

CANADA

COUR SUPÉRIEURE
(CHAMBRE COMMERCIALE)

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

No Cour : 500-11-057536-191
No dossier : 41-2584260

GESTION KNIGHTSBRIDGE INC.

et

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

CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.

et

No Cour : 500-11-057533-198
No dossier : 41-2584231

CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC.

et

No Cour : 500-11-057535-193
No dossier : 41-2584249

HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.

et

No Cour : 500-11-057534-196
No dossier : 41-2584241

INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C.

et

No Cour : 500-11-057537-199
No dossier : 41-2584271

LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC.

et

No Cour : 500-11-057538-197
No dossier : 41-2584291

PROJET CAPRI S.E.C.

Personnes morales dument incorporées en vertu
des lois du Canada, ayant leur principales places
d'affaires au 7474, rue Saint-Hubert, en les ville
et district judiciaire de Montréal, province de
Québec, H2R 2N3;

Débitrices-requérantes

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

**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**

(Articles 50.4 (9), 50.6, 64.2 et 65.13 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

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, LES DÉBITRICES-REQUÉRANTES EXPOSENT RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. INTRODUCTION

1. Par la présente Requête, les Débitrices-Requérantes Gestion KnightsBridge inc. (« **Gestion KB** »), Condos KnightsBridge inc. (« **Condos KB** »), Constructions Core Canada inc. (« **Core** »), Habitations KnightsBridge inc. (« **Habitations KB** »), Investissements KnightsBridge S.E.C. (« **Investissements KB** »), Location KnightsBridge inc. (« **Location KB** ») et Projet Capri S.E.C. (« **Capri** ») (collectivement les « **Débitrices-Requérantes** ») recherchent l'approbation de cette Cour :
 - a) d'une première prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire, et ce jusqu'au 29 janvier 2020;
 - b) de charges administratives d'une somme de 50 000 \$ en faveur du Syndic, les procureurs du Syndic, et les procureurs des Débitrices-Requérantes (les « **Professionnels** ») sur les actifs de chacune des sept (7) Débitrices-Requérantes et ce, selon les montants et modalités plus amplement décrits à la présente;
 - c) d'un financement temporaire de 100 000 \$ à être consenti par Claric Drolet Limited Partnership et Claric Bromont Limited Partnership (le « **Prêteur temporaire** ») à Gestion KB et Investissements KB (le « **Financement temporaire** ») au bénéfice de celles-ci et de leurs créanciers;
 - d) d'une charge de 134 400 \$ en faveur du Prêteur temporaire grevant les actifs de Gestion KB et Investissements KB (la « **Charge temporaire** »);
 - e) du transferts de certaines actions sans valeur marchande détenues par Core dans trois (3) projets immobiliers;
2. Il est respectueusement soumis que les demandes ci-devant formulées sont essentielles pour permettre aux Débitrices-Requérantes de soumettre des propositions raisonnables à leurs créanciers et assurer la meilleure réalisation des actifs de celles-ci, le cas échéant;
3. Les Débitrices-Requérantes demandent l'émission de sept (7) ordonnances en conformité avec les sept (7) projets d'ordonnances produits comme pièce :
 - a) Gestion KB – **R-1**;
 - b) Condos KB – **R-2**;
 - c) Core – **R-3**;
 - d) Habitations KB – **R-4**;
 - e) Investissements KB – **R-5**;
 - f) Location KB – **R-6**;

g) Capri – R-7;

MISE EN SITUATION

4. Le 15 novembre 2019, les Débitrices-Requérante ont toutes individuellement déposé des Avis d'intention de faire une proposition (les « **Avis d'intention** » en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité (la « **LFI** »)), tel qu'il appert du dossier de la Cour;
5. Le 25 novembre 2019, les Débitrices-Requérantes ont déposé des états de projections de flux de trésorerie;
6. Les Débitrices-Requérantes sont toutes partie intégrante du groupe de compagnies Knightsbridge (le « **Groupe Knightsbridge** »), tel qu'il appert d'un organigramme du Groupe Knightsbridge, dont copie est produite comme **Pièce R-8**;
7. Le Groupe Knightsbridge est le plus large constructeur de projets multi-résidentiels certifiés LEED Platinum au Québec intégrant des technologies innovatrices aux fins de maximiser l'efficacité énergétique tout en réduisant les coûts de maintenance et d'opération;
8. Ce groupe intègre les services d'un promoteur, d'un entrepreneur général, d'une équipe de marketing, d'un courtier immobilier et d'un service après-vente;
9. Le Groupe Knightsbridge opère à partir de locaux appartenant à Locations KB à Montréal et, suite au licenciement d'une partie importante de ses effectifs, emploie cinq (5) personnes aux fins de la réorganisation et de la finalisation de certains projets;
10. Plusieurs facteurs ont contribué à la situation financière actuelle des Débitrices-Requérantes et notamment à une crise de liquidités, notamment :
 - a) des délais dans l'obtention d'approbations par les autorités municipales, ce qui a augmenté les coûts et retardé certains projets;
 - b) l'augmentation des coûts de la construction et une pénurie de main d'œuvre qualifiée;
 - c) l'augmentation des coûts d'emprunt nécessaire pour financer les projets en cours; et
 - d) les obligations en lien avec le rachat des actions d'un ancien actionnaire;
11. Les diverses Débitrices-Requérantes, lesquelles sont toutes propriétés, en tout ou en partie, de Gestion KB, font l'objet de descriptions sommaires au rapport du syndic daté du 12 décembre 2019 (le « **Rapport du Syndic** »), dont copie est produite comme **Pièce R-9**;
12. Sans réitérer l'ensemble de la description fournie dans le Rapport du Syndic, les opérations et les actifs des diverses Débitrices-Requérantes se résument ainsi :
 - a) Gestion KB : Une compagnie opérante détenant des actions dans plusieurs autres entités du Groupe Knightsbridge;

- b) Locations KB : Propriétaire d'un projet immobilier commercial et résidentiel situé au 7474-7482, rue St-Hubert à Montréal, connu sous le nom Le Hub. Huit (8) des neuf (9) unités résidentielles sont déjà vendues. Les lots commerciaux et certains stationnements sont à vendre;
 - c) Habitations KB : Propriétaire d'un projet immobilier commercial et résidentiel de vingt-cinq (25) unités situé au 1831, rue St-Zotique à Montréal, connu sous le nom Le Barista. Le projet est terminé et il reste un condo commercial à vendre;
 - d) Condos KB : Propriétaire d'un projet immobilier résidentiel de onze (11) unités situées au 8055, rue Casgrain à Montréal, connu sous le nom Le Ste-Hélène. Neuf (9) des onze (11) unités sont déjà vendues et occupées et les deux (2) dernières unités sont à vendre. Condos KB détient également 15% des actions (avec droit de vote mais sans participation) dans 9324-5538 Québec Inc., soit le promoteur d'un projet connu sous le nom 3-33 Du Canal;
 - e) Core : Elle est l'entrepreneur général qui gère la construction du Groupe Knightsbridge. De plus, elle procédera incessamment à la publication d'une hypothèque légale de la construction d'un montant d'environ 1 200 000 \$ dans le cadre du projet 3-33 Du Canal afin de garantir ses honoraires à titre d'entrepreneur général, ainsi que les créances de certains sous-traitants;
 - f) Investissements KB : Société en commandite qui détient les investissements suivants :
 - i) 100% de Capri (le projet « **NUA** »);
 - ii) 100% de Le Jockey SEC (le projet « **Jockey** »);
 - iii) 50% de SEC Knightsbridge Rosemont (le projet « **TAK Village** »);
 - iv) Une part minime de SEC Knightsbridge Drolet, laquelle détient 5% d'un projet connu sous le nom « **St-Denis/Drolet** »;
 - g) Capri : Elle est propriétaire d'immeubles situés sur la rue St-Patrick à Montréal, sur lesquels un projet immobilier résidentiel et commercial de cinquante-huit (58) unités (soit le projet NUA) a été soumis à la Ville de Montréal pour approbation;
13. L'objectif des Avis d'intention est de maximiser la valeur des actifs des Débitrices-Requérantes aux fins d'une distribution ordonnée du produit de réalisation aux créanciers de chacune des Débitrices-Requérantes;

II. LA PROROGATION DU DÉLAI DE DÉPÔT DES PROPOSITIONS CONCORDATAIRES

14. Afin de potentiellement présenter des propositions viables et acceptables à leurs créanciers, les Débitrices-Requérantes sont à compléter, avec la collaboration du Syndic et de leurs principaux créanciers, un plan de réorganisation comprenant notamment la possible finalisation de certains projets, la réalisation de certains actifs et des démarches aux fins de récupérer des sommes dues par des tiers;
15. Il est cependant impossible de compléter le plan de réorganisation dans le délai de trente (30) jours venant à échéance le 16 décembre 2019 notamment en ce que :

- a) Il est nécessaire de faire une évaluation complète de la situation de chacune des Débitrices-Requérantes;
 - b) En fonction des évaluations susmentionnées, il est nécessaire de déterminer les besoins supplémentaires de financement intérimaire, les travaux à parachever, les actifs à vendre et les créances à réaliser;
 - c) Une fois cette détermination accomplie, il est impossible de procéder à toutes les démarches et opérations requises, dont certaines sont sujettes à l'approbation de créanciers garantis ou sujettes à vérification diligente et inspection, le cas échéant, avant le 16 décembre prochain;
 - d) Ce n'est qu'une fois toutes ces démarches accomplies que l'évaluation de la valeur nette disponible pour fin de dividendes pourra être complétée et des propositions envisagées;
16. Compte tenu de ce qui précède, les Débitrices-Requérantes demandent un délai additionnel de quarante-cinq (45) jours afin de pouvoir mener à terme les démarches entreprises et envisagées ci-avant décrites;
17. En conséquence, le délai de quarante-cinq (45) jours, si accordé, viendra à échéance le 29 janvier 2020;
18. Les Débitrices-Requérantes et le représentant de ces dernières ont fait preuve de toute la diligence possible dans les circonstances;
19. Au surplus, le Syndic recommande une telle prorogation de délai de quarante-cinq (45) jours;
20. Les Débitrices-Requérantes soumettent respectueusement à cette Honorable Cour qu'il n'y a aucun préjudice à ce qu'une prorogation de délai soit accordée, vu ce qui précède, et également en ce que la prorogation demandée ne cause aucun préjudice sérieux à l'un ou l'autre des créanciers des Débitrices-Requérantes;
21. Il s'agit de la première demande de prorogation de délai depuis le dépôt de l'Avis d'intention de faire une proposition;

