaut de pouvoir signifier à la Débitrice à sa place d'affaires le jugement à intervenir sur la présente requête, PERMET la notification à un dirigeant de la Débitrice à son domicile.

#### **MISE SOUS SCELLÉ**

- [42] **ORDONNE** que les pièces R-22, R-23, R-28, R-29 au soutien de la Requête soient placées sous scellés, sans accès pour quiconque, excluant la Débitrice et le Séquestre (tel que ci-après défini) et leurs avocats, et ce, jusqu'à ce que la Cour en décide autrement suivant une demande à cet effet.
- 

- [43] **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.
- [44] **LE TOUT**, sans frais de justice, sauf en cas de contestation.



---

**Me JUDITH DAIGLE**  
Registraire

JD3867

Date d'audience : 27 mai 2024