

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

N°:

**DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE
DE :**

9288-8262 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée ayant une place d'affaires au 6751, rue St-Hubert, en les ville et district de Montréal, province de Québec, H2S 2M7;

et

SIMON ASSOULINE, domicilié et résidant au 685, rue Satim, en les ville et district de, province de Québec, H4M 2W8;

et

LINDA BOUHADANA, domiciliée et résidant au 685, rue Satim, en les ville et district de Montréal, province de Québec, H4M 2W8;

Débiteurs/INTIMÉS

et

BANQUE ROYALE DU CANADA, banque à charte constituée en vertu de la *Loi sur les banques*, ayant une place d'affaires au 1, Place Ville-Marie, en les ville et district de Montréal, province de Québec, H3C 3A9;

Requérante/REQUÉRANTE

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC., personne morale légalement constituée ayant une place d'affaires au 1981, avenue McGill College, 12^{ième} étage, en les villes et district de Montréal, province de Québec, H3A 0G6;

Séquestre

**DEMANDE DE NOMINATION D'UN SÉQUESTRE
(Article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)**

**À L'UN DES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE DANS
ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, OU AU REGISTRAIRE DE CETTE MÊME COUR, LA
REQUÉRANTE EXPOSE CE QUI SUIT :**

PRÉAMBULE

1. Par la présente Demande, la Requérante, Banque Royale du Canada (**BRC**), à titre de créancière garantie des débiteurs intimés 9288-8262 Québec inc. (**9288**), Simon Assouline (**Assouline**) et Linda Bouhadana (**Bouhadana**, collectivement avec 9288 et Assouline, les **Débiteurs**), requiert la nomination de Richter Groupe Conseil inc. (**Richter**) à titre de séquestre à l'égard des immeubles ci-après décrits (collectivement, les **Immeubles**);
2. Pour les motifs allégués ci-après, il est juste et opportun que Richter soit nommée séquestre aux immeubles des Débiteurs conformément à l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3 (**LFI**), le tout afin notamment de contrôler les recettes et déboursés, assurer le paiement des frais conservatoires, retenir les services d'un agent d'immeuble et de voir à la vente des Immeubles, avec les pouvoirs limités prévus aux conclusions de la présente Demande;

LES PARTIES

3. BRC est une banque à charte et créancière garantie des Débiteurs aux termes des conventions de prêt et de la convention de cautionnement ci-après décrites;
4. 9288 est une société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, L.R.Q., c. S-31.1, œuvrant dans le domaine de la gestion d'immeuble commercial et résidentiel, tel qu'il appert d'un extrait du Registre des entreprises la concernant, communiqué au soutien des présentes comme **pièce R-1**;
5. M. Assouline est le président et seul actionnaire de 9288, tel qu'il appert des extraits du Registre des entreprises (pièce R-1);
6. Mme Bouhadana est la conjointe d'Assouline;
7. Les Débiteurs ont obtenu de la BRC des facilités de crédits et ont de plus cautionné les facilités de crédit de 6751407 Canada Inc., faisant affaires sous le nom Chaussures Mochico (**Mochico**), auprès de la BRC, en vertu de deux conventions de prêt et de deux conventions de cautionnement ci-après décrites;
8. Mochico est une société par actions constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, L.R.C. (1985), c. C-44, qui œuvrait dans le domaine de la vente de vêtements et de chaussures au détail, tel qu'il appert d'un extrait du Registre des entreprises la concernant, communiqué au soutien des présentes comme **pièce R-2**;
9. Le 4 février 2016, Mochico a déposé un *Avis de son intention de faire une proposition* aux termes de l'art. 50.4 LFI (**Avis d'intention**) et André Gabbay et associés inc. a été désignée pour agir comme syndic dans les affaires relatives à l'Avis d'intention, tel qu'il appert du dossier de la Cour portant les numéros 505-11-050100-169;
10. Le 18 avril 2016, Mochico, ayant omis de donner suite à son Avis d'intention, a été réputée avoir fait une cession de ses biens, tel qu'il appert du certificat de cession déposé au Bureau du surintendant des faillites, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-3**;

