

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-11-012120-244

COUR SUPÉRIEURE
(En matière de faillite et d'insolvabilité)

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE :

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE GATSBY ST-
CONSTANT

Débitrice

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Séquestre requérant

-et-

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER
CIRCONSCRIPTION DE LAPRAIRIE

Mis en cause

Q-8 CAPITAL S.E.C.

-et-

Q-12 CAPITAL S.E.C.

Créancières garanties

**REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION**
(Article 243 c) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C., (1985), c. B-3)

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE OU AU REGISTRAIRE, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE EN MATIÈRE DE FAILLITE ET D'INSOLVABILITÉ, DANS ET POUR LE DISTRICT DE LAVAL, LE SÉQUESTRE REQUÉRANT EXPOSE CE QUI SUIT :

I. INTRODUCTION

1. Par la présente requête, le séquestre requérant Raymond Chabot inc. (le « **Séquestre** »), en sa qualité de séquestre aux biens de la débitrice Société en commandite Gatsby St-Constant (la « **Débitrice** »), demande au tribunal d'émettre une ordonnance approuvant la vente de l'immeuble de la Débitrice désigné ci-après (l'« **Immeuble** ») en faveur d'une société à être constituée (l'« **Acquéreur** »), représentée par M. Michele Giustiniani

(la « **Transaction proposée** »), et que l'Immeuble lui soit dévolu libre de toutes priorités, hypothèques ou autres charges ou sûretés, le tout selon le projet d'ordonnance, dont copie est dénoncée comme **pièce RA-1** (le « **Projet d'ordonnance** ») :

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un immeuble sis au 280, route 132, Saint-Constant, Québec, H7C 0A5, connu et désigné comme étant le lot SIX MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE-SEPT MILLE HUIT CENT TRENTE (6 447 830) du Cadastre de Québec, circonscription foncière de Laprairie

2. Une version comparée du Projet d'ordonnance au modèle d'ordonnance d'approbation et dévolution du Barreau de Montréal est communiquée comme **pièce RA-1.1**;
3. Les principales créancières garanties de la Débitrice, soit Q-12 Capital, S.E.C. et Q-8 Capital S.E.C. (collectivement « **Q-12/Q-8** »), qui détiennent une sûreté conventionnelle de premier rang sur l'Immeuble, appuient la présente requête;
4. Le Séquestre est d'avis que la Transaction proposée est juste et raisonnable dans les circonstances ci-après décrites et recommande son approbation, tel qu'il appert du rapport du séquestre, **pièce RA-2 [sous scellé]**;

II. ORDONNANCE DE SÉQUESTRE

5. Le 13 mai 2024, à la demande de Q-12/Q-8, la registraire Me Judith Daigle a nommé le Séquestre à titre de séquestre intérimaire aux biens de la Débitrice, tel qu'il appert du dossier de la Cour;
6. Le 28 mai 2024, toujours à la demande de Q-12/Q-8, la registraire Me Judith Daigle a rendu une ordonnance nommant le Séquestre à titre de séquestre national aux biens de la Débitrice (l'« **Ordonnance de séquestre** ») prévoyant notamment ce qui suit :

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;*

7. L'Ordonnance de Séquestre requiert donc que le Séquestre obtienne l'autorisation du tribunal afin de vendre l'Immeuble hors du cours normal des affaires lorsqu'il aura trouvé un acquéreur à des conditions qu'il juge raisonnables;

III. PROCESSUS DE SOLLICITATION MENÉ PAR LE SÉQUESTRE

8. Le 29 août 2024, la registraire Me Judith Daigle a rendu une ordonnance approuvant la mise en œuvre d'un processus de sollicitation, tel qu'il appert d'une copie de l'ordonnance, **pièce RA-3**.
9. Suivant l'émission de cette ordonnance, le Séquestre a procédé à un processus de sollicitation d'offres pour l'achat de l'Immeuble conformément à l'ordonnance (pièce RA-2) (l' « **Appel d'offres** »), tel qu'il appert des documents de sollicitation, *en liasse*, **pièce RA-4**;
10. Dès le 30 août 2024, l'Appel d'offres a fait l'objet d'une publication sur le site web et les médias sociaux du Séquestre, en plus d'un envoi automatique aux acheteurs potentiels inscrits à sa liste de distribution;
11. Pendant la période de sollicitation d'offres, le Séquestre a été en communication avec plusieurs acquéreurs potentiels afin de leur fournir toute l'information nécessaire relativement à l'Appel d'offres et à l'Immeuble;
12. Au terme du processus de sollicitation mené de façon rigoureuse par le Séquestre, celui-ci a reçu quelques offres, dont une offre de l'Acquéreur (l' « **Offre de l'Acquéreur** ») en date du 1^{er} novembre 2024, tel qu'il appert d'une copie de ladite offre, **pièce RA-5 [sous scellé]**;
13. En date du 1^{er} novembre, le Séquestre a accepté l'Offre de l'Acquéreur, sous réserve notamment de l'obtention de l'autorisation du tribunal;
14. Le 18 novembre 2024, le Séquestre et l'Acquéreur ont convenu d'un premier amendement à l'Offre de l'acquéreur concernant les conditions de vérification diligente et de financement, tel qu'il appert de l'amendement, **pièce RA-6 [sous scellé]**;
15. La Transaction proposée est donc basée sur l'Offre de l'Acquéreur et son amendement (pièce RA-6);

