

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

COUR SUPÉRIEURE  
(CHAMBRE COMMERCIALE)

---

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

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

Débitrice-requérante

et

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Syndic

et

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI**

et

**9263-3387 QUÉBEC INC.**

et

**7663609 CANADA INC.**

Mises en cause

---

## **REQUÊTE POUR APPROBATION D'UN FINANCEMENT TEMPORAIRE**

*(Article 50.6 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, LA DÉBITRICE-  
REQUÉRANTE PROJET CAPRI S.E.C., EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

### **I. INTRODUCTION**

1. Par la présente Requête, la Débitrice-requérante Projet Capri S.E.C. (ci-après « **Capri** ») recherche l'approbation de cette Cour :

- a) d'un financement temporaire de 228 500 \$ à être consenti par 7663609 Canada inc. (ci-après le « **Prêteur temporaire** »), une société désignée par 9263-3387 Québec inc. (ci-après le « **Promettant-acheteur** ») à Capri (ci-après le « **Financement temporaire** »), au bénéfice de celle-ci et de ses créanciers; et
  - b) d'une charge de 350 000 \$ en faveur du Prêteur temporaire, laquelle prend rang de manière postérieure à l'hypothèque de premier rang (ci-après l'« **Hypothèque Ipso** ») détenue par la Société en commandite Ipso Facto VI (ci-après « **Ipso Facto** ») sur les immeubles connus et désignés sous les numéros de lots 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230 et 2 125 961 du cadastre du Québec (ci-après les « **Immeubles** »), mais antérieure à toute autre charge, garantie ou sûreté, pour garantir ce financement temporaire (ci-après la « **Charge temporaire** »);
2. Il est respectueusement soumis que le financement temporaire est essentiel pour permettre à Capri de soumettre une proposition raisonnable à ses créanciers;

## II. MISE EN SITUATION

- 3. Capri est une société dont l'unique but est le développement d'un projet immobilier de cinquante-huit (58) logements situés au 2166, rue Saint-Patrick, dans l'arrondissement Sud-Ouest de la Ville de Montréal et composé des Immeubles (ci-après le « **Projet Nua** »), tel qu'il appert des index aux immeubles desdits lots produits en liasse comme **Pièce RFT-1**;
- 4. Incapable de faire face à ses obligations au fur et à mesure qu'elles se présentaient, Capri a produit le 15 novembre 2019 un Avis d'intention de présenter une proposition concordataire en vertu de l'article 50.4 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après l'« **Avis d'intention** »), le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour;
- 5. Richter Groupe Conseil inc. (ci-après « **Richter** ») a accepté d'agir à titre de syndic à l'Avis d'intention;
- 6. Ipso Facto est le principal créancier de Capri et sa créance de 3 273 969 \$ (en date du 1<sup>er</sup> décembre 2019, sauf à parfaire), est garantie par l'Hypothèque Ipso. Il est à noter que Ipso Facto représente, aux termes de la liste des créanciers comprise à l'Avis d'intention, près de 95% des créances de Capri;
- 7. Préalablement au dépôt de l'Avis d'intention, Capri a fait des efforts significatifs aux fins de faire approuver le Projet Nua par les autorités municipales compétentes;
- 8. Ainsi, le 9 septembre 2019, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest a approuvé un premier projet de résolution autorisant le Projet Nua, le tout conditionnellement notamment à une contribution de 230 000 \$ et l'inclusion de 20% de logements abordables audit projet, tel qu'il appert d'un extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement produit comme **Pièce RFT-2**;
- 9. Au surplus, le 15 octobre 2019, le conseil d'arrondissement du Sud-ouest a approuvé un second projet de résolution aux mêmes effets et conditions que le premier projet de résolution susmentionné en lien avec le Projet Nua, tel qu'il appert d'un extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement produit comme **Pièce RFT-3**;

10. Ce faisant, l'adoption de la résolution du conseil d'arrondissement du Sud-Ouest autorisant officiellement le Projet Nua doit avoir lieu le 10 décembre 2019;
11. Le 27 octobre 2019, avant le dépôt de l'Avis d'intention, Capri a accepté une offre d'achat pour l'ensemble des actifs constituant le Projet Nua (ci-après l'« **Offre** ») de la part du Promettant-acheteur, tel qu'il appert d'une copie de l'Offre produite sous scellés comme **Pièce RFT-4**;
12. Capri, suivant une analyse plus approfondie par Richter et d'Ipso Facto, demandera vraisemblablement l'approbation du Tribunal dans un avenir rapproché aux fins de conclure la transaction découlant de l'Offre;
13. Or, ladite transaction ne pourra pas se concrétiser sans l'approbation en troisième lecture du conseil d'arrondissement du Sud-Ouest, laquelle est prévue pour le 10 décembre 2019, tel que susmentionné;
14. Conformément aux extraits authentiques des procès-verbaux du conseil d'arrondissement (RFT-2 et RFT-3), cette approbation est conditionnelle à l'engagement de construction de logements sociaux et à une garantie qui s'élève finalement à un montant de 218 500 \$, laquelle doit impérativement être versée le ou avant le 29 novembre 2019 (la « **Garantie de logements abordables** »), tel qu'il appert d'une copie de la lettre d'engagement relative au plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans le projet résidentiel du Sud-Ouest préparée par les représentants de l'arrondissement du Sud-Ouest produite comme **Pièce RFT-5**;
15. En l'absence de l'accomplissement de ces conditions, le Projet Nua ne pourra vraisemblablement pas être approuvé le 10 décembre 2019;
16. Il va sans dire que Capri ne possède pas les liquidités nécessaires à un tel paiement, tel qu'il appert des projections de flux de trésorerie déjà produites au dossier de la Cour;
17. Si Capri fait défaut de payer la Garantie de logements abordables d'ici le 29 novembre 2019, le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest n'approuvera pas le Projet Nua le 10 décembre 2019;
18. Le Projet Nua ne pourra être soumis qu'au mois de janvier 2020, auquel moment il est impossible de prévoir les considérations et la décision finale de l'arrondissement du Sud-Ouest;
19. Au surplus, même si le projet devait n'être soumis pour approbation qu'au mois de janvier 2020, la Garantie de logements abordables sera toujours exigible à ce moment et rien ne permet de croire que Capri aura alors les liquidités pour ce faire en l'absence du Financement temporaire;
20. Considérant le labeur continu de Capri au cours de trois (3) dernières années aux fins d'obtenir l'approbation du Projet Nua, il apparaît vraisemblable que la valeur des Immeubles, lesquels sont présentement inoccupés, est significativement plus importante avec un projet approuvé y associé que sans;

21. Évidemment, tout défaut de payer la Garantie de logements abordables dans les délais impartis et le report subséquent de l'étude finale du Projet Nua ne peuvent qu'avoir un effet négatif sur lesdits Immeubles, seuls actifs d'importance de Capri;

### III. LE FINANCEMENT TEMPORAIRE

22. Compte tenu de l'importance de payer la Garantie de logements abordables le ou avant le 29 novembre 2019, le Prêteur temporaire, lequel est désigné par le Promettant-acheteur du Projet Nua en vertu de l'Offre, est disposé à avancer le Financement intérimaire;
23. Les conditions principales du Financement temporaire sont énumérées à la lettre d'offre du Prêteur temporaire, dont copie est produite comme **Pièce RFT-6**;
24. Le Financement temporaire est conditionnel à l'obtention, par le Prêteur temporaire, de la Charge temporaire aux fins de garantir ledit Financement temporaire;
25. Aux fins de garantir à la fois le capital du Financement temporaire, les frais et autres modalités financières en découlant, il est nécessaire que la Charge temporaire soit établie pour un montant de 350,000.00\$;
26. Ladite Charge temporaire prendra rang, tel que susmentionné, de manière postérieure à l'Hypothèque Ipso, mais avant toute autre garantie ou sûreté pouvant exister ou être consentie par Capri;
27. Capri soumet respectueusement que la Charge temporaire est raisonnable et contribue à améliorer la situation financière de Capri;
28. Le Financement temporaire et la Charge temporaire sont à l'avantage de tous les créanciers et de Capri en ce qu'ils favorisent l'approbation du Projet Nua par l'arrondissement du Sud-Ouest et la maximisation de la valeur des Immeubles;
29. Capri soumet respectueusement qu'il est nécessaire et en va de l'intérêt de toutes les parties intéressées d'approuver le Financement temporaire et la Charge temporaire selon les termes du projet d'ordonnance produit comme **Pièce RFT-7**;
30. Capri a fait preuve de toute la diligence possible dans les circonstances et continue de respecter toutes et chacune des obligations lui étant imposées en vertu de la Loi;
31. Au surplus, Richter supporte cette demande et a obtenu toute la collaboration de Capri et de ses représentants;

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

**ACCUEILLIR** la *Requête pour approuver un financement temporaire* (la « **Requête** »);

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

**RENDRE** une ordonnance conforme en substance à celle produite comme Pièce RFT-7 à la Requête;

**LE TOUT** sans frais sauf au cas de contestation.

Montréal, le 28 novembre 2019

*Gowling WLG (Canada)*

---

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

**AFFIDAVIT**

---

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

1. Je suis le représentant de la Débitrice-requérante dans la présente demande;
12. 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 28 novembre 2019



Commissaire à l'assermentation pour le Québec  
AUDREY BOURAJMA  
AVOcate

**AVIS DE PRÉSENTATION**

À **Me Bogdan-Alexandru Dobrota**  
Woods s.e.n.c.r.l.  
2000, avenue McGill College  
Bureau 1700  
Montréal (Québec) H3A 3H3

Procureurs de Richter Groupe Conseil Inc.

