

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No. 500-11-057535-193
DATE: 30 octobre 2020

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : M^e PATRICK GOSSELIN
Registraire

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC. :

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.
Syndic de la faillite - Requéant

c.

9257-6198 QUEBEC INC.

MPA MÉCANIQUE INC.

BOISERIE RAYMOND INC.

NUANCE DESIGN MARBRE & GRANIT INC.

ISOLATION MULTI SERVICES 2005 INC.

ACROYAL CLIMATISATION ET CHAUFFAGE INC.

LES SYSTÈMES DE PROTECTION INCENDIE
C.D. LTÉE.

9278-8835 QUÉBEC INC. (V 2 ÉLECTRIK)

EBÉNISTERIE 2000 AMERICAN CABINET INC.

ACIER PICARD INC.

COFFRAGE APEX INC.

ACIER AGF

ESCALIERS MAXIME LAUZON INC.

BOIS CONTEMPORAIN INC.

EMCO CORPORATION

ÉQUIPEMENT D'ACIER FÉDÉRAL LTÉE

GROUPE RÉGIS CÔTÉ INC.

EXCAVATION S. ALLARD INC.

FABRICATION RAMPES ET ESCALIERS PRESTIGES INC.

CONCEPT IMMOBILIER DU NORD INC.

Défenderesses

-et-

ME MAXIME BELVAL

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE BARISTA
(1831 SAINT-ZOTIQUE EST)**

YOUHUAN ZHU

ZHIHUI PEI

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

Mis en cause

ORDONNANCE

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Demande en substitution de garanties et en autorisation d'une vente libre et quitte des charges grevant la propriété* du Syndic (la « **Demande** »), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de cette dernière ;
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande le 28 septembre 2020 ;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations de la procureure du Syndic ;

- [4] **CONSIDÉRANT** que le 8 juillet 2020 les inspecteurs ont autorisé le Syndic de vendre l'Immeuble, décrit ci-après, selon les termes de la Promesse d'achat (Pièce R-33), (la « **Promesse d'Achat** ») ;
- [5] **CONSIDÉRANT** qu'il est loisible d'émettre une ordonnance ordonnant que la transaction de vente (la « **Transaction** ») envisagée par la Promesse d'Achat entre le Syndic en tant que vendeur, et 9421-8724 Québec Inc. représenté par les Mis en causes Youhuan Zhu et Zihui Pei (les « **Promettants-Acheteurs** ») en tant qu'acheteurs, et visant la vente aux Promettants-Acheteurs de l'immeuble décrit dans la Promesse d'Achat (l' « **Immeuble** ») soit faite libre et quitte de toutes charges grevant l'Immeuble, selon les conditions ci-après stipulées ;

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

- [6] **ACCORDE** la Demande ;

SIGNIFICATION

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

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE ACHETÉ

- [9] **PREND ACTE** que la vente porte sur l'immeuble désigné comme suit :

La partie privative connue et désignée comme étant le lot SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE ET SEPT CENT CINQUANTE-NEUF (6 279 759), ainsi que l'espace de stationnement numéro 11 à titre de partie commune à usage restreint dans la partie commune connue et désignée comme étant le lot SIX MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE ET SEPT CENT CINQUANTE-HUIT (6 279 758) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro civique 6701, avenue Papineau, Montréal, province de Québec, H2G 2X4.

(l' « **Immeuble** »)

VENTE ET PRODUIT DE LA VENTE

- [10] **PREND ACTE** de l'autorisation que les inspecteurs ont octroyée au Syndic afin de vendre l'Immeuble, consignée au procès-verbal de la réunion des inspecteurs tenue le 8 juillet 2020 ;
- [11] **DÉCLARE**, par les présentes, que le Syndic et les Promettants-Acheteurs sont autorisés 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 pour donner plein effet à la Promesse d'Achat, conclure la Transaction, passer titre sur l'Immeuble en faveur des Promettants-Acheteurs et exécuter l'acte de vente qui sera préparé par Me Maxime Belval, notaire instrumentant l'acte de vente (« **Me Belval** ») ;
- [12] **DÉCLARE** que la vente de l'Immeuble est faite sous l'autorité de la justice ;
- [13] **PREND ACTE** que Me Belval, notaire instrumentant l'acte de vente, détient 70 000\$ du prix de vente de l'Immeuble, ayant reçu un versement des Promettants-Acheteurs ;
- [14] **PREND ACTE** que le Syndic détient 20 000\$ du prix de vente de l'Immeuble, ayant reçu un acompte conformément à la Promesse-d'Achat ;
- [15] **ORDONNE** à Me Belval, notaire instrumentant l'acte de vente, de déboursier au Syndic le produit de la vente de l'Immeuble, déduction étant faite des frais de la notaire instrumentaire, des frais du courtier et des répartitions ;