LA CRÉANCE GARANTIE DE BRC ET SES SÛRETÉS

11. Dans le cours normal de ses affaires, BRC a accordé aux Débiteurs des avances conformément aux termes d'une lettre de confirmation de facilités de crédit datée du 20 novembre 2014, acceptée par les Débiteurs et Mochico, agissant comme caution, en date du 30 novembre 2014 (**Convention de prêt**), telle qu'amendée par le biais des lettres d'atermoiement de la BRC en

date du 2 novembre 2015 ainsi que du 1^{er} et 26 février 2016, dûment acceptées par Mochico et les Débiteurs (**Conventions d'atermoisement**), tel qu'il appert de la Convention de prêt communiquée au soutien des présentes comme **pièce R-4**, et des Conventions d'atermoisement communiquées, *en liasse*, au soutien des présentes comme **pièce R-5**;

12. Dans le cours normal de ses affaires, BRC a également accordé à Mochico des avances conformément aux termes d'une lettre de confirmation de facilités de crédit datée du 20 novembre 2014, acceptée par Mochico et les Débiteurs, ces derniers agissant comme cautions, en date du 30 novembre 2014 (**Convention de prêt Mochico**, avec la Convention de prêt et les Conventions d'atermoisement, les **Conventions de prêt**), telle qu'amendée par le biais des Conventions d'atermoisement, tel qu'il appert de la Convention de prêt Mochico communiquée au soutien des présentes comme **pièce R-6** et des Conventions d'atermoisement (pièce R-5);
13. Le 30 novembre 2014, Assouline et Bouhadana ont signé en faveur de la BRC une convention intitulée *Cautionnement et subordination de créance* en garantie des dettes et de toutes autres obligations présentes, futures, directes ou indirectes, conditionnelles ou non et échue ou non de 9288-6262 Québec Inc. envers la BRC, pour un montant de 1 500 000 \$ (**Convention de cautionnement de 9288**), conformément à la Convention de prêt (pièce R-4) tel qu'il appert de la Convention de cautionnement de 9288 communiquée au soutien des présentes comme **pièce R-7**;
14. Le 4 décembre 2014, les Débiteurs ont signé en faveur de la BRC une convention intitulée *Cautionnement et subordination de créance* en garantie des dettes et de toutes autres obligations présentes, futures, directes ou indirectes, conditionnelles ou non et échue ou non de Mochico envers la BRC, pour un montant de 2 650 000 \$ (**Convention de cautionnement de Mochico**, collectivement avec la Convention de cautionnement de 9288 les **Conventions de cautionnement**), conformément à la Convention de prêt cautionnée (pièce R-6) tel qu'il appert de la Convention de cautionnement de Mochico communiquée au soutien des présentes comme **pièce R-8**;
15. Afin de garantir les obligations aux termes des Conventions de prêt et des Conventions de cautionnement (pièces R-4, R-6, R-7 et R-8), les Débiteurs ont notamment consenti en faveur de BRC un acte d'hypothèque immobilière pour un montant de 8 000 000 \$, plus intérêts annuels au taux préférentiel de la BRC, majoré de 5%, ainsi qu'une hypothèque additionnelle de 1 200 000 \$. Cet acte d'hypothèque a été reçu devant Me Philip Friedman, notaire, le 4 décembre 2014, sous le numéro 18 834 de ses minutes, et a été inscrit aux livres fonciers de la circonscription foncière de Montréal le 5 décembre 2014 sous le numéro 21 233 334 (**Acte d'hypothèque**), tel qu'il appert d'une copie de l'Acte d'hypothèque ainsi que des index aux immeubles relatifs aux Immeubles, communiqués *en liasse* au soutien des présentes comme **pièce R-9**, à l'égard des terrains et des améliorations situés au :
 - a) 6541-6545, rue St-Hubert, Montréal (Québec) – Propriété de 9288;
 - b) 1214, rue Mont-Royal, Montréal (Québec) – Propriété de Assouline;
 - c) 7129-7133, rue St-Hubert, Montréal (Québec) – Propriété de Bouhadana;
 - d) 3001-3003, rue Masson, Montréal (Québec) – Propriété de Bouhadana;
 - e) 6600-6602, rue St-Hubert, Montréal (Québec) – Propriété de Bouhadana; et
 - f) 6745-6751, rue St-Hubert, Montréal (Québec) – Propriété de Bouhadana;(les **Immeubles**);