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

Procureurs de Société En Commandite  
Ipso Facto Vi

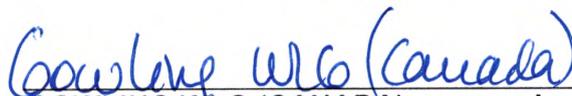
ET : **Me Diana Lyrantzis**  
KRB Avocats  
240, rue Saint-Jacques  
Bureau 300  
Montréal (Québec) H2Y 1L9

Procureurs de 9263-3387 Québec Inc. et  
7663609 Canada Inc.

**PRENEZ AVIS** que la présente **Requête pour approbation d'un financement temporaire** 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 **29 novembre 2019**, en salle 16.10 du Palais de justice de Montréal situé au 1, rue Notre-Dame Est, à 8h45 ou aussitôt que conseil pourra être entendu.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Montréal, le 28 novembre 2019



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

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

COUR SUPÉRIEURE  
(CHAMBRE COMMERCIALE)

---

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

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

Débitrice-requérante

et

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Syndic

et

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI**

et

**9263-3387 QUÉBEC INC.**

et

**7663609 CANADA INC.**

Mises en cause

---

**LISTE DES PIÈCES**

---

<b>PIÈCE RFT-1 :</b>	Index aux immeubles en liasse;
<b>PIÈCE RFT-2 :</b>	Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement;
<b>PIÈCE RFT-3 :</b>	Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement;
<b>PIÈCE RFT-4 :</b>	Offre d'achat du 27 octobre 2019 (sous scellés);

<b>PIÈCE RFT-5 :</b>	Lettre d'engagements relative au plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans le projet résidentiel du Sud-Ouest;
<b>PIÈCE RFT-6 :</b>	Lettre d'offre du Prêteur temporaire;
<b>PIÈCE RFT-7 :</b>	Projet d'ordonnance.

Montréal, le 28 novembre 2019

*Gowling WLG (Canada)*

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

No : 500-11-057538-197

COUR SUPÉRIEURE  
(CHAMBRE COMMERCIALE)  
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

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

Débitrice-requérante

et

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Syndic

et

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI**

et

**9263-3387 QUÉBEC INC. ET AL.**

Mises en cause

BL0052

**REQUÊTE POUR APPROBATION D'UN  
FINANCEMENT TEMPORAIRE**

(Article 50.6 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<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec)  
Canada H3B 3P4

Tél.: 514-392-9426 Téléc.: 514-876-9026

N<sup>o</sup> dossier : L157600002

**PIÈCE RFT-1**

## Index des immeubles

<b>Circonscription foncière :</b>	Montréal	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b>	Cadastre du Québec	<b>Droits :</b> 2019-11-26 11:49
<b>Lot :</b>	1 381 227	<b>Radiations :</b> 2019-10-24 09:19
<b>Date d'établissement :</b>	1999-07-26	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre
<b>Plan :</b>	<a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b>		

Date de présentation d'inscription	Número	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations
1999-07-26		À 09:00. DEPOSE, CF. LOT (S) REMPLACE (S), (RENOVATION) PTIE 3004 MUNICIPALITE DE LA PAROISSE DE MONTREAL					
2000-06-21	<a href="#">5 184 457</a>	Hypothèque conventionnelle	Créancier Débiteur	CSSE POP DE LA POINTE ST CHARLES ET DE VERDUN DUBUC, ROBERT JACQUES et autres	200 000,00 \$ avec intérêts	<a href="#">1 065 817</a>	<a href="#">I 19 050 311</a>
2005-12-23	<a href="#">12 965 142</a>	Déclaration de transmission 1/3 indivis	Défunt Légataire	DUBUC, Robert Jacques DUBUC, Louise nue propriétaire DUBUC, Robert nue propriétaire et autres			
2005-12-23	<a href="#">12 965 142</a>	Usufruit 1/3 indivis	Légataire	GREEN, Phyllis usufruitière			<a href="#">I 18 670 522</a>
2005-12-23	<a href="#">12 965 144</a>	Avis de désignation du liquidateur	Liquidateur	GREEN, Phyllis de la succession de Robert Jacques DUBUC			
2011-11-25	<a href="#">18 662 815</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	AVRITH, Seymour 9010-6600 QUÉBEC INC. 9031-6670 QUÉBEC INC. et autres	960 000,00 \$	<a href="#">6 615 162</a>	<a href="#">I 19 893 412</a>
2011-11-28	<a href="#">18 667 464</a>	Vente	Vendeur Acheteur	GREEN, Phyllis Succession de Robert Jacques DUBUC et autres 9010-6600 QUÉBEC INC.	700 000,00 \$ payé		

Index des immeubles - Section informatisée

2011-12-09	<a href="#">18 702 311</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	VIAU, Normand 9010-6600 QUÉBEC INC.	375 000,00 \$		<a href="#">I 21 610 036</a>
2014-09-26	<a href="#">21 077 854</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	GIRALDEAU, Gaélan 9010-6600 QUÉBEC INC.	500 000,00 \$	<a href="#">6 799 873</a>	<a href="#">I 21 608 342</a>
2015-06-11	<a href="#">21 607 224</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	GIRALDEAU, Gaélan 9010-6600 QUÉBEC INC.,	865 000,00 \$	<a href="#">6 831 624</a>	<a href="#">I 22 759 779</a>
2016-10-12	<a href="#">22 668 961</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	LES INDUSTRIES G.M.F.C. INC. PROJET CAPRI S.E.C.	425 000,00 \$	<a href="#">6 861 035</a>	<a href="#">I 23 751 961</a>
2016-10-12	<a href="#">22 668 961</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	ORANGE CAPITAL INC. PROJET CAPRI S.E.C.	425 000,00 \$	<a href="#">6 896 806</a>	<a href="#">I 23 751 961</a>
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Vente	Vendeur Acquéreur	9010-6600 QUÉBEC INC. PROJET CAPRI S.E.C.	2 100 000,00 \$		
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	9010-6600 QUÉBEC INC. PROJET CAPRI S.E.C.	1 200 000,00 \$	<a href="#">6 896 809</a>	<a href="#">I 23 743 255</a>
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Droit de résolution	Vendeur Acquéreur	9010-6600 QUÉBEC INC. PROJET CAPRI S.E.C.			<a href="#">I 23 743 255</a>
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Cession de rang hypothécaire	Cédant	ORANGE CAPITAL INC. LES INDUSTRIES G.M.F.C. INC.	Réf. : 22 668 961		<a href="#">I 23 743 255</a>
2017-09-20	<a href="#">23 378 372</a>	Préavis vente défaut de paiement impôt foncier	Cessionnaire	9010-6600 QUÉBEC INC.			
2018-03-27	<a href="#">23 726 735</a>	Hypothèque	Ville Propriétaire	VILLE DE MONTRÉAL PROJET CAPRI S.E.C.			<a href="#">I 23 531 034</a>
2019-11-13	<a href="#">25 031 440</a>	Préavis d'exercice - Vente sous contrôle justice	Créancier Débiteur	SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI PROJET CAPRI S.E.C. (propriétaire)	2 500 000,00 \$	<a href="#">6 900 723</a>	
					Réf. : 23 726 735		

Mention de radiation - Section informatisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">19 050 311</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 5 184 457 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">18 670 522</a>	L'inscription de l'usufruit résultant du document ou de la réquisition N° 12 965 142 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">19 893 412</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 18 662 815 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">21 610 036</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 18 702 311 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">21 608 342</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 21 077 854 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">22 759 779</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 21 607 224 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23 751 961</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 668 961 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23 751 961</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 668 961 est supprimée.