TRANSACTIONS DE RÈGLEMENT HORS COUR ET QUITTANCES

Quant à la partie intimée 9257-6198 Québec inc. :

- [16] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 15 et 19 octobre 2020;

Quant à la partie intimée Boiseries Raymond inc. :

- [17] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 24 et 28 septembre 2020;

Quant à la partie intimée Isolation Multi Services 2005 inc. :

- [18] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 24 et 28 septembre 2020;

Quant à la partie intimée Acier AGF :

- [19] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 29 et 30 septembre 2020;

Quant à la partie intimée Fabrication Rampes Et Escaliers Prestiges inc.:

[20] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date du 1^{er} octobre 2020;

Quant à la partie intimée Les Systèmes de Protection Incendie C.D. Ltée:

[21] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 2 et 6 octobre 2020;

Quant à la partie intimée Acier Picard inc.:

[22] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 2 et 6 octobre 2020;

Quant à la partie intimée Ébénisterie 2000 American Cabinet inc.:

[23] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 5 et 7 octobre 2020;

Quant à la partie intimée 9278-8835 Québec inc.:

[24] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date du 30 septembre et 18 octobre 2020;

Quant à la partie intimée Concept Immobilier du Nord inc.:

[25] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 20 et 27 octobre 2020;

Quant à la partie intimée Coffrage Apex inc.:

[26] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 18 et 27 octobre 2020;

Quant à la partie intimée Nuance Design Marbre & Granit inc. :

[27] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 23 et 27 octobre 2020;

Quant à la partie intimée Bois Contemporain inc.:

[28] **PREND ACTE** de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 20 et 27 octobre 2020;

SUBSTITUTION DES HYPOTHÈQUES LÉGALES

Quant à la partie intimée MPA Mécanique inc. :

- [29] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 4 649,86 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de MPA Mécanique inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;
- [30] **DÉCLARE** que ladite somme de 4 649,86 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 044 305 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 279 759 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 279 758 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

Quant à la partie intimée Acroyal Climatisation et Chauffage inc. :

- [31] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 1 218,22 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Acroyal Climatisation et Chauffage inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;
- [32] **DÉCLARE** que ladite somme de 1 218,22 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 053 887 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 279 759 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 279 758 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

Quant à la partie intimée Escalier Maxime Lauzon inc. :

- [33] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 1 252,34 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Escaliers Maxime Lauzon inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de

ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [34] **DÉCLARE** que ladite somme de 1 252,34 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 071 302 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 279 759 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 279 758 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

Quant à la partie intimée EMCO Corporation :

- [35] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 1 300,00 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de EMCO Corporation de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [36] **DÉCLARE** que ladite somme de 1 300,00 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 076 697 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 279 759 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 279 758 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

DÉCLARE Quant à la partie intimée Équipement d'acier Fédéral Ltée :

- [37] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 381,03 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Équipement d'acier Fédéral Ltée de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [38] **DÉCLARE** que ladite somme de 381,03 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 078 169 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 279 759 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie

commune désignée comme étant le lot 6 279 758 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

Quant à la partie intimée Groupe Régis Côté inc. :

- [39] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 298,32 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Groupe Régis Côté inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;
- [40] **DÉCLARE** que ladite somme de 298,32 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 088 084 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 279 759 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 279 758 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

Quant à la partie intimée Excavation S. Allard inc. :

- [41] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 708,22 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Excavation S. Allard inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;
- [42] **DÉCLARE** que ladite somme de 708,22 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 091 372 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur la partie privative désignée comme étant le lot 6 279 759 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la fraction concernée de la partie commune désignée comme étant le lot 6 279 758 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal ;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

Pour la partie privative - lot 6 279 759

- [43] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription de Montréal, sur présentation d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette

Ordonnance, d'annuler et radier toutes les Sûretés, incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les enregistrements suivants publiés audit Registre foncier sur le lot 6 279 759 :