16. Les Débiteurs sont en défaut aux termes de l'Acte d'hypothèque (pièce R-9) en ce qu'il n'ont pas :
- i. payé les sommes dues à la BRC par Mochico aux termes des Conventions de cautionnement, Mochico étant par ailleurs faillie depuis le 18 avril 2016, tel qu'il appert de la pièce R-3;
 - ii. payé les taxes municipales à l'égard des Immeubles pour les années 2015 et 2016; et
 - iii. maintenu en vigueur la couverture d'assurance à l'égard des Immeubles;
17. En date du 26 avril 2016, le montant de la créance garantie par l'Acte d'hypothèque s'élève à la somme de 6 700 912,38 \$ *, incluant capital et intérêts, lequel montant se répartit comme suit;
- i. Relativement à la Convention de prêt :
 - a) Prêt à terme : 4 957 479,23 \$ en capital et intérêts;
 - ii. Relativement à la Convention de prêt cautionnée :
 - a) Prêts rotatifs à demande : 1 111 322,88 \$ en capital et intérêts;
 - b) Carte de crédit VISA Entreprise : 64 057,29 \$ en capital et intérêts; et
 - c) Contrats de crédit-bail : 568 052,98 \$ en capital et intérêts;

le tout tel qu'il appert de l'état de compte communiqué au soutien des présentes comme **pièce R-10**;

* Montants auxquels s'ajoutent des intérêts calculés au taux préférentiel de la BRC, majoré de 1%, et les frais accessoires;

18. En date du 14 mars 2016, BRC a signifié à 9288 un *Préavis d'exercice du droit hypothécaire de la vente sous contrôle de justice et préavis d'intention de mettre en exécution des garanties* en vertu des article 2757 et suivants du *Code civil du Québec* ainsi que de l'article 244 de la LFI (**Avis d'intention**) qui a été publié au registre foncier pour la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 22 180 833, tel qu'il appert de l'Avis d'intention communiqué au soutien des présentes comme **pièce R-11**;
19. Le ou vers le 30 avril 2016, BRC a procédé à la signification à 9288 et aux locataires des Immeubles de l'avis de retrait de percevoir les loyers (Avis de retrait) aux termes de l'Acte d'hypothèque (pièce R-9), tel qu'il appert de l'Avis de retrait communiqué au soutien des présentes comme **pièce R-12**;

LES MOTIFS JUSTIFIANT LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE

Nomination du séquestre

20. Tel que mentionné précédemment :
- i. les Débiteurs sont en défaut de payer les taxes municipales à l'égard des immeubles. À la connaissance de la BRC, en date du 31 mars 2016, le montant des taxes municipales impayées s'élevait à 250 856,73 \$, tel qu'il appert de l'état de compte joint au courriel de Michael Knafo, représentant de Mochico, transmis à Valdina Di Betta de la BRC le 31 mars 2016, 10h09 le tout communiqué, en liasse, au soutien des présentes comme pièces R-13;

ii. les Débiteurs ont avisé récemment la BRC qu'ils avaient choisi de ne pas payer ou renouveler la couverture d'assurance à l'égard des Immeubles;

21. La BRC a décidé de ne pas renouveler la dernière convention d'atermoiement (R-5) venant à échéance le 31 mars 2016, pour les raisons plus amplement invoquées à la lettre des procureurs soussignés en date du 8 avril 2016 communiquée au soutien des présentes comme pièce R-14 et se lisant, en partie, comme suit :

Nous vous prions de nous faire part des intentions de votre cliente, 6751407 Canada Inc., faisant affaires sous le nom de « Mochico », suite à l'expiration du délai imparti pour le remboursement intégral de notre cliente, Banque Royale du Canada (la « Banque »), aux termes de la lettre de notre cliente datée du 26 février 2016 (dûment acceptée par Mochico, 9288-8262 Québec Inc., M. Simon Assouline et Mme Linda Bouhadana en date du 29 février 2016) (...)

(...)