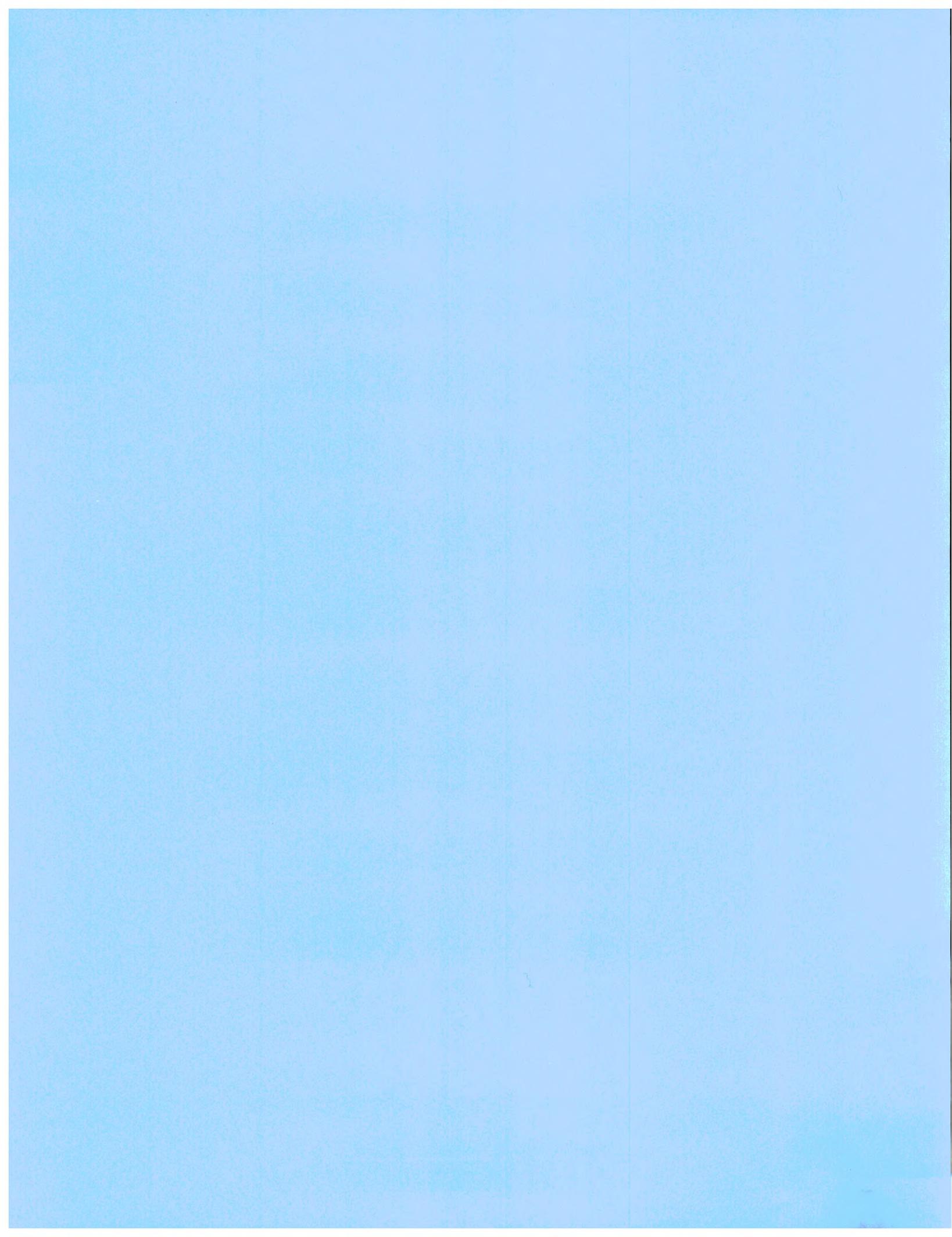
Mention de radiation - Section informatisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23.743.255</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 673 018 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23.743.255</a>	L'inscription du droit de résolution résultant du document ou de la réquisition N° 22 673 018 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23.743.255</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 673 018 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23.531.034</a>	L'inscription du préavis vente défaut de paiement impôt foncier résultant du document ou de la réquisition N° 23 378 372 est supprimée sur le(s) bien(s) visé(s) 1 381 227, 1 381 229 Cadastre du Québec.



**Index des immeubles**

<b>Circonscription foncière :</b>	Montréal	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b>	Cadastre du Québec	<b>Droits :</b> 2019-11-26 11:49
<b>Lot :</b>	1 381 229	<b>Radiations :</b> 2019-10-24 09:19
<b>Date d'établissement :</b>	1999-07-26	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre
<b>Plan :</b>	<a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b>		

<b>Date de présentation d'inscription</b>	<b>Numéro</b>	<b>Nature de l'acte</b>	<b>Qualité</b>	<b>Nom des parties</b>	<b>Remarques</b>	<b>Avis d'adresse</b>	<b>Radiations</b>	
1999-07-26		<p style="color: red;">À 09:00.DEPOSE, CF.LOT (S) REMPLACE (S), (RENOVATION)            3005            MUNICIPALITE DE LA PAROISSE DE MONTREAL</p>						
2000-06-21	<a href="#">5 184 457</a>	Hypothèque conventionnelle	Créancier Débiteur	CSSE POP DE LA POINTE ST CHARLES ET DE VERDUN DUBUC, ROBERT JACQUES et autres	200 000,00 \$ avec intérêts	<a href="#">1 065 817</a>	<a href="#">I 19 050 311</a>	
2005-12-23	<a href="#">12 965 142</a>	Déclaration de transmission 1/3 indivis	Défunt Légataire	DUBUC, Robert Jacques DUBUC, Louise nue propriétaire DUBUC, Robert nue propriétaire et autres				
2005-12-23	<a href="#">12 965 142</a>	Usufruit 1/3 indivis	Légataire	GREEN, Phyllis usufruitière			<a href="#">I 18 670 522</a>	
2005-12-23	<a href="#">12 965 144</a>	Avis de désignation du liquidateur	Liquidateur	GREEN, Phyllis de la succession de Robert Jacques DUBUC				
2011-11-25	<a href="#">18 662 815</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	AVRITH, Seymour 9010-6600 QUÉBEC INC. 9031-6670 QUÉBEC INC. et autres	960 000,00 \$	<a href="#">6 615 162</a>	<a href="#">I 19 893 412</a>	
2011-11-28	<a href="#">18 667 464</a>	Vente	Vendeur Acheteur	GREEN, Phyllis Succession de Robert Jacques DUBUC et autres 9010-6600 QUÉBEC INC.	700 000,00 \$ payé			

Index des immeubles - Section informatisée

2011-12-09	<a href="#">18 702 311</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	VIAU, Normand 9010-6600 QUÉBEC INC.	375 000,00 \$		<a href="#">I 21 610 036</a>
2014-09-26	<a href="#">21 077 854</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	GIRALDEAU, Gaétan 9010-6600 QUÉBEC INC.	500 000,00 \$	<a href="#">6 799 873</a>	<a href="#">I 21 608 342</a>
2015-06-11	<a href="#">21 607 224</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	GIRALDEAU, Gaétan 9010-6600 QUÉBEC INC.,	865 000,00 \$	<a href="#">6 831 624</a>	<a href="#">I 22 759 779</a>
2016-10-12	<a href="#">22 668 961</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	LES INDUSTRIES G.M.F.C. INC. PROJET CAPRI S.E.C.	425 000,00 \$	<a href="#">6 861 035</a>	<a href="#">I 23 751 961</a>
2016-10-12	<a href="#">22 668 961</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	ORANGE CAPITAL INC. PROJET CAPRI S.E.C.	425 000,00 \$	<a href="#">6 896 806</a>	<a href="#">I 23 751 961</a>
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Vente	Vendeur Acquéreur	9010-6600 QUÉBEC INC. PROJET CAPRI S.E.C.	2 100 000,00 \$		
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	9010-6600 QUÉBEC INC. PROJET CAPRI S.E.C.	1 200 000,00 \$	<a href="#">6 896 809</a>	<a href="#">I 23 743 255</a>
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Droit de résolution	Vendeur Acquéreur	9010-6600 QUÉBEC INC. PROJET CAPRI S.E.C.			<a href="#">I 23 743 255</a>
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Cession de rang hypothécaire	Cédant	ORANGE CAPITAL INC. LES INDUSTRIES G.M.F.C. INC.	Réf. : 22 668 961		<a href="#">I 23 743 255</a>
2017-09-20	<a href="#">23 378 372</a>	Préavis vente défaut de paiement impôt foncier	Cessionnaire	9010-6600 QUÉBEC INC.			<a href="#">I 23 531 034</a>
2018-03-27	<a href="#">23 726 735</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	VILLE DE MONTRÉAL PROJET CAPRI S.E.C.	2 500 000,00 \$	<a href="#">6 900 723</a>	
2019-11-13	<a href="#">25 031 440</a>	Préavis d'exercice - Vente sous contrôle justice	Créancier Débiteur	SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI PROJET CAPRI S.E.C. (propriétaire)	Réf. : 23 726 735		

Mention de radiation - Section informatisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">19 050 311</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 5 184 457 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">18 670 522</a>	L'inscription de l'usufruit résultant du document ou de la réquisition N° 12 965 142 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">19 893 412</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 18 662 815 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">21 610 036</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition No 18 702 311 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">21 608 342</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 21 077 854 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">22 759 779</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 21 607 224 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23 751 961</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 668 961 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23 751 961</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 668 961 est supprimée.