IV. TRANSACTION PROPOSÉE

16. La Transaction proposée est conditionnelle à l'approbation du tribunal et à l'émission d'une ordonnance substantiellement conforme au Projet d'ordonnance;
17. Tel que plus amplement expliqué dans le rapport du séquestre (pièce RA-2), le Séquestre considère que la Transaction proposée constitue la meilleure réalisation possible dans les circonstances et en respect de l'intégrité du processus de sollicitation mené antérieurement;
18. En effet, l'Offre de l'acquéreur constituait notamment l'offre la plus avantageuse obtenue par le Séquestre pour les motifs expliqués dans le rapport du séquestre (pièce RA-2);
19. Le Séquestre souligne que l'évaluation municipale la plus récente de l'Immeuble pour le rôle triennal 2023-2025 est de 42 250 000 \$, tel qu'il appert du rôle de taxation, **pièce RA-7**;

20. Par ailleurs, la vente de l'Immeuble permettra de mettre finalement un terme à l'accumulation de frais conservatoires mensuellement assumés par le Séquestre, tel qu'il appert du flux de trésorerie réel et prévisionnel de la Débitrice au 30 septembre 2024, **pièce RA-8**;
21. De plus Q-12/Q-8, les principales créancières garanties de la Débitrice, sont en accord avec les conclusions de la présente Requête;
22. À la lumière de ce qui précède, il est nécessaire que le Séquestre soit autorisé à conclure la vente de l'Immeuble en faveur de l'Acquéreur selon les modalités et conditions de l'Offre de l'acquéreur et son amendement, ainsi qu'à signer toute documentation requise à cette fin;

V. CONCLUSION

23. Somme toute, le Séquestre soumet donc que la Transaction proposée est dans l'intérêt des principaux créanciers garantis de même que dans l'intérêt de la justice puisqu'elle permettra de donner plein effet à l'Ordonnance de Séquestre et lui permettra de compléter son mandat de façon appropriée;
24. Afin que l'Immeuble soit dévolu entièrement et exclusivement à l'Acquéreur, franc, quitte et libre de toute charge, il est nécessaire que les hypothèques consenties par la Débitrice en faveur de ses créanciers, telles que plus amplement décrites au Projet d'ordonnance (RA-1), soient réduites ou radiées eu égard à l'Immeuble;
25. Le Séquestre demande également l'autorisation du tribunal afin que le Rapport du Séquestre (pièce RA-2), l'Offre de l'acquéreur et son amendement (pièces RA-5 et RA-6) demeurent confidentiels et que ces pièces soient conservées sous scellé jusqu'à ce que la Transaction proposée soit conclue, afin d'assurer l'intégrité du processus de vente de l'Immeuble;
26. Le Séquestre soumet finalement qu'il est nécessaire que l'ordonnance à être rendue soit exécutoire nonobstant appel et ce, sans qu'un cautionnement ne soit requis;

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

ACCUEILLIR la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution*;

PRONONCER une ordonnance substantiellement sous la forme du projet d'ordonnance produit au soutien des présentes comme pièce RA-1;

LE TOUT, sans frais de justice, sauf en cas de contestation;

Québec, le 5 décembre 2024

Fasken Martineau Du Moulin

Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Avocats du Séquestre requérant

Raymond Chabot inc.

365, rue Abraham-Martin, bureau 600

Québec (Québec) G1K 8N1

Télécopieur : +1 418 647 2455

Me Louis Carrière

Téléphone : +1 418 640 2060

Courriel : lcarriere@fasken.com

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je soussigné, Jean Gagnon, syndic autorisé ayant mon domicile professionnel au 600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 1900, Montreal (Québec) H3B 4L8, déclare sous serment ce qui suit :

1. Je suis un représentant dûment autorisé de Raymond Chabot inc. aux fins des présentes;
2. J'ai pris connaissance de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution*;
3. Tous les faits allégués dans la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* sont vrais et à ma connaissance personnelle.

