

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No de Cour : 500-11-057532-190

No de dossier : 41-2584191

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE CONDOS
KNIGHTSBRIDGE INC.

Débitrice faillie

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC., ayant sa principale place d'affaires au 1981, avenue McGill College, bureau 1100, dans la ville et le district de Montréal (QC) H3A 0G6

Syndic de la faillite - Requéant

c.

MPA MÉCANIQUE INC., ayant sa principale place d'affaires au 3130, boulevard des Entreprises, bureau 105, dans la ville et le district de Terrebonne (QC) J6X 5J8

et

9305-4369 QUEBEC INC., ayant son siège social au 2046, rue Robert-Bouthillette, dans la ville et le district de Laval (QC) H7L 0H9

et

BARRETTE STRUCTURAL INC., ayant sa principale place d'affaires au 545, rang Saint-Malo, dans la ville et le district de Trois-Rivières (QC) G8V 0A8

et

M.C.M.E.L. INC., ayant son siège social au 500, rue Isidore-Dagenais, dans la municipalité de Saint-Roch-de-l'Archigan, dans le district de Joliette (QC) J0K 3H0

et

ISOLATION MULTI SERVICES 2005 INC., ayant sa principale place d'affaires au 2610, Montée St-François, dans la ville et le district de Laval (QC) H7E 4P2

et

ACROYAL CLIMATISATION ET CHAUFFAGE INC., ayant son siège social au 9025, rue Asselin, dans la ville et le district de Montréal (QC) H1R 2C9

et

RIC REVÊTEMENT INC., ayant son siège social au 125, rue de la Canadienne, dans la ville et le district de Saint-Jean-sur-Richelieu (QC) J2Y 1B4

et

GRANITE AU SOMMET INC., ayant son siège social au 840, boulevard Curé-Boivin, dans la ville de Boisbriand, dans le district de Saint-Jérôme (QC) J7G 2A7

et

BOIS CONTEMPORAIN INC., ayant son siège social au 3-14153, boulevard Curé-Labelle, dans la ville de Mirabel, dans le district de Saint-Jérôme (QC) J7J 1M3

et

AMÉNAGEMENTS EN BÂTIMENT JEAN-MICHEL CHARBONNEAU, ayant son siège social au 1410, Jaffa Street, suite 301, dans la ville et le district de Laval (QC) H7P 4K9

et

ESCALIERS MAXIME LAUZON INC., ayant son siège social au 74, Clover Leaf, dans la ville de

Morin-Heights, dans le district de Saint-Jérôme
(QC) J0R 1H0

et

EMCO CORPORATION, ayant une place
d'affaires au 1507, rue Chinook, dans la ville et
le district de Québec (QC) G2K 0M7

et

ÉQUIPEMENT D'ACIER FÉDÉRAL LTÉE, ayant
son siège social au 540, 20e avenue, dans la ville
et le district de Montréal (QC) H8S 3T1

et

**9345-9196 QUÉBEC INC. (CENTRE DE
RÉNOVATION HOME HARDWARE
MARIEVILLE)**, ayant son siège social au 100,
Ouellette, dans la ville de Mariville, dans le
district de Saint-Hyacinthe (QC) J3M 1A5

et

CONCEPT IMMOBILIER DU NORD INC., ayant
une place d'affaires au 2383, boulevard Curé-
Labelle, dans la ville de Saint-Jérôme, dans le
district de Terrebonne (QC) J7Y 5E9

et

AD-HOC ARCHITECTES, ayant son siège social
au 4035, rue St-Ambroise, suite 401, dans la
ville et le district de Montréal (QC) H4C 2E1

Intimés

et

ME MARIE-CHANTALE DUBÉ, exerçant sa
profession chez Gascon & associés s.e.n.c.r.l.,
situé au 1100, Boulevard René-Lévesque Ouest,
bureau 700, dans la ville et le district de
Montréal (QC) H3B 4N4

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE SAINTE-HÉLÈNE (8053-55 CASGRAIN), ayant son siège social au 7474, rue Saint-Hubert, dans la ville et le district de Montréal (QC) H2R 2N3

et

FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC, ayant son siège social au 100, rue des Commandeurs, dans la ville de Lévis, dans le district de Québec (QC) G6V 7N5

et

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI, ayant sa principale place d'affaires au 2000, avenue McGill College, bureau 2330, dans la ville et district de Montréal (QC) H3A 3H3

et

CÉLINE LABONTÉ, personne physique domicilié et résidant au 254, Place Félix-Guyon, dans la ville et le district de Laval (QC) H7M 5M2

et

DENIS BÉRUBÉ, personne physique domicilié et résidant au 254, Place Félix-Guyon, dans la ville et le district de Laval (QC) H7M 5M2

et

DIRECTEUR DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL, ayant sa place d'affaires au 2050, rue de Bleury, #RC 10, dans la ville et le district de Montréal (QC) H3A 2J5

et

REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS, , ayant sa place d'affaires au 1, rue Notre-Dame Est bureau 7.07, Montréal, province de Québec H2Y 1B6;

**DEMANDE URGENTE EN SUBSTITUTION DE GARANTIES ET EN AUTORISATION
D'UNE VENTE LIBRE ET QUITTE DES CHARGES GREVANT LA PROPRIÉTÉ**
(Articles 49 et 467 Cpc ; articles 2731 et 3063 CcQ)

