

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

No : 500-11-057538-197  
No surintendant : 41-2584291

COUR SUPÉRIEURE  
(CHAMBRE COMMERCIALE)

---

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION  
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :

**PROJET CAPRI S.E.C.**

Débitrice-requérante

et

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Syndic

et

**9263-3387 QUÉBEC INC.**, personne morale légalement constituée ayant son siège social au 465, avenue Roslyn, Westmount, province de Québec, H3Y 2T6;

et

**2348-2350 SAINT-PATRICK S.E.C. / 2348-2350 SAINT-PATRICK LP**, une société en commandite légalement constituée ayant son siège social au 102-100, boulevard Alexis-Nihon, Montréal, province de Québec, H4M 2N6, agissant et représenté par **2348-2350 SAINT-PATRICK GP INC.**, son commandité, une personne morale légalement constituée ayant son siège social au 102-100, boulevard Alexis-Nihon, Montréal, province de Québec, H4M 2N6;

et

**BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL**, 2050, rue de Bleury, R.C. 10, Montréal, province de Québec, H3A 2J5;

et

---

**REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS**, 1, rue Notre-Dame Est, bureau 7.07, Montréal, province de Québec, H2Y 1B6;

Mis en cause

---

**REQUÊTE POUR (I) AUTORISATION DE VENDRE LES BIENS DE LA DÉBITRICE ET POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE DE DÉVOLUTION ET (II) POUR UNE QUATRIÈME PROROGATION DU DÉLAI DE DÉPÔT D'UNE PROPOSITION CONCORDATAIRE (Articles 50.4(9) et 65.13 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« LFI »))**

---

**À UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, CHAMBRE COMMERCIALE SIÉGEANT EN MATIÈRE DE FAILLITE ET D'INSOLVABILITÉ DANS ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, OU AU REGISTRAIRE DE CETTE MÊME COUR, LA DÉBITRICE-REQUÉRANTE PROJET CAPRI S.E.C., EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

**I. INTRODUCTION**

1. La Débitrice-requérante Projet Capri S.E.C. (la « **Débitrice** » ou « **Capri** ») requiert de cette honorable Cour l'émission d'une ordonnance autorisant la vente de tous ses droits, titres et intérêts dans les biens plus amplement décrits au projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **pièce R-1** (les « **Biens** ») à 9263-3387 Québec Inc. (ou toute autre entité désignée par cette dernière, incluant 2348-2350 Saint-Patrick S.E.C., le « **Promettant Acheteur** »), dont notamment les immeubles suivants portants les adresses 2166 à 2172 rue St-Patrick à Montréal: les lots 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230 et 2 125 961 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal. Une version de l'ordonnance proposée comparée au modèle du Barreau est communiquée au soutien des présentes comme **pièce R-2**;
2. Il est envisagé que le produit de la vente permettra le remboursement complet des créanciers de Capri ainsi qu'une distribution aux créanciers de sa compagnie-mère, laquelle est en faillite depuis le 9 janvier 2020;
3. La Débitrice recherche également l'approbation de cette Cour pour une quatrième et dernière prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire et ce jusqu'au 14 mai 2020;

**II. MISE EN SITUATION**

**a) L'insolvabilité de Capri et la faillite de sa compagnie mère**

4. Capri est une société dont l'unique but est le développement d'un projet immobilier de cinquante-huit (58) logements dans l'arrondissement Sud-Ouest de la Ville de Montréal et composé des Biens (le « **Projet Nua** »);
5. Capri est une filiale à part entière de Investissements Knightsbridge S.E.C. (« **Investissements Knightsbridge** »);

6. Incapable de faire face à ses obligations au fur et à mesure qu'elles se présentaient, Capri a produit le 15 novembre 2019 un Avis d'intention de présenter une proposition concordataire en vertu de l'article 50.4 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (l'« **Avis d'intention** »), le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour;
7. En effet, plusieurs entités du groupe de compagnies Knightsbridge (dont Capri fait partie), incluant Investissements Knightsbridge, ont produit des avis d'intention le 15 novembre 2019;
8. Richter Groupe Conseil inc. (« **Richter** ») a accepté d'agir à titre de syndic à l'ensemble des avis d'intention déposés par les différentes entités du groupe, incluant l'Avis d'intention;
9. Investissements Knightsbridge de même que plusieurs autres entités du groupe Knightsbridge sont réputées avoir fait cession de leurs biens en date du 9 janvier 2020 de sorte que Capri est présentement détenue à part entière par une compagnie faillie dont Richter agit à titre de syndic;

**b) Le Projet Nua et l'Offre d'achat**

10. Préalablement au dépôt de l'Avis d'intention, Capri a fait des efforts significatifs aux fins de faire approuver le Projet Nua par les autorités municipales compétentes;
11. Ainsi, le 9 septembre 2019, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest a approuvé un premier projet de résolution autorisant le Projet Nua, le tout conditionnellement notamment à une contribution de 230 000 \$ et l'inclusion de 20% de logements abordables audit projet;
12. Au surplus, le 15 octobre 2019, le conseil d'arrondissement du Sud-ouest a approuvé un second projet de résolution aux mêmes effets et conditions que le premier projet de résolution susmentionné en lien avec le Projet Nua;
13. Le 27 octobre 2019, avant le dépôt de l'Avis d'intention, Capri a accepté une offre d'achat de la part du Promettant Acheteur pour l'ensemble des Biens constituant le Projet Nua (l'« **Offre Initiale**»), le tout tel qu'il appert de l'Offre Initiale du 27 octobre 2019 communiquée au soutien des présentes, sous scellés, comme **pièce R-3**;
14. L'approbation en troisième lecture du conseil d'arrondissement du Sud-Ouest était prévue pour le 10 décembre 2019;
15. Or, cette approbation était conditionnelle à l'engagement de construction de logements sociaux et à une garantie qui s'élève finalement à un montant de 218 500 \$, laquelle devait impérativement être versée le ou avant le 29 novembre 2019 (la « **Garantie de logements abordables** »);
16. Capri ne possédant pas les liquidités nécessaires pour procéder au paiement de la Garantie de logements abordables, une ordonnance a été émise par cette Honorable Cour le 29 novembre 2019 autorisant l'octroi d'un financement temporaire de 228 500 \$ par une entité liée au Promettant Acheteur (7663609 Canada inc.) et d'une charge prioritaire y accessoire de 350 000 \$, le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour;

17. Malgré le paiement de la Garantie de logements abordables, le Projet Nua n'a toujours pas été approuvé par le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest. De plus, il n'y a aucune indication à l'effet qu'une approbation serait imminente;
18. À la lumière de ce qui précède, Richter a poursuivi les négociations avec le Promettant Acheteur et a reçu instructions des inspecteurs dans la faillite de Investissements Knightsbridge d'accepter une version modifiée de l'Offre Initiale;
19. Le ou vers le 10 avril 2020, les parties ont convenu d'un amendement de l'Offre Initiale comportant une baisse du prix, notamment afin de tenir compte de l'absence d'approbation du Projet Nua par le conseil d'arrondissement, le tout tel qu'il appert plus amplement du Revival Waiver and Amendment Agreement communiqué au soutien des présentes, sous scellés, comme **pièce R-4** (« **l'Offre Amendée** »);

**c) Autorisation de vendre les Biens**

20. Il est envisagé que le produit de la vente suivant l'Offre Amendée permettra le remboursement complet des créanciers de Capri et éventuellement une distribution aux créanciers de sa compagnie-mère, Investissements Knightsbridge;
21. La décision de poursuivre en vertu de l'Offre Amendée plutôt que de lancer un nouveau processus de sollicitation d'offres a donc été laissée en grande partie entre les mains de Richter à titre de syndic dans la faillite d'Investissements Knightsbridge ainsi qu'aux inspecteurs dans la faillite d'Investissements Knightsbridge;
22. Avant de procéder à la négociation de l'Offre Amendée, Richter, agissant suivant les instructions des inspecteurs dans la faillite d'Investissements Knightsbridge, a procédé à l'obtention de deux (2) évaluations indépendantes de la valeur marchande des Biens, notamment à la lumière de l'absence d'approbation du Projet Nua par le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest;
23. Ces deux (2) évaluations concluent à une valeur marchande nettement inférieure à l'Offre Amendée, le tout tel qu'il appert des évaluations communiquées au soutien des présentes, sous scellés, comme **pièces R-5 et R-6**;
24. En date des présentes, les conditions prévues à l'Offre Amendée ont toutes été levées par le Promettant Acheteur et ce dernier a payé un dépôt d'une somme de 200 000 \$ à Richter;
25. Un projet de convention de vente est également communiqué au soutien des présentes, sous scellés, comme **pièce R-7**;