Cette lettre du 26 février 2016 faisait suite à la lettre de la Banque en date du 1er février 2016 (dûment acceptée le 3 février 2016 par Mochico, 9288-8262 Québec Inc., M. Simon Assouline et Mme Linda Bouhadana) se lisant en partie comme suit :

Nous désirons vous exprimer notre profonde insatisfaction concernant les résultats financiers de 675 et vos défauts aux termes des Facilités 675 et Facilités 9288 et, plus particulièrement, à la convention d'atermoiement du 2 novembre 2015. Sans vouloir dresser une liste exhaustive de tous vos défauts, nous notons :

1. Défaut et refus obstinés de nous fournir les évaluations révisées des immeubles situés au 6541-6545 St-Hubert, 7129-7133 St-Hubert, 1214 Mont-Royal, 3001-3003 Masson, 6600-6602 St-Hubert et 6745-6751 St-Hubert, lesquelles évaluations sont requises à répétition depuis le 1er octobre 2015 et que vous étiez engagés à fournir aux termes de la convention d'atermoiement du 2 novembre 2015 d'ici le 30 novembre 2015;

(...)

Monsieur Assouline n'a toujours pas élaboré et encore moins présenté ou mis en œuvre un plan de redressement crédible appuyé par des projections détaillées et réalistes ou même entrepris un processus de liquidation des inventaires des saisons précédentes pour générer des liquidités supplémentaires. Sur ce dernier point, nous vous référons à un échange récent à ce sujet entre MM. Assouline et Gabbay se lisant en partie comme suit :

(...)

Enfin, nous désirons vous indiquer qu'en 25 ans de pratique dans le domaine de l'insolvabilité, je n'ai jamais eu de situations où mes honoraires étaient remis en question. Il y a aussi d'autres éléments qui se sont passés et que nous avons trouvé très surprenants mais nous préférons à ce stade ne pas en reparler.

(...)

Monsieur Assouline a depuis présenté des nouvelles offres d'achat concernant certains des immeubles de 9288-8262 Québec Inc., tout en précisant qu'il connaissait les offrants et qu'il leur avait conseillé de diminuer les montants offerts.

(...)

Aussi, la Banque entend procéder à la nomination d'un agent d'immeubles afin de mieux superviser le processus de vente des Immeubles.

22. Le 25 avril 2016, les procureurs soussignés ont transmis un courriel au nouveau procureur des Débiteurs requérant la production de différents documents d'ici le 29 avril 2016. Les Débiteurs

ont refusé ou négligé de répondre à ces demandes, le tout tel qu'il appert de l'échange de courriels entre les procureurs des parties communiqué au soutien des présentes comme pièce **R-15**;

23. Le message des procureurs soussignés, en date du 25 avril 2016 (R-15) se lisait, en partie, comme suit :

(...)

Notre cliente a dû procéder à l'envoi et à la publication le 16 mars 2016 d'un préavis d'exercice en raison des défauts de 9288 de respecter ses obligations envers la Banque et ce, malgré les engagements contenus aux conventions d'atermoiement signées de temps à autre par 9288, Simon Assouline et Linda Bouhadana. En plus de refuser de procéder à obtenir des évaluations révisées, de nous fournir les rapports et documents requis aux termes de la lettre de confirmation de facilités de crédit du 20 novembre 2014, vos clients ont omis de voir au paiement des taxes municipales, négliger de nommer la Banque à titre de bénéficiaire en cas de sinistre, décider de cesser la couverture d'assurance des immeubles en question et même inviter des offrants à réduire les montants offerts pour l'achat de certains immeubles.

(...)