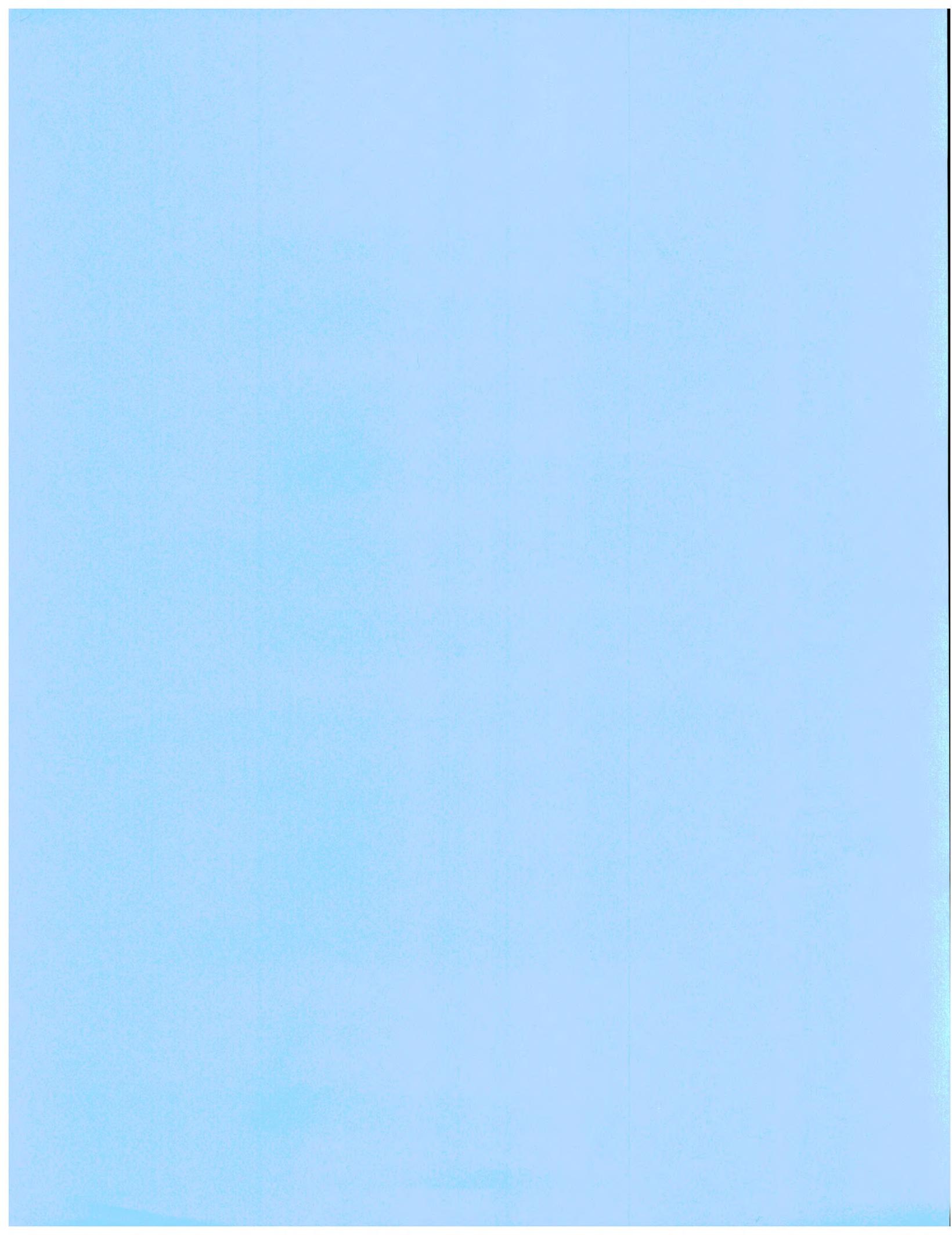
Mention de radiation - Section informatisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23.743.255</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 673 018 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23.743.255</a>	L'inscription du droit de résolution résultant du document ou de la réquisition N° 22 673 018 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23.743.255</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 673 018 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23.531.034</a>	L'inscription du préavis vente défaut de paiement impôt foncier résultant du document ou de la réquisition N° 23 378 372 est supprimée sur le(s) bien(s) visé(s) 1 381 227, 1 381 229 Cadastre du Québec.



**Index des immeubles**

<b>Circonscription foncière :</b>	Montréal	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b>	Cadastre du Québec	<b>Droits :</b> 2019-11-26 11:49
<b>Lot :</b>	1 381 230	<b>Radiations :</b> 2019-10-24 09:19
<b>Date d'établissement :</b>	1999-07-26	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre
<b>Plan :</b>	<a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b>		

<b>Date de présentation d'inscription</b>	<b>Numéro</b>	<b>Nature de l'acte</b>	<b>Qualité</b>	<b>Nom des parties</b>	<b>Remarques</b>	<b>Avis d'adresse</b>	<b>Radiations</b>
1999-07-26		<b>À 09:00. DEPOSE, CF. LOT (S) REMPLACE (S), (RENOVATION) PTIE 3006 MUNICIPALITE DE LA PAROISSE DE MONTREAL</b>					
2000-06-21	<a href="#">5 184 457</a>	Hypothèque conventionnelle	Créancier Débiteur	CSSE POP DE LA POINTE ST CHARLES ET DE VERDUN DUBUC, ROBERT JACQUES et autres	200 000,00 \$ avec intérêts	<a href="#">1 065 817</a>	<a href="#">I 19 050 311</a>
2005-12-23	<a href="#">12 965 142</a>	Déclaration de transmission 1/3 indivis	Défunt Légataire	DUBUC, Robert Jacques DUBUC, Louise nue propriétaire DUBUC, Robert nue propriétaire et autres			
2005-12-23	<a href="#">12 965 142</a>	Usufruit 1/3 indivis	Légataire	GREEN, Phyllis usufruitière			<a href="#">I 18 670 522</a>
2005-12-23	<a href="#">12 965 144</a>	Avis de désignation du liquidateur	Liquidateur	GREEN, Phyllis de la succession de Robert Jacques DUBUC			
2011-11-25	<a href="#">18 662 815</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	AVRITH, Seymour 9010-6600 QUÉBEC INC. 9031-6670 QUÉBEC INC. et autres	960 000,00 \$	<a href="#">6 615 162</a>	<a href="#">I 19 893 412</a>
2011-11-28	<a href="#">18 667 464</a>	Vente	Vendeur Acheteur	GREEN, Phyllis Succession de Robert Jacques DUBUC et autres 9010-6600 QUÉBEC INC.	700 000,00 \$ payé		

Index des immeubles - Section informatisée

2016-10-12	<a href="#">22 668 961</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	LES INDUSTRIES G.M.F.C. INC. PROJET CAPRI S.E.C.	425 000,00 \$	<a href="#">6 861 035</a>	I <a href="#">23 751 961</a>
2016-10-12	<a href="#">22 668 961</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur	ORANGE CAPITAL INC. PROJET CAPRI S.E.C.	425 000,00 \$	<a href="#">6 896 806</a>	I <a href="#">23 751 961</a>
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Vente	Vendeur Acquéreur	9010-6600 QUÉBEC INC. PROJET CAPRI S.E.C.	2 100 000,00 \$		
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Droit de résolution	Vendeur Acquéreur	9010-6600 QUÉBEC INC. PROJET CAPRI S.E.C.			I <a href="#">23 743 255</a>
2017-09-20	<a href="#">23 378 372</a>	Préavis vente défaut de paiement impôt foncier	Ville Propriétaire	VILLE DE MONTRÉAL PROJET CAPRI S.E.C.			I <a href="#">23 531 034</a>
2018-03-27	<a href="#">23 726 735</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI PROJET CAPRI S.E.C.	2 500 000,00 \$	<a href="#">6 900 723</a>	
2019-11-13	<a href="#">25 031 440</a>	Préavis d'exercice - Vente sous contrôle justice	Créancier Débiteur	SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI PROJET CAPRI S.E.C. (propriétaire)	Réf. : 23 726 735		

Mention de radiation - Section informatisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">19 050 311</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 5 184 457 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">18 670 522</a>	L'inscription de l'usufruit résultant du document ou de la réquisition N° 12 965 142 est supprimée.