**d) Prorogation de délai**

26. Le délai pour le dépôt d'une proposition expire le 27 avril 2020;
27. La transaction envisagée avec le Promettant Acheteur devrait être conclue au plus tard le 7 mai 2020;
28. Capri déposera vraisemblablement une proposition suite à la clôture de la transaction afin de permettre la distribution du produit de la vente;

29. Capri demande donc que le délai de dépôt d'une proposition soit prorogée pour une quatrième et dernière fois jusqu'au 14 mai 2020, le tout en conformité avec le projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **pièce R-8**;

**e) Conclusions**

30. Vu ce qui précède, il est dans le meilleur intérêt de l'ensemble des parties prenantes que (i) la vente des Biens soit autorisée en conformité avec l'Offre Amendée et selon le projet d'ordonnance d'approbation et dévolution (R-1) et (ii) que le délai de dépôt d'une proposition soit prorogé jusqu'au 14 mai 2020 (R-8);
31. Capri a agi et continue à agir de bonne foi et avec diligence dans le présent dossier;
32. Le syndic supporte cette demande, le tout tel qu'il appert du rapport du syndic communiqué au soutien des présentes comme **pièce R-9**;
33. De plus, l'ensemble des créanciers garantis de Capri ont eu l'occasion de prendre connaissance du projet d'ordonnance d'approbation et dévolution (R-1) et, en date des présentes, aucune intention de contester n'a été manifestée. Cela inclut la Société en commandite Ipso Facto VI (créancier garanti principal), la firme ADHOC Architectes (détenteur d'une hypothèque légale de la construction) et le prêteur temporaire (une entité liée au Promettant Acheteur);

**POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :**

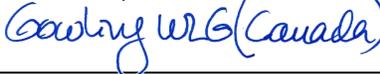
**ACCUEILLIR** la présente requête;

**RENDRE** une ordonnance en conformité avec le projet d'ordonnance joint au soutien de la présente requête comme pièce R-1;

**RENDRE** une ordonnance en conformité avec le projet d'ordonnance joint au soutien de la présente requête comme pièce R-8;

**LE TOUT**, sans frais, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 21 avril 2020



---

**GOWLING WLG (CANADA) s.e.n.c.r.l., s.r.l.**  
Procureurs de la Débitrice-Requérante  
**PROJET CAPRI S.E.C.**

## AFFIDAVIT

---

Je, soussigné, SIMON BOYER, exerçant ma profession au 7474, rue Saint-Hubert, à Montréal, province de Québec, H2R 2N3, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis le représentant de la Débitrice-requérante dans la présente demande;
2. J'ai pris connaissance de tous et chacun des allégués contenus dans la présente requête, lesquels sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ:

  
SIMON BOYER

---

AFFIRMÉ SOLENNELLEMENT devant  
moi à Montréal, ce 21 avril 2020

  
#137.774

---

Commissaire à l'assermentation pour le Québec

## AVIS DE PRÉSENTATION

À : **Me Bogdan-Alexandru Dobrota**

Woods s.e.n.c.r.l.  
2000, avenue McGill College  
Bureau 1700  
Montréal (Québec) H3A 3H3

Avocats du syndic

ET : **Me Diana Lyrintzis**

KRB Avocats  
240, rue Saint-Jacques  
Bureau 300  
Montréal (Québec) H2Y 1L9

Avocats de 7663609 Canada Inc., 9263-3387 Québec Inc. et 2348-2350 Saint-Patrick S.E.C./ 2348-2350 Saint-Patrick LP

ET : **Me Etienne Bisson-Michaud**

Gascon & Associés S.E.N.C.R.L.  
1100, boulevard René-Lévesque Ouest  
Bureau 700  
Montréal (Québec) H3B 4N4

Avocats de Société en commandite Ipso Facto VI

ET : **Me Samia Benlamara**

Gravel Bernier Vaillancourt  
6300, avenue du Parc  
Bureau 600  
Montréal (Québec) H2V 4H8

Avocats de ADHOC Architectes

ET : **Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal,**

2050, rue de Bleury, R.C. 10  
Montréal (Québec) H3A 2J5

ET : **Registre des droits personnels et réels mobiliers**

1, rue Notre-Dame Est  
Bureau 7.07  
Montréal (Québec) H2Y 1B6

**PRENEZ AVIS** que la présente *Requête pour (i) autorisation de vendre les biens de la débitrice et pour l'émission d'une ordonnance de dévolution et (ii) pour une quatrième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire* sera présentée pour adjudication devant l'un des honorables juges de la Cour supérieure, chambre commerciale, dans et pour le district de Montréal, le **23 avril 2020 à 10h00** par voie de conférence téléphonique (le numéro sera communiqué sous peu).

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Montréal, le 21 avril 2020

*Gowling WLG (Canada)*

---

**GOWLING WLG (CANADA) s.e.n.c.r.l., s.r.l.**  
Procureurs de la Débitrice-requérante  
**PROJET CAPRI S.E.C.**

No : 500-11-057538-197

COUR SUPÉRIEURE  
(CHAMBRE COMMERCIALE)  
DISTRICT DE MONTRÉAL

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE  
FAIRE UNE PROPOSITION DE :

**PROJET CAPRI S.E.C.**

Débitrice-requérante

et

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Syndic

et

**9263-3387 QUÉBEC INC. ET AL.**

Mis en cause

*BL0052*

**REQUÊTE POUR (I) AUTORISATION DE VENDRE  
LES BIENS DE LA DÉBITRICE ET POUR  
L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE DE  
DÉVOLUTION ET (II) POUR UNE QUATRIÈME  
PROROGATION DU DÉLAI DE DÉPÔT D'UNE  
PROPOSITION CONCORDATAIRE  
ET PIÈCES R-1 À R-9**  
(Articles 50.4(9) et 65.13 de la Loi sur la faillite et  
l'insolvabilité)

ORIGINAL

Me Alexander Bayus  
alexander.bayus@gowlingwlg.com



Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l.

1, Place Ville Marie, 37<sup>e</sup> étage

Montréal (Québec)

Canada H3B 3P4

Tél.: 514-392-9426

Télec.: 514-876-9026

N° dossier : **L157600002**

**COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)**

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL**

**No. 500-11-057538-197**

**DATE:**

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE PETER KALICHMAN, J.C.S.**

---

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :**

**PROJET CAPRI S.E.C.**

Débitrice

et

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Syndic

et

**9263-3387 QUÉBEC INC.**

et

**2348-2350 SAINT-PATRICK S.E.C. / 2348-2350 SAINT-PATRICK LP**

et

**BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE  
MONTRÉAL**

et

**REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS**

Mis en cause

---

**ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION**

---

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour (i) autorisation de vendre les biens de la débitrice et pour l'émission d'une ordonnance de dévolution et (ii) pour une quatrième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire* de la Débitrice-Requérante (la «**Requête**»), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de cette dernière, ainsi que du Rapport du Syndic daté du 20 avril 2020 (le «**Rapport**»);
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs respectifs de la Débitrice-Requérante et du Syndic;
- [4] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la/les transaction(s) (la «**Transaction**») envisagée(s) par la convention intitulée Deed of Sale (la «**Convention d'achat**») entre la Débitrice (le «**Vendeur**») en tant que vendeur, et 2348-2350 Saint-Patrick S.E.C. / 2348-2350 Saint-Patrick LP (ou toute autre entité désignée par cette dernière ou par l'offrant originale, son affilié, 9263-3387 Québec Inc., le «**Promettant Acheteur**») en tant qu'acheteur, copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour en tant que Pièce R-7 à la Requête, et visant la dévolution à l'Acheteur des actifs décrits dans la Convention d'achat (les «**Actifs achetés**»), notamment les immeubles suivants portant les adresses 2166 à 2172, rue St-Patrick à Montréal: les lots 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230 et 2 125 961 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

#### **POUR CES MOTIFS, LA COUR:**

- [5] **ACCORDE** la Requête;

#### **SIGNIFICATION**

- [6] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire;
- [7] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

#### **APPROBATION DE LA VENTE**

- [8] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'exécution de la Convention d'achat par le Vendeur est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord du Syndic;

#### **EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS**

- [9] **AUTORISE** le Vendeur et l'Acheteur à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement stipulé dans la Convention d'achat (Pièce R-

7), ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

### **AUTORISATION**

- [10] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Vendeur pour procéder à la Transaction et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'une autorité réglementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;
- [11] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Syndic conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes (le «**Certificat**»), tous les droits, titres et intérêts à l'égard des Actifs achetés seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, taxes, charges, hypothèques, fiducies (réelles et présumées), jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre (collectivement les «**Sûretés**»), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* sur la propriété mobilière ou immobilière et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant aux Actifs achetés soient par les présentes annulées et radiées à l'égard des Actifs achetés, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;
- [12] **ORDONNE** au Syndic de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;