III. LES TRANSFERTS D' ACTIONS CORE

22. La Débitrice-Requérante Core exerce ses activités à titre d'entrepreneure générale et détient, à ce titre, une licence délivrée par la Régie du Bâtiment du Québec (la « **Licence RBQ** »);
23. La Licence RBQ permet notamment à Core d'agir à titre d'entrepreneure générale aux fins des projets entrepris par les autres Débitrices-Requérantes, seules ou en partenariat avec d'autres personnes;
24. Toutefois, pour que la Licence RBQ de Core puisse être utilisée dans le cadre de tels projets, il est impératif que Core soit actionnaire, directement ou indirectement, dans les sociétés développant ces projets;

25. De telle manière, Core s'est vu octroyée deux actions (ou parts) dans le capital-actions de chacune des trois (3) sociétés suivantes :
 - a) Investissements ClaricBridge Bromont inc., développant le projet Arborescence;
 - b) Société en commandite KnightsBridge Rosemont, développant le projet TAK Village; et
 - c) Investissements Clarbridge Drolet inc., développant le projet St-Denis/Drolet.
26. Or, ces actions ont une valeur purement symbolique et n'ont, à toutes fins pratiques, aucune valeur marchande;
27. Au surplus, dans l'éventualité d'une faillite de Core ou d'une entité y liée, il est à prévoir que la Licence RBQ sera annulée, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur les divers projets s'appuyant sur cette licence;
28. Dans les circonstances, Core accepte, avec l'approbation du Tribunal, de transférer la propriété des actions susmentionnées aux entrepreneurs généraux qui poursuivront les projets Arborescence, TAK Village et St-Denis/Drolet, et ce, sans contrepartie;
29. Les Débitrices-Requérantes soumettent respectueusement que ces transferts d'actions sont nécessaires et appropriés aux fins de maximiser la valeur de réalisation des actifs de ces dernières, notamment les actifs de Gestion KB et Investissements KB;
30. Au surplus, les créanciers de Core ne subiront aucun préjudice de ces transferts, lesquels visent des actifs n'ayant, à toutes fins pratiques, aucune valeur marchande;
31. Finalement, le Syndic a exprimé son accord et supporte ces transferts;

IV. CHARGE D'ADMINISTRATION

32. Les Débitrices-Requérantes demandent respectueusement que soit approuvée une charge d'administration en faveur des Professionnels pour un montant de 50 000 \$ dans chacune des sept (7) entités, le tout en conformité avec les modalités et ordres de priorité prévus dans les projets d'ordonnance (R-1 à R-7) (la « **Charge d'administration** »);
33. Tout au long du présent processus en vertu de la LFI visant la maximisation et la réalisation des actifs des Débitrices-Requérantes, elles seront assistées par les Professionnels;
34. Tel qu'il appert du Rapport du Syndic et notamment des projections de flux de trésorerie jointes en annexe au rapport, les Débitrices-Requérantes n'auront pas les liquidités nécessaires pour payer l'ensemble des honoraires et déboursés des Professionnels au fur et à mesure que ceux-ci deviennent dus;
35. Il est donc soumis respectueusement que la Charge d'administration demandée est nécessaire, appropriée et raisonnable dans les circonstances et devrait, conséquemment, être approuvée;
36. Le Syndic supporte, au surplus, cette Charge d'administration;

V. FINANCEMENT TEMPORAIRE

37. Tel qu'il appert du Rapport du Syndic, les besoins financiers des différentes entités débitrices ne sont pas tout à fait les mêmes;
38. Locations KB, Habitations KB et Condos KB devraient être en mesure de subvenir à leurs besoins de liquidités pour la période d'extension recherchée et aucun financement temporaire n'est envisagé en lien avec ces entités à ce stade-ci;
39. Core a essentiellement cessé ses activités à titre d'entrepreneur général et gérant de construction. Aucun financement temporaire n'est envisagé en lien avec cette entité à ce stade-ci;
40. Le 29 novembre 2019, le Tribunal a approuvé un prêt temporaire à Capri afin de lui permettre de faire un paiement à la Ville en lien avec le projet NUA, lequel devrait incessamment faire l'objet d'une approbation finale par l'arrondissement Sud-Ouest. Aucun financement temporaire additionnel n'est envisagé en lien avec cette entité à ce stade-ci;
41. Le Financement temporaire est donc envisagé uniquement à l'égard de Gestion KB et Investissements KB, notamment en lien avec les projets Arborescence et St-Denis/Drolet;
42. Ces projets sont une collaboration entre le Groupe Knightsbridge et les entités liées au Prêteur temporaire;
43. Les conditions principales du Financement temporaire sont énumérées à la lettre d'offre du Prêteur temporaire, dont copie est produite comme **Pièce R-10**. Le taux d'intérêt est de 10% et les frais légaux du Prêteur temporaire (d'un montant maximal de 12 000 \$) sont à la charge de Gestion KB et Investissements KB;
44. Le Financement temporaire est conditionnel à l'obtention, par le Prêteur temporaire, de la Charge temporaire pour un montant de 134 400 \$;
45. Ladite Charge temporaire sera de rang prioritaire dans Investissements KB et prendra rang immédiatement après le créancier de premier rang (la Banque Royale du Canada) dans Gestion KB;
46. Gestion KB et Investissements KB soumettent respectueusement que la Charge temporaire est raisonnable et contribue à améliorer la situation financière de celles-ci;
47. Le Financement temporaire et la Charge temporaire sont à l'avantage de tous les créanciers de Gestion KB et Investissements KB en ce qu'ils favorisent l'avènement des démarches nécessaires à la maximisation de la valeur de leurs actifs;
48. Au surplus, l'assiette de la Charge temporaire est, dans les circonstances, limitée de manière raisonnable et appropriée en ce qu'elle porte uniquement sur les actifs de Gestion KB et Investissements KB;

49. Les Débitrices-Requérantes soumettent respectueusement qu'il est nécessaire et dans l'intérêt de toutes les parties intéressées d'approuver les diverses ordonnances demandées (R-1 à R-7);
50. Les Débitrices-Requérantes ont fait preuve de toute la diligence possible dans les circonstances et continuent de respecter toutes et chacune des obligations leur étant imposées en vertu de la LFI;
51. Au surplus, le Syndic supporte cette demande et a obtenu toute la collaboration des Débitrices-Requérantes et de ses représentants;

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la *Requête pour une première prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire, pour l'approbation d'une charge d'administration et pour approbation et dévolution de certains actifs* (la « **Requête** »);

ABRÉGER, le cas échéant, tout délai de présentation relatif à la présentation de la Requête;

RENDRE des ordonnances conformes en substance à celles produites comme Pièce R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6 et R-7 à la Requête;

LE TOUT sans frais sauf au cas de contestation.

Montréal, le 12 décembre 2019



GOWLING WLG (CANADA) s.e.n.c.r.l., s.r.l.
Procureurs des Débitrices-requérantes

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 des Débitrices-Requérantes dans la présente requête;
5. 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 12 décembre 2019



Commissaire à l'assermentation pour le Québec
AVOcate, AUDREY BOURAJA

AVIS DE PRÉSENTATION

À LA LISTE DE DISTRIBUTION JOINTE À L'ANNEXE A

PRENEZ AVIS que la présente *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* sera présentée pour adjudication devant l'un des honorables juges ou registraires de la Cour supérieure, chambre commerciale, dans et pour le district de Montréal, le **16 décembre 2019**, dans une salle à être déterminée du Palais de justice de Montréal situé au 1, rue Notre-Dame Est, à 9h15 ou aussitôt que conseil pourra être entendu.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 12 décembre 2019

Gowling WLG (Canada)

GOWLING WLG (CANADA) s.e.n.c.r.l., s.r.l.

Procureurs des Débitrices-Requérantes

Annexe A

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE
GESTION KNIGHTSBRIDGE INC., CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.,
CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC., HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.,
INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C., LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC. ET
PROJET CAPRI S.E.C.**

LISTE DE SIGNIFICATION

	Représentant de
Banque de développement du Canada Jean.Philippe Noiseux 1165, rue boul Lebourgneuf, Suite 310 Québec, QC G2K 2C9 Directeur de comptes principal, Comptes spéciaux Téléphone : 450.645.2029 Télécopieur : 450.645.2055 jean-philippe.noiseux@bdc.ca	
Desjardins Entreprises John Mastandrea Directeur des comptes principal Téléphone : 514.395.2013 Télécopieur : 514.285.2001 john.mastandrea@desjardins.com	
Desjardins Entreprises Peter Sciortino Directeur des comptes Téléphone : 514.281.7000 poste 5557240 Télécopieur : 514.284.3303 peter.sciortino@desjardins.com	
Duntin Rainville Me Daniel Babin Place Victoria, 43rd floor P.O. Box 303 Montréal, QC H4Z 1H1 Téléphone : 514.866.6743 Télécopieur : 514.866.8854 dbabin@duntonrainville.com	Desjardins Entreprises
Claridge inc. Claric Drolet Limited Partnership Claric Bromont Limited Partnership Denis Houle 1170 rue Peel, Suite 800 Montréal, QC H3B 4P2 Téléphone : 514.878.5318 denishoule@claridgeinc.com	
Davies Ward Phillips & Vineberg s.e.n.c.r.l, s.r.l Me Christian Lachance 1501, avenue McGill College, 26é etage Montréal, QC H3A 3N9 Téléphone : 514.841.6576 Télécopieur : 514.841.6499 clachance@dwpv.com	Claridge Inc.
Davies Ward Phillips & Vineberg s.e.n.c.r.l, s.r.l Me Joseph Jarjour 1501 avenue McGill College, 26e étage Montréal QC H3A 3N9 Téléphone : (514) 841-6545 Télécopieur : (514) 841-6499 jjarjour@dwpv.com	Claridge Inc.