24. Une analyse sommaire des transactions passées au compte de 9288-8262 Québec Inc. pour les 12 derniers mois démontre qu'alors que les taxes municipales sont impayées et que les Immeubles sont non-assurés, que les Débiteurs ont effectué des paiements de l'ordre de 92 000 \$ en réduction de leurs dettes hypothécaires à l'égard de leur résidence personnelle et des paiements de l'ordre de 28 520 \$ en faveur d'une certaine Mme Jacqueline Assouline;
25. De plus, la RBC a retenu les services d'une firme de sécurité et d'enquête, Castello Sécurité & Investigation Inc. (**Castello**) afin de superviser les opérations de Mochico les 15 et 16 avril 2016, le tout tel qu'il appert de la déclaration sous serment de M. Frank Marcogliese communiquée au soutien des présentes comme pièce **R-16** et de la déclaration sous serment de Mme Grace Farina communiquée au soutien des présentes comme pièce **R-17**;
26. Les déclarations assermentées de M. Marcogliese (R-16) et Mme Farina (R-17) démontrent que Mochico a procédé à une liquidation de ses inventaires et procédé à des ventes au comptant sans percevoir les taxes et sans souvent émettre de factures;
27. Suite à la faillite de Mochico, M. Assouline a uniquement remis au syndic la somme de 1 400 \$ relativement aux ventes effectuées les 15 et 16 avril 2016 et le syndic demeure incapable à ce jour de concilier les ventes effectuées pendant cette période avec les registres de Mochico;
28. Par ailleurs, la BRC n'est pas la seule créancière des Débiteurs envers qui ces derniers, et plus particulièrement Assouline, ont adopté un comportement répréhensible. En effet, il appert d'un affidavit signé par Danny Lavy (**Lavy**), déposé au soutien d'une demande de saisie avant jugement dans le dossier de Cour portant le numéro 500-17-091809-155, que les Débiteurs ont manqué à leurs obligations envers un autre créancier et qu'Assouline aurait tenté de faire échec aux garanties détenues par Lavy en transférant les biens sur lesquels portaient ces garanties dans le patrimoine d'une nouvelle société par actions, Mochico, après avoir laissé la société par actions débitrice de Lavy être dissoute pour des raisons de non-conformité, tel qu'il appert des documents de saisie incluant l'affidavit de Lavy, communiqués, *en liasse*, au soutien des présentes comme **pièce R-18**;
29. Compte tenu de ce qui précède et de l'importance des sommes dues à BRC par les Débiteurs, il est juste et opportun qu'un séquestre soit nommé afin de pouvoir prendre possession, de

sécuriser et de procéder à la vente des Immeubles des Débiteurs, le tout conformément aux conclusions de la présente Demande;

30. Il est également juste et opportun que le séquestre dispose des pouvoirs prévus dans les conclusions des présentes;

Choix du séquestre

31. Richter est un syndic autorisé à agir comme séquestre en vertu des dispositions de l'article 243 de la LFI;
32. Richter accepte d'agir à titre de séquestre dans cette affaire;
33. Richter a été mandatée par BRC depuis plusieurs mois à titre de consultante afin d'analyser la position de ses sûretés bancaires en lien avec la situation financière de Mochico, tel qu'il appert de la lettre-mandat intervenue entre BRC et Richter en date du 28 juillet 2015, communiquée au soutien des présentes comme **pièce R-19**. Richter détient donc toute l'information utile disponible quant à la situation financière des Débiteurs et aux actifs à être vendus;

CONCLUSIONS

34. Compte tenu des défauts et de l'expiration des délais prévus à l'Avis suivant l'article 244 LFI, BRC soumet qu'elle est en droit de demander la nomination d'un séquestre au sens des articles 243 et suivants LFI, et ce, afin que le séquestre puisse mener un processus d'appels d'offres devant mener à des transactions à être autorisées par la Cour relativement aux Immeubles;
35. Richter (Gilles Robillard, CPA, CA, CIRP, personne désignée) est disposée à agir à titre de séquestre aux Immeubles des Débiteurs;

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

- [1] **ACCUEILLIR** la Demande;

SIGNIFICATION

- [2] **ABRÉGER**, le cas échéant, tout délai de présentation relatif à la présentation de la Demande;

NOMINATION

- [3] **NOMMER**, Richter Groupe Conseil inc. (Gilles Robillard, MBA, CPA, CA, CIRP, personne désignée) pour agir à titre de séquestre (**Séquestre**) aux immeubles des débiteurs intimés 9288-8262 Québec inc., Simon Assouline et Linda Bouhadana (collectivement et pour chacun d'entre eux, les **Débiteurs**), à savoir les immeubles et améliorations situés au :

- (a) 6541-6545, rue St-Hubert, Montréal (Québec);
- (b) 1214, rue Mont-Royal, Montréal (Québec);
- (c) 7129-7133, rue St-Hubert, Montréal (Québec);
- (d) 3001-3003, rue Masson, Montréal (Québec);
- (e) 6600-6602, rue St-Hubert, Montréal (Québec); et
- (f) 6745-6751, rue St-Hubert, Montréal (Québec);

(les Immeubles);

et ce, jusqu'à ce que l'un des événements suivants se produise :

- (g) la vente de la totalité des Immeubles et la distribution complète du produit de vente des Immeubles; ou
- (h) toute ordonnance rendue par le Tribunal mettant un terme au mandat et à la nomination du Séquestre;