### **ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS**

- [13] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription de Montréal, sur présentation du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes et d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette Ordonnance et de (i) procéder à l'enregistrement d'une entrée au Registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire des Actifs achetés (c'est-à-dire, les immeubles suivants portant les adresses 2166 à 2172, rue St-Patrick à Montréal: les **lots 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230** et **2 125 961** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal) et (ii) d'annuler et de radier toutes les Sûretés sur les Actifs achetés, incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les enregistrements suivants publiés audit Registre foncier :
- Un acte d'hypothèque publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal en faveur de Société en commandite Ipso Facto VI, le 27 mars 2018, sous le numéro 23 726 735;
  - Un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire pour vente sous contrôle de justice publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de

Montréal en faveur de Société en commandite Ipso Facto VI, le 13 novembre 2019, sous le numéro 25 031 440;

- Un avis d'hypothèque légale d'une personne ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal en faveur d'AD HOC Architectes, le 29 novembre 2019, sous le numéro 25 071 888;

[14] **ORDONNE** au Registraire du Registre des droits personnels et réels mobiliers, sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente Ordonnance et du Certificat, de radier l'enregistrement portant le numéro 18-0292745-0001 en totalité, afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de cet enregistrement;

### **PRODUIT NET**

[15] **ORDONNE** que le produit net de la vente des Actifs achetés (le « **Produit Net** ») soit remis au Syndic et soit distribué en conformité avec les lois applicables;

[16] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés, le Produit net de la vente des Actifs achetés remplacera les Actifs achetés, et qu'à compter du paiement du Prix d'achat (défini dans la Convention d'achat comme étant le Purchase Price) par l'Acheteur, toutes les Sûretés seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard des Actifs achetés immédiatement avant la vente, au même titre que si les Actifs achetés n'avaient pas été vendus et demeuraient en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente;

### **VALIDITÉ DE LA TRANSACTION**

[17] **ORDONNE** que malgré:

- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite ou une ordonnance de séquestre rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande;
- (iii) toute demande dans le futur pour une ordonnance dans le cadre des procédures entamées ou continuées en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande;
- (iv) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la dévolution des Actifs achetés envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de la Convention d'achat faite en vertu de la présente Ordonnance, lieront : (x) tout syndic de faillite pouvant être nommé et (y) le Vendeur (incluant dans la contexte d'une proposition par ceux-ci avec ses créanciers sous la LFI, et dans ce contexte les obligations sous la Convention d'achat ne peut pas être compromises ni résiliés), et ne pourront être annulées, ni présumées être un traitement préférentiel,

une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre du Vendeur et de l'Acheteur;

### **LIMITATION DE RESPONSABILITÉ**

- [18] **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Syndic d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie des Actifs achetés. Le Syndic ne sera pas, aux termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque Actif acheté au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la LFI;
- [19] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Syndic en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Syndic ou appartenant au même groupe que le Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

### **GÉNÉRAL**

- [20] **ORDONNE** que l'Acheteur soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;
- [21] **ORDONNE** que les pièces R-3, R-4, R-5, R-6 et R-7 au soutien de la Requête soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'à une ordonnance ultérieure de cette Cour;
- [22] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;
- [23] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

**LE TOUT SANS FRAIS.**

---

**PETER KALICHMAN, J.C.S.**

**ANNEXE "A"**  
**FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU SYNDIC**

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

Dossier: No: 500-11-057538-197

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)

---

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION  
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :**

**PROJET CAPRI S.E.C.**

Débitrice

et

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Syndic

et

**9263-3387 QUÉBEC INC.**

et

**2348-2350 SAINT-PATRICK S.E.C. / 2348-  
2350 SAINT-PATRICK LP**

et

**BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS  
DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE  
MONTRÉAL**

et

**REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET  
RÉELS MOBILIERS**

Mis en cause

---

---

**CERTIFICAT DU SYNDIC**

---

**PRÉAMBULE:**

**CONSIDÉRANT** le dépôt par Projet Capri S.E.C. (le «**Demandeur**») le 15 novembre 2019 d'un Avis d'intention de présenter une proposition concordataire en vertu de l'article 50.4 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après l'« **Avis d'intention** »);

**CONSIDÉRANT** que Richter Groupe Conseil inc. (le «**Syndic**») a été nommé à titre de Syndic à l'Avis d'intention du Demandeur;

**CONSIDÉRANT** que la Cour Supérieure du Québec (la «**Cour**») a émis une Ordonnance («**l'Ordonnance de dévolution**») le ● avril, 2020, qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution par le Demandeur d'une convention intitulée Deed of Sale (la «**Convention d'achat**») entre le Demandeur, comme vendeur (le «**Vendeur**»), et 2348-2350 Saint-Patrick S.E.C. / 2348-2350 Saint-Patrick LP, comme acheteur (l'«**Acheteur**»), copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour, et toutes les transactions y contenues (collectivement la «**Transaction**») incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du Syndic; et

**CONSIDÉRANT** que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Syndic lorsque (a) la Convention d'achat sera signée et conclue; (b) le Prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) aura été payé par l'Acheteur; et (c) toutes les conditions de clôture de la Transaction auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

**LE SYNDIC CERTIFIE QU'IL A ÉTÉ AVISÉ PAR LE VENDEUR ET L'ACHETEUR DE CE QUI SUIT:**

- (a) la Convention d'achat a été signée et conclue;
- (b) le Prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) payable à la clôture de la Transaction, ainsi que toutes les taxes applicables, ont été payés; et
- (c) toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées.

Ce Certificat a été délivré par le Syndic le \_\_\_\_\_ avril 2020 à \_\_\_\_ **[HEURE]**.

Richter Groupe Conseil Inc. ès qualité de Syndic à l'avis d'intention de Projet Capri S.E.C., et non à titre personnel.

**Nom:** \_\_\_\_\_

**Titre:** \_\_\_\_\_

Mai 2014

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

No. 500-11-[057538-197](#)

DATE: ●

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE .....[PETER KALICHMAN](#), J.C.S.

---

DANS L'AFFAIRE DE [D'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :](#)

●  
\_\_\_\_\_ **Débiteur**

-  
[PROJET CAPRI S.E.C.](#)

\_\_\_\_\_ Débitrice

et-

●  
~~LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER~~  
[RICHTER GROUPE CONSEIL INC.](#)

\_\_\_\_\_ Syndic

[et](#)

[9263-3387 QUÉBEC INC.](#)

[et](#)

[2348-2350 SAINT-PATRICK S.E.C. / 2348-2350 SAINT-PATRICK LP](#)

[et](#)

[BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE ●](#)  
~~(Québec)~~ [MONTRÉAL](#)

~~LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER DE ●(Reste du Canada)/-~~  
~~LE REGISTRAIRE DU-~~

[et](#)

## REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS ~~(Québec)~~

Mis- en-~~Cause~~ cause

~~-et-~~

•

~~—~~ **[Requérant]**

~~-et-~~

•

~~—~~ **[Séquestre/Syndic/Contrôleur]**

---

### ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION

---

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour (i) autorisation de vendre les biens de la débitrice et pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution du [Débiteur/Requérant/Séquestre/ Syndic/Contrôleur] et (ii) pour une quatrième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire de la Débitrice-Requérante (la «**Requête**»), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de cette dernière, ainsi que du Rapport du **[Séquestre/Syndic/Contrôleur]** daté du 20 avril 2020 (le «**Rapport**»);*
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs respectifs de la Débitrice-Requérante et du [Débiteur/Séquestre/Syndic/Contrôleur] ~~et les représentations de~~ •
- [4] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la/les transaction(s) (la «**Transaction**») envisagée(s) par la convention intitulée Deed of Sale (la «**Convention d'achat**») entre ~~le [Débiteur/Séquestre/Syndic/Contrôleur]~~ la Débitrice (le «**Vendeur**») en tant que vendeur, et ~~«[2348-2350 Saint-Patrick S.E.C. / 2348-2350 Saint-Patrick LP (ou toute autre entité désignée par cette dernière ou par l'offrant originale, son affilié, 9263-3387 Québec Inc., le «Promettant Acheteur»)~~ en tant qu'acheteur, copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour en tant que Pièce R-~~7~~ à la Requête, et visant la dévolution à l'Acheteur des actifs décrits dans la Convention d'achat («les «Actifs achetés»), notamment les immeubles suivants portant les adresses 2166 à 2172, rue St-Patrick à Montréal: les lots 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230 et 2 125 961 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