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE
GESTION KNIGHTSBRIDGE INC., CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.,
CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC., HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.,
INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C., LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC. ET
PROJET CAPRI S.E.C.**

LISTE DE SIGNIFICATION

	Représentant de
Charles.Antoine Gosselin Téléphone : 514.942.2472 charlesantoinegosselin@gmail.com	
Gowling WLG Me Alexandre Bayus 3700-1 Place Ville-Marie Montréal, QC H3B 3P4 Téléphone : 514.392.9426 Télécopieur : 514.878.1450 alexander.bayus@gowlingwlg.com	Débitrices
BCF Me Fabrice L. Coulombe 1100, boul RenéLévesque O, 25e étage Montréal, QC H3B 5C9 Téléphone : 514.397.6907 Télécopieur : 514.397.8515 FabriceL.Coulombe@bcf.ca	Syndicat copropriété le Sainte-Hélène
Banque Royale du Canada Nicholas Plarinos Directeur, Services consultatifs 1 Place Ville-Marie 9e étage, aile.ouest Montréal, QC H3C 3A9 Téléphone : 514.874.2365 Fax 514.874.7374 nicholas.plarinos@rbc.com	
Banque Royale du Canada Sarah Couture Première directrice et Chef d'équipe Prêts spéciaux et services-conseils 1 Place Ville-Marie 9e étage, aile.ouest Montréal, QC H3C 3A9 Téléphone : 514.874.3163 Fax 514.874.7374 sarah.couture@rbc.com	
BCF Me Claude Paquet 1100, boul RenéLévesque O, 25e étage Montréal, QC H3B 5C9 Téléphone : 514.397.6907 Télécopieur : 514.397.8515 claude.paquet@bcf.ca	Banque Royale du Canada
IPSOFAC TO investissement immobilier Eric C. de Léry 2000, avenue McGill College, Bureau 2330 Montréal, QC H3A 3H3 Téléphone : 514.933.0999 post 229 Télécopieur : 514.937.2941 edelery@ipsofactoinmobilier.com	

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE
GESTION KNIGHTSBRIDGE INC., CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.,
CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC., HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.,
INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C., LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC. ET
PROJET CAPRI S.E.C.**

LISTE DE SIGNIFICATION

	Représentant de
<p>IPSOFACTO investissement immobilier Serge Robitaille 2000, avenue McGill College, Bureau 2330 Montréal, QC H3A 3H3 Téléphone : 514.933.0999 post 228 Télécopieur : 514.937.2941 srobitaille@isofactoinmobilier.com</p>	
<p>Gascon & Associés LLP Me Étienne Bisson Michaud 1100 René.Lévesque O. Suite 700 Montréal, QC H3B 4N4 Téléphone : 514.879.2977 Télécopieur : 514.879.4659 ebmichaud@gascon.ca</p>	IPSOFACTO investissement immobilier
<p>Richter Advisory Group Inc. Andrew Adessky 1981 McGill College, 11^e étage Montréal, QC H3A 0G6 Téléphone : 514.934.3513 Télécopieur : 514.934.8603 aadessky@richter.ca</p>	
<p>Richter Advisory Group Inc. Patrick Lareau 1981 McGill College, 11^e étage Montréal, QC H3A 0G6 Téléphone : 514.934.8622 Télécopieur : 514.934.8603 palareau@richter.ca</p>	
<p>Woods s.e.n.c.r.l./LLP Me Bogdan.Alexandru Dobrata 2000, McGill College, Suite 1700 Montréal, QC H3A 3H3 Téléphone : 514.982.4559 Télécopieur : 514.284.2046 adobrota@woods.qc.ca</p>	Richter Groupe Conseil Inc.
<p>Stein & Stein Inc. Me Nicholas Chine 4101 Sherbrooke St. W Montréal, QC H3Z 1A7 Téléphone : 514.866.9806 ext 212 Télécopieur : 514.875.8218 nchine@steinandstein.com</p>	Fabrications Rampes et Escaliers Prestige Inc.
<p>Langlois avocats Me Guillaume Michaud 1250, René-Lévesque Blvd. West, 20th Floor Montréal QC H3B 4W8 Tél.: 438-844-7826 Fax.: 514-845-6573 guillaume.michaud@langlois.ca</p>	Vincent Francoeur

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE
GESTION KNIGHTSBRIDGE INC., CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.,
CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC., HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.,
INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C., LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC. ET
PROJET CAPRI S.E.C.**

LISTE DE SIGNIFICATION

	Représentant de
Bélanger Paradis Avocats Me Mathieu Préfontaine 300-1590 rue Ampère Boucherville QC J4B 7L4 Téléphone : (514) 787-1836 Télécopieur : (514) 788-7714 pigeonsm@belanger-paradis.com	Coffrage Apex Inc.
Les Avocats Ladouceur Me Christian Ladouceur 120-C, rue St-Laurent Saint-Eustache, Qc J7P 5G1 Téléphone : (450) 623-5350 Télécopieur : (450) 623-5805 mec.ladouceur@videotron.ca	Escalier Maxime Lauzon Bois Contemporain Inc.
LJT Avocats s.e.n.c.r.l. Me Daniel Lessard 7100-380 rue Saint-Antoine Ouest Montréal QC H2Y 3X7 Téléphone : (514) 842-8698 Télécopieur : (514) 842-6202 daniel.lessard@ljt.ca	9257-6198 Québec Inc. (Le Roy Constructeur)
Me Geneviève Drolet, notaire 2183, boul. des laurentides, suite 215 Laval, Qc H7K 2J3 Téléphone : 450-933-7776 ted.malek@notarius.net	Acroyal Climatisation et Chauffage Inc.
Cain Lamarre, s.e.n.c.r.l. Me Pierre-Eric Laforest 500 Grande Allée Est, bureau 1 Québec QC G1R 2J7 Téléphone : (418) 522-4580 Télécopieur : (418) 529-9590 pierre.eric.laforest@cainlamarre.ca	Ébénisterie 2000 American Cabinet Inc.
LJT Avocats s.e.n.c.r.l. Me Stéphanie Pierfelice 710-380 rue Saint-Antoine Ouest Montréal QC H2Y 3X7 Téléphone : (514) 370-8562 Télécopieur : (514) 842-6202 stephanie.pierfelice@ljt.ca	Nuance Design Marbre & Granit Inc.
Groupe AGF Me Anaïs McClure-Farley 2270rue Garneau Longueuil, QC J4G 1E7 Tél. : (450) 442-9494 Fax. : (450) 674-9867 anais.mcclure-farley@agfgroup.com	Acier AGF Inc.

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE
GESTION KNIGHTSBRIDGE INC., CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.,
CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC., HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.,
INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C., LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC. ET
PROJET CAPRI S.E.C.**

LISTE DE SIGNIFICATION

	Représentant de
<p>MTA AVOCATS Me Michèle Thivierge 1255 Lebourgneuf Bureau 120 Québec QC G2K 0M6 Téléphone : (418) 622-3344 Télécopieur : (418) 657-1793 mthivierge@mtavocats.ca</p>	Emco Corporation
<p>Cain Lamarre, s.e.n.c.r.l. Me Samia Benlamara 630 boulevard René-Lévesque Ouest Bureau 2780 Montréal QC H3B 1S6 Téléphone : (514) 393-4580 Téléphone : (514) 787-3476 Télécopieur : (514) 393-9590 josee.davidson@cainlamarre.ca</p>	Les Aménagements en bâtiment Jean-Michel Charbonneau
<p>Dunton, Rainville Me Maxime Pridmore Tour de la Bourse 800 place Victoria C.P. 303, 43e étage Montréal QC H4Z 1H1 Téléphone : (514) 866-6743 Télécopieur : (514) 866-8854 mpridmore@duntonrainville.com</p>	Barrette Structural Inc.
<p>Me Mariève Galipeau 2484 rue Cartier Sainte-Julienne QC J0K 2T0 Téléphone : (450) 399-1122 Télécopieur : (450) 399-1133 info@mgalipeauavocate.com</p>	M.C.M.E.L. Inc.
<p>Ratelle, Ratelle & Associés s.e.n.c.r.l. Me Marie-Christine Lévesque 481 rue de Lanaudière Joliette QC J6E 3M3 Téléphone : (450) 759-5151, poste 2241 Télécopieur : (450) 755-2170 nicolas.previlleratelle@avocatsratelle.com</p>	9305-4369 Québec Inc. (Mercier Électricque)
<p>Rivard Vézina Larose, Contentieux Ville Longueuil Me Chantale Hudon 4250 chemin de la Savane Saint-Hubert QC J3Y 9G4 Téléphone : (450) 463-7100, poste 4997 Télécopieur : (450) 463-7402 chantal.hudon@longueuil.quebec</p>	MPA Mécanique Inc.

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE
GESTION KNIGHTSBRIDGE INC., CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.,
CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC., HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.,
INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C., LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC. ET
PROJET CAPRI S.E.C.**

LISTE DE SIGNIFICATION

	Représentant de
Therrien Couture s.e.n.c.r.l. Me Martine Lord 4605-B boulevard Lapinière Bureau 350 Brossard QC J4Z 3T5 Téléphone : (450) 462-8555, poste 3325 Télécopieur : (450) 462-5955 emilie.seguin@therriencouture.com	RIC Revêtements Inc.
Me Nathalie Cardinal 200-750, Marcel-Laurin Saint-Laurent, QC H4M 2M4 Téléphone : (514)-747-2760 Télécopieur : (514)-747-7460 anton2@bellnet.ca	Constructions Lola Inc.
CTL Avocats / Lawyers Inc. Me François Sauvageau 302-1010 rue de Sérigny Longueuil QC J4K 5G7 Téléphone : (514) 316-1588 Télécopieur : (514) 316-1317 diana@ctllaw.com	Les Excavations Lampron Ltée
Manon Beaulieu, Notaire 779, boul. St-Jean Baptiste Mercier, QC J6R 2K7 Téléphone : (450) 691-3870 Télécopieur : (450) 691-0072 mbeaulieu1@notarius.net	Les Structure Kéfor Inc.
Gouin et Associés Me Rébecca Palanee 417 rue Saint-Nicolas 2e étage Montréal QC H2Y 2P4 Téléphone : (514) 848-0707 Télécopieur : (514) 848-0051 p.gouin@gouin-associes.com	Lemonde Inc.
Therrien Couture s.e.n.c.r.l. Me Martine Lord 4605-B boulevard Lapinière Bureau 350 Brossard QC J4Z 3T5 Téléphone : (450) 462-8555 Télécopieur : (450) 462-5955 martine.lord@therriencouture.com	RIC Revêtements Inc.
Fortier Avocats Inc. Me Étienne Sabourin Fortier 212-B boulevard Labelle Rosemère QC J7A 2H4 Téléphone : (450) 435-9535 Télécopieur : (450) 435-6166 es-fortier@fortier-avocats.com	Systeme Intérieur Excel + Inc.

