

**COUR SUPÉRIEURE**  
**(Chambre commerciale)**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

No Cour : 500-11-057532-190  
No dossier : 41-2584191

DATE : 16 décembre 2019

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : HONORABLE LOUIS J. GOUIN, J.C.S.

---

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :**  
**CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.**

Débitrice-requérante

- et -

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Syndic

---

**ORDONNANCE**

(Première prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire  
et approbation d'une charge d'administration)

---

- [1] **CONSIDÉRANT** la *Requête pour une première prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire et pour l'approbation d'une charge d'administration* (la « **Requête** ») présentée par Condos Knightsbridge inc. (ci-après la « **Débitrice-Requérante** ») en vertu des articles 50.4 (9) et 64.2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** »), les pièces au soutien et l'affidavit de Simon Boyer déposé au soutien de celle-ci;
- [2] **CONSIDÉRANT** les arguments des procureurs et ayant été avisé que toutes les parties intéressées, incluant les créanciers qui seront vraisemblablement touchés

par les ordonnances demandées par la Requête, ont été avisées au préalable de la présentation de la Requête;

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

**EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :**

[4] **ACCORDE** la Requête;

[5] **REND** cette ordonnance en vertu de la LFI (l'« **Ordonnance** »);

**Signification**

[6] **DÉCLARE** que la Débitrice-Requérante a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées, incluant les créanciers garantis susceptibles d'être affectés par les ordonnances rendues par les présentes;

**Heure de prise d'effet**

[7] **DÉCLARE** que cette Ordonnance et toutes ses dispositions prennent effet à compter de 00 h 01 heure de Montréal, province de Québec, à la date de cette Ordonnance (« **Heure de prise d'effet** »);

**Prorogation du délai du dépôt d'une proposition concordataire**

[8] **PROROGE** le délai pour le dépôt d'une proposition pour une période de vingt-trois (23) jours à compter du 16 décembre 2019, soit jusqu'au 8 janvier 2020;

**Charge d'administration**

[9] **ORDONNE** à la Débitrice-Requérante d'acquitter les frais et débours raisonnables du Syndic, du procureur du Syndic et du procureur de la Débitrice-Requérante engagés depuis le dépôt de l'avis d'intention le 15 novembre 2019, et de verser à l'avance à chacun d'eux une provision raisonnable pour ces frais et débours sur demande à cet effet;

[10] **DÉCLARE** que, en garantie des frais et déboursés professionnels du Syndic, des procureurs du Syndic et des procureurs de la Débitrice-Requérante encourus à l'égard de la présente instance depuis le dépôt de l'avis d'intention le 15 novembre 2019, ceux-ci bénéficient de et se voient par les présentes octroyer une charge et une sûreté sur les éléments d'actif et propriétés de la Débitrice-Requérante, présents et futurs, de quelque nature ou sorte, et en quelque lieu qu'ils se trouvent, incluant toutes recettes qui en résultent (collectivement les « **Biens** »), jusqu'à concurrence d'un montant total de 50 000 \$ (la « **Charge d'administration** »), suivant la priorité établie au paragraphe 11 des présentes;

**Priorités et dispositions générales relatives à la Charge d'administration**

[11] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, fiducies (réelles ou réputées), charges ou garanties de quelque nature que ce soit (collectivement les « **Sûretés** ») grevant ou pouvant grever l'un ou l'autre des Biens;

[12] **ORDONNE** que, à moins de disposition expresse contraire des présentes, la Débitrice-Requérante n'accordera pas de Sûretés à l'égard des Biens de rang supérieur ou égal à celui de la Charge d'administration, à moins d'avoir obtenu l'approbation préalable du tribunal;

[13] **DÉCLARE** que la Charge d'administration grève, à l'Heure de prise d'effet, les Biens, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable;

[14] **DÉCLARE** que la Charge d'administration et les droits et recours des bénéficiaires de cette Charge d'administration, selon le cas, sont valides et exécutoires et ne sont pas autrement limités ou compromis de quelque manière que ce soit du fait : i) de la présente instance et de la déclaration d'insolvabilité qui y est faite; ii) qu'une requête en vue d'une ordonnance de séquestre a été déposée à l'égard de la Débitrice-Requérante en vertu de la LFI, qu'une ordonnance de séquestre a été rendue par suite d'une telle requête ou qu'une cession de biens a été faite ou est réputée avoir été faite à l'égard de la

Débitrice-Requérante, iii) qu'une autre forme de requête ait été déposée à l'égard de la Débitrice-Requérante en vertu de l'une des procédures d'insolvabilité, ou iv) que des clauses restrictives, des interdictions ou d'autres stipulations semblables relatives à des emprunts, à des dettes contractées ou à des Sûretés se retrouvent dans une entente, un bail, un contrat de sous-location, une offre de location ou un autre arrangement liant la Débitrice-Requérante (« **Convention avec un tiers** ») et, nonobstant toute disposition contraire d'une Convention de tiers :

- a. la constitution de la Charge d'administration n'entraîne pas et n'est pas réputée constituer un manquement de la part de la Débitrice-Requérante à une Convention avec un tiers à laquelle elles sont parties; et
- b. le bénéficiaire de la Charge d'administration n'engage de responsabilité envers toute personne, quelle qu'elle soit, par suite d'un manquement à une Convention avec un tiers occasionné par la constitution de la Charge d'administration ou découlant de celle-ci;

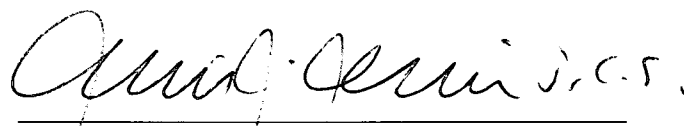
[15] **DÉCLARE** que nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui y est faite, ii) toute requête en vue d'une ordonnance de séquestre déposée à l'égard de la Débitrice-Requérante conformément à la LFI et toute ordonnance de séquestre y faisant droit ou toute cession de biens visant la Débitrice-Requérante qui est faite ou réputée avoir été faite, iii) toute requête déposée à l'égard de la Débitrice-Requérante en vertu de l'une des procédures d'insolvabilité, et iv) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par la Débitrice-Requérante conformément à l'Ordonnance et l'octroi de la Charge d'administration ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable;

[16] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est valide et exécutoire à l'encontre des Biens et de toutes les personnes, y compris tout syndic de faillite, séquestre,

séquestre-gérant ou séquestre intérimaire, ou contrôleur sous la LACC, de la Débitrice-Requérantes, et ce, à toute fin;

**Exécution provisoire**

[17] **ORDONNE** l'exécution provisoire de l'Ordonnance nonobstant tout appel.

---

**LOUIS J. GOUIN, J.C.S.**