#### POUR CES MOTIFS, LA COUR:

- [5] **ACCORDE** la Requête;

## SIGNIFICATION

- [6] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire;
- [7] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

## APPROBATION DE LA VENTE

- [8] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'exécution de la Convention d'achat par le Vendeur est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord du ~~[Séquestre/~~Syndic/~~Contrôleur~~];

## EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS

- [9] **AUTORISE** le ~~[Vendeur/Séquestre/~~Syndic/~~Contrôleur~~] et l'Acheteur à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement stipulé dans la Convention d'achat (Pièce R-~~2~~), ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

## AUTORISATION

- [10] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Vendeur pour procéder à la Transaction et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'une autorité réglementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

## ~~DÉVOLUTION DES ACTIFS ACHETÉS (choisir A ou B si les Actifs achetés sont situés uniquement au Québec (A) ou aussi à l'extérieur du Québec (B))~~

- [11] **A** — **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du ~~[Séquestre/~~Syndic/~~Contrôleur~~] conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes (le «**Certificat**»), tous les droits, titres et intérêts à l'égard des Actifs achetés seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, taxes, charges, hypothèques, fiducies (réelles et présumées), jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre (collectivement les «**Sûretés**»), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* sur la propriété mobilière ou immobilière, ~~excluant toutefois les sûretés permises et les engagements restrictifs énumérés à l'annexe B des présentes (les «**Sûretés permises**»)~~ et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant aux Actifs achetés, ~~autres que les~~

~~Sûretés permises~~, soient par les présentes annulées et radiées à l'égard des Actifs achetés, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;

- ~~[11] — **B — ORDONNE et DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du [**Séquestre/Syndic/Contrôleur**] conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes (le «**Certificat**»), tous les droits, titres et intérêts à l'égard des Actifs achetés seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, intérêts, créances prioritaires, sûretés (contractuelles, statutaires ou autre), privilèges, charges, hypothèques, nantissements, fiducies présumées, cessions, jugements, saisies exécutions, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, options, revendications, redevances, droits de premier refus ou autres droits de préemption en faveur de tierces parties, restrictions au transfert de titre, ou toutes autres réclamations ou sûretés, qu'ils soient ou non liés ou aient été ou non mis en oeuvre, enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non garantis ou autre (collectivement les «**Sûretés**»), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les charges, sûretés ou charges constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec*, du *Personal Property Security Act* du/de la [**Province**] ou de toute autre loi applicable permettant ou prévoyant la création d'une sûreté sur la propriété personnelle ou mobilière, excluant toutefois les sûretés permises, les servitudes et les engagements énumérés à l'annexe B des présentes (les «**Sûretés permises**») et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant aux Actifs achetés, autres que les Sûretés permises, soient par les présentes radiées à l'égard des Actifs achetés, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;~~
- ~~[12] — **ORDONNE et DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, les droits et obligations du Vendeur en vertu des conventions énumérées à l'annexe C des présentes (les «**Contrats cédés**») seront cédés à l'Acheteur ~~[et **ORDONNE qu'il soit remédié à tous les défauts monétaires du Débiteur relativement aux Contrats cédés — autres que ceux résultant uniquement de l'insolvabilité du Débiteur, du commencement des procédures en vertu de la [LFI/LACC] ou des défauts non-monétaires — le ou d'ici au ]**~~~~
- ~~[13] — **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, la Transaction sera réputée constituer et aura les mêmes effets qu'une vente sous autorité de la justice en vertu des dispositions du *Code de Procédure civile* et qu'une vente forcée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* ~~[Ce paragraphe est requis uniquement lorsque la vente est faite par un séquestre];~~~~
- ~~[14] — **ORDONNE** au [**Vendeur/Séquestre/Syndic/Contrôleur**] de signifier une copie de cette Ordonnance à chacune des parties des Contrats cédés;~~
- ~~[12] [15] **ORDONNE** au [**Séquestre/Syndic/Contrôleur**] de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;~~

\*\*\*\*\*

## **ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS**

**Pour les biens situés au Québec:**

[13] ~~[16]~~ **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription de ~~Montréal~~, sur présentation du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes et d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette Ordonnance et de (i) procéder à l'enregistrement d'une entrée au Registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire des ~~biens immobiliers identifiés à l'annexe des présentes~~ (Actifs achetés (c'est-à-dire, les «~~Biens immobiliers au Québec~~»~~immeubles suivants portant les adresses 2166 à 2172, rue St-Patrick à Montréal: les lots 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230 et 2 125 961 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal~~) et (ii) d'annuler et de radier toutes les Sûretés sur les ~~Biens immobiliers au Québec (autre que les Sûretés permises)~~ Actifs achetés, incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les enregistrements suivants publiés audit Registre foncier :

- Un acte d'hypothèque publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal en faveur de Société en commandite Ipso Facto VI, le 27 mars 2018, sous le numéro 23 726 735;
- Un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire pour vente sous contrôle de justice publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal en faveur de Société en commandite Ipso Facto VI, le 13 novembre 2019, sous le numéro 25 031 440;
- ~~[fournir les détails des sûretés/charges à être radiées];~~ Un avis d'hypothèque légale d'une personne ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal en faveur d'AD HOC Architectes, le 29 novembre 2019, sous le numéro 25 071 888;

[14] ~~[17]~~ **ORDONNE** au Registraire du Registre des droits personnels et réels mobiliers, sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente Ordonnance et du Certificat, de ~~réduire la portée de~~ ou ~~radier~~ les enregistrements l'enregistrement portant ~~les numéros~~ ~~[fournir les détails des sûreté/charges à radier]~~ en lien avec les Actifs achetés le numéro 18-0292745-0001 en totalité, afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de ~~ces enregistrements~~ cet enregistrement;

**Pour les biens situés en Ontario:**

[18] ~~ORDONNE~~ que sur publication au bureau d'enregistrement foncier:

- (a) ~~[Note: pour l'enregistrement immobilier]: pour la circonscription foncière de~~ ~~[d'une requête pour émission — NTD : Voir version anglaise] d'une ordonnance d'approbation et de dévolution sous la forme prescrite par la Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier (Ontario), incluant [une déclaration en droit/un affidavit] confirmant que le Certificat a été déposé, le Registraire foncier doit inscrire l'Acheteur à titre de propriétaire en fief simple des biens identifiés à l'annexe des présentes (les «~~Biens immobiliers ontariens~~»)~~ ~~et doit supprimer et radier du titre des biens immobiliers~~ ~~toutes les Sûretés qui, pour plus de clarté, n'incluent pas les Sûretés permises énumérées à l'annexe B des présentes;~~

~~(b) [Note: Pour la Division d'enregistrement des droits immobiliers]: pour la circonscription d'enregistrement immobilier de ● d'une ordonnance d'approbation et de dévolution sous la forme prescrite par la Loi portant réforme de l'enregistrement immobilier (Ontario), incluant [une déclaration en droit/un affidavit] confirmant que le Certificat a été déposé, le Registraire doit enregistrer ladite Ordonnance d'approbation et de dévolution quant aux biens immobiliers énumérés à l'annexe ● des présentes (les «**Biens immobiliers ontariens**») qui, pour plus de clarté, n'incluent pas les Sûretés permises énumérées à l'annexe B des présentes;~~

~~[19] [Note: Pour les biens mobiliers]: ORDONNE que sur délivrance du Certificat, le Vendeur sera autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation de toutes les Sûretés enregistrées sur les Actifs achetés, incluant la production de toute déclaration de changement au Système d'enregistrement des sûretés mobilières de l'Ontario si nécessaire, pour tout enregistrement fait contre le Vendeur au Système d'enregistrement des sûretés mobilières de l'Ontario, étant toutefois entendu que le Vendeur n'est pas autorisé à effectuer toute radiation qui aurait pour effet de libérer tout autre bien que les Actifs achetés et que le Vendeur sera autorisé à entreprendre toute action supplémentaire par demande subséquente à cette Cour;~~

~~**Pour les biens situés en Colombie-Britannique:**~~

~~[20] [Note: Pour les biens immobiliers]: ORDONNE au Registraire du registre foncier de Colombie-Britannique (le «**Registraire CB**»), sur enregistrement au Bureau des titres fonciers pour la circonscription des titres fonciers de ● d'une copie certifiée de cette Ordonnance, avec une lettre du [Séquestre/Syndic/Contrôleur] ou de son procureur autorisant l'enregistrement de cette Ordonnance :~~