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE
GESTION KNIGHTSBRIDGE INC., CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.,
CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC., HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.,
INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C., LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC. ET
PROJET CAPRI S.E.C.**

LISTE DE SIGNIFICATION

	Représentant de
Télécopieur : (418) 838-5518 jpcote@ksalex.ca	
Étude légale Alain Pard Inc. Me Lain Pard 7 rue des Buttes Warwick QC J0A 1M0 Téléphone : (819) 358-9010 Télécopieur : (819) 358-9011 alainpard@telwarwick.net	Armatures Bois-Francis Inc.
Crochetière Pétrin sencl Me Jean Rousseau 100 rue Belvédère Sud bureau 310 Sherbrooke QC J1H 4B5 Téléphone : (819) 822-4477 Télécopieur : (819) 822-4620 jrousseau@cpavocats.ca	Maçonnerie Jacques Boulay Inc.
Eric Gaudet 10 avenue Springgrove Montreal, Québec, H2V 3H9 eric123gaudet@gmail.com	
Isabelle Dessureault 7655, boulevard Lasalle Montréal, Québec, H8P 1Y2 i.dessureault@icloud.com	
Herbert Nunes 3063 rue des Pleurotes Saint-Bruno, Québec, J3V 0C8 nunes.herbert@gmail.com	
Audrey Bourassa 2-7482, rue St-Hubert Montréal, Qc H2R 2N3 au.bourassa@gmail.com;	9393-1897 Québec inc.
Sylvie Gervais 1226, rue Mayer St-Jean-sur-Richelieu, Québec, J2X 4Z1 sylvie_gervais100@videotron.ca	
Benoit Chalifoux 1481 rue Deyglun Laval, Québec, H7S 1L5 chalifoux.benoit@uqam.ca	
Simon G. Boyer 6809 St-Vallier Montréal, H2S 2R1 simon.gervais.boyer@gmail.com	
Joëlle Proulx-Therrien 6809 St-Vallier Montréal, H2S 2R1 joelle.proulx.therrien@gmail.com	
Christian Proulx	

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE
GESTION KNIGHTSBRIDGE INC., CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.,
CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC., HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.,
INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C., LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC. ET
PROJET CAPRI S.E.C.

LISTE DE SIGNIFICATION

	Représentant de
6555 St-Laurent #512 Montréal, H2S 3S2 proulxchristian8@gmail.com	

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE
GESTION KNIGHTSBRIDGE INC., CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.,
CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC., HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.,
INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C., LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC. ET
PROJET CAPRI S.E.C.**

LISTE DE SIGNIFICATION

	Représentant de
<p>Crochetière Pétrin sencrl Me Julien Bergeron 5800 boulevard Louis-H-Lafontaine 2e étage Anjou QC H1M 1S7 Téléphone : (514) 354-3645 Télécopieur : (514) 354-6511 jbergeron@cpavocats.ca</p>	<p>9239-7918 Québec Inc. (Maçonnerie APB) Construction VBR Inc.</p>
<p>Blanchard Avocats inc. Me Normand Blanchard 11903 boulevard Sainte-Gertrude Montréal QC H1G 5R1 Téléphone : (514) 789-1387, poste 222 Télécopieur : (514) 789-1388 normand@blanchardavocats.com</p>	<p>Acroyal Climatisation et Chauffage Inc.</p>
<p>Crochetière Pétrin sencrl Me Evelyne Morin 5800 boulevard Louis-H-Lafontaine 2e étage Anjou QC H1M 1S7 Téléphone : (514) 354-3645, poste 305 Télécopieur : (514) 354-6511 glaurier@cpavocats.ca</p>	<p>Vitrierie J. L. Inc.</p>
<p>Beauvais, Truchon s.e.n.c.r.l. Me Alexandra B. Lapointe 79 boulevard René-Lévesque Est Bureau 200 Québec QC G1R 5N5 Téléphone : (418) 692-4180 Télécopieur : (418) 692-5321 alapointe@avbt.com</p>	<p>9109-9803 Québec Inc.(Vitrierie Ste-Julie)</p>
<p>Me Nathalie Cardinal 750 boulevard Marcel-Laurin Bureau 200 Saint-Laurent QC H4M 2M4 Téléphone : (514) 747-2760, poste 227 Télécopieur : (514) 747-7460 nathaliecardinal@bellnet.ca</p>	<p>A.S.M. Intérieur Inc.</p>
<p>Cain Lamarre, s.e.n.c.r.l. Me Josée Davidson 630 boulevard René-Lévesque Ouest Bureau 2780 Montréal QC H3B 1S6 Téléphone : (514) 393-3805, poste 3369 Télécopieur : (514) 393-9590 julien.poirier.falardeau@cainlamarre.ca</p>	<p>Les Peintures Premières Inc.</p>

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE
GESTION KNIGHTSBRIDGE INC., CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.,
CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC., HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.,
INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C., LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC. ET
PROJET CAPRI S.E.C.**

LISTE DE SIGNIFICATION

	Représentant de
Société D'Avocats Dexar inc. Me François-Xavier Laflamme 200-1590 rue Ampère Boucherville QC J4B 7L4 Téléphone : (514) 840-9769 Télécopieur : (450) 906-3880 fxlaflamme@dexar.ca	9286-7837 Québec Inc.(Revêtement Montréal)
Ratelle, Ratelle & Associés s.e.n.c.r.l. Me Marie-Christine Lévesque 481 rue de Lanaudière Joliette QC J6E 3M3 Téléphone : (450) 759-5151, poste 2244 Télécopieur : (450) 755-2170 mariechristine.levesque@avocatsratelle.com	9305-4369 Québec Inc. (Mercier Électrique)
BBP Avocats Me Sonia Beauchamps 4550 boulevard de la Grande-Allée Boisbriand QC J7H 1S7 Téléphone : (450) 786-8853 Télécopieur : (450) 667-1455 vperras@bbpavocats.com	Isolation Multi Services 2005 Inc.
Dunton, Rainville Me Gilles Metcalfe Tour de la Bourse 800 place Victoria C.P. 303, 43e étage Montréal QC H4Z 1H1 Téléphone : (514) 866-6743 Télécopieur : (514) 866-8854 gmetcalfe@duntonrainville.com	9261-9634 Québec Inc.
Me Xavier Faubert 4230 rue Langevin Montréal QC H4C 1E9 Téléphone : (514) 825-8295 Télécopieur : (514) 500-4755 xavierfaubert@gmail.com	Équipement d'acier fédéral Ltée
Stikeman Elliott s.e.n.c.r.l., s.r.l. Me Karine Bilodeau 1155 boulevard René-Lévesque Ouest 41e étage Montréal QC H3B 3V2 Téléphone : (514) 397-3204 Télécopieur : (514) 397-5419 kbilodeau@stikeman.com	Groupe Régis Côté Inc.
KSA, avocats, s.e.n.c.r.l. Me Julien Pierre Côté 5790 boulevard Étienne-Dallaire Bureau 205 Lévis QC G6V 8V6 Téléphone : (418) 838-5547	Ruel & Frères Ltée

CANADA

COUR SUPÉRIEURE
(CHAMBRE COMMERCIALE)

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

No Cour : 500-11-057536-191
No dossier : 41-2584260

GESTION KNIGHTSBRIDGE INC.

et

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

CONDOS KNIGHTSBRIDGE INC.

et

No Cour : 500-11-057533-198
No dossier : 41-2584231

CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC.

et

No Cour : 500-11-057535-193
No dossier : 41-2584249

HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.

et

No Cour : 500-11-057534-196
No dossier : 41-2584241

INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C.

et

No Cour : 500-11-057537-199
No dossier : 41-2584271

LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC.

et

No Cour : 500-11-057538-197
No dossier : 41-2584291

PROJET CAPRI S.E.C.

Débitrices-requérantes

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

LISTE DES PIÈCES

PIÈCE R-1 :	Projet d'ordonnance Gestion KB;
PIÈCE R-2 :	Projet d'ordonnance Condos KB;
PIÈCE R-3 :	Projet d'ordonnance Core;

PIÈCE R-4 :	Projet d'ordonnance Habitations KB;
PIÈCE R-5 :	Projet d'ordonnance Investissements KB;
PIÈCE R-6 :	Projet d'ordonnance Location KB;
PIÈCE R-7 :	Projet d'ordonnance Capri;
PIÈCE R-8 :	Organigramme du Groupe Knightsbridge;
PIÈCE R-9 :	Rapport du syndic;
PIÈCE R-10 :	Lettre d'offre du Prêteur temporaire.