À L'HONORABLE JUGE MARIE-ANNE PAQUETTE, J.C.S., SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LE REQUÉRANT EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT AU SOUTIEN DE LA PRÉSENTE DEMANDE :

I. INTRODUCTION

1. La présente demande vise à obtenir la substitution des hypothèques légales de la construction grevant un condominium appartenant à la Débitrice-faillie et autoriser la vente dudit actif libre et quitte des charges hypothécaires avant l'échéance convenue, à savoir le **18 mai 2020**, tel qu'il sera plus amplement expliqué ci-après ;
2. Étant donné que la substitution des hypothèques légales et la vente libre et quitte sont des conditions essentielles à la réalisation de l'actif immobilier en question au bénéfice des créanciers, la présente demande doit être entendue d'urgence afin de permettre la conclusion de la transaction de vente ;
3. Dans les circonstances, le Requérent Richter Groupe Conseil inc. (le « **Syndic** ») demande à la Cour supérieure d'émettre une ordonnance contenant notamment les conclusions suivantes :
 - a. Prendre acte de l'autorisation que les inspecteurs ont octroyée au Syndic afin de vendre l'Immeuble selon les termes décrits ci-après ;
 - b. Ordonner que la vente soit faite libre et quitte de toutes les hypothèques grevant l'Immeuble et de toute autre charge, incluant toute charge constituée par ordonnance de la Cour, à l'exception des servitudes grevant l'Immeuble en date de la présente ;
 - c. Ordonner à la mis en cause, Me Marie-Chantale Dubé, notaire instrumentant la vente (« **Me Dubé** »), de déboursier au Syndic le produit de la vente de l'Immeuble, déduction étant faite de ses frais et des frais du courtier ;
 - d. Ordonner au Syndic de garder dans son compte en fidéicommiss un montant équivalent au montant agrégé des hypothèques légales de la construction publiées sur l'Immeuble et de ne le retirer que lorsqu'un règlement extrajudiciaire interviendra ou un jugement final et passé en force de *res judicata* sera rendu,

disposant au mérite des réclamations des Intimées et de leurs droits, le cas échéant, de publier des hypothèques légales de la construction sur l'Immeuble ;

- e. Déclarer que le montant conservé dans le compte en fidéicommiss du Syndic constitue une « *sûreté suffisante* » aux termes de l'article 2731 C.c.Q. ;
- f. Ordonner à l'Officier de la publicité des droits de procéder à la radiation des hypothèques légales et des hypothèques conventionnelles grevant l'Immeuble;
- g. Autoriser le Syndic à distribuer le produit de la vente de l'Immeuble, déduction faite des frais de la notaire, des frais du courtier et de la somme substituée à la créance agrégée des hypothèques légales de la construction, selon l'ordre de distribution prévu par les lois et droits applicables ;

le tout tel que plus amplement détaillés et pour les raisons détaillées ci-après ;

II. CONTEXTE ET LES PARTIES

A. LA DÉBITRICE FAILLIE ET LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

- 4. La Débitrice faillie Condos Knightsbridge inc. (« **Condos KB** ») est une entreprise qui œuvrait dans le secteur de l'immobilier, et plus particulièrement, dans la promotion et construction de condominium, tel qu'il appert d'une copie de l'état de renseignement d'une personne morale au Registre des entreprises, **pièce R-1** ;
- 5. En 2018-2019, Condos KB a développé le projet immobilier « Le Sainte-Hélène », lequel comprend onze (11) unités condominiums détenues en copropriété divise, situées au 8053-8055, avenue Casgrain, à Montréal ;
- 6. En date de la présente, deux (2) unités du projet Le Sainte-Hélène demeurent la propriété de Condos KB, dont l'unité 301 (communément appelée le « *Penthouse* »), laquelle fait l'objet de la vente et est désignée comme suit :

La partie privative connue et désignée comme étant le lot SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-SIX (6 280 766) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro civique 8055, unité 301, avenue Casgrain à Montréal, province de Québec.

*Les parties communes étant désignées comme suit, à savoir le lot numéro SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE SEPT CENT CINQUANTE-SIX (6 280 756) au cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Montréal. (l'« **Immeuble** »)*

le tout tel qu'il appert de la Déclaration de copropriété divise du projet Le Sainte-Hélène (« **Déclaration de copropriété** »), **pièce R-2**, article 24 ;

7. La valeur relative de la fraction de l'Immeuble dans l'entièreté de la copropriété divise représente 15,70 %, tel qu'il appert de la Déclaration de copropriété, **pièce R-2**, article 24 ;

B. LES CRÉANCIERS HYPOTHÉCAIRES CONVENTIONNELS

8. La Fédération des Caisses Desjardins du Québec (la « **Caisse** ») est une créancière de Condos KB, dont la créance est garantie par une hypothèque mobilière et immobilière conventionnelle de premier rang sur l'Immeuble faisant l'objet de la vente, tel qu'il appert d'un extrait de l'index aux immeubles (lot original 3 453 955), **pièce R-3** ;
9. La Société en commandite Ipso Facto VI (« **Ipso Facto** ») est une créancière de Condos KB dont la créance est garantie par une hypothèque immobilière de second rang sur l'Immeuble faisant l'objet de la vente, tel qu'il appert d'un extrait de l'index aux immeubles (lot original 3 453 955), **pièce R-3** ;
10. Le 15 novembre 2019, Ipso Facto publie un préavis d'exercice de son droit hypothécaire en vue de saisir l'Immeuble pour vente sous contrôle de justice, tel qu'il appert des extraits de l'index aux immeubles de la partie privative de l'Immeuble (lot 6 280 766), **pièce R- 4**, et les parties communes de l'Immeuble (lot 6 280 756), **pièce R- 5**, et du Préavis d'exercice, **pièce R-6** ;