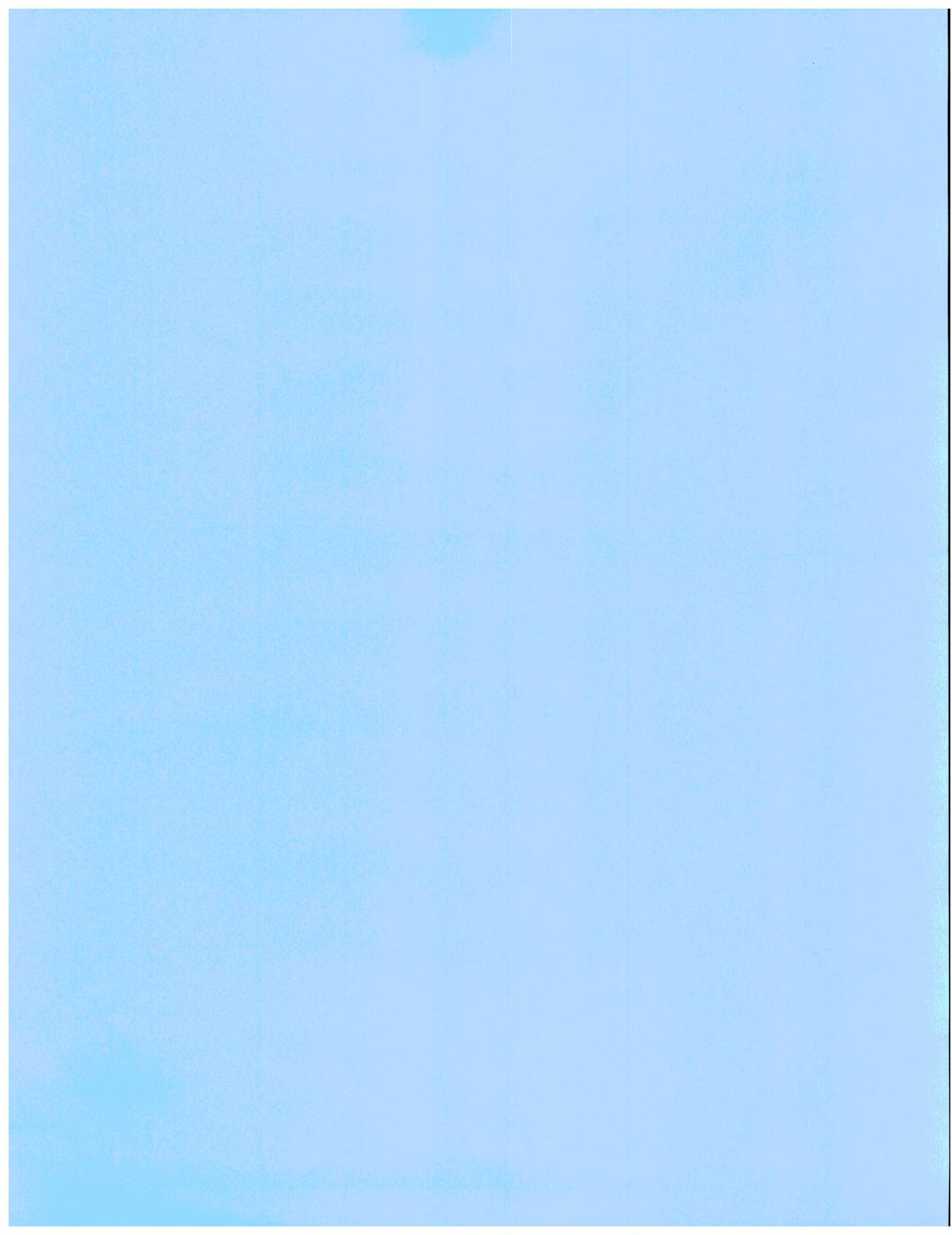
	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">19 893 412</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 18 662 815 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23 751 961</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 668 961 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23 751 961</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 668 961 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23 743 255</a>	L'inscription du droit de résolution résultant du document ou de la réquisition N° 22 673 018 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23 531 034</a>	L'inscription du préavis vente défaut de paiement impôt foncier résultant du document ou de la réquisition N° 23 378 372 est supprimée sur le(s) bien(s) visé(s) 1 381 230 Cadastre du Québec.



**Index des immeubles**

<b>Circonscription foncière :</b>	Montréal	<b>Dates de mise à jour du Registre</b>
<b>Cadastre :</b>	Cadastre du Québec	<b>Droits :</b> 2019-11-26 11:49
<b>Lot :</b>	2 125 961	<b>Radiations :</b> 2019-10-24 09:19
<b>Date d'établissement :</b>	2000-02-28	Soumis à l'article 19 de la Loi sur le cadastre
<b>Plan :</b>	<a href="#">Liste des plans</a>	
<b>Concordance :</b>		

Date de présentation d'inscription	Numéro	Nature de l'acte	Qualité	Nom des parties	Remarques	Avis d'adresse	Radiations	
2000-02-28		<b>À 09:00. DEPOSE, CF. LOT (S) REMPLACE (S), (RENOVATION) PARTIE DE 1 381 224.</b>						
2000-06-28	<a href="#">5 187 001</a>	Vente	Vendeur Acquéreur	VILLE DE MONTREAL GREEN, PHYLLIS et autres	30 000,00 \$ comptant			
2005-12-23	<a href="#">12 965 143</a>	Déclaration de transmission	Défunt Légataire	DUBUC, Robert Jacques DUBUC, Louise nue propriétaire DUBUC, Robert nue propriétaire et autres	50% indivis			
2005-12-23	<a href="#">12 965 143</a>	Usufruit	Défunt Légataire	DUBUC, Robert Jacques GREEN, Phyllis usufruitière	50% indivis		<a href="#">I 18 670 522</a>	
2005-12-23	<a href="#">12 965 144</a>	Avis de désignation du liquidateur	Liquidateur	GREEN, Phyllis de la succession de Robert Jacques DUBUC				
2006-11-10	<a href="#">13 798 346</a>	Déclaration de transmission	Défunt Nu-proprétaire	Dubuc, Robert Jacques Dubuc, Louise Dubuc, Robert et autres	50% indivis			
2006-11-10	<a href="#">13 798 346</a>	Usufruit	Défunt Usufruitier	Dubuc, Robert Jacques Green, Phyllis	50% indivis		<a href="#">I 18 670 522</a>	
2011-11-25	<a href="#">18 662 815</a>	Hypothèque	Créancier Constituant	AVRITH, Seymour 9010-6600 QUÉBEC INC. 9031-6670 QUÉBEC INC. et autres	960 000,00 \$	<a href="#">6 615 162</a>	<a href="#">I 19 893 412</a>	

Index des immeubles - Section informatisée

2012-01-23	<a href="#">18 786 405</a>	Vente	Vendeur Succession de Robert Jacques Dubuc Green, Phyllis 9010-6600 QUÉBEC INC.	500 000,00 \$ Payé		
2014-09-26	<a href="#">21 077 854</a>	Hypothèque	Acheteur Créancier Constituant GIRALDEAU, Gaétan 9010-6600 QUÉBEC INC.	500 000,00 \$	<a href="#">6 799 873</a>	<a href="#">I 21 608 342</a>
2015-06-11	<a href="#">21 607 224</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur GIRALDEAU, Gaétan 9010-6600 QUÉBEC INC.,	865 000,00 \$	<a href="#">6 831 624</a>	<a href="#">I 22 759 779</a>
2016-10-12	<a href="#">22 668 961</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur LES INDUSTRIES G.M.F.C. INC. PROJET CAPRI S.E.C.	425 000,00 \$	<a href="#">6 861 035</a>	<a href="#">I 23 751 961</a>
2016-10-12	<a href="#">22 668 961</a>	Hypothèque	Créancier Débiteur ORANGE CAPITAL INC. PROJET CAPRI S.E.C.	425 000,00 \$	<a href="#">6 896 806</a>	<a href="#">I 23 751 961</a>
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Vente	Vendeur Acquéreur 9010-6600 QUÉBEC INC. PROJET CAPRI S.E.C.	2 100 000,00 \$		
2016-10-14	<a href="#">22 673 018</a>	Droit de résolution	Vendeur Acquéreur 9010-6600 QUÉBEC INC. PROJET CAPRI S.E.C.			<a href="#">I 23 743 255</a>
2017-09-20	<a href="#">23 378 372</a>	Préavis vente défaut de paiement impôt foncier	Ville Propriétaire VILLE DE MONTRÉAL PROJET CAPRI S.E.C.			<a href="#">I 23 531 034</a>
2018-03-27	<a href="#">23 726 735</a>	Hypothèque	Créancier Constituant SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI PROJET CAPRI S.E.C.	2 500 000,00 \$	<a href="#">6 900 723</a>	
2019-11-13	<a href="#">25 031 440</a>	Préavis d'exercice - Vente sous contrôle justice	Créancier Débiteur SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO VI PROJET CAPRI S.E.C. (propriétaire)	Réf. : 23 726 735		

Mention de radiation - Section informatisée

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">18 670 522</a>	L'inscription de l'usufruit résultant du document ou de la réquisition N° 12 965 143 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">18 670 522</a>	L'inscription de l'usufruit résultant du document ou de la réquisition N° 13 798 346 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">19 893 412</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 18 662 815 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">21 608 342</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 21 077 854 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">22 759 779</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 21 607 224 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23 751 961</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 668 961 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23 751 961</a>	L'inscription des droits hypothécaires résultant du document ou de la réquisition N° 22 668 961 est supprimée.

	<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T	<a href="#">23 743 255</a>	L'inscription du droit de résolution résultant du document ou de la réquisition N° 22 673 018 est supprimée.

Mention de radiation - Section informatisée

<b>Radiations</b>	<b>Mention</b>
T <a href="#">23 531 034</a>	L'inscription du préavis vente défaut de paiement impôt foncier résultant du document ou de la réquisition N° 23 378 372 est supprimée sur le(s) bien(s) visé(s) 2 125 961 Cadastre du Québec.

**PIÈCE RFT-2**

---

**Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement**

---

Séance ordinaire du lundi 9 septembre 2019

Résolution: CA19 22 0270

---

**Adoption d'un premier projet de résolution - Projet particulier de construction d'un bâtiment résidentiel de 58 logements au 2166, rue Saint-Patrick - Projet NUA (dossier 1186347024)**

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 18 septembre 2018;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003);

Considérant l'engagement du requérant de verser une contribution financière de 230 000 \$ et d'inclure au projet 20 % de logements abordables d'initiative privée, afin de respecter le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets du Sud-Ouest.