Montréal, le 12 décembre 2019

Gowling WLG (Canada)

GOWLING WLG (CANADA) s.e.n.c.r.l., s.r.l.
Procureurs des Débitrices-Requérantes

PIÈCE R-1

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No Cour : 500-11-057536-191

No dossier : 41-2584260

DATE : 16 décembre 2019

SOUS LA PRÉSIDENTE DE :

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

Débitrice-requérante

- et -

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

ORDONNANCE

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

[1] **CONSIDÉRANT** la *Requête pour une première prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire, pour l'approbation d'un financement temporaire et pour l'approbation d'une charge d'administration* (la « **Requête** ») présentée par Investissements Knightsbridge inc. (ci-après la « **Débitrice-Requérante** ») en vertu des articles 50.4 (9), 50.6 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 quarante-cinq (45) jours à compter du 16 décembre 2019, soit jusqu'au 29 janvier 2020;

Financement temporaire

[9] **ORDONNE** que la Débitrice-Requérante soit, et elle est par les présentes, autorisée à emprunter, rembourser et réemprunter, de temps à autre, de Claric Drolet Limited Partnership et Claric Bromont Limited Partnership (collectivement,

le « **Prêteur temporaire** ») les sommes que la Débitrice-requérante juge nécessaires ou souhaitables, lesquelles ne peuvent en tout temps excéder un montant de capital impayé totalisant 100 000,00 \$, le tout selon les termes et conditions prévus dans la DIP Facility Term Sheet datée du 12 décembre 2019 ci-jointe comme Annexe A (la « **Term Sheet** » et les modalités d'un tel financement étant collectivement désignées les « **Modalités du financement temporaire** ») afin, et pour la seule utilisation autorisée, d'acquitter diverses créances et dépenses de la Débitrice-Requérante (la « **Facilité temporaire** »);

[10] **ORDONNE** que, nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, la Débitrice-Requérante soit par les présentes autorisée à signer et livrer la Term Sheet, les autres ententes de crédit, sûretés et autres documents (collectivement les « **Documents du financement temporaire** ») qui pourraient être requis par le Prêteur temporaire relativement à la Facilité temporaire et aux Modalités du financement temporaire et que la Débitrice-Requérante soit par les présentes autorisée à exécuter toutes ses obligations en vertu des Documents du financement temporaire;

[11] **ORDONNE** que, nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, la Débitrice-Requérante paiera au Prêteur temporaire, lorsque dues, toutes les sommes payables (incluant le capital, les intérêts, les frais et les dépenses, notamment les frais et débours des procureurs et autres conseillers ou mandataires du Prêteur temporaire, sur une base d'indemnisation complète (les « **Dépenses du Prêteur temporaire** »)) en vertu des Documents du financement temporaire, et exécutera toutes ses autres obligations envers le Prêteur temporaire conformément aux Modalités du financement temporaire, aux Documents du financement temporaire et à l'Ordonnance;

[12] **DÉCLARE** que les l'ensemble des actifs de la Débitrice-Requérante (ci-après collectivement les « **Biens** ») soient par les présentes grevés d'une charge et d'une sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de 134 400,00 \$ (ces charge et sûreté constituent la « **Charge du Prêteur temporaire** ») en faveur du Prêteur temporaire à titre de garantie pour toutes les obligations de la Débitrice-

Requérante envers le Prêteur temporaire relativement à toutes les sommes dues (incluant le capital, les intérêts, et les Dépenses du Prêteur temporaire) et qui découlent ou se rapportent aux Modalités du financement temporaire et aux Documents du financement temporaire. La Charge du Prêteur temporaire aura un rang prioritaire tel qu'établi aux paragraphes 19 et 20 des présentes.

[13] **ORDONNE** que les réclamations du Prêteur temporaire en vertu des Documents du financement temporaire ne puissent pas faire l'objet d'une transaction en vertu d'une éventuelle proposition concordataire ou dans le cadre de ces procédures ni dans le cadre de procédures entamées ou continuées en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (la « **LACC** » et collectivement avec les présentes procédures, les « **Procédures d'Insolvabilité** ») et que le Prêteur temporaire, en cette qualité, soit traité comme créancier non visé dans le cadre de la présente instance et dans toute proposition et dans toute Procédure d'Insolvabilité;

[14] **DÉCLARE** que le Prêteur temporaire pourra :

a. nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, prendre de temps à autre toutes les mesures qu'il juge nécessaires ou appropriées (mais sans aucune exigence) pour enregistrer, inscrire ou publier la Charge du Prêteur temporaire et les Documents du financement temporaire dans toutes les juridictions qu'il juge appropriées;

b. nonobstant les dispositions du paragraphe suivant, refuser d'effectuer toute avance à la Débitrice-Requérante si les dispositions des Modalités du financement temporaire et des Documents du financement temporaire ne sont pas respectées par la Débitrice-Requérante;

[15] **ORDONNE** que le Prêteur temporaire ne puisse prendre aucune mesure d'exécution en vertu des Documents du financement temporaire ou de la Charge du Prêteur temporaire à moins d'avoir donné un avis écrit de défaut d'au moins cinq (5) jours ouvrables à cet effet à la Débitrice-Requérante et aux créanciers dont les droits sont inscrits ou publiés aux registres appropriés ou ayant

demandé copie d'un tel avis (le « **Délai de Préavis** »). À l'expiration du Délai de Préavis, le Prêteur temporaire aura le droit de prendre toutes les mesures prévues dans les Documents du financement temporaire et dans la Charge du Prêteur temporaire et autrement permises par la loi, mais sans être tenu d'envoyer quelque préavis que ce soit en vertu de l'article 244 de la LFI;

- [16] **ORDONNE** que sous réserve d'une ordonnance ultérieure de ce tribunal, aucune ordonnance ayant pour effet de modifier, d'annuler ou autrement affecter les présentes ne puisse être rendue, à moins a) qu'un avis de la requête en vue de ladite ordonnance soit signifié au Prêteur temporaire par la partie qui la présente dans les sept (7) jours suivant le moment où ladite partie a reçu signification de cette Ordonnance ou b) que le Prêteur temporaire demande ladite ordonnance ou y consente;

Charge d'administration

- [17] **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;

- [18] **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 Biens, jusqu'à concurrence d'un montant total de 50 000 \$ (la « **Charge d'administration** »), suivant la priorité établie aux paragraphes 19 et 20 des présentes;

Priorités et dispositions générales relatives aux Charges en vertu de la LFI

- [19] **DÉCLARE** que les priorités, l'une par rapport à l'autre, entre la Charge du Prêteur temporaire et la Charge d'administration (collectivement, « **Charges en**

vertu de la LFI »), en ce qui concerne les Biens auxquels elles s'appliquent, sont les suivantes :

- a) premièrement, la Charge du Prêteur temporaire; et
- b) deuxièmement, la Charge d'administration;

[20] **DÉCLARE** que les Charges en vertu de la LFI sont 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, à l'exception de l'hypothèque mobilière consentie par la Débitrice-Requérante à la Banque Royale du Canada, laquelle est publiée au Registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro 19-0781070-0001;

[21] **ORDONNE** qu'à moins des dispositions expresses contraires des présentes, la Débitrice-Requérante n'accordera pas de Sûretés à l'égard des Biens de rang supérieur ou égal à celui des Charges en vertu de la LFI, à moins d'avoir obtenu l'approbation préalable écrite du Syndic et l'approbation préalable du tribunal;

[22] **DÉCLARE** que chacune des Charges en vertu de la LFI 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;

[23] **DÉCLARE** que les Charges en vertu de la LFI et les droits et recours des bénéficiaires de ces Charges en vertu de la LFI, 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 :

- c) la constitution des Charges en vertu de la LFI 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 elle est partie; et
- d) les bénéficiaires des Charges en vertu de la LFI n'engagent de responsabilité envers toute personne, quelle qu'elle soit, par suite d'un manquement à une Convention avec un tiers occasionné par la constitution des Charges en vertu de la LFI ou découlant de celle-ci;

[24] **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 des Charges en vertu de la LFI 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;

[25] **DÉCLARE** que les Charges en vertu de la LFI sont valides et exécutoires à l'encontre de tous les 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-Requérante et ce, à toute fin;

Exécution Provisoire

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

PIÈCE R-2

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 PRÉSIDENCE DE :

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 quarante-cinq (45) jours à compter du 16 décembre 2019, soit jusqu'au 29 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 Bien, 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.

PIÈCE R-3

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No Cour : 500-11-057533-198
No dossier : 41-2584231

DATE : 16 décembre 2019

SOUS LA PRÉSIDENTE DE :

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :
CONSTRUCTIONS CORE CANADA INC.

Débitrice-requérante

- et -

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

ORDONNANCE

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

- [1] **CONSIDÉRANT** la *Requête pour une première prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire, pour l'approbation d'une charge d'administration et pour approbation de la dévolution d'actifs* (la « **Requête** ») présentée par Constructions Core Canada inc. (la « **Débitrice-Requérante** ») en vertu des articles 50.4(9), 64.2 et 65.13 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 quarante-cinq (45) jours à compter du 16 décembre 2019, soit jusqu'au 29 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 Bien, 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;

Vente des actions

[17] **DÉCLARE**, par les présentes, que la Débitrice-Requérante est autorisée à transférer, sans contrepartie, la propriété de :

- a) Deux (2) actions détenues dans le capital-actions de Investissements ClaricBridge Bromont inc.;
- b) Deux (2) parts détenues dans Société en commandite KnightsBridge Rosemont; et
- c) Deux (2) actions détenues dans le capital-actions de Investissements Claribidge Drolet inc.

(toutes les actions ci-devant désignées étant collectivement les « **Actifs** »)

(la cession des Actifs, en tout ou en partie, étant la « **Transaction** »)

[18] **DÉCLARE** que la Transaction est approuvée et que l'exécution de la Transaction par la Débitrice-Requérante est par les présentes autorisée et approuvée;

[19] **AUTORISE** la Débitrice-Requérante 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, ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes et à la Transaction;

[20] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par la Débitrice-Requérante 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;

[21] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que les Actifs seront dévolus entièrement et exclusivement au(x) cessionnaire(s) à être déterminé(s), francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, charges, hypothèques, fiducies 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 «**Droits**»), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Droits 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 Droits affectant ou se rapportant aux Actifs, soient par les présentes annulées et radiées à l'égard des Actifs dès l'exécution de la Transaction;

[22] **ORDONNE** que malgré:

- a) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- b) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
- c) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la dévolution des Actifs achetés envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de la Transaction faite en vertu de la présente Ordonnance, lieront tout syndic de faillite pouvant être nommé 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;

Exécution provisoire

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

PIÈCE R-4

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No Cour : 500-11-057535-193
No dossier : 41-2584249

DATE : 16 décembre 2019

SOUS LA PRÉSIDENTE DE :

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :
HABITATIONS 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 Habitations 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 quarante-cinq (45) jours à compter du 16 décembre 2019, soit jusqu'au 29 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 Bien, 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.

PIÈCE R-5

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No Cour : 500-11-057534-196
No dossier : 41-2584241

DATE : 16 décembre 2019

SOUS LA PRÉSIDENTE DE :

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :
INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE S.E.C.