~~(a) d'inscrire l'Acheteur à titre de propriétaire en fief simple des biens immobiliers désignés à l'annexe ● des présentes (les «**Biens immobiliers CB**») ainsi que de tous les immeubles et autres structures, installations et améliorations situés sur ceux-ci et ainsi que de tous les équipements, systèmes, intérêts, permis, droits, engagements, engagements restrictifs, lots communs, profits, privilèges, droits, servitudes et accessoires de ladite propriété appartenant, ou en tout ou en partie, détenus ou en ayant jouissance, reliés aux Biens immobiliers CB; et~~

~~(b) après avoir considéré l'intérêt des tierces parties, libérer, supprimer et radier du titre des Biens immobiliers CB toute les Sûretés enregistrées exceptées celles énumérées à l'annexe ● des présentes;~~

~~[21] [Note: Pour les biens immobiliers]: DÉCLARE qu'il a été démontré à la satisfaction de cette Cour que le titre de l'Acheteur dans les Biens immobiliers CB constitue un titre valable et négociable et enjoint le Registraire CB à enregistrer ce titre définitif en faveur de l'Acheteur tel que décrit ci-dessus;~~

~~[22] [Note: Pour les biens mobiliers]: ORDONNE que sur la délivrance du Certificat, le Vendeur sera autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation de toutes les Sûretés enregistrées sur les Actifs achetés, incluant la production de toute déclaration de changement au Registre des biens meubles de la Colombie-Britannique (British Columbia Personal Property Security Registry) si nécessaire, pour tout enregistrement fait contre le Vendeur au Registre des biens~~

~~meubles de la Colombie-Britannique (British Columbia Personal Property Security Registry), étant toutefois entendu que le Vendeur n'est pas autorisé à effectuer toute radiation qui aurait pour effet de libérer tout autre bien que les Actifs achetés et que le Vendeur sera autorisé à entreprendre toute action supplémentaire par demande subséquente à cette Cour;~~

**Pour les biens situés au Nouveau-Brunswick:**

~~[23] — [Note au rédacteur: Pour les biens immobiliers]: ORDONNE que sur enregistrement au Bureau du registre foncier de la circonscription de [d'une requête pour émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution sous la forme prescrite par la Loi sur l'enregistrement (Nouveau-Brunswick) dûment signée par le [Séquestre/Syndic/Contrôleur], le Registraire foncier doit inscrire l'Acheteur en tant que propriétaire en fief simple des biens immobiliers décrits à l'annexe [des présentes (les «Biens immobiliers NB»)], et doit supprimer et radier du titre des Biens immobiliers NB toutes les Sûretés, autres que les Sûretés permises énumérées à l'annexe B des présentes;~~

~~[24] — [Note au rédacteur: Pour les biens mobiliers]: ORDONNE que sur délivrance du Certificat, le Vendeur sera autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation de toutes les Sûretés enregistrées sur les Actifs achetés, incluant la production de toute déclaration de changement au Réseau d'enregistrement des biens personnels (RENBIP) si nécessaire, pour tout enregistrement fait contre le Vendeur au RENBIP, étant toutefois entendu que le Vendeur n'est pas autorisé à effectuer toute radiation qui aurait pour effet de libérer tout autre bien que les Actifs achetés et que le Vendeur sera autorisé à entreprendre toute action supplémentaire par demande subséquente à cette Cour;~~

\*\*\*\*\*

**PRODUIT NET**

[15] [25] **ORDONNE** que le produit net de la vente des Actifs achetés (le « **Produit Net** ») soit remis au [Séquestre/Syndic/Contrôleur] et soit distribué en conformité avec les lois applicables;

[16] [26] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés, le Produit net de la vente des Actifs achetés remplacera les Actifs achetés, et qu'à compter du paiement du Prix d'achat (~~tel que~~ défini dans la Convention d'achat, comme étant le Purchase Price) par l'Acheteur, toutes les Sûretés, ~~sauf les Sûretés permises~~, seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard des Actifs achetés immédiatement avant la vente, au même titre que si les Actifs achetés n'avaient pas été vendus et demeuraient en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente;

**PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

[27] **ORDONNE** que conformément à l'alinéa 7(3)(c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques* du Canada ou toute autre

~~disposition législative provinciale similaire et applicable, le Séquestre est autorisé à divulguer et transférer à l'Acheteur toutes informations concernant les ressources humaines et la masse salariale contenues aux livres de la société, portant sur les employés passés et actuels du Débitteur, y compris les renseignements personnels des employés énumérés à l'annexe [1] de la Convention d'achat. L'Acheteur devra conserver et protéger la confidentialité de ces renseignements et aura le droit d'utiliser les renseignements personnels ainsi obtenus d'une manière quasi-identique à l'utilisation antérieure que le Débitteur faisait de ces renseignements [NOTE: Il est souhaitable d'obtenir une preuve précise afin de convaincre le Tribunal de la nécessité de cette clause];~~

## VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

[17] ~~[28]~~ **ORDONNE** que malgré:

- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite ou une ordonnance de séquestre rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ~~ou~~
- (iii) toute demande dans le futur pour une ordonnance dans le cadre des procédures entamées ou continuées en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande;
- (iv) ~~(iii)~~ les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la dévolution des Actifs achetés envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de la Convention d'achat faite en vertu de la présente Ordonnance, lieront : (x) tout syndic de faillite pouvant être nommé et (y) le Vendeur (incluant dans la contexte d'une proposition par ceux-ci avec ses créanciers sous la LFI, et dans ce contexte les obligations sous la Convention d'achat ne peut pas être compromises ni résiliées), et ne pourront être annulées, ni présumées être un traitement préférentiel, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre du Vendeur et de l'Acheteur ~~[ou du Séquestre/Syndic/Contrôleur];~~

## LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

[18] ~~[29]~~ **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du ~~[Séquestre/Syndic/Contrôleur]~~ d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie des Actifs achetés. Le ~~[Séquestre/Syndic/Contrôleur]~~ ne sera pas, aux termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque Actif acheté au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la ~~[LFI/LACC];~~

[19] ~~[30]~~ **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le ~~[Séquestre/Syndic/Contrôleur]~~ en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au ~~[Séquestre/Syndic/Contrôleur]~~ ou appartenant au même groupe que

le Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

## **GÉNÉRAL**

~~[31] — **ORDONNE et DÉCLARE** que cette Transaction est soustraite à l'application de la *Loi sur la vente en bloc* (Ontario); **[NOTE: Il est souhaitable d'obtenir une preuve précise afin de convaincre le Tribunal de la nécessité de cette clause] [Ontario – Adapter si applicable pour les autres provinces de common law];**~~

~~[32] —~~

[20] **ORDONNE** que l'Acheteur ~~ou le [Séquestre/Syndic/Contrôleur]~~ soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;

[21] ~~[33]~~ **ORDONNE** que ~~la Convention d'Achat soit gardée confidentielle~~ les pièces R-3, R-4, R-5, R-6 et R-7 au soutien de la Requête soient gardées confidentielles et sous ~~scellé~~ scellés jusqu'~~au plus tôt de a) la clôture de la Transaction, ou b)~~ à une ordonnance ultérieure de cette Cour;

[22] ~~[34]~~ **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;

~~[35] — **DÉCLARE** que le [Vendeur/Séquestre/Syndic/Contrôleur] est autorisé à déposer une requête, tel qu'il pourra le juger nécessaire ou souhaitable, avec ou sans préavis, à tout autre tribunal ou entité administrative, que ce soit au Canada, aux États-Unis d'Amérique ou ailleurs, pour l'émission d'ordonnances pouvant aider ou compléter la présente Ordonnance et, sans limiter la portée de ce qui précède, une ordonnance en vertu du Chapitre 15 du Code des faillites (États-Unis) (*U.S. Bankruptcy Code*), pour lequel le [Vendeur/Séquestre/Syndic/Contrôleur] est un représentant étranger du Débiteur. Toutes les cours et les entités administratives de ces juridictions sont par les présentes respectueusement invitées à rendre les ordonnances et à fournir de l'aide au [Vendeur/Séquestre/Syndic/Contrôleur] dans la mesure nécessaire ou appropriée à cet effet;~~

~~[36] — **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou toute entité administrative de chaque province du Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative au Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative aux États-Unis d'Amérique et tout tribunal ou entité administrative d'ailleurs, de manière à venir en aide et agir de façon complémentaire à cette Cour dans l'exécution des modalités de la présente Ordonnance;~~

[23] ~~[37]~~ **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

**LE TOUT [AVEC/SANS] FRAIS.**

**PETER KALICHMAN, J.C.S.**



•  
Procureurs pour •

**ANNEXE "A"**

**FORMULAIRE ~~FORMULAIRE~~ DU CERTIFICAT DU ~~{SÉQUESTRE/~~  
~~SYNDIC/CONTRÔLEUR}~~**

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale  
)

Dossier: No: 500-11-~~0~~57538-197

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION  
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :**