Il est proposé par Alain Vaillancourt

appuyé par Anne-Marie Sigouin

**ET RÉSOLU :**

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), un premier projet de résolution autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial sur la propriété portant les numéros de lot 1 381 230, 1 381 229, 2 125 961 (cadastre du Québec), avec un bâtiment ci-dessus construit portant le numéro civique 2166, rue Saint-Patrick, selon les conditions suivantes :

Autorisations :

- Autoriser la démolition des bâtiments présents sur le terrain formé des lots numérotés 1 381 230, 1 381 229 et 2 125 961 (cadastre du Québec);
- Autoriser un maximum de 58 logements;
- Autoriser la catégorie d'usage « espaces et lieux publics (E.1) »;
- Autoriser une hauteur maximale de 22 mètres et 6 étages pour le bâtiment numéroté 3 sur la carte à l'annexe A de la présente résolution;
- Autoriser une hauteur maximale de 14,5 mètres et 3 étages pour le bâtiment numéroté 1 sur la carte à l'annexe A de la présente résolution;

- Autoriser une mezzanine d'une superficie maximale de 40% de la superficie du 6<sup>e</sup> étage au toit du bâtiment numéroté 3 sur la carte à l'annexe A de la présente résolution. Cette mezzanine doit être située à une distance équivalant à au moins une fois et demie sa hauteur à partir des rues Saint-Patrick et Laprairie;
- Autoriser une mezzanine d'une superficie maximale de 40% de la superficie du 3<sup>e</sup> étage au toit du bâtiment numéroté 1 sur la carte à l'annexe A de la présente résolution. Cette mezzanine doit être située à une distance équivalant à au moins une fois et demie sa hauteur à partir de la rue Augustin-Cantin;
- Autoriser, afin d'assurer la réalisation du projet en plusieurs phases de construction, que le taux d'implantation minimal prescrit soit respecté uniquement lors de la réalisation de la dernière phase de construction;
- Autoriser un taux d'implantation maximal de 65 %;
- Autoriser une aire de stationnement d'un minimum de 15 cases;
- Autoriser la construction d'un maximum de trois bâtiments sur un seul lot;

Exigences :

- Céder à la Ville une partie de terrain d'une superficie équivalant à au moins 10% de la superficie du site tel qu'indiqué sur la carte à l'annexe B de la présente résolution. Cette cession fait office de cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels conformément aux articles 117.1 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1). Lors du dépôt de la demande de permis, un engagement à céder le terrain, signé par la Ville et le propriétaire, doit être déposé;
- Exiger qu'avant que soit émis le permis de démolition, une demande de permis de construction, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et à la présente résolution, soit déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, que les frais rattachés à cette demande soient acquittés et que les plans accompagnant la demande aient été approuvés conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturaux (RCA07 22019);
- Exiger un pourcentage de verdissement minimal du terrain de 49%;
- Exiger, pour la façade adjacente à la rue Saint-Patrick, un retrait d'alignement d'un minimum de 3 mètres adjacent à au moins 50% de la longueur de la façade;
- Exiger la plantation d'un minimum de 4 arbres à grand déploiement, c'est-à-dire atteignant une hauteur maximale de 20 à 25 mètres, plantés en pleine terre dans la bande de 3 mètres située entre la ligne de lot et la façade du bâtiment adjacente à la rue Saint-Patrick;
- Exiger, pour la façade adjacente à la rue Laprairie, un retrait d'alignement d'un minimum de un mètre à partir du 3<sup>e</sup> étage;
- Exiger, pour la façade ouest du bâtiment numéroté 2 sur la carte à l'annexe A de la présente résolution, un dégagement minimal de 3 mètres par rapport à la limite du lot;
- Exiger un minimum de 10% de logements de trois chambres et plus. Ces logements doivent respecter les caractéristiques des logements familiaux énoncés à la section V du *Programme habitations urbaines pour familles* de la Ville de Montréal;

- Exiger que les logements situés au rez-de-chaussée soient accessibles directement à partir de l'extérieur;
- Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturaux (RCA07 22019), les documents suivants :
  - Le plan de développement durable et de performance environnementale innovante du bâtiment :
    - Le plan de réutilisation des matériaux issus de la démolition;
    - Le plan de commémoration de l'histoire du site et du bâtiment;
    - Un document démontrant les mesures qui seront mises de l'avant pour réduire les impacts du bruit sur les résidences et les espaces extérieurs;
- Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturaux (RCA07 22019), en plus des critères existants, les critères suivants relatifs à la rue Saint-Patrick :
  - Mettre un accent sur les éléments verticaux des façades ainsi que la présence d'éléments de protection tels que des marquises ou des auvents afin de rendre les trajets plus agréables et moins monotones pour les piétons;
  - Éviter autant que possible les façades aveugles et passives, notamment par l'intégration de nombreuses ouvertures qui rythment l'ensemble des façades;
  - Prévoir un revêtement extérieur en maçonnerie dans des proportions minimales de 85 % (sans nécessairement reprendre la couleur de la brique rouge traditionnelle), en excluant la superficie des ouvertures;
  - Privilégier une architecture contemporaine afin de construire le patrimoine de demain, mais dans le respect de l'esprit du lieu, soit en fonction de son atmosphère distinctive et des éléments du patrimoine archéologique du site ou le rythme et les proportions des ouvertures des bâtiments significatifs à proximité;
  -
- Fournir un minimum de 5 stationnements pour vélo à l'extérieur, en plus des stationnements pour vélo exigés par le Règlement d'urbanisme et les intégrer aux aménagements extérieurs;
- Exiger l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets domestiques organiques de manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2 °C et 7 °C dans ce local;
- Interdire toute clôture ou barrière empêchant le libre accès à l'ensemble du terrain, excepté pour une cour d'une résidence privée;
- Exiger, avant l'émission du permis de construction, une garantie financière d'un montant de 100 000 \$ afin d'assurer la complétion pleine et entière de l'aménagement paysager et écologique ainsi que la cession aux fins de parc.

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront s'amorcer dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

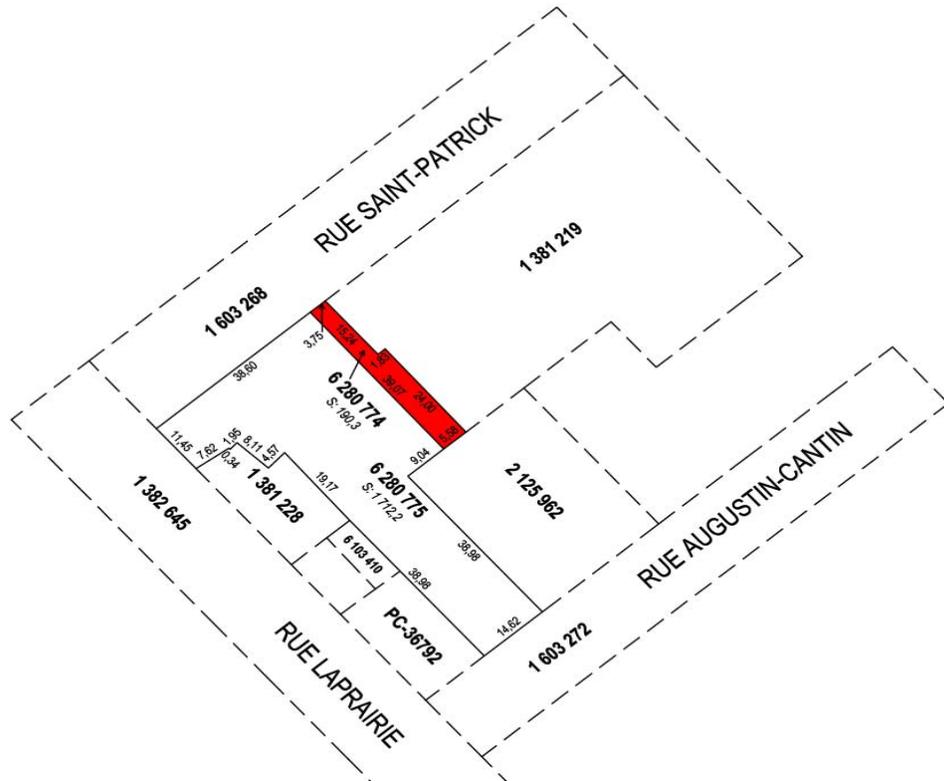
Et de déléguer à la secrétaire d'arrondissement le pouvoir de fixer la date, l'endroit et l'heure de la consultation publique requise.

Annexe A



Annexe B

ANNEXE B : CESSION POUR FINS DE PARC



ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.05 1186347024

Alain A VAILLANCOURT

Maire d'arrondissement suppléant

Daphné CLAUDE

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 13 septembre 2019

**PIÈCE RFT-3**

---

## Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

---

Séance ordinaire du mardi 15 octobre 2019

Résolution: CA19 22 0298

---

### **Adoption d'un second projet de résolution - Projet particulier de construction d'un bâtiment résidentiel de 58 logements au 2166, rue Saint-Patrick - Projet NUA (dossier 1186347024)**

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 18 septembre 2018;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003);

Considérant l'engagement du requérant de verser une contribution financière de 230 000 \$ et d'inclure au projet 20 % de logements abordables d'initiative privée, afin de respecter le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets du Sud-Ouest;

Considérant l'assemblée publique de consultation du 25 septembre 2019.