Débitrice-requérante

- et -

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

ORDONNANCE

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

[1] **CONSIDÉRANT** la *Requête pour une première prorogation du délai de dépôt d'une proposition concordataire, pour l'approbation d'un financement temporaire et pour l'approbation d'une charge d'administration* (la « **Requête** ») présentée par Investissements Knightsbridge inc. (ci-après la « **Débitrice-Requérante** ») en vertu des articles 50.4 (9), 50.6 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 quarante-cinq (45) jours à compter du 16 décembre 2019, soit jusqu'au 29 janvier 2020;

Financement temporaire

[9] **ORDONNE** que la Débitrice-Requérante soit, et elle est par les présentes, autorisée à emprunter, rembourser et réemprunter, de temps à autre, de Claric Drolet Limited Partnership et Claric Bromont Limited Partnership (collectivement,

le « **Prêteur temporaire** ») les sommes que la Débitrice-requérante juge nécessaires ou souhaitables, lesquelles ne peuvent en tout temps excéder un montant de capital impayé totalisant 100 000,00 \$, le tout selon les termes et conditions prévus dans la DIP Facility Term Sheet datée du 12 décembre 2019 ci-jointe comme Annexe A (la « **Term Sheet** » et les modalités d'un tel financement étant collectivement désignées les « **Modalités du financement temporaire** ») afin, et pour la seule utilisation autorisée, d'acquitter diverses créances et dépenses de la Débitrice-Requérante (la « **Facilité temporaire** »);

- [10] **ORDONNE** que, nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, la Débitrice-Requérante soit par les présentes autorisée à signer et livrer la Term Sheet, les autres ententes de crédit, sûretés et autres documents (collectivement les « **Documents du financement temporaire** ») qui pourraient être requis par le Prêteur temporaire relativement à la Facilité temporaire et aux Modalités du financement temporaire et que la Débitrice-Requérante soit par les présentes autorisée à exécuter toutes ses obligations en vertu des Documents du financement temporaire;
- [11] **ORDONNE** que, nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, la Débitrice-Requérante paiera au Prêteur temporaire, lorsque dues, toutes les sommes payables (incluant le capital, les intérêts, les frais et les dépenses, notamment les frais et débours des procureurs et autres conseillers ou mandataires du Prêteur temporaire, sur une base d'indemnisation complète (les « **Dépenses du Prêteur temporaire** »)) en vertu des Documents du financement temporaire, et exécutera toutes ses autres obligations envers le Prêteur temporaire conformément aux Modalités du financement temporaire, aux Documents du financement temporaire et à l'Ordonnance;
- [12] **DÉCLARE** que les l'ensemble des actifs de la Débitrice-Requérante (ci-après collectivement les « **Biens** ») soient par les présentes grevés d'une charge et d'une sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de 134 400,00 \$ (ces charge et sûreté constituent la « **Charge du Prêteur temporaire** ») en faveur du Prêteur temporaire à titre de garantie pour toutes les obligations de la Débitrice-

Requérante envers le Prêteur temporaire relativement à toutes les sommes dues (incluant le capital, les intérêts, et les Dépenses du Prêteur temporaire) et qui découlent ou se rapportent aux Modalités du financement temporaire et aux Documents du financement temporaire. La Charge du Prêteur temporaire aura un rang prioritaire tel qu'établi aux paragraphes 19 à 21 des présentes.

[13] **ORDONNE** que les réclamations du Prêteur temporaire en vertu des Documents du financement temporaire ne puissent pas faire l'objet d'une transaction en vertu d'une éventuelle proposition concordataire ou dans le cadre de ces procédures ni dans le cadre de procédures entamées ou continuées en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (la « **LACC** » et collectivement avec les présentes procédures, les « **Procédures d'Insolvabilité** ») et que le Prêteur temporaire, en cette qualité, soit traité comme créancier non visé dans le cadre de la présente instance et dans toute proposition et dans toute Procédure d'Insolvabilité;

[14] **DÉCLARE** que le Prêteur temporaire pourra :

- a) nonobstant toute autre disposition de l'Ordonnance, prendre de temps à autre toutes les mesures qu'il juge nécessaires ou appropriées (mais sans aucune exigence) pour enregistrer, inscrire ou publier la Charge du Prêteur temporaire et les Documents du financement temporaire dans toutes les juridictions qu'il juge appropriées;
- b) nonobstant les dispositions du paragraphe suivant, refuser d'effectuer toute avance à la Débitrice-Requérante si les dispositions des Modalités du financement temporaire et des Documents du financement temporaire ne sont pas respectées par la Débitrice-Requérante;

[15] **ORDONNE** que le Prêteur temporaire ne puisse prendre aucune mesure d'exécution en vertu des Documents du financement temporaire ou de la Charge du Prêteur temporaire à moins d'avoir donné un avis écrit de défaut d'au moins cinq (5) jours ouvrables à cet effet à la Débitrice-Requérante et aux créanciers dont les droits sont inscrits ou publiés aux registres appropriés ou ayant

demandé copie d'un tel avis (le « **Délai de Préavis** »). À l'expiration du Délai de Préavis, le Prêteur temporaire aura le droit de prendre toutes les mesures prévues dans les Documents du financement temporaire et dans la Charge du Prêteur temporaire et autrement permises par la loi, mais sans être tenu d'envoyer quelque préavis que ce soit en vertu de l'article 244 de la LFI;

- [16] **ORDONNE** que sous réserve d'une ordonnance ultérieure de ce tribunal, aucune ordonnance ayant pour effet de modifier, d'annuler ou autrement affecter les présentes ne puisse être rendue, à moins a) qu'un avis de la requête en vue de ladite ordonnance soit signifié au Prêteur temporaire par la partie qui la présente dans les sept (7) jours suivant le moment où ladite partie a reçu signification de cette Ordonnance ou b) que le Prêteur temporaire demande ladite ordonnance ou y consente;

Charge d'administration

- [17] **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;

- [18] **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 Biens, jusqu'à concurrence d'un montant total de 50 000 \$ (la « **Charge d'administration** »), suivant la priorité établie aux paragraphes 19 à 21 des présentes;

Priorités et dispositions générales relatives aux Charges en vertu de la LFI

- [19] **DÉCLARE** que les priorités, l'une par rapport à l'autre, entre la Charge du Prêteur temporaire et la Charge d'administration (collectivement, « **Charges en**

vertu de la LFI »), en ce qui concerne les Biens auxquels elles s'appliquent, sont les suivantes :

- a. premièrement, la Charge du Prêteur temporaire; et
- b. deuxièmement, la Charge d'administration;

- [20] **DÉCLARE** que la Charge du prêteur temporaire 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;
- [21] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres Sûretés grevant ou pouvant grever l'un ou l'autre des Biens, à l'exception de la Charge du prêteur temporaire et de l'hypothèque mobilière consentie par la Débitrice-Requérante à la Société en commandite Ipso Facto VI, laquelle est publiée au Registre des droits personnels et réels mobiliers sous le numéro 18-1191346-0001 (ci-après l'« **Hypothèque Ipso** »);
- [22] **ORDONNE** qu'à moins des dispositions expresses contraires des présentes, la Débitrice-Requérante n'accordera pas de Sûretés à l'égard des Biens de rang supérieur ou égal à celui des Charges en vertu de la LFI, à moins d'avoir obtenu l'approbation préalable écrite du Syndic et l'approbation préalable du tribunal;
- [23] **DÉCLARE** que chacune des Charges en vertu de la LFI 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;
- [24] **DÉCLARE** que les Charges en vertu de la LFI et les droits et recours des bénéficiaires de ces Charges en vertu de la LFI, 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 des Charges en vertu de la LFI 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 elle est partie; et
- b) les bénéficiaires des Charges en vertu de la LFI n'engagent de responsabilité envers toute personne, quelle qu'elle soit, par suite d'un manquement à une Convention avec un tiers occasionné par la constitution des Charges en vertu de la LFI ou découlant de celle-ci;

[25] **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 des Charges en vertu de la LFI 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;

[26] **DÉCLARE** que les Charges en vertu de la LFI sont valides et exécutoires à l'encontre de tous les 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-Requérante et ce, à toute fin;

Exécution Provisoire

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

PIÈCE R-6

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No Cour : 500-11-057537-199
No dossier : 41-2584271

DATE : 16 décembre 2019

SOUS LA PRÉSIDENTE DE :

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :
LOCATION 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 Location 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 quarante-cinq (45) jours à compter du 16 décembre 2019, soit jusqu'au 29 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 Bien, 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.

PIÈCE R-7

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No Cour : 500-11-057538-197
No dossier : 41-2584291

DATE : 16 décembre 2019

SOUS LA PRÉSIDENCE DE :

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

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, pour l'approbation d'une charge d'administration et pour approbation de la dévolution d'actifs* (la « **Requête** ») présentée par Projet Capri S.E.C. (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 quarante-cinq (45) jours à compter du 16 décembre 2019, soit jusqu'au 29 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 aux paragraphes 11 et 12 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, à l'exception de :

- a) La charge du prêteur temporaire déclarée et reconnue par ordonnance par Me Chantal Flamand le 29 novembre 2019 en faveur 7663609 Canada inc. grevant les immeubles connus et désignés sous les numéros de lot 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230 et 2 125 961 du cadastre du Québec (ci-après « **les Immeubles** »), lesquels font partie des Biens (ci-après la « **Charge du Prêteur temporaire** »); et
- b) L'hypothèque détenue par la Société en commandite Ipso Facto VI (« **Ipso Facto** ») sur les Immeubles, laquelle est publiée au Registre foncier sous le numéro 23 726 735 (l'« **Hypothèque Ipso** »), lesquels Immeubles font partie des Biens;

lesquels Charge du Prêteur temporaire et Hypothèque Ipso seront de rang supérieur, lorsque applicable, à la Charge d'administration;

- [12] **ORDONNE** qu'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;