**PROJET CAPRI S.E.C.**

\_\_\_\_\_ Débitrice

et

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

\_\_\_\_\_ Syndic

et

**9263-3387 QUÉBEC INC.**

et

**2348-2350 SAINT-PATRICK S.E.C. /  
2348-2350 SAINT-PATRICK LP**

et

**BUREAU DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE  
LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE  
MONTRÉAL**

et

**REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET  
RÉELS MOBILIERS**

\_\_\_\_\_ Mis en cause

**DANS L'AFFAIRE DE ●**

●

— Débiteur

-et-

•

— [Requérant]

-et-

•

— [Séquestre/Syndic/Contrôleur]

•

---

## CERTIFICAT DU [SÉQUESTRE/SYNDIC/CONTRÔLEUR]

---

### PRÉAMBULE:

**CONSIDÉRANT** que la Cour Supérieure du Québec (la «**Cour**») a rendu une ordonnance («**l'Ordonnance**») datée du • à l'égard de • (les «**Demandeurs**»); **[Note au rédacteur: Référer à l'avis d'intention/de proposition de la LFI si applicable]** le dépôt par Projet Capri S.E.C. (le «**Demandeur**») le 15 novembre 2019 d'un Avis d'intention de présenter une proposition concordataire en vertu de l'article 50.4 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après l'«**Avis d'intention** »);

**CONSIDÉRANT** que conformément à [~~l'Ordonnance/Avis d'intention~~], Richter Groupe Conseil inc. (le «**[Séquestre/Syndic/Contrôleur]**») a été nommé **[Séquestre/à titre de Syndic/Contrôleur]** à l'Avis d'intention du Demandeur;

**CONSIDÉRANT** que la Cour Supérieure du Québec (la «**Cour**») a émis une Ordonnance («**l'Ordonnance de dévolution**») le avril, 2013~~2020~~, qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution par le Demandeur d'une convention intitulée Deed of Sale (la «**Convention d'achat**») entre le Demandeur, comme vendeur (le «**Vendeur** »), et 2348-2350 Saint-Patrick S.E.C. / 2348-2350 Saint-Patrick LP, comme acheteur (l'«**Acheteur** »), copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour, et toutes les transactions y contenues (collectivement la «**Transaction**») incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du **[Séquestre/Syndic/Contrôleur]**; et

**CONSIDÉRANT** que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du **[Séquestre/Syndic/Contrôleur]** lorsque (a) la Convention d'achat sera signée et conclue; (b) le Prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) aura été payé par l'Acheteur; et (c) toutes les conditions de clôture de la Transaction auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

LE ~~{SÉQUESTRE/SYNDIC/CONTRÔLEUR}~~ CERTIFIE ~~{QU'IL A ÉTÉ AVISÉ PAR LE VENDEUR ET L'ACHETEUR DE}~~ CE QUI SUIT:

- (a) *la Convention d'achat a été signée et conclue;*
- (b) *le Prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) payable à la clôture de la Transaction, ainsi que toutes les taxes applicables, ont été payés; et*
- (c) *toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées.*

Ce Certificat a été délivré par le ~~{Séquestre/Syndic/Contrôleur}~~ le \_\_\_\_\_ ~~{DATE}~~ 1 ~~{avril 2020}~~ à \_\_\_\_\_ ~~{HEURE}~~.

Richter Groupe Conseil Inc. ès qualité de Syndic à l'avis d'intention de Projet Capri S.E.C., et non à titre personnel.

Nom: \_\_\_\_\_

Titre: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**ANNEXE "B"**  
**SÛRETÉS PERMISES**

ANNEXE "C"  
CONTRATS CÉDÉS

Document comparison by Workshare Compare on 21 avril 2020 09:27:55

Input:	
Document 1 ID	file://\MTLFIL01\MAPPED\hetun\Desktop\devolution_mai_2014 (1).doc
Description	devolution_mai_2014 (1)
Document 2 ID	PowerDocs://MTL_LAW/3317286/4
Description	MTL_LAW-#3317286-v4-L157600002_-_Ordonnance_d'ap probation_et_de_devolution
Rendering set	Standard

Legend:	
<u>Insertion</u>	
<del>Deletion</del>	
<del>Moved from</del>	
<u>Moved to</u>	
Style change	
Format change	
<del>Moved deletion</del>	
Inserted cell	
Deleted cell	
Moved cell	
Split/Merged cell	
Padding cell	

Statistics:	
	Count
Insertions	98
Deletions	207
Moved from	0
Moved to	0
Style change	0
Format changed	0
Total changes	305

**Pièce R-3**  
**(sous scellés)**

**Pièce R-4**  
**(sous scellés)**

**Pièce R-5**

**(sous scellés)**

**Pièce R-6**  
**(sous scellés)**

**Pièce R-7**  
**(sous scellés)**

**COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)**

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL**

**No. 500-11-057538-197**

**DATE:**

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE \_\_\_\_\_, J.C.S.**

---

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :**

**PROJET CAPRI S.E.C.**

Débitrice

et

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Syndic

---

**ORDONNANCE**

(Quatrième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire)

---

[1] **CONSIDÉRANT** la *Requête pour (i) autorisation de vendre les biens de la débitrice et pour l'émission d'une ordonnance de dévolution et (ii) pour une quatrième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire* présentée par la Débitrice-requérante Projet Capri S.E.C. en vertu l'article 50.4(9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** ») et l'affidavit de Simon Boyer déposé au soutien de celle-ci (« **Requête** »);

[2] **CONSIDÉRANT** l'absence de contestation;

[3] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la LFI;

**POUR CES MOTIFS, LA COUR:**

[4] **ACCUEILLE** la Requête;

- [5] **DÉCLARE** que la Requérante a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées;
- [6] **PROROGÉ** le délai prévu à l'article 50.4 (9) de la LFI pour une période de dix-sept (17) jours à compter du 27 avril 2020, soit jusqu'au 14 mai 2020;
- [7] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant tout appel.
- [8] **LE TOUT** sans frais.
- 

Gowling WLG (Canada) s.e.n.c.r.l., s.r.l.  
(Me Alexander Bayus)  
Procureurs de Projet Capri S.E.C.

Woods s.e.n.c.r.l.  
(Me Bogdan-Alexandru Dobrota)  
Procureurs de Richter Groupe Conseil Inc.

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No cour : 500-11-057538-197  
No dossier : 41-2584291

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)  
*Loi sur la faillite et l'insolvabilité*

---

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS DE L'INTENTION  
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE PROJET  
CAPRI S.E.C. personne morale dûment constituée  
en vertu des lois canadiennes ayant son principal  
établissement au 7474, rue Saint-Hubert, Montréal  
(Québec) H2R 2N3

Débitrice

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic agissant dans le cadre de la Proposition

---

QUATRIÈME RAPPORT DU SYNDIC SUR L'ÉTAT DES ACTIVITÉS ET  
DES FINANCES DE LA DÉBITRICE  
(en vertu des paragraphes 50.4 (7) (b) (ii) et 50.4 (9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)  
ET  
POUR OBTENIR L'AUTORISATION DE LA COUR POUR VENDRE LES ÉLÉMENTS D'ACTIFS  
DE LA DÉBITRICE  
(en vertu du paragraphe 65.13 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

---

## INTRODUCTION

1. Le 15 novembre 2019, Projet Capri S.E.C. (« **Capri** » ou la « **Débitrice** »), a déposé un avis d'intention de faire une Proposition (l'« **Avis d'intention** ») conformément au paragraphe 50.4(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3, en sa version modifiée (la « **LFI** »). Richter Groupe Conseil Inc. (« **Richter** ») a été nommé syndic aux termes de l'Avis d'intention.
2. Le 21 novembre 2019, les documents statutaires ont été envoyés par courrier régulier à tous les créanciers de la Débitrice, tels qu'ils ont été identifiés par celle-ci.
3. Le 25 novembre 2019, la Débitrice a déposé auprès du séquestre officiel un État des projections sur l'évolution de l'encaisse (les « **Projections** ») ainsi que le rapport requis en vertu de l'alinéa 50.4(2)c) de la LFI portant sur la période du 15 novembre 2019 au 20 décembre 2019, comprenant les principales hypothèses posées dans l'établissement des Projections. Au même moment, le syndic a déposé son rapport sur le caractère raisonnable des Projections en vertu de l'alinéa 50.4(2)b) de la LFI.