- Tous les droits hypothécaires publiés au terme des Avis d'hypothèque de la construction : 25 040 594; 25 044 305; 25 049 904; 25 050 947; 25 053 610; 25 053 887; 25 057 277; 25 057 296; 25 057 866; 25 058 904; 25 065 488; 25 067 608; 25 071 161; 25 071 302; 25 071 303; 25 076 697; 25 078 169; 25 088 084; 25 091 372; 25 097 895; 25 107 487; et des préavis d'exercices afférents : 25 563 927; 25 631 050; 25 144 424; 25 563 925; 25 274 085; 25 283 266; 25 239 971; 25 412 585; 25 345 759; 25 292 906; 25 572 468; 25 572 478; 25 573 712; 25 340 094; 25 487 213;

Pour la partie commune – lot 6 279 758

- [44] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription de Montréal, sur présentation d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette Ordonnance et de réduire de 3,2 % l'assiette des hypothèques légales de la construction (actes : 25 040 594; 25 044 305; 25 049 904; 25 050 947; 25 053 610; 25 053 887; 25 057 277; 25 057 296; 25 057 866; 25 058 904; 25 065 488; 25 067 608; 25 071 161; 25 071 302; 25 071 303; 25 076 697; 25 078 169; 25 088 084; 25 091 372; 25 097 895; 25 107 487; et des préavis d'exercices afférents : 25 563 927; 25 631 050; 25 144 424; 25 563 925; 25 274 085; 25 283 266; 25 239 971; 25 412 585; 25 345 759; 25 292 906; 25 572 468; 25 572 478; 25 573 712; 25 340 094; 25 487 213) grevant le lot 6 279 758, soit de la valeur relative de la fraction de l'Immeuble dans l'entièreté de la copropriété divisée ;

DÉVOLUTION DE L'IMMEUBLE

- [45] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Syndic conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes (le «**Certificat**»), tous les droits, titres et intérêts à l'égard de l'Immeuble décrit au paragraphe [9] de la présente seront dévolus entièrement et exclusivement aux Promettants-Acheteurs, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, taxes, charges, hypothèques, fiducies (réelles et présumées), jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété ou sùretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre, mais excluant les servitudes qui grèvent ou pourraient grever l'Immeuble (collectivement les «**Sùretés**»), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sùretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sùretés 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 Sùretés affectant ou se rapportant à l'Immeuble achetés soient par les présentes annulées et radiées à l'égard de l'Immeuble, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat ;
- [46] **ORDONNE** au Syndic de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après qu'il soit émis ;

DISTRIBUTION

- [47] **AUTORISE** le Syndic à distribuer le produit de la vente de l'Immeuble, déduction étant faite des frais du notaire instrumentaire, des frais du courtier et de la somme substituée à la créance agrégée des hypothèques légales, en conformité avec les lois et droits applicables ;

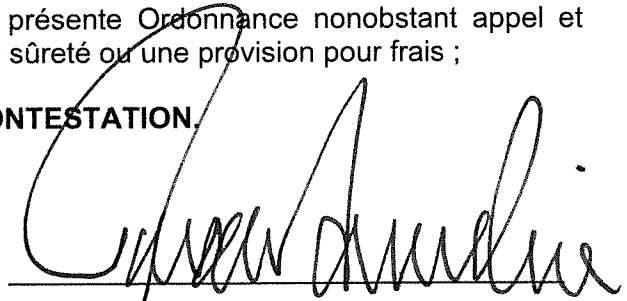
LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [48] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être instituée contre le Syndic en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Syndic bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe ;

GÉNÉRAL

- [49] **DÉCLARE** que l'Acheteur ou le Syndic soit autorisés à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés ;
- [50] **ORDONNE** que la Promesse d'Achat (R-33) soit gardée confidentielle et sous scellé jusqu'au plus tôt de a) la clôture de la Transaction, ou b) une ordonnance ultérieure de cette Cour ;
- [51] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais ;

LE TOUT, SANS FRAIS, SAUF EN CAS DE CONTESTATION.



M^e PATRICK GOSSELIN
Registraire

Me Bogdan-Alexandru Dobrota
Me Émilie St-Pierre
Procureurs pour le Syndic

ANNEXE "A"
FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU SYNDIC

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Dossier: No: 500-11-057535-193

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE
HABITATIONS KNIGHTSBRIDGE INC.:**
Débitrice faillie

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.
Syndic de la faillite - Requéant

c

9257-6198 QUEBEC INC.