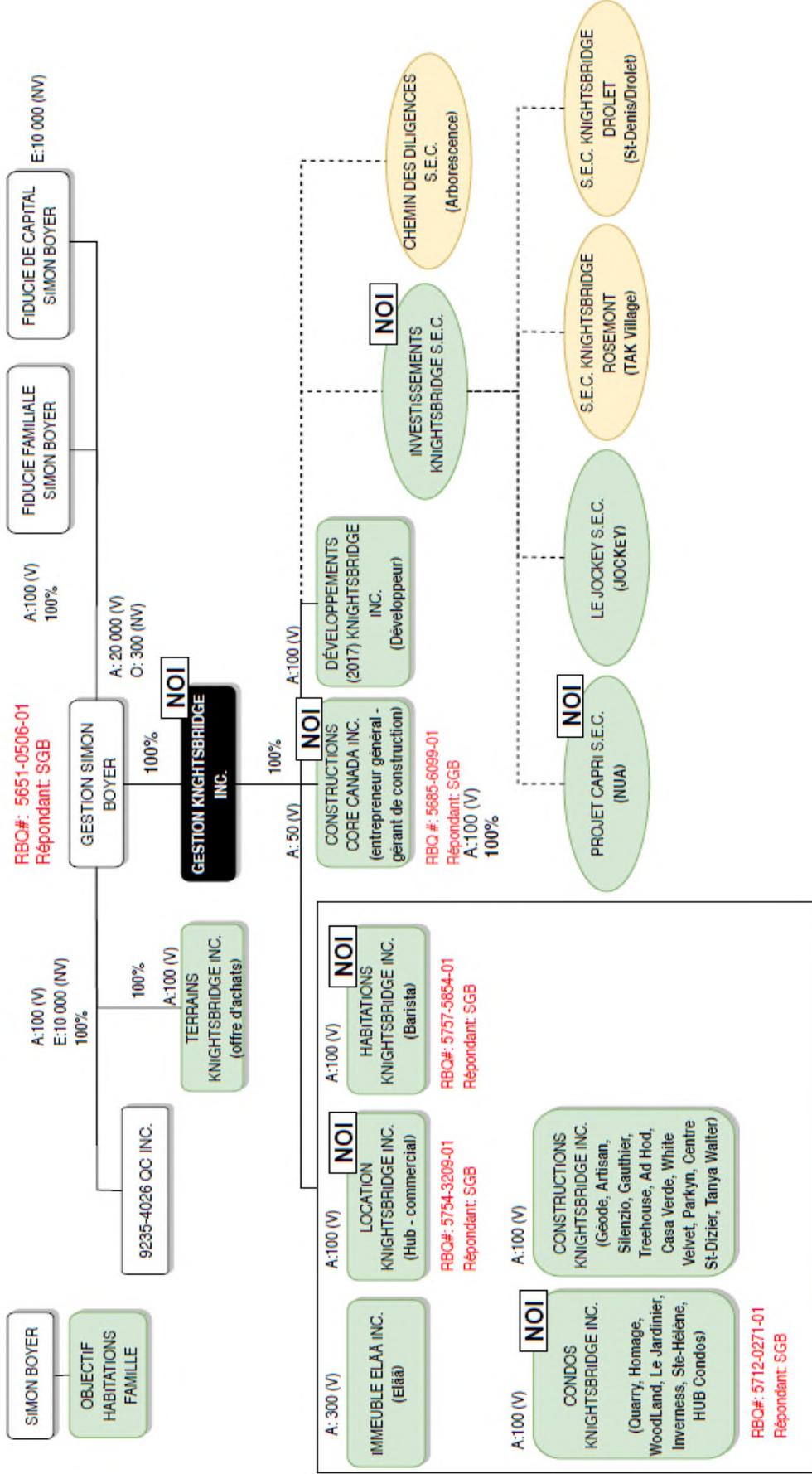
- [15] **DÉCLARE** que nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui y est faite, ii) toute requête en vue d'une ordonnance de séquestre déposée à l'égard de la Débitrice-Requérante conformément à la LFI et toute ordonnance de séquestre y faisant droit ou toute cession 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-Requérante, et ce, à toute fin;

Exécution Provisoire

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

PIÈCE R-8

STRUCTURE CORPORATIVE KNIGHTSBRIDGE (SEPTEMBRE 2019)



PIÈCE R-9

PIÈCE R-10

DIP FACILITY TERM SHEET

Dated: December 11, 2019

WHEREAS, Gestion KnightsBridge Inc. ("**Gestion**") and Investissements KnightsBridge S.E.C. (collectively, the "**Borrower**") has requested that the DIP Lender (as defined below) provide it with funding in order to assist with restructuring proceedings under the *Bankruptcy and Insolvency Act* (Canada) (the "**BIA**") (the "**NOI Proceedings**");

WHEREAS, subject to the terms and conditions contained herein and to the execution of any additional documentation if needed, the DIP Lender is prepared to establish the DIP Facility (as defined below) in favour of the Borrower;

NOW THEREFORE, the parties, in consideration of the foregoing and the mutual agreements contained herein (the receipt and sufficiency of which are hereby acknowledged), agree as follows:

DEFINITIONS	Capitalized terms not otherwise defined herein shall have the meanings given to them on Schedule "A" hereto.
BORROWER	Gestion KnightsBridge Inc. and Investissements KnightsBridge S.E.C. (the " Borrower ")
DIP LENDER	Claric Drolet Limited Partnership and Claric Bromont Limited Partnership (the " DIP Lender ")
DIP FACILITY	A non-revolving loan (the " DIP Facility ") up to the maximum amount of \$100,000 (" Maximum Amount "), which will be available until the Maturity Date.
MATURITY DATE	The earlier of (such earlier date, the " Maturity Date "): <ul style="list-style-type: none"> (i) the date on which the NOI Proceedings terminate; and (ii) January 31, 2020 (or such later date as may be agreed to in writing by the DIP Lender, in its sole discretion).

The commitment in respect of the DIP Facility shall expire on the Maturity Date and all amounts

outstanding under the DIP Facility, including the Legal Fees, (the "**Obligations**") shall be repaid in full on the Maturity Date without the DIP Lender being required to make demand upon the Borrower or to give notice that the DIP Facility has expired and the Obligations are due and payable, subject to the order of the Superior Court of Quebec (Commercial Division) (the "**Court**").

**EXISTING
ACCOUNTS**

All DIP Advances shall be deposited into an account acceptable to the Borrower, the Proposal Trustee and the Dip Lender (the "**Accounts**") and withdrawn strictly to pay the contemplated expenses under the Cash Flow Projections and otherwise in accordance with the terms hereof and the DIP Approval Order.

**USE OF
PROCEEDS AND
PROJECTED
CASH FLOWS**

Advances under the DIP Facility ("**DIP Advances**") shall only be used in accordance with the Cash Flow Projections filed herewith as Schedule A (the "**Cash Flow Projections**"):

All material expenditures by the Borrower shall be consistent with Cash Flow Projections and shall be subject in each case to the overall limit on the availability of DIP Advances imposed by the Maximum Amount.

Notwithstanding anything to the contrary herein, none of the proceeds of the DIP Advances may be used in connection with (a) any investigation (including discovery proceedings), initiation or prosecution of any claims, causes of action, motions, applications, actions, or other litigation against the DIP Lender, or (b) the initiation or prosecution of any claims, causes of action, motions, applications, actions, or other litigation against the DIP Lender in such capacity in respect of this Term Sheet.

INTEREST RATE

The Borrower shall pay the DIP Lender interest ("**Interest**") on the principal outstanding amount of the DIP Advances and all other Obligations from time to time owing hereunder from the date of each DIP Advance or the date such other Obligation arises, as applicable, both before and after maturity, demand, default, or judgment and until actual payment in full, at the rate of 10% per annum payable on the Maturity Date.

All payments under or in respect of the DIP Facility

shall be made free and clear of any withholding tax unless the Borrower is required to make such withholding under applicable law. If such withholding is required, any payments under the DIP Facility shall be made net of applicable withholding and there shall be no additional amounts payable by the Borrower in respect of withholding tax.

DIP SECURITY

All Obligations of the Borrower under or in connection with the DIP Facility and any of the DIP Credit Documentation shall be secured by a Court Ordered Charge on all present and after-acquired movable and immovable property of the Borrower and on all present and after-acquired personal and real property of the Borrower, in each case of any kind or nature whatsoever and wheresoever situated (the “**DIP Lender’s Charge**”) without the need for any further loan or security documentation or any filings or registrations in any public register or system.

Without limiting the foregoing, at the request of the DIP Lender, the Borrower shall execute and deliver a deed of hypothec providing for a hypothec in an amount equivalent to 120% of the amount of the DIP Facility and the maximum amount of the Legal Fees, as security for all Obligations of the Borrower under or in connection with the DIP Facility and any of the DIP Credit Documentation.

CONDITIONS PRECEDENT TO DIP FUNDING TO THE BORROWER

The DIP Lender’s obligation to make any DIP Advance hereunder is subject to, and conditional upon, all of the following conditions precedent being satisfied at the time each such DIP Advance is requested by the Borrower to be made:

1. An Order, in form and substance acceptable to the DIP Lender, in its sole discretion, shall have been entered by the Court (as amended from time to time, the “**DIP Approval Order**”) authorizing and approving the DIP Facility and granting the DIP Lender’s Charge shall be in full force and effect and shall have not been stayed, reversed, vacated, rescinded, modified or amended in any respect materially adversely affecting the DIP Lender, unless otherwise agreed by the DIP Lender, in its sole discretion;
2. There shall be no Liens ranking ahead of the DIP Lender’s Charge other than the movable

hypothec in favour of the Royal Bank of Canada granted by Gestion and registered at the RDPRM under number 19-0791070-0001.

AFFIRMATIVE COVENANTS

The Borrower covenants and agrees to do the following

1. Allow the DIP Lender and its financial advisor(s) (the "**DIP Advisors**"). in the event that one is appointed, full access to the books and records of the Borrower on reasonable notice and during normal business hours and cause management thereof to fully co-operate with all reasonable requests of the DIP Advisors.
2. Provide to the DIP Lender an oral or brief written weekly status update and plan regarding the restructuring process and information which may otherwise be confidential subject to same being maintained as confidential by the DIP Lender and the DIP Advisors, subject to usual exceptions.
3. Use reasonable efforts to keep the DIP Lender and the DIP Advisors apprised on a timely basis of all material developments with respect to the activities and affairs of the Borrower.
4. Deliver to the DIP Lender such information as may from time to time be reasonably requested by the DIP Lender or the DIP Advisors (including any information pertaining to non-debtor affiliates of the Borrower), at the reasonable times requested.
5. Use the proceeds of the DIP Facility only for the purposes set out herein.
6. Comply with the provisions of the Court orders made in the NOI Proceedings.
7. Forthwith notify the DIP Lender and DIP Advisors of the occurrence of any Event of Default, or of any event or circumstance that may constitute a material adverse change from the Cash Flow Projections.
8. Duly and punctually pay or cause to be paid to the DIP Lender all principal and interest

payable by it under this Term Sheet and under any other DIP Credit Documentation on the dates, at the places and in the amounts and manner set forth herein.