[4] DÉCLARER que l'ordonnance (l'**Ordonnance**) et ses effets survivront au dépôt par les Débiteurs 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 des Débiteurs rendue aux termes de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la **LACC**) ou à la faillite des Débiteurs, à moins qu'une ordonnance spécifique à l'effet contraire ne soit rendue par le Tribunal;

POUVOIRS DU SÉQUESTRE

[5] AUTORISER le Séquestre à exercer les pouvoirs suivants :

5.1. Pouvoirs liés à la conservation des Immeubles

- (a) Tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables des Débiteurs, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux Immeubles et aux affaires de 9288-8262 Québec inc., 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;
- (b) Tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres des Débiteurs;
- (c) Tous les pouvoirs nécessaires afin de poser les gestes visant la protection, la sauvegarde, la conservation et l'évaluation des Immeubles et au besoin, d'en percevoir les loyers et de prendre tout recours visant la perception de loyers et l'exercice des droits découlant de baux;
- (d) Tous les pouvoirs nécessaires permettant d'avoir accès aux Immeubles et de transiger avec les locataires des Immeubles;
- (e) Tous les pouvoirs nécessaires pour s'adjoindre les services de professionnels, agents de sécurité et/ou mandataires jugés nécessaires, dans l'exercice de ses pouvoirs;
- (f) Tous les pouvoirs nécessaires afin d'acquitter au fur et à mesure toutes les dépenses et frais engagés pour la conservation des Immeubles;

5.2. Pouvoirs liés à la disposition et la vente des Immeubles

- (a) Tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à la vente ou à la disposition des Immeubles dans le cours normal des affaires des Débiteurs, 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;
- (b) Tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels des Immeubles, en tout ou en partie, incluant, sans limitation, le droit de

nommer un agent d'immeubles et de procéder à un appel d'offres public ou à des sollicitations privées en vue de la disposition des Immeubles;

- [6] **ORDONNER** au Séquestre de demander au Tribunal la permission de vendre l'un ou l'autre, ou encore la totalité des Immeubles des Débiteurs 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;
- [7] **CONFÉRER** 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 Immeubles;
- [8] **AUTORISER** le Séquestre à retenir les services de tout avocat, ou de toute personne ou entreprise afin de remplir efficacement ses fonctions;
- [9] **DÉCLARER** 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 aux procureurs de la Requérante. Le Séquestre ne doit toutefois pas communiquer des informations jugées confidentielles, exclusives ou concurrentielles par la Requérante, à des tiers sans le consentement préalable de la Requérante, à moins de directive contraire du Tribunal;

DEVOIRS DES DÉBITEURS

- [10] **ORDONNER** que les Débiteurs, leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants accordent, sans délai, au Séquestre l'accès aux Immeubles, aux places d'affaires et locaux des Débiteurs et aux Registres;
- [11] **ORDONNER** aux Débiteurs, leurs 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;
- [12] **ORDONNER** aux Débiteurs de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit, à l'égard des Immeubles, et autrement que dans le cours normal de son entreprise et avec le consentement du Séquestre;

NON INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE, LES DÉBITEURS ET LES IMMEUBLES

- [13] **ORDONNER** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable ne soit dûment transmis au Séquestre et à la Requérante, aucune procédure, saisie, revendication ou autre mesure d'exécution, ne pourra être mise en œuvre ou exécutée contre les Immeubles;
- [14] **ORDONNER** 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 les Débiteurs sans le consentement préalable du Séquestre, ou avec l'autorisation du Tribunal;

FOURNITURE DE SERVICES

- [15] **ORDONNER** que toute personne partie à une entente écrite ou verbale avec les Débiteurs, ainsi que tout fournisseur de biens ou de services auprès des Débiteurs, 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 des Débiteurs, 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 des Débiteurs 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;

PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

[16] **DÉCLARER** 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

[17] **DÉCLARER** que, sous réserve des pouvoirs conférés au Séquestre aux termes du paragraphe 5 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 des Immeubles. Le Séquestre ne sera point, par l'émission de la présente Ordonnance, présumé être en possession de l'un ou l'autre des Immeubles, tel que prévu à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la LFI;

[18] **DÉCLARER** que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement;

[19] **DÉCLARER** 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

[20] **DÉCLARER** 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 Immeubles 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 100 000 \$ (la **Charge d'Administration**);

[21] **DÉCLARER** que la Charge d'Administration est de rang supérieur à celui de toutes autres charges ou sûretés, de quelque nature que ce soit grevant l'un ou l'autre des Immeubles;