Il est proposé par Anne-Marie Sigouin

appuyé par Alain Vaillancourt

#### ET RÉSOLU :

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), un second projet de résolution autorisant la construction d'un bâtiment résidentiel et commercial sur la propriété portant les numéros de lot 1 381 230, 1 381 229, 2 125 961 (cadastre du Québec), avec un bâtiment ci-dessus construit portant le numéro civique 2166, rue Saint-Patrick, selon les conditions suivantes :

#### Autorisations :

- Autoriser la démolition des bâtiments présents sur le terrain formé des lots numérotés 1 381 230, 1 381 229 et 2 125 961 (cadastre du Québec);
- Autoriser un maximum de 58 logements;
- Autoriser la catégorie d'usage « espaces et lieux publics (E.1) »;
- Autoriser une hauteur maximale de 22 mètres et 6 étages pour le bâtiment numéroté 3 sur la carte à l'annexe A de la présente résolution;

- Autoriser une hauteur maximale de 14,5 mètres et 3 étages pour le bâtiment numéroté 1 sur la carte à l'annexe A de la présente résolution;
- Autoriser une mezzanine d'une superficie maximale de 40% de la superficie du 6<sup>e</sup> étage au toit du bâtiment numéroté 3 sur la carte à l'annexe A de la présente résolution. Cette mezzanine doit être située à une distance équivalant à au moins une fois et demie sa hauteur à partir des rues Saint-Patrick et Laprairie;
- Autoriser une mezzanine d'une superficie maximale de 40% de la superficie du 3<sup>e</sup> étage au toit du bâtiment numéroté 1 sur la carte à l'annexe A de la présente résolution. Cette mezzanine doit être située à une distance équivalant à au moins une fois et demie sa hauteur à partir de la rue Augustin-Cantin;
- Autoriser, afin d'assurer la réalisation du projet en plusieurs phases de construction, que le taux d'implantation minimal prescrit soit respecté uniquement lors de la réalisation de la dernière phase de construction;
- Autoriser un taux d'implantation maximal de 65 %;
- Autoriser une aire de stationnement d'un minimum de 15 cases;
- Autoriser la construction d'un maximum de trois bâtiments sur un seul lot;

Exigences :

- Céder à la Ville une partie de terrain d'une superficie équivalant à au moins 10% de la superficie du site tel qu'indiqué sur la carte à l'annexe B de la présente résolution. Cette cession fait office de cession pour fins d'établissement, de maintien et d'amélioration de parcs, de terrains de jeux et de préservation d'espaces naturels conformément aux articles 117.1 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1). Lors du dépôt de la demande de permis, un engagement à céder le terrain, signé par la Ville et le propriétaire, doit être déposé;
- Exiger qu'avant que soit émis le permis de démolition, une demande de permis de construction, conforme au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Sud-Ouest (01-280) et à la présente résolution, soit déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine, que les frais rattachés à cette demande soient acquittés et que les plans accompagnant la demande aient été approuvés conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturaux (RCA07 22019);
- Exiger un pourcentage de verdissement minimal du terrain de 49%;
- Exiger, pour la façade adjacente à la rue Saint-Patrick, un retrait d'alignement d'un minimum de 3 mètres adjacent à au moins 50% de la longueur de la façade;
- Exiger la plantation d'un minimum de 4 arbres à grand déploiement, c'est-à-dire atteignant une hauteur maximale de 20 à 25 mètres, plantés en pleine terre dans la bande de 3 mètres située entre la ligne de lot et la façade du bâtiment adjacente à la rue Saint-Patrick;
- Exiger, pour la façade adjacente à la rue Laprairie, un retrait d'alignement d'un minimum de un mètre à partir du 3<sup>e</sup> étage;
- Exiger, pour la façade ouest du bâtiment numéroté 2 sur la carte à l'annexe A de la présente résolution, un dégagement minimal de 3 mètres par rapport à la limite du lot;

- Exiger un minimum de 10% de logements de trois chambres et plus. Ces logements doivent respecter les caractéristiques des logements familiaux énoncés à la section V du *Programme habitations urbaines pour familles* de la Ville de Montréal;
- Exiger que les logements situés au rez-de-chaussée soient accessibles directement à partir de l'extérieur;
- Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturaux (RCA07 22019), les documents suivants :
  - Le plan de développement durable et de performance environnementale innovante du bâtiment :
    - Le plan de réutilisation des matériaux issus de la démolition;
    - Le plan de commémoration de l'histoire du site et du bâtiment;
    - Un document démontrant les mesures qui seront mises de l'avant pour réduire les impacts du bruit sur les résidences et les espaces extérieurs;
- Exiger, pour approbation en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturaux (RCA07 22019), en plus des critères existants, les critères suivants relatifs à la rue Saint-Patrick :
  - Mettre un accent sur les éléments verticaux des façades ainsi que la présence d'éléments de protection tels que des marquises ou des auvents afin de rendre les trajets plus agréables et moins monotones pour les piétons;
  - Éviter autant que possible les façades aveugles et passives, notamment par l'intégration de nombreuses ouvertures qui rythment l'ensemble des façades;
  - Prévoir un revêtement extérieur en maçonnerie dans des proportions minimales de 85 % (sans nécessairement reprendre la couleur de la brique rouge traditionnelle), en excluant la superficie des ouvertures;
  - Privilégier une architecture contemporaine afin de construire le patrimoine de demain, mais dans le respect de l'esprit du lieu, soit en fonction de son atmosphère distinctive et des éléments du patrimoine archéologique du site ou le rythme et les proportions des ouvertures des bâtiments significatifs à proximité;
  -
- Fournir un minimum de 5 stationnements pour vélo à l'extérieur, en plus des stationnements pour vélo exigés par le Règlement d'urbanisme et les intégrer aux aménagements extérieurs;
- Exiger l'aménagement d'un local distinct dédié à l'entreposage temporaire des déchets domestiques organiques de manière à ce que soit maintenue en permanence une température entre 2 °C et 7 °C dans ce local;
- Interdire toute clôture ou barrière empêchant le libre accès à l'ensemble du terrain, excepté pour une cour d'une résidence privée;
- Exiger, avant l'émission du permis de construction, une garantie financière d'un montant de 100 000 \$ afin d'assurer la complétion pleine et entière de l'aménagement paysager et écologique ainsi que la cession aux fins de parc.

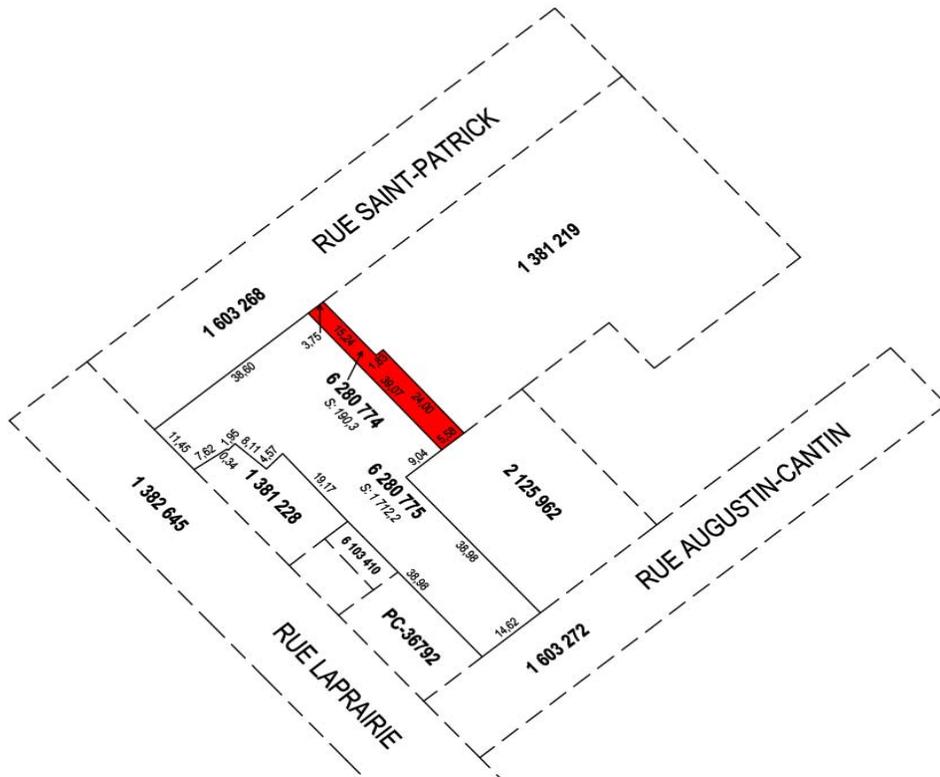
Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront s'amorcer dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.