C. LES HYPOTHÈQUES LÉGALES DE LA CONSTRUCTION

11. Entre le 20 novembre et 19 décembre 2019, des parties se prétendant créanciers de Condos KB (les « **Créanciers de la construction** ») ont publié un total de dix-huit (18) hypothèques légales sur l'Immeuble faisant l'objet de la vente ;
12. Plus particulièrement, les prétendus Créanciers de la construction ont publié les hypothèques légales suivantes :
 - i. Le 20 novembre 2019, l'Intimée MPA Mécanique inc. a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 20 965,01 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 047 249 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-7**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 3 291,51 \$, tel qu'il appert de l'allocation de la créance préparée par le Syndic, **pièce R-8** ;
 - ii. Le 21 novembre 2019, l'Intimée 9305-4369 Québec inc. a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 26 923,53 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 050 500 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-9**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 4 226,99 \$, **pièce R-8** ;
 - iii. Le 22 novembre 2019, l'Intimée Barrette Structural inc. a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 6 890,00 \$, tel qu'il appert dudit avis

publié sous le numéro 25 052 903 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-10**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 1 081,73 \$, **pièce R-8** ;

- iv. Le 22 novembre 2019, l'Intimée M.C.M.E.L. inc. a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 29 804,92 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 053 296 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-11**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 4 679,37 \$, **pièce R-8** ;
- v. Le 22 novembre 2019, l'Intimée Isolation Multi Services 2005 inc. a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 2 918,60 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 053 611 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-12**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 458,22 \$, **pièce R-8** ;
- vi. Le 22 novembre 2019, l'Intimée Acroyal Climatisation et Chauffage inc. a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 11 710,30 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 053 888 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-13**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 1 838,52 \$, **pièce R-8** ;
- vii. Le 25 novembre 2019, l'Intimée RIC Revêtement inc. a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 31 125,83 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 055 456 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-14**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 4 886,76 \$, **pièce R-8** ;
- viii. Le 25 novembre 2019, l'Intimée Granite au Sommet inc. a publié un avis d'hypothèque légale grevant deux (2) des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 12 655,51 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 057 261 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-15**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 6 327,76 \$, **pièce R-8** ;
- ix. Le 25 novembre 2019, l'Intimée Bois Contemporain inc. a publié un avis d'hypothèque légale grevant uniquement l'Immeuble pour un montant de 3 279,24 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 057 341 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-16**.
- x. Le 25 novembre 2019, l'Intimée Bois Contemporain inc. a publié second un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 2 174,67 \$, tel qu'il appert dudit avis

publié sous le numéro 25 057 342 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-17**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 341,42 \$, **pièce R-8** ;

- xi. Le 26 novembre 2019, l'Intimée Les Aménagements en bâtiment Jean-Michel Charbonneau a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 9 983,87 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 060 333 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-18**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 1 567,47 \$, **pièce R-8** ;
- xii. Le 28 novembre 2019, l'Intimée Escalier Maxime Lauzon inc. a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 20 488,55 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 067 466 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-19**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 3 216,70 \$, **pièce R-8** ;
- xiii. Le 29 novembre 2019, l'Intimée Bois Contemporain inc. a publié un troisième avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 17 299,65 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 071 322 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-20**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 2 716,05 \$, **pièce R-8** ;
- xiv. Le 29 novembre 2019, l'Intimée EMCO Corporation a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 12 889,66 \$, pour une créance dont MPA Mécanique inc. est débitrice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 070 125 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-21**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 2 023,68 \$, **pièce R-8** ;
- xv. Le 3 décembre 2019, l'Intimée Équipement d'acier Fédéral Ltée a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 4 311,56 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 078 168 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-22**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 676,91 \$, **pièce R-8** ;
- xvi. Le 11 décembre 2019, l'Intimée 9345-9196 Québec inc. (Home Hardware) a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 9 715,56 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 096 887 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-23**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 1 525,34 \$, **pièce R-8** ;

- xvii. Le 19 décembre 2019, l'Intimée Ad-Hoc Architectes a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 3 066,97 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 123 920 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-24**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 481,51 \$, **pièce R-8** ;
- xviii. Le 19 décembre 2019, l'Intimée Concept Immobilier du Nord inc. a publié un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Sainte-Hélène, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 34 645,79 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 124 120 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-25**. La quote-part de ladite hypothèque grevant l'Immeuble est d'un montant de 5 439,39 \$, **pièce R-8** ; (collectivement, les « **Avis d'hypothèques légales** »)