ET J'AI SIGNÉ À MONTRÉAL

LE 5 DÉCEMBRE 2024

DocuSigned by:

Jean Gagnon

258292B6FE3D484

Jean Gagnon

Serment reçu par moi par un moyen technologique,
à Québec, ce 5 décembre 2024

DocuSigned by:

Sonia Girard

668901423AA24BA...

DS



Commissaire à l'assermentation pour le Québec

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-11-012120-244

COUR SUPÉRIEURE
(En matière de faillite et d'insolvabilité)

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE :

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE GATSBY
ST-CONSTANT

Débitrice

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Séquestre requérant

-et-

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER
CIRCONSCRIPTION DE LAPRAIRIE

Mis en cause

Q-8 CAPITAL S.E.C.

-et-

Q-12 CAPITAL S.E.C.

Créancières garanties

AVIS DE PRÉSENTATION
(SALLE 2.02)

(Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et dévolution)

(Article 243 c) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C., (1985), c. B-3)

1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

PRENEZ AVIS que la requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et dévolution sera présentée en division de pratique de la Chambre commerciale de la Cour supérieure, en salle 2.02 du palais de justice de Laval, situé au 2800, boul. St-Martin Ouest, Laval, le 9 décembre 2024, à 9 h, ou aussitôt que le conseil pourra être entendu.

Si vous désirez contester la procédure, vous devez participer à l'appel du rôle. À défaut, un jugement pourrait être rendu lors de la présentation de la procédure, sans autre avis ni délai.

2. COMMENT JOINDRE L'APPEL DU RÔLE DE PRATIQUE VIRTUEL

Les coordonnées pour vous joindre à l'appel du rôle de pratique virtuel de la salle 2.02 sont les suivantes :

- a) **par l'outil Teams** : en cliquant sur le lien correspondant à la salle 2.02 disponible [ici](#)¹ ou à l'aide du lien (URL) suivant : <https://url.justice.gouv.qc.ca/JEI60M> (cliquer sur l'hyperlien ou copier l'adresse URL dans le navigateur de recherche de votre ordinateur).

Vous devrez alors inscrire votre nom et cliquez sur « Rejoindre maintenant ». Afin de faciliter le déroulement et l'identification des participants, nous vous invitons à inscrire votre nom de la façon suivante :

Les avocats : M^e Prénom, Nom (le nom de la partie représentée)

Les parties non représentées par avocat : Prénom, Nom (précisez: demandeur(esse), défendeur(esse) ou autre)

Pour les personnes qui assistent à une audience publique : se limiter à inscrire la mention « public »

- b) **par téléphone** :

Canada (Numéro gratuit) : (833) 450-1741

Canada, Québec (Numéro local) : +1 (450)-328-4032

ID de conférence : 660 112 209 #

- c) **par vidéoconférence** : teams@teams.justice.gouv.qc.ca

ID de la conférence VTC : 1173363028

¹ Les Liens TEAMS pour rejoindre les salles du Palais de justice de Laval en matière commerciale, civile et familiale sont publiés sous la rubrique *Audiences virtuelles* disponible sur le site Internet de la Cour supérieure à l'adresse suivante : <https://coursuperieureduquebec.ca/roles-de-la-cour/audiences-virtuelles> et sur le site Internet du Barreau de Laval (à l'annexe 8 des Directives) à l'adresse suivante : <https://barreaudelaval.qc.ca/wp-content/uploads/2021/04/District-de-Laval-Directives-et-annexes-en-vigueur-a-compter-du-12-avril-2021-a-jour-au-8-avril-2021.pdf>

d) **en personne**, si et seulement si vous n'avez pas accès aux autres moyens ci-dessus.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Québec, le 5 décembre 2024

Fasken Martineau Du Moulin

**Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L.,
s.r.l.**

Avocats du Séquestre requérant
Raymond Chabot inc.

365, rue Abraham-Martin, bureau 600

Québec (Québec) G1K 8N1

Télécopieur : +1 418 647 2455

Me Louis Carrière

Téléphone : +1 418 640 2060

Courriel : lcarriere@fasken.com

N° : 540-11-012120-244

PROVINCE DE QUÉBEC
COUR SUPÉRIEURE
DISTRICT DE LAVAL

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE :
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE GATSBY ST-
CONSTANT

Débitrice

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Séquestre requérant

-et-

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER
CIRCONSCRIPTION DE LAPRAIRIE

Mis en cause

Q-8 CAPITAL S.E.C.

-et-

Q-12 CAPITAL S.E.C.

Créancières garanties

20463/323900.00012

CASIER DE COUR N° 133

BF1347

REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION

Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.

365, rue Abraham-Martin, bureau 600
Québec (Québec) G1K 8N1

Me Louis Carrière
lcarriere@fasken.com

Tél. +1 418 640 2060
Fax. +1 418 647 2455