4. Le 12 décembre 2019, la Débitrice a déposé une *Requête pour une première prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire, pour l'approbation d'une charge d'administration, pour l'approbation d'un financement temporaire et pour approbation et dévolution de certains actifs.*
5. Le 16 décembre 2019, une ordonnance a été rendue prorogeant le délai jusqu'au 29 janvier 2020.
6. Le 27 janvier 2020, la Débitrice a déposé une *Requête pour une deuxième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire.*
7. Le 29 janvier 2020, une ordonnance a été rendue prorogeant le délai jusqu'au 13 mars 2020.
8. Le 13 mars 2020, la Débitrice a déposé une *Requête pour une troisième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire.*
9. Le 13 mars 2020, une ordonnance a été rendue prorogeant le délai jusqu'au 27 avril 2020.
10. Le 21 avril 2020, la Débitrice a déposé une *Requête pour (i) autorisation de vendre les biens de la Débitrice et pour l'émission d'une ordonnance de dévolution et (ii) pour une quatrième prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire.*
11. Pour superviser les affaires et les finances de la Débitrice, le syndic a eu accès aux livres, registres et autres documents pertinents de la Débitrice.

## **OBJET DE CE RAPPORT**

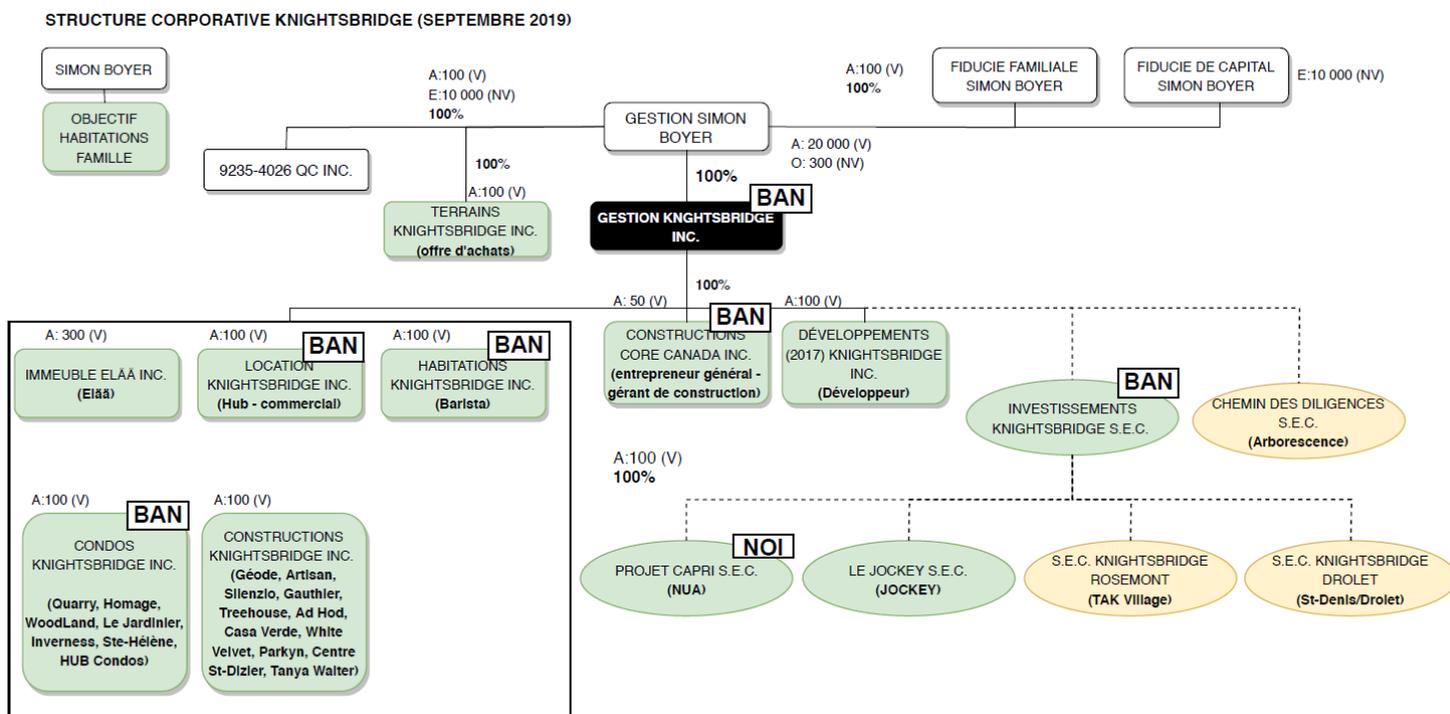
12. Le présent rapport vise à informer la Cour de ce qui suit :
  - a) Les renseignements sur les activités de la Débitrice;
  - b) La stratégie proposée par la Débitrice pour la période postérieure au dépôt, y compris quant à la liquidation à être entreprise par la Débitrice;
  - c) L'état des projections sur l'évolution de l'encaisse de la Débitrice pour la période du 11 avril 2020 au 18 mai 2020;
  - d) La demande de la Débitrice de proroger le délai imposé pour le dépôt d'une proposition (la « **Période de proposition** ») jusqu'au 14 mai 2020;
  - e) La demande de la Débitrice pour obtenir l'autorisation de la Cour pour vendre les éléments d'actifs; et
  - f) La recommandation du syndic que la Cour rende l'ordonnance d'approuver la prorogation du délai de la Période de proposition au 14 mai 2020 et la vente des actifs de la Débitrice selon les modalités décrites dans l'Offre (telle que définie ci-après).

## MANDAT

13. À moins d'indication contraire, tous les montants figurant dans le présent rapport sont exprimés en dollars canadiens.
14. Lors de la préparation de ce quatrième rapport, le syndic, dans le cadre de la Proposition s'est appuyé sur des données financières non auditées préparées par les représentants de la Débitrice, les livres et les registres de la Débitrice et les discussions avec les représentants et les conseillers juridiques de la Débitrice (les « **Renseignements** »).
15. À moins d'indication contraire dans le présent rapport, le syndic, dans le cadre de la Proposition, n'a pas audité, examiné ou autrement vérifié l'exactitude ou l'exhaustivité de ces Renseignements d'une manière qui respecterait, en tout ou en partie, les normes d'audit généralement reconnues (« **NAGR** ») comme elles sont établies dans le *Manuel de Comptables professionnels agréés du Canada* et, de ce fait, le syndic, dans le cadre de la Proposition, n'exprime aucune opinion ou autre forme d'assurance prévues par les NAGR à l'égard des Renseignements.

## RENSEIGNEMENTS SUR LA DÉBITRICE ET SES ACTIVITÉS

16. L'organigramme du groupe de sociétés KnightsBridge (le « **Groupe KnightsBridge** ») peut être présenté comme suit :



17. Tel que mentionné ci-dessus, Projet Capri S.E.C. poursuit ses efforts afin de mettre de l'avant une proposition à ses créanciers, alors que six (6) autres parties liées ayant déposé un avis d'intention de faire une proposition ont présumé fait cession le 9 janvier 2020.
18. Voici un résumé des activités de la Débitrice, qui est détenue directement par Investissements KnightsBridge S.E.C. :
- a) Description des activités et des actifs :
- Terrain et bâtiment sur la rue Saint-Patrick à Montréal, devant servir dans le cadre du projet initial d'aménagement de 58 unités résidentielles, nommé Projet Nua.
- b) Passifs :
- Les livres et les registres reflètent des passifs d'environ 3,5 millions de dollars, dont un montant d'environ 3 millions de dollars est identifié comme étant garanti (Ipsso Facto VI). En date du présent rapport, des hypothèques légales pour un montant de 28 000 \$ ont été inscrites. Le 13 novembre 2019, le créancier garanti de premier rang, Ipsso Facto VI, détenteur d'une hypothèque sur le bien immeuble du Projet Nua, a déposé et publié un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (c'est-à-dire la vente sous autorité judiciaire).
- c) Stratégie postérieure au dépôt :
- Préalablement au dépôt de l'Avis d'intention, Capri a fait des efforts significatifs aux fins de faire approuver le Projet Nua par les autorités municipales compétentes;
  - Le 9 septembre 2019, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest a approuvé un premier projet de résolution autorisant le Projet Nua, le tout conditionnellement notamment à une contribution de 230 000 \$ et l'inclusion de 20 % de logements abordables audit projet;
  - Au surplus, le 15 octobre 2019, le conseil d'arrondissement du Sud-ouest a approuvé un second projet de résolution aux mêmes effets et conditions que le premier projet de résolution susmentionné en lien avec le Projet Nua;
  - Le 27 octobre 2019, avant le dépôt de l'Avis d'intention, Capri a accepté une offre d'achat de 9263-3387 Québec Inc. (« **9263** ») pour l'ensemble des actifs constituant le Projet Nua (ci-après l'« **Offre** »);
  - L'approbation en troisième lecture du conseil d'arrondissement du Sud-Ouest était prévue pour le 10 décembre 2019. Or, cette approbation était conditionnelle à l'engagement de construction de logements sociaux et à une garantie qui s'élève finalement à un montant de 218 500 \$, laquelle devait impérativement être versée le ou avant le 29 novembre 2019 (la « **Garantie de logements abordables** »). En l'absence de l'accomplissement de cette condition, le Projet Nua ne pouvait vraisemblablement être approuvé le 10 décembre 2019;