D. LES PROCÉDURES DE FAILLITE ET D'INSOLVABILITÉ

13. Le 15 novembre 2019, Condos KB 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** »).
14. Aux termes de l'Avis d'intention, Richter Groupe Conseil inc. a été nommé syndic, tel qu'il appert d'une copie de l'Avis d'intention, **pièce R-26** ;
15. Le 16 décembre 2019, l'Honorable juge Louis Joseph Gouin, J.C.S., a octroyé une charge administrative garantissant les frais et les débours du Syndic, des procureurs du Syndic et des procureurs de la Débitrice jusqu'à concurrence d'un montant total de 50 000 \$, tel qu'il appert de l'Ordonnance rendue par l'Honorable juge Louis Joseph Gouin, J.C.S., **pièce R-27** ;
16. Le 8 janvier 2020, n'ayant pas déposé de Proposition dans le délai imparti suivant le dépôt de l'Avis d'intention ou dans le cadre de toute prorogation accordée par le tribunal, Condos KB a été réputée avoir fait cession de ses biens au bénéfice de ses créanciers, conformément aux dispositions de la LFI.
17. Par conséquent, le 9 janvier 2020, Richter a été nommé Syndic de l'actif de la Débitrice faillie par le séquestre officiel, tel qu'il appert d'une copie du certificat de cession, **pièce R-28** ;

III. VENTE DE L'IMMEUBLE

18. L'Immeuble a été mis en vente par le Groupe Sutton Immobilia inc. En date du 13 novembre 2019, le prix de vente demandé était de 925 000\$, tel qu'il appert de la fiche technique de l'Immeuble, **pièce R-29** ;
19. Le 21 janvier 2020, une première promesse d'achat à l'égard de l'Immeuble a été présentée au Syndic sur le formulaire OACIQ portant le numéro PAD 23023 (la « **Première promesse d'achat** »), **pièce R-30**, déposée sous scellé ;

20. Le 27 janvier 2020, une seconde promesse d'achat a été présentée au Syndic à l'égard de l'Immeuble sur le formulaire OACIQ portant le numéro PAD 86574 (la « **Deuxième promesse d'achat** »), **pièce R-31**, déposée sous-scellée ;
21. Le 30 janvier 2020, la première assemblée des créanciers de Condos KB a été tenue aux bureaux du Syndic. Les inspecteurs à la faillite de Condos KB ont été nommés à cette occasion, tel qu'il appert du procès-verbal de la première assemblée des créanciers de Condos KB, **pièce R-32** ;
22. Le 30 janvier 2020, la première assemblée des inspecteurs dans l'affaire de la faillite de Condos KB a été tenue aux bureaux du Syndic. Aux termes de cette première assemblée, les inspecteurs ont résolu comme suit:

- Refuser la Première promesse d'achat, et ;
- Accepter la Deuxième promesse d'achat, sujet à l'acceptation par l'acheteur des termes de la contre-offre préparée par Me Dobrota,

le tout tel qu'il appert du procès-verbal de la première assemblée des inspecteurs, **pièce R-33** ;

23. Conformément aux instructions des inspecteurs, le Syndic a répondu à la promesse d'achat par une promesse de vente (la « **Contre-Offre** ») selon certaines modalités, incluant les suivantes :
 - La Contre-Offre est conditionnelle à ce qu'une ordonnance de la Cour supérieure du Québec, exécutoire nonobstant appel, soit émise autorisant la vente de l'Immeuble, déclarant que la vente de l'immeuble est faite sous l'autorité de la justice, libre et quitte de toute charge ou hypothèque, sauf quant aux servitudes qui grèvent présentement l'Immeuble, mais seulement quant à la partie privative de l'Immeuble et à la quote-part desdites Avis d'hypothèques légales publiées sur la quote-part de la partie commune ;
 - Richter signifiera et déposera une demande pour autoriser la vente de l'immeuble au plus tard le 16 mars 2020 ;

tel qu'il appert de la Contre-Offre, **pièce R-34**, déposée sous-scellée, articles 3, 7 et 7,1 ;

24. La Contre-Offre prévoit aussi que Mme Céline Labonté et M. Denis Bérubé (les « **Promettants-Acheteurs** ») remettront un dépôt au Syndic, selon les termes et conditions prévues par la Contre-Offre (R-34) ;
25. Or, selon les termes de la Contre-Offre (R-34), le dépôt doit être retourné aux Promettants-Acheteurs si l'ordonnance recherchée par la présente demande – condition essentielle de la vente – n'était pas émise le ou avant le **18 mai 2020** ;
26. La Contre-Offre (R-34) a été acceptée et la date pour la présentation de ladite demande a été remise au 30 avril 2020, tel qu'il appert du formulaire OACIQ portant le numéro MO 19359, **pièce R-35**, déposée sous-scellée ;

27. Toutefois, l'échéance pour l'émission de l'ordonnance recherchée par la présente demande demeure le **18 mai 2020** ;
28. Conformément aux termes de la Contre-Offre (R-35), les Promettants-Acheteurs ont remis au Syndic un acompte lors de l'acceptation de la Contre-offre, lequel est depuis conservé dans le compte en fidéicommis du Syndic;
29. Le 27 avril 2020, le Syndic a été avisé que les Promettants-Acheteurs ont donné des instructions à leur institution bancaire afin de transférer à Me Dubé, notaire instrumentant la vente, le prix de vente, au montant indiqué à l'article 3 de la Contre-Offre (R-34) déduction étant faite de l'acompte préalablement payé au Syndic, et ce, d'ici l'audience de la présente ;
30. La Caisse et Ipso Facto consentent à la vente de l'Immeuble selon les modalités de la Contre-Offre ;