9. Comply in all material respects with all applicable laws, rules and regulations applicable to their businesses in the NOI Proceedings, including, without limitation, environmental laws.

NEGATIVE COVENANTS

The Borrower covenants and agrees, and covenants and agrees not to do the following other than with the prior written consent of the DIP Lender:

1. Transfer, lease or otherwise dispose of all or any part of its assets outside the ordinary course of business, except with the prior written consent of the DIP Lender or approval of the Court.
2. Make any payment of principal or interest in respect of existing (pre-Filing Date) indebtedness or declare or pay any dividends except as contemplated by the Cash Flow Projections and as approved by the DIP Lender or the Court.
3. Create or permit to exist indebtedness for borrowed money other than existing (pre-Filing Date) debt and debt contemplated by this DIP Facility.
4. Enter into or agree to enter into any investments other than cash equivalents or acquisitions of any kind, direct or indirect, in any business.
5. Create or permit to exist any Liens on any of its properties or assets other than the Court Ordered Charges.
6. Seek or obtain any Order from the Court that materially adversely affects the DIP Lender, except with the prior written consent of the DIP Lender.

EVENTS OF DEFAULT

The occurrence of any one or more of the following events shall constitute an event of default ("**Event of Default**") under this Term Sheet:

- (a) A breach by the Borrower in the observance or performance of any material provision, covenant

(affirmative or negative) or agreement contained in this Term Sheet or other DIP Credit Documentation and such breach shall continue unremedied for more than 10 Business Days after the Borrower becomes aware of such breach (or such other period as may be mutually agreed); provided, however, that a breach of the reporting requirements under "Affirmative Covenants" must be remedied within three (3) Business Days after such report was due;

- (b) (i) any Order shall be entered reversing, amending, varying, supplementing, staying, vacating or otherwise modifying in any respect in a manner materially affecting the DIP Lender without the prior written consent of the DIP Lender, (ii) the DIP Approval Order shall cease to be in full force and effect in a manner that has a material adverse effect on the interests of the DIP Lender, or (iii) Borrower shall fail to comply in any material respect that has an adverse effect on the interests of the DIP Lender with any Order granted by the Court in the NOI Proceedings;
- (c) this Term Sheet or any other DIP Credit Documentation shall cease to be effective or shall be contested by the Borrower;
- (d) any Order is issued by the Court (or any other court of competent jurisdiction) that materially adversely affects the DIP Lender, without the prior written consent of the DIP Lender;
- (e) the NOI Proceedings are terminated or converted to bankruptcy proceeding or any order is granted by the Court (or any court of competent jurisdiction) granting relief from the stay of proceedings during the NOI Proceedings (as extended from time to time until the Maturity Date), unless agreed by the DIP Lender in its sole discretion;
- (f) any proposal is filed or sanctioned by the Court in a form and in substance that is not acceptable to the DIP Lender if such proposal does not either provide for the repayment of the obligations under the DIP Facility in full by the Maturity Date or designate the DIP Lender as unaffected by such proposal;

- (g) the Borrower makes any material payments of any kind not permitted by this Term Sheet or the DIP Approval Order;
- (h) if one or more of the Proposal Trustee, counsel to the Proposal Trustee, or counsel to the Borrower withdraws its services on behalf of the Borrower and/or terminates its engagement with the Borrower and a replacement professional acceptable to the DIP Lender is not appointed or engaged, as applicable, or if alternative arrangements acceptable to the DIP Lender are not made within 5 Business Days;
- (i) failure of the Borrower to pay principal or interest when due under this Term Sheet or any other DIP Credit Documentation; or
- (j) borrowings under the DIP Facility exceed the Maximum Amount.

REMEDIES

Upon the occurrence of an Event of Default, the DIP Lender may, upon three (3) Business Days' prior written notice to the Borrower and the NOI Trustee:

- (i) terminate the DIP Facility;
- (ii) apply to the Court for the appointment of an interim receiver or a receiver and manager of the undertaking, property and assets of the Borrower or for the appointment of a trustee in bankruptcy of the Borrower;
- (iii) exercise the powers and rights of a secured party under the *Civil Code of Quebec* or any legislation of similar effect applicable to the DIP Lender's Charge; and
- (iv) exercise all such other rights and remedies under the DIP Credit Documentation and Orders of the Court in the NOI Proceedings.

FURTHER ASSURANCES

The Borrower shall at its expense, from time to time do, execute and deliver, or will cause to be done, executed and delivered, all such further acts, documents (including, without limitation, certificates, declarations, affidavits, reports and opinions) and things as the DIP Lender may reasonably request for the purpose of giving effect to this Term Sheet and the DIP Lender's

Charge, perfecting, protecting and maintaining the Liens created by the DIP Lender's Charge or establishing compliance with the representations, warranties and conditions of this Term Sheet or any other DIP Credit Documentation.

ENTIRE AGREEMENT

This Term Sheet, including the Schedules hereto and the DIP Credit Documentation, constitutes the entire agreement between the parties relating to the subject matter hereof. To the extent that there is any inconsistency between this Term Sheet and any of the other DIP Credit Documentation, this Term Sheet shall govern.

AMENDMENTS, WAIVERS, ETC.

No waiver or delay on the part of the DIP Lender in exercising any right or privilege hereunder or under any other DIP Credit Documentation will operate as a waiver hereof or thereof unless made in writing and signed by an authorized officer of the DIP Lender. Any consent to be provided by the DIP Lender shall be granted or withheld solely in its capacity as and having regard to its interests as DIP Lender.

ASSIGNABILITY

The DIP Lender's rights and obligations under this Term Sheet are fully assignable, to an affiliate of the DIP Lender or with the consent of the Borrower, acting reasonably, before an Event of Default to any other entity and are freely assignable after an Event of Default has occurred and is continuing. The Borrower hereby consents to the disclosure of any confidential information in respect of the Borrower to any potential assignee provided such potential assignee agrees in writing to keep such information confidential.

SEVERABILITY

Any provision in any DIP Credit Documentation which is prohibited or unenforceable in any jurisdiction shall, as to such jurisdiction, be ineffective to the extent of such prohibition or unenforceability without invalidating the remaining provisions hereof or affecting the validity or enforceability of such provision in any other jurisdiction.

ASSIGNMENTS

This Term Sheet shall be binding upon and inure to the benefit of the parties hereto and their respective successors and permitted assigns. The DIP Lender may assign its rights and obligations hereunder to an affiliate without the consent of the Borrower. The Borrower may not assign its rights and obligations under this Term Sheet without the written consent of the DIP Lender.

**COUNTERPARTS
AND FACSIMILE
SIGNATURES**

This Term Sheet may be executed in any number of counterparts and by facsimile or e-mail transmission, each of which when executed and delivered shall be deemed to be an original, and all of which when taken together shall constitute one and the same instrument. Any party may execute this Term Sheet by signing any counterpart of it.

**GOVERNING
LAW AND
JURISDICTION**

This Term Sheet shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Province of Quebec and the federal laws of Canada applicable therein. The Borrower irrevocably submits to the non-exclusive courts of the Province of Quebec, waives any objections on the ground of venue or *forum non conveniens* or any similar grounds, and consents to service of process by mail or in any other manner permitted by relevant law.

**[REMAINDER OF PAGE INTENTIONALLY
BLANK]**

IN WITNESS HEREOF, the parties hereby execute this Term Sheet as of the date first written above.

GESTION KNIGHTSBRIDGE INC.

By: _____
Name:
Title:

**INVESTISSEMENTS KNIGHTSBRIDGE
S.E.C.**

By: _____
Name:
Title:

**CLARIC BROMONT LIMITED
PARTNERSHIP**

By: _____
Name:
Title:

**CLARIC DROLET LIMITED
PARTNERSHIP**

By: _____
Name:
Title:

SCHEDULE "A"

Additional Definitions

"Business Day" means each day other than a Saturday or Sunday or a statutory or civic holiday that banks are open for business in Montreal, Quebec, Canada.

"Court Ordered Charges" means the charges granted by the Court over the assets, properties and undertakings of the Borrower in the NOI Proceedings, which shall include, without limitation, an administration charge and the DIP Lender's Charge.

"DIP Credit Documentation" means this Term Sheet, the Order of the Court approving it and any other definitive documentation in respect of the DIP Facility that are in form and substance satisfactory to the DIP Lender.

"Legal Fees" means all legal fees that the DIP Lender will have to pay to its legal counsel, namely Davies Wards Phillips & Vineberg LLP, in connection with any and all tasks related to this Term Sheet, the Order, the DIP Facility or the DIP Credit Documentation up to a maximum amount of \$12,000.

"Liens" means all mortgages, pledges, charges, encumbrances, hypothecs, liens and security interests of any kind or nature whatsoever.

"Proposal Trustee" means Richter Advisory Inc.

SCHEDULE "B"

Cash Flow Projections

(see attached)

No : 500-11-057536-191

COUR SUPÉRIEURE
(CHAMBRE COMMERCIALE)
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

GESTION KNIGHTSBRIDGE INC.

Débitrice-requérante

et

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Syndic

BL0052

**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**

(Articles 50.4 (9), 50.6, 64.2 et 65.13 de la *Loi sur la
faillite et l'insolvabilité*)

ORIGINAL

Me Alexander Bayus
alexander.bayus@gowlingwlg.com



GOWLING WLG

Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l.
1, Place Ville Marie, 37^e étage
Montréal (Québec)
Canada H3B 3P4

Tél.: 514-392-9426

Téloc.: 514-876-9026

N° dossier : **L157540002**