MPA MÉCANIQUE INC.

BOISERIE RAYMOND INC.

NUANCE DESIGN MARBRE & GRANIT INC.

ISOLATION MULTI SERVICES 2005 INC.

ACROYAL CLIMATISATION ET CHAUFFAGE INC.

**LES SYSTÈMES DE PROTECTION INCENDIE
C.D. LTÉE.**

9278-8835 QUÉBEC INC. (V 2 ÉLECTRIK)

EBÉNISTERIE 2000 AMERICAN CABINET INC.

ACIER PICARD INC.

COFFRAGE APEX INC.

ACIER AGF

ESCALIERS MAXIME LAUZON INC.

BOIS CONTEMPORAIN INC.

EMCO CORPORATION

ÉQUIPEMENT D'ACIER FÉDÉRAL LTÉE

GROUPE RÉGIS CÔTÉ INC.

EXCAVATION S. ALLARD INC.

FABRICATION RAMPES ET ESCALIERS PRESTIGES INC.

CONCEPT IMMOBILIER DU NORD INC.

Défenderesses

-et-

ME MAXIME BELVAL

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE BARISTA
(1831 SAINT-ZOTIQUE EST)**

YOUHUAN ZHU

ZHIHUI PEI

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

Mis en cause

CERTIFICAT DU SYNDIC

PRÉAMBULE:

CONSIDÉRANT le dépôt par Habitations Knightsbridge inc. (la « **Débitrice** »), le 15 novembre 2019, d'un Avis d'intention de présenter une proposition concordataire (l'« **Avis d'intention** ») en vertu de l'article 50.4 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3, en sa version modifiée (la « **LFI** »).

CONSIDÉRANT la nomination de Richter Groupe Conseil inc. (le « **Syndic** ») à titre de Syndic à l'Avis d'intention;

CONSIDÉRANT l'absence de Proposition dans le délai imparti suivant le dépôt de l'Avis d'intention ou dans le cadre de toute prorogation accordée par le tribunal, la Débitrice a été réputée avoir fait cession de ses biens au bénéfice de ses créanciers, conformément aux dispositions de la LFI ;

CONSIDÉRANT la nomination de Richter à titre de Syndic à la faillite de la Débitrice, en date du 9 janvier 2020, par le séquestre officiel;

CONSIDÉRANT que la Cour Supérieure du Québec (la «**Cour**») a émis une Ordonnance («**l'Ordonnance**») le ●, 2020, qui, *inter alia*, autorise et approuve la conclusion d'un acte de vente entre le Syndic, comme vendeur et 9421-8724 Québec Inc. représenté par les Mis en causes Youhuan Zhu et Zhihui Pei (les «**Promettants-Acheteurs**») en tant qu'acheteurs, le tout en conformité avec la Promesse d'Achat (Pièce R-33), copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour, et toutes les transactions y contenues (collectivement la «**Transaction**») incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du Syndic; et

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance prévoit l'émission de ce Certificat du Syndic lorsque (a) le Prix d'achat (tel que défini dans la Promesse d'Achat) aura été payé par les Promettants-Acheteurs et reçu par le Syndic; et (b) toutes les conditions de clôture de la Transaction auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

LE SYNDIC CERTIFIE QU'IL A ÉTÉ AVISÉ DE CE QUI SUIT:

- (a) le Prix d'achat (tel que défini dans la Promesse d'Achat) payable à la clôture de la Transaction, ainsi que toutes les taxes applicables, ont été payés; et
- (b) toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées;
- (c) En particulier, et sans limiter la généralité de ce qui précède, l'Acte de vente entre le Syndic, agissant à titre de vendeur, et et 9421-8724 Québec Inc. représenté par les Mis, à titre d'acheteurs, a été dûment conclu devant Me Maxime Belval, notaire, le ●, 2020, et a été dûment reçu par celui-ci sous son numéro de minute ●.

Ce Certificat a été délivré par le Syndic le _____ 2020 à ____ [HEURE].

Richter Groupe Conseil Inc. ès qualité de Syndic dans la faillite de Habitations Knightsbridge inc., et non à titre personnel.

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