IV. SUBSTITUTION DES HYPOTHÈQUES LÉGALES

31. La majorité des Avis d'hypothèques légales ont été publiés sur toutes les parties privatives et communes du projet Le Sainte-Hélène, sauf les hypothèques légales publiées par Granite au sommet (R-15) et la première de Bois Contemporain inc. (R-16) ;
32. Notons que la créance garantie par l'Avis d'hypothèque légale publiée par Ad-Hoc Architectes (R-24) a été réglé par Richter, tel qu'il appert de la preuve de paiement, **pièce R-36** ;
33. Or, la valeur relative de la fraction de l'Immeuble dans l'entièreté de la copropriété divise et la quote-part de l'Immeuble dans les parties communes représente 15,70 %, tel que mentionné ci-dessus et tel qu'en fait état la Déclaration de copropriété (R-2) ;
34. La quote-part agrégée des Avis d'hypothèques légales grevant l'Immeuble est donc au montant de 48 058,57 \$, sauf à parfaire, **pièce R-8** ;
35. En prévision de la présentation de cette demande, le Syndic a tenté de contacter chacun de représentants ou procureurs des prétendus Créanciers de la construction afin d'établir le montant de l'hypothèque légale de chacun grevant l'Immeuble pour lequel les créanciers accepteraient la substitution, incluant les intérêts prétendument dus et les frais de publication, le cas échéant ;
36. En date de la signification de la présente demande, le montant de la quote-part agrégée des Avis d'hypothèques légales de la construction, incluant les intérêts prétendument dus et les frais de publication (selon les réponses reçues des créanciers ou, à défaut, selon les estimations du Syndic), s'élève à 60 721,75 \$;
37. La consignation, auprès du Syndic du montant agrégé de 60 721,75 \$, sauf à parfaire, perçu à même le produit de la vente de l'Immeuble, constitue une sûreté suffisante aux termes de l'article 2731 C.c.Q., permettant une substitution de garantie à l'égard des Avis

d'hypothèques légales et la vente de l'Immeuble quitte et libre des charges hypothécaires qui le grèvent ;

38. Plus particulièrement, le Syndic demande à la Cour de prendre acte de son engagement de conserver dans son compte en fidéicommiss un montant correspondant à la valeur de la quote-part de chaque hypothèque légale de la construction publiée sur l'Immeuble, et ce, jusqu'à ce qu'un règlement extrajudiciaire intervienne ou qu'un jugement final passé en force de *res judicata* soit émis disposant au mérite des prétendus droits des Créanciers de la construction de publier les hypothèques légales, le tout tel qu'il appert du projet d'ordonnance, **pièce R-37** ;
39. Sans la substitution demandée, il est à craindre que les efforts de réalisation du Syndic en faveur des créanciers de Condos Knightsbridge Inc. seront préjudiciés en ce que :
 - a. Une condition essentielle de la promesse bilatérale de vente consignée à la Contre-Offre (R-34) ne sera pas rencontrée et les acheteurs seront alors en droit de demander le remboursement du dépôt et se retirer du processus de vente;
 - b. Advenant un tel scénario et considérant les circonstances actuelles ainsi que le prix de vente offert par les Promettants-Acheteurs, il est peu probable que le Syndic recevra une offre de vente aussi favorable que celle des promettant-acheteurs en l'espèce;
 - c. Le maintien des hypothèques légales sur l'Immeuble risque de retarder indéfiniment la réalisation de cet actif de la faillite de la Débitrice.

V. URGENCE

40. Tel que mentionné ci-dessus, le Syndic, agissant avec l'approbation des inspecteurs à la faillite de Condos KB, s'est engagé envers les Promettants-Acheteurs, de déposer la présente demande d'ici le **30 avril 2020** ;
41. La vente envisagée est conditionnelle à l'émission, d'ici le **18 mai 2020**, d'une ordonnance de cette Cour ordonnant que la vente soit faite sous l'autorité de la justice, libre et quitte de toutes les charges grevant l'Immeuble, à l'exception des servitudes, tel qu'il appert de la Contre-Offre (R-34) ;
42. Si une telle ordonnance n'était pas rendue d'ici le **18 mai 2020**, le Syndic devra retourner le montant du dépôt aux Promettants-Acheteurs, tel qu'il appert de la Contre-Offre (R-34) ;
43. Il est à craindre que le défaut d'obtenir l'ordonnance envisagée d'ici le **18 mai 2020** entraînera le désintéressement des Promettants-Acheteurs, la perte de la Contre-Offre (R-34) et la perte de l'opportunité de maximiser la valeur de réalisation de l'Immeuble au meilleur intérêt des créanciers de Condos KB ;
44. Le Syndic a été avisé que les Promettants-Acheteurs ont donné des instructions à leur institution bancaire afin de commencer le processus visant à transférer à Me Dubé, notaire instrumentant la transaction, le prix total de la vente déduction faite de l'acompte

préalablement payé au Syndic. Il est à prévoir que ledit montant sera disponible dans le compte en fidéicommiss de Me Dubé lors de la présentation de cette Demande;

45. À la lumière de ce qui précède, le Syndic désire procéder, dès que possible, mais à tout événement avant le 18 mai 2020, à la clôture de la transaction de vente envisagée à la Contre-Offre (R-34) pour conserver la valeur de réalisation de l'Immeuble ;
46. Toutes les copies des pièces sont fidèles aux originaux ;
47. La présente requête est bien fondée en faits et en droit.