- Capri ne possédant pas les liquidités nécessaires pour procéder au paiement de la Garantie de logements abordables, une ordonnance a été émise par cette Honorable Cour le 29 novembre 2019 autorisant l'octroi d'un financement temporaire de 228 500 \$ par 7663609 Canada inc. et d'une charge prioritaire accessoire de 350 000 \$;
- Malgré le paiement de la Garantie de logements abordables, le Projet Nua n'a toujours pas été approuvé par le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest;
- Les deux (2) dernières évaluations obtenues par le syndic et présentées aux inspecteurs dans la faillite de Investissements KnightsBridge ont démontré une valeur marchande nettement inférieure à l'Offre obtenue de 9263 pour le Projet Nua;
- À la lumière de ce qui précède, le syndic a poursuivi les négociations avec la partie ayant soumis l'Offre et a reçu instruction des inspecteurs dans la faillite de Investissements KnightsBridge (la société-mère) d'accepter une version modifiée de l'Offre;
- Suite aux négociations avec la partie ayant soumis l'Offre, une version modifiée de l'Offre a été transmise au syndic et acceptée par celui-ci;
- Dans la mesure où la vente du Projet Nua, selon les termes de l'Offre révisée, est autorisée, il est envisagé que le produit de la vente permette un recouvrement complet par les créanciers de Capri et que la balance soit remise à Richter, à titre de syndic à la faillite d'Investissements KnightsBridge pour distribution aux créanciers de cette dernière.

## **LES CRÉANCIERS DE LA DÉBITRICE**

19. Dans les circonstances, la Débitrice a déterminé qu'il est dans l'intérêt de toutes les parties prenantes de maximiser la valeur de ses actifs et de permettre une distribution ordonnée du produit de la réalisation aux créanciers de la société.
20. Les renseignements sur les passifs de la Débitrice sont fondés sur les livres et les registres de celle-ci et ne seront déterminés en définitive qu'au terme d'une procédure officielle de réclamation des créanciers. En outre, au moment approprié, le syndic demandera l'avis de conseillers juridiques indépendants en ce qui concerne les diverses réclamations garanties ainsi que l'examen de toute hypothèque légale déposée.

## **LES PROJECTIONS DE TRÉSORERIE DE LA DÉBITRICE**

21. Les mouvements de trésorerie projetés depuis le 15 novembre 2019 ont été établis, entre autres, par la répartition de la rémunération, des frais d'opération et de sauvegarde entre les entités ayant déposé une procédure en vertu de la LFI (voir la structure corporative ci-dessus). Dans les faits, tous les frais ont été payés par Développement (2017) Knightsbridge Inc. (« **Développement KB** ») depuis le dépôt de l'Avis d'intention et ces frais n'ont jamais été imputés aux entités, incluant la

Débitrice, par la suite. Développement KB est une entité liée à la Débitrice mais ne fait pas l'objet de procédures d'insolvabilité.

22. Étant donné que le seul actif de la Débitrice est un terrain aux fins d'aménagement, il n'y a essentiellement aucune activité (et aucune économie des coûts sauf à l'égard de frais d'honoraires professionnels) jusqu'à la vente de son projet au profit de tous ses créanciers.
23. Le 16 décembre 2019, la Cour supérieure du Québec a émis une ordonnance accordant une charge d'administration jusqu'à concurrence d'un montant de 50 000 \$ afin de garantir les frais et débours professionnels du syndic, des procureurs du syndic et des procureurs de la Débitrice, encourus depuis le dépôt de l'avis d'intention, le 15 novembre 2019.

#### **LA PRÉVISION DE TRÉSORERIE DE LA DÉBITRICE**

24. La Débitrice, avec l'aide du syndic agissant dans le cadre de la Proposition, a établi une prévision de ses recettes et débours respectifs pour la période du 11 avril 2020 au 18 mai 2020 (la « **Prévision de trésorerie** »). Comme le démontre la Prévision de trésorerie, l'hypothèse est que tous les frais, honoraires professionnels et les créanciers seront payés en totalité après la vente de l'actif de la Débitrice. Une copie de la Prévision de trésorerie est jointe aux présentes à l'**Annexe A**.

#### **DEMANDE POUR OBTENIR LA PROROGATION DU DÉLAI DE LA PÉRIODE DE PROPOSITION JUSQU'AU 14 MAI 2020 ET L'AUTORISATION DE LA COUR POUR VENDRE LES ÉLÉMENTS D'ACTIFS DE LA DÉBITRICE**

25. La Débitrice demande la prorogation du délai de la Période de proposition jusqu'au 14 mai 2020 (la « **Prorogation** ») et l'émission d'une ordonnance approuvant la vente de l'ensemble du Projet Nua selon les modalités décrites dans l'Offre.
26. Le syndic agissant dans le cadre de la Proposition appuie la demande de la Débitrice en vue de la prorogation du délai et l'émission d'une ordonnance approuvant la vente de l'ensemble du Projet Nua selon les modalités décrites dans l'Offre pour les raisons suivantes :
  - a) La prorogation du délai permettra à la Débitrice de finaliser la transaction de vente de l'ensemble du Projet Nua selon les modalités décrites dans l'Offre;
  - b) Il est envisagé que le produit de la vente permettra le remboursement complet des créanciers de Capri et que la balance sera remise à Richter à titre de syndic à la faillite de Investissements KnightsBridge pour distribution aux créanciers de cette dernière;

- c) Les professionnels ont accepté de reporter une partie importante de leurs honoraires afin de permettre à la Débitrice d'utiliser ses ressources limitées pour continuer de mener ses activités jusqu'à ce que son actif puisse être réalisé;
  - d) La Débitrice agit de bonne foi et avec diligence en prenant des mesures pour monétiser son actif à l'avantage de ses parties intéressées; et
  - e) Le syndic agissant dans le cadre de la Proposition est d'avis que la Prorogation ne portera préjudice ni ne nuira à aucun groupe de créanciers.
27. Bien qu'il soit trop tôt pour déterminer si une proposition viable sera présentée par la Débitrice à ses créanciers, le syndic agissant dans le cadre de la Proposition est d'avis que la demande de la Débitrice en vue d'une Prorogation et d'obtenir l'émission d'une ordonnance approuvant la vente de l'ensemble du Projet Nua selon les modalités décrites dans l'Offre est appropriée dans les circonstances.

#### **CONCLUSION ET RECOMMANDATION**

28. Compte tenu de ce qui précède, le syndic agissant dans le cadre de la Proposition recommande respectueusement que la Cour rende une ordonnance de Prorogation pour une période se terminant le 14 mai 2020 et approuve la vente de l'ensemble du Projet Nua selon les modalités décrites dans l'Offre, aux fins de finaliser la transaction avec 9263.

Respectueusement soumis à Montréal ce 20<sup>e</sup> jour d'avril 2020.

**Richter Groupe Conseil Inc.**  
Syndic autorisé en insolvabilité



Andrew Adessky, CPA, CA, MBA, CIRP, SAI

# **Annexe A**

*Projet Capri S.E.C.*

Mouvement de trésorerie projeté

Pour la période du 11 avril 2020 au 18 mai 2020

Semaine finissant le

**Solde au départ**

**Entrées de fonds**

Réalisation des actifs (Note)

**Sorties de fonds**

Honoraires professionnels

Contingence

Remboursement de la dette au créancier garanti

Remboursement des dettes aux créanciers ordinaires

Hypothèque légale de construction

**Solde à la fin**

	04/17/2020	04/24/2020	05/01/2020	05/08/2020	05/18/2020	Total
	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$
	-	-	-	-	3,721,100	3,721,100
	8,200	8,200	8,200	8,200	3,729,300	3,729,300
	-	-	-	-	(80,000)	(80,000)
	-	-	-	-	(10,000)	(10,000)
	-	-	-	-	(3,471,000)	(3,471,000)
	-	-	-	-	(139,500)	(139,500)
	-	-	-	-	(28,800)	(28,800)
	-	-	-	-	(3,729,300)	(3,729,300)
	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$	8,200 \$	- \$	- \$

Note: Le montant présenté est inférieur au montant de la transaction et sera suffisant pour payer les frais. Pour les fins de confidentialité, le détail de la transaction a été mis sous scellé.

  
Simon Boyer, Président

  
Andrew Adessky, CPA, CA, CAIRP, SAI