ANNEXE B : CESSION POUR FINS DE PARC



ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.04 1186347024

Benoit DORAIS

---

Maire d'arrondissement

Daphné CLAUDE

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 18 octobre 2019

# **PIÈCE RFT-4**

## **Sous scellés**

**PIÈCE RFT-5**

Montréal, le \_\_\_\_\_

Ville de Montréal  
Arrondissement Le Sud-Ouest  
815, rue Bel-Air, 1er étage  
Montréal (Québec) H4C 2K4

À l'attention de monsieur Éric Boutet, directeur  
Direction de l'Aménagement urbain et du patrimoine

OBJET : **Engagements relatifs au Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest**  
Projet de construction résidentielle NUA

---

**ATTENDU QUE** Projet Capri S.E.C., agissant par l'intermédiaire de son unique commandité 9347-2975 Québec inc., (ci-après le « **Promoteur** »), ayant son siège au 7474, rue Saint-Hubert, à Montréal, Québec, H2R 2N3, représenté par Simon Gervais-Boyer en vertu d'une résolution du conseil d'administration de 9347-2975 Québec inc., dont copie est jointe en annexe 1 aux présentes, dispose des titres de propriété pour les lots 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230 et 2 125 961 du Cadastre du Québec (ci-après la « **Propriété** ») sis sur la partie ouest de l'îlot formé des rues Saint-Patrick, De Laprairie et Augustin-Cantin;

**ATTENDU QUE** le Promoteur désire mettre en valeur la Propriété en y construisant ou faisant en sorte que soit construit un projet à vocation principalement résidentielle (ci-après le « **Projet** ») plus précisément identifié sur un plan préparé par la firme AdHoc Architecture et intitulé « NUA », dont copie est jointe en annexe 2 aux présentes;

**ATTENDU QUE** le Projet, pour se réaliser, devra être autorisé par une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA04 22003) eu égard à des dérogations réglementaires, notamment quant à l'usage et la hauteur (ci-après les « **Modifications réglementaires** »);

**ATTENDU QUE** le Projet est visé par le *Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest* et que le Promoteur consent à en satisfaire les objectifs en s'engageant à verser une contribution financière à des fins de logements sociaux et communautaires et à faire en sorte que le Projet comporte une certaine proportion de logements abordables.

**EN CONSÉQUENCE, LE PROMOTEUR S'ENGAGE ENVERS LA VILLE DE MONTRÉAL, DE FAÇON IRRÉVOCABLE, À CE QUI SUIT :**

#### **1- Engagements conditionnels**

1.1 La présente lettre d'engagement est conditionnelle à ce que le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest autorise le Projet en vertu des Modifications réglementaires.

## 2- Développement résidentiel

2.1 Le Promoteur s'engage à réaliser, dans le cadre du Projet, cinquante-six (56) logements privés d'une superficie brute de plancher résidentiel de 5 802 m<sup>2</sup>. Le Promoteur s'engage aussi à verser une contribution financière pour la réalisation future de logements sociaux et communautaires, le tout conformément à l'article 3 des présentes. Il s'engage de plus à ce qu'un minimum de 20 % des logements privés du Projet soit des logements abordables, le tout conformément à l'article 4 des présentes.

## 3- Engagements relatifs aux logements sociaux et communautaires

3.1 Le Promoteur s'engage à verser une contribution financière pour la réalisation future de logements sociaux et communautaires. Cette contribution financière sera versée sous la forme d'une traite bancaire faite à l'ordre de la Ville de Montréal, à remettre au Directeur de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest au plus tard dix (10) jours suivant l'adoption des Modifications réglementaires.

Le montant de la contribution financière prévue est de 218 500 \$ en fonction du plan de développement actuellement disponible. Ce montant est calculé de la façon suivante :

superficie brute de plancher résidentiel du Projet <b>5 802 m<sup>2</sup></b>	x 30 % ÷ 90 m <sup>2</sup>	*	X 11 500 \$ =	<b>218 500 \$</b>
---	----------------------------	---	---------------	-------------------

\* Résultat arrondi à l'unité la plus près

3.2 Afin de garantir la réalisation des engagements relatifs aux logements sociaux et communautaires, le Promoteur s'engage à remettre au Directeur de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest, une garantie financière irrévocable en faveur de la Ville de Montréal au montant de 218 500 \$. La garantie devra être déposée au plus tard dix (10) jours avant la séance à laquelle sera proposée l'adoption des Modifications réglementaires.

Le montant de la garantie financière est calculé de la façon suivante :

superficie brute de plancher résidentiel du Projet <b>5 802 m<sup>2</sup></b>	x 30 % ÷ 90 m <sup>2</sup>	*	X 11 500 \$ =	<b>218 500 \$</b>
---	----------------------------	---	---------------	-------------------

\* Résultat arrondi à l'unité la plus près

La garantie financière prendra la forme d'une traite bancaire faite à l'ordre de la Ville de Montréal. La traite bancaire devra être remplacée par une nouvelle traite bancaire au plus tard cinq (5) mois suivant la date d'émission, et ainsi de suite, jusqu'à ce que les Modifications réglementaires aient été adoptées.

Lorsque les Modifications réglementaires auront été adoptées, ladite traite bancaire pourra être encaissée par la Ville de Montréal en guise de contribution financière pour satisfaire l'article 3.1 des présentes.

#### **4- Garantie financière**

4.1 Toute garantie financière que le Promoteur doit remettre à la Ville, en faveur de cette dernière, doit être émise par une institution financière reconnue.

#### **5- Aliénation**

5.1 L'aliénation de la Propriété ou d'une partie de celle-ci ou la cession d'une offre d'achat ne nécessite pas le consentement de la Ville de Montréal. Lorsque le Promoteur procède à une telle aliénation ou cession, il doit céder à l'acheteur ou au cessionnaire les obligations prévues à la présente, et l'acheteur ou le cessionnaire doit s'engager envers la Ville de Montréal à remplir ces obligations, en regard de la Propriété ou de la partie de la Propriété faisant l'objet de l'aliénation. Le Promoteur demeurera responsable des obligations jusqu'à l'entrée en vigueur d'une telle cession.

5.2 Le Promoteur sera, dès le jour où le contrat de cession entrera en vigueur, dégagé de toute responsabilité eu égard aux obligations assumées par l'acheteur ou le cessionnaire, sans qu'il soit nécessaire de poser quelque geste que ce soit, sauf de fournir au Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest (i) un exemplaire original du contrat de cession dûment signé et (ii) les garanties financières exigibles aux termes de la présente, garantissant les engagements de l'acheteur.

Il est entendu que la vente d'un logement est exclue de la portée du présent article.

#### **6- Reconnaissance de dette**

6.1 Le Promoteur reconnaît qu'en cas de défaut de déposer à la Ville de Montréal les garanties financières et traites décrites aux présentes, il demeure débiteur d'une somme équivalente auprès de la Ville de Montréal.

#### **7- Non-respect des délais**

7.1 Advenant que le Promoteur ne respecte pas l'un ou l'autre des délais mentionnés à la présente, la Ville pourra, suite à l'expiration dudit délai, à sa seule discrétion, soit (i) prévoir un nouveau délai, auquel cas les délais subséquents seront ajustés en conséquence et tous les termes et conditions de la présente demeureront en vigueur, sans modification, pendant cette période, soit (ii) exercer tous les recours qui lui sont disponibles dans un tel cas. La modification d'un délai, le cas échéant, sera confirmée par une lettre du Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest.

#### **8- Dispositions diverses**

8.1 La présente lettre d'engagement est régie par les lois du Québec et toute procédure judiciaire s'y rapportant doit être intentée dans le district judiciaire de Montréal.

8.2 La présente lettre d'engagement lie le Promoteur, ses successeurs et ses ayants droit.

8.3 Le Promoteur sera constitué en demeure d'exécuter les obligations incluses à la présente par le seul écoulement du temps.

8.4 La présente est faite sous réserve de toute réglementation, notamment municipale, qui pourrait s'appliquer à l'égard des projets précédemment mentionnés et par conséquent, l'acceptation de la présente ne peut être interprétée de quelque manière que ce soit comme une reconnaissance de la Ville à ne pas invoquer l'application d'une telle réglementation ou modifier sa propre réglementation.

**EN FOI DE QUOI LE PROMOTEUR A SIGNÉ LA PRÉSENTE LETTRE D'ENGAGEMENT, EN DEUX EXEMPLAIRES, À MONTRÉAL, À LA DATE INDIQUÉE EN PREMIÈRE PAGE.**

**9347-2975 QUÉBEC INC.**, agissant à titre de seul commandité de PROJET CAPRI S.E.C.

---

Par : Simon GERVAIS-BOYER, président

## **Annexe 1 : Résolutions**

Résolution des administrateurs de **9347-2975 QUÉBEC INC.** (la "**Société**"), agissant en sa capacité de commandité de **PROJET CAPRI S.E.C.**, en date du 22 mai 2019.

### **SIGNATURE ET EXÉCUTION DE LA LETTRE D'ENGAGEMENT**

#### **IL EST RÉSOLU :**

**QUE** la Société soit, et elle est par la présente, autorisée à exécuter, à titre de commandité de