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

ACCEUILLIR la présente demande ;

RENDRE une ordonnance conforme au projet d'ordonnance déposée au soutien de la présente comme **Pièce R-37** ;

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

Montréal, le 27 avril 2020



Woods s.e.n.c.r.l.

Avocats de Richter Groupe Conseil inc.

Me Bogdan-Alexandru Dobrota

Me Émilie St-Pierre

notification@woods.qc.ca

adobrota@woods.qc.ca

estpierre@woods.qc.ca

2000, av. McGill College, bureau 1700

Montréal (Québec) H3A 3H3

Tél. 514 982-4545/Télec. 514-284-2046

Code BW 0208

Notre référence : 5430-4

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

No de Cour : 500-11-057532-190

No de dossier : 41-2584191

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE CONDOS
KNIGHTSBRIDGE INC.**

Débitrice faillie

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.,
Syndic de la faillite - Requéant

c.

MPA MÉCANIQUE INC.

9305-4369 QUÉBEC INC.

BARRETTE STRUCTURAL INC.

M.C.M.E.L. INC.

ISOLATION MULTI SERVICES 2005 INC.

**ACROYAL CLIMATISATION ET CHAUFFAGE
INC.**

RIC REVÊTEMENT INC.

GRANITE AU SOMMET INC.

BOIS CONTEMPORAIN INC.

**AMÉNAGEMENTS EN BÂTIMENT JEAN-
MICHEL CHARBONNEAU**

ESCALIERS MAXIME LAUZON INC.

EMCO CORPORATION

ÉQUIPEMENT D'ACIER FÉDÉRAL LTÉE

**9345-9196 QUÉBEC INC. (CENTRE DE
RÉNOVATION HOME HARDWARE
MARIEVILLE)**

CONCEPT IMMOBILIER DU NORD INC.

AD-HOC ARCHITECTES

Défenderesses

ME MARIE-CHANTALE DUBÉ

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE SAINTE-
HÉLÈNE (8053-55 CASGRAIN)**

**FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU
QUÉBEC**

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI

CÉLINE LABONTÉ

DENIS BÉRUBÉ

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

**REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET
RÉELS MOBILIERS**

Mis en cause

LISTE DES PIÈCES

- Pièce R-1 :** Extrait du Registre des entreprises pour Condos Knightsbridge inc., en date du 13 avril 2020 ;
- Pièce R-2 :** Déclaration de copropriété divise du projet Le Sainte-Hélène, datée du 10 mai 2019 et publiée au Registre foncier le 13 mai 2019 sous le numéro 24 583 002 ;
- Pièce R-3 :** Extrait de l'index aux immeubles du lot 3 453 955, en date du 24 avril 2020 ;

- Pièce R-4 :** Extrait de l'index aux immeubles de la partie privative de l'Immeuble, soit le lot 6 280 766, en date du 24 avril 2020 ;
- Pièce R-5 :** Extrait de l'index aux immeubles des parties communes de l'Immeuble, soit le lot 6 280 756, en date du 24 avril 2020 ;
- Pièce R-6 :** Préavis d'exercice publié par Ipso Facto au Registre foncier sous le numéro 25 037 078, en date du 15 novembre 2019 ;
- Pièce R-7 :** Avis d'hypothèque légale publié par MPA Mécanique inc. au Registre foncier sous le numéro 25 047 249, en date du 20 novembre 2019 ;
- Pièce R-8 :** Allocation de la créance préparée par le Syndic ;
- Pièce R-9 :** Avis d'hypothèque légale publié par 9305-4369 Québec inc. au Registre foncier sous le numéro 25 050 500, en date du 21 novembre 2019 ;
-
- Pièce R-10 :** Avis d'hypothèque légale publié par Barrette Structural inc. au Registre foncier sous le numéro 25 052 903, en date du 22 novembre 2019 ;
- Pièce R-11 :** Avis d'hypothèque légale publié par M.C.M.E.L. inc. au Registre foncier sous le numéro 25 053 296, en date du 22 novembre 2019 ;
- Pièce R-12 :** Avis d'hypothèque légale publié par Isolation Multi Services 2005 inc. au Registre foncier sous le numéro 25 053 611, en date du 22 novembre 2019 ;
- Pièce R-13 :** Avis d'hypothèque légale publié par Acroyal Climatisation et Chauffage inc. au Registre foncier sous le numéro 25 053 888, en date du 22 novembre 2019 ;
- Pièce R-14 :** Avis d'hypothèque légale publié par RIC Revêtement inc. au Registre foncier sous le numéro 25 055 456, en date du 25 novembre 2019 ;
- Pièce R-15 :** Avis d'hypothèque légale publié par Granite au Sommet inc. au Registre foncier sous le numéro 25 057 261, en date du 25 novembre 2019 ;
- Pièce R-16 :** Avis d'hypothèque légale publié par Bois Contemporain inc. au Registre foncier sous le numéro 25 057 341, en date du 25 novembre 2019 ;
- Pièce R-17 :** Avis d'hypothèque légale publié par Bois Contemporain inc. au Registre foncier sous le numéro 25 057 342, en date du 25 novembre 2019 ;
- Pièce R-18 :** Avis d'hypothèque légale publié par Les Aménagement en bâtiment Jean-Michel Charbonneau au Registre foncier sous le numéro 25 060 333, en date du 26 novembre 2019 ;
- Pièce R-19 :** Avis d'hypothèque légale publié par Escalier Maxime Lauzon inc. au Registre foncier sous le numéro 25 067 466, en date du 28 novembre 2019 ;
- Pièce R-20 :** Avis d'hypothèque légale publié par Bois Contemporain inc. au Registre foncier sous le numéro 25 071 322, en date du 29 novembre 2019 ;
- Pièce R-21 :** Avis d'hypothèque légale publié par EMCO Corporation au Registre foncier sous le numéro 25 070 125, en date du 29 novembre 2019 ;
- Pièce R-22 :** Avis d'hypothèque légale publié par Équipement d'acier Fédéral Ltée au Registre foncier sous le numéro 25 078 168, en date du 3 décembre 2019 ;