[22] **DÉCLARER** que la Charge d'Administration grève, à compter de 0h01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance (l'**Heure de prise d'effet**), tous les Immeubles, présents et futurs, des Débiteurs;

[23] **DÉCLARER** que, nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui en découle, ii) toute requête en faillite déposée à l'égard des Débiteurs conformément à la LFI et toute ordonnance de faillite y faisant droit ou toute cession de biens visant les Débiteurs 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 Immeubles des Débiteurs;

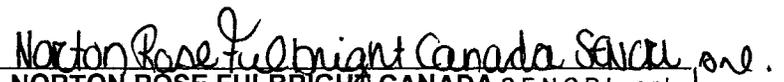
- [24] **AUTORISER** le Séquestre à prélever des avances pour le paiement de ses honoraires et débours et ceux de ses procureurs, avec l'accord de la Requérante, le tout sujet à taxation conformément à la LFI, le cas échéant;

GÉNÉRALITÉS

- [25] **DÉCLARER** que l'Ordonnance, la Demande et l'affidavit à son soutien ne constituent pas, en eux-mêmes, un défaut des Débiteurs ou une omission de leur 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;
- [26] **DÉCLARER** 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;
- [27] **DÉCLARER** 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;
- [28] **DÉCLARER** 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 des Débiteurs et du Séquestre, et à toute autre partie qui en fait la demande;
- [29] **DÉCLARER** 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 des Débiteurs et du Séquestre, et ne l'ait déposée au dossier de cour;
- [30] **DÉCLARER** que toute personne intéressée peut présenter une demande au Tribunal afin de faire modifier ou annuler l'Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement, moyennant un préavis de cinq (5) jours au Séquestre et à la Requérante, et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée, ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le Tribunal pourra ordonner;
- [31] **DÉCLARER** 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;

- [32] **DEMANDER** 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;
- [33] **ORDONNER** 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;
- [34] **LE TOUT** sans frais, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 6 mai 2016


NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA S.E.N.C.R.L., s.r.l.
(Me Sylvain Rigaud / Me AndréAnne Fortin)
Avocats de la Requérante
Banque Royale du Canada

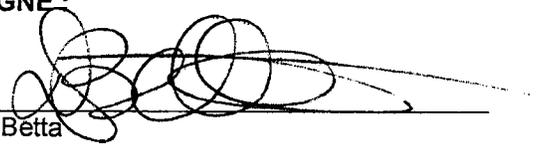
1, Place Ville Marie, bureau 2500
Montréal (Québec) H3B 1R1
Téléphone : (514) 847-4747
Télécopieur : (514) 514-286-5474
Notifications-mtl@nortonrosefulbright.com
Notre référence : 00674204-1384

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussignée, Valdina Di Betta, directrice au sein de la Banque Royale du Canada, banque à charte constituée en vertu de la *Loi sur les banques*, ayant son siège social au 1, Place Ville Marie, dans les ville et district de Montréal, province de Québec, H3C 3A9, déclare solennellement ce qui suit :

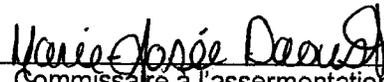
1. Je suis l'une des représentants dûment autorisés de la Requérante;
2. Les faits allégués à la présente Demande sont vrais;

ET J'AI SIGNÉ :



Valdina Di Betta

Affirmé solennellement devant moi,
à Montréal, le 6 mai 2016



Commissaire à l'assermentation pour le Québec



AVIS DE PRÉSENTATION

À : Simon et Associés
A/S Me Henri Simon
1224, rue Stanley, suite 215
Montréal (Québec) H3B 2S7
Fax : (514) 985-0944/henrisimon@simonlaw.ca

Avocats des Débiteurs

Richter Groupe Conseil inc.
A/S Gilles Robillard
1981, McGill College, 11e étage
Montréal (Québec) H3A 0G6
Fax : (514) 934-3504/grobillard@richter.ca

PRENEZ AVIS que la présente *Demande pour nomination d'un séquestre* sera présentée pour adjudication devant l'un des juges de la Cour supérieure (Chambre commerciale) du district de Montréal, ou devant le Registraire de cette Cour, le **10 mai, 2016 à 8h45**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu, au palais de justice de Montréal, sis au 1, rue Notre-Dame Est, en salle 16.10.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 6 mai 2016


NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Avocats de la Requérante
Banque Royale du Canada

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

N° :

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE
DE :

9288-8262 QUÉBEC INC.

et

SIMON ASSOULINE

et

LINDA BOUHADANA

Débiteurs/INTIMÉS

et

BANQUE ROYALE DU CANADA

Requérante/REQUÉRANTE

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Séquestre

INVENTAIRE DES PIÈCES COMMUNIQUÉES

- PIÈCE R-1 :** Extrait du Registre des entreprises concernant 9288-8268 Québec inc.;
- PIÈCE R-2 :** Extrait du Registre des entreprises concernant 6751407 Canada inc.;
- PIÈCE R-3 :** Certificat de cession déposé au Bureau du surintendant des faillites par Mochico le 18 avril 2016;
- PIÈCE R-4 :** Convention de prêt du 20 novembre 2014;
- PIÈCE R-5 :** Conventions d'atermoiement datées des 2 novembre 2015, 1^{er} février 2016 et 26 février 2016 (en liasse);
- PIÈCE R-6 :** Convention de prêt Mochico du 20 novembre 2014;
- PIÈCE R-7 :** Convention de cautionnement de 9288-8262 Québec inc. du 30 novembre 2014;
- PIÈCE R-8 :** Convention de cautionnement de Mochico du 4 décembre 2014;
- PIÈCE R-9 :** Acte d'hypothèque et index aux immeubles relatifs à (en liasse) :

- a) 6541-6545, rue St-Hubert, Montréal (Québec);
- b) 1214, rue Mont-Royal, Montréal (Québec);
- c) 7129-7133, rue St-Hubert, Montréal (Québec);
- d) 3001-3003, rue Masson, Montréal (Québec);
- e) 6600-6602, rue St-Hubert, Montréal (Québec); et
- f) 6745-6751, rue St-Hubert, Montréal (Québec);

- PIÈCE R-10 :** État de compte de 6751407 Canada inc. en date du 26 avril 2016;
- PIÈCE R-11 :** *Préavis d'exercice du droit hypothécaire de la vente sous contrôle de justice et préavis d'intention de mettre en exécution des garanties* daté du 11 mars 2016, publié au registre foncier pour la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 22 180 833;
- PIÈCE R-12 :** Avis de retrait du 29 avril 2016;
- PIÈCE R-13 :** État de compte joint au courriel de Michael Knafo, transmis à Valdina Di Betta le 31 mars 2016 et courriel de transmission (en liasse);
- PIÈCE R-14 :** Lettre de Norton Rose Fulbright Canada du 8 avril 2016;
- PIÈCE R-15 :** Échange de courriels entre les procureurs des parties du 25 avril au 2 mai 2016;
- PIÈCE R-16 :** Déclaration sous serment de M. Frank Marcogliese du 5 mai 2016;
- PIÈCE R-17 :** Déclaration sous serment de Mme Grace Farina du 5 mai 2016;
- PIÈCE R-18 :** Documents de saisie incluant l'affidavit de Danny Lavy du 9 décembre 2015 (en liasse);
- PIÈCE R-19 :** Lettre-mandat intervenue entre BRC et Richter en date du 28 juillet 2015.

Montréal, le 6 mai 2016

Norton Rose Fulbright Canada SENOEL, snc.
NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Avocats de la Requérente
Banque Royale du Canada

NO:

COUR SUPÉRIEURE
DISTRICT DE MONTRÉAL

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS
SÉQUESTRE DE :
9288-8262 QUÉBEC INC.

et

SIMON ASSOULINE

et

LINDA BOUHADANA

Débiteurs/INTIMÉS

et

BANQUE ROYALE DU CANADA

Requérante/REQUÉRANTE

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Séquestre

**DEMANDE DE NOMINATION D'UN
SÉQUESTRE ET PIÈCES R-1 À R-19
(Article 243 de la *Loi sur la faillite et
l'insolvabilité*)**

ORIGINAL

BO-0042

00674204-1384

Me Sylvain Rigaud / Me AndréAnne Fortin

NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA

S.E.N.C.R.L., s.r.l.

AVOCATS

1, Place Ville Marie, bureau 2500

Montréal (Québec) H3B 1R1 CANADA

Téléphone : +1 514.847.4747

Télécopie : +1 514.286.5474