- Pièce R-23** : Avis d'hypothèque légale publié par 9345-9196 Québec inc. (Home Hardware) au Registre foncier sous le numéro 25 096 887, en date du 11 décembre 2019 ;
- Pièce R-24** : Avis d'hypothèque légale publié par Ad-Hoc Architectes au Registre foncier sous le numéro 25 123 920, en date du 19 décembre 2019 ;
- Pièce R-25** : Avis d'hypothèque légale publié par Concept Immobilier du Nord inc. au Registre foncier sous le numéro 25 124 120, en date du 19 décembre 2019 ;
- Pièce R-26** : Certificat de dépôt d'un avis d'intention de faire une Proposition dans l'affaire de Condos Knightsbridge inc., daté du 15 novembre 2019 ;
- Pièce R-27** : Ordonnance rendue par l'Honorable juge Louis Joseph Guoin, J.C.S, le 16 décembre 2019 ;
- Pièce R-28** : Certificat de cession dans l'affaire de Condos Knightsbridge inc., daté du 13 janvier 2020 ;
- Pièce R-29** : Fiche technique détaillée de l'Immeuble;
- Pièce R-30** : Promesse d'achat, datée du 21 janvier 2020 ; (**Sous-scellée**)
- Pièce R-31** : Promesse d'achat, datée du 27 janvier 2020 ; (**Sous-scellée**)
- Pièce R-32** : Procès-verbal de la première assemblée des créanciers de Condos Knightsbridge inc., en date du 30 janvier 2020 ;
- Pièce R-33** : Procès-verbal de la première assemblée des inspecteurs de Condos Knightsbridge inc., en date du 30 janvier 2020 ;
- Pièce R-34** : Contre-Offre du Syndic, en date du 10 février 2020 ; (**Sous-scellée**)
- Pièce R-35** : Acceptation de la Contre-Offre du 30 janvier 2020 ; (**Sous-scellée**)
- Pièce R-36** : Preuve de paiement de la créance réclamée par Ad-Hoc Architectes ;
- Pièce R-37** : Projet d'ordonnance.

Montréal, le 27 avril 2020



Woods s.e.n.c.r.l.

Avocats de Richter Groupe Conseil inc.

Me Bogdan-Alexandru Dobrota

Me Émilie St-Pierre

notification@woods.qc.ca

adobrota@woods.qc.ca

estpierre@woods.qc.ca

2000, av. McGill College, bureau 1700

Montréal (Québec) H3A 3H3

Tél. 514 982-4545/Télec. 514-284-2046

Code BW 0208

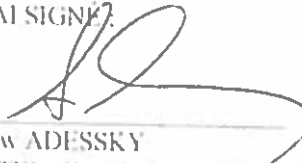
Notre référence : 5430-4

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussigné, Monsieur Andrew Adessky, CPA, CA, MBA, CIRP, exerçant sa profession chez Richter Groupe Conseil inc. situé au 1981, avenue McGill College, bureau 1100, Montréal, province de Québec, H3A 0G6, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis le représentant Syndic dans l'affaire de la faillite de Condos Knightsbridge inc. et le Requéérant dans présent dossier ;
2. Tous les faits allégués dans la présente demande sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :



Andrew ADESSKY
RICHTER GROUPE CONSEIL INC.
1981, avenue McGill College
Bureau 1100
Montréal (Québec) H3A 0G6

Déclaré solennellement devant moi à
Montréal, ce 27 avril 2020



Commissaire à l'assermentation
pour le Québec

AVIS DE PRÉSENTATION

À :

Me Stéphane Paquette
CROCHETIÈRE PÉTRIN SENCRL
5800, boulevard Louis-H-Lafontaine
2e étage
Anjou (Québec) H1M 1S7

Avocats de la défenderesse
MPA Mécanique Inc.

Me Sonia Beauchamp
BBP AVOCATS
4550, boulevard de la Grande-Allée
Boisbriand (Québec) J7H 1S7

Avocats de la défenderesse
Isolation Multi Services 2005 Inc.

Me Patric Bélanger
SARALOI INC.
1600, boulevard Saint- Martin Est
Bureau 700
Laval (Québec) H7G 4R8

Avocats de la défenderesse
9345-9196 Quebec Inc.

Me Benoît Perras
BBP AVOCATS
4550, boulevard de la Grande-Allée
Boisbriand (Québec) J7H 1S7

Avocats de la défenderesse
Granite au Sommet Inc.

Me Marie-Christine Lévesque
RATELLE, RATELLE & ASSOCIÉS S.E.N.C.R.L.
481, rue de Lanaudière

Joliette (Québec) J6E 3M3

Avocats de la défenderesse
9305-4369 Québec Inc.

Me Maxime Pridmore
DUNTON RAINVILLE
800, place Victoria, C.P. 303
43e étage
Montréal (Québec) H4Z 1H1

Avocats de la défenderesse
Barrette Structural Inc.

Me Geneviève Raymond
RAYMOND AVOCATES
121, rue Martigny Ouest
Saint-Jérôme (Québec), J7Y2G2

Notaire de la défenderesse
M.C.M.E.L. INC.

M. Augustin Bernard
9025, rue Asselin
Montréal (Québec) H1R 2C9

Se représentant seul
Acroyal Climatisation et Chauffage Inc.

Me Jacinthe Léonard
Me Martin Marceau
MARCEAU & BOUDREAU AVOCATS
1265, boulevard Michèle-Bohec
Blainville (Québec) J7C 0P8

Avocats de la défenderesse
Concept Immobilier du Nord Inc.

Me Christian Ladouceur
LES AVOCATS LADOUCEUR
120-C, rue Saint-Laurent
Saint-Eustache (Québec) J7P 5G1

Avocats de la défenderesse
Bois Contemporain Inc.

Me Samia Benlamara
GRAVEL BERNIER VAILLANCOURT
6300, avenue du Parc, bureau 600
Montréal (Québec) H2V 4H8

Avocats de la défenderesse
Aménagements en Bâtiment
Jean-Michel Charbonneau

Me Michèle Thivierge
Me Camille D'Astous
MTA AVOCATS
1255, Lebourgneuf, bureau 120
Québec (Québec) G2K 0M6

Avocats de la défenderesse
EMCO Corporation

Mme Céline Labonté
254, Place Félix-Guyon
Laval (Québec) H7M 5M2

Se représentant seule

Me Fabrice Coulombe
BCF S.E.N.C.R.L.
1100, boulevard René-Lévesque Ouest
23e étage
Montréal (Québec) H3B 5C9

Avocats du Mis en cause
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE
SAINTE-HÉLÈNE (8053-55 CASGRAIN)

Me Émilie Séguin
THERRIEN COUTURE JOLI-COEUR S.E.N.C.R.L.
4605-B, boulevard Lapinière, bureau 350
Brossard (Québec) J4Z 3T5

Avocats de la défenderesse
RIC Revêtement Inc.

Me Samia Benlamara
GRAVEL BERNIER VAILLANCOURT
6300, avenue du Parc, bureau 600
Montréal (Québec) H2V 4H8

Avocats de la défenderesse
Ad-Hoc Architectes

Me Christian Ladouceur
LES AVOCATS LADOUCEUR
120-C, rue Saint-Laurent
Saint-Eustache (Québec) J7P 5G1

Avocats de la défenderesse
Escaliers Maxime Lauzon inc.

Me Xavier Faubert
2727, rue Saint-Patrick, #109
Montréal (Québec) H3K 0A8

Avocats de la défenderesse
Équipement d'Acier Fédéral Ltée

M. Denis Bérubé
254, Place Félix-Guyon
Laval (Québec) H7M 5M2

Se représentant seul

Me Paul André Martel
DUNTON RAINVILLE S.E.N.C.R.L.
800, rue du Square Victoria
43e étage
Montréal (Québec) H4Z 1H1

Avocats du Mis en cause
FÉDÉRATION DES CAISSES
DESJARDINS DU QUÉBEC

Me Étienne Bisson Michaud
GASCON & ASSOCIÉS S.E.N.C.R.L.
1100, boul. René-Lévesque Ouest,
bureau 700
Montréal (Québec) H3B 4N4

Avocats du Mis en cause
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
IPSO FACTO VI

**REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET
RÉELS MOBILIERS**

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

PRENEZ AVIS QUE la présente **PRENEZ AVIS** que la présente *Demande urgente en substitution de garanties et en autorisation d'une vente libre et quitte des charges grevant la propriété* sera présentée pour adjudication devant l'Honorable Marie-Anne Paquette, j.c.s., de la Cour supérieure, chambre commerciale, dans et pour le district de Montréal, le **29 avril 2020, à 9H15 a.m.** par des moyens à être déterminés par le Tribunal.

Montréal, le 27 avril 2020

Woods s.e.n.c.r.l.

Woods s.e.n.c.r.l.

Avocats de Richter Groupe Conseil inc.

Me Bogdan-Alexandru Dobrota

Me Émilie St-Pierre

notification@woods.qc.ca

adobrota@woods.qc.ca

estpierre@woods.qc.ca

2000, av. McGill College, bureau 1700

Montréal (Québec) H3A 3H3

Tél. 514 982-4545/Télec. 514-284-2046

Code BW 0208

Notre référence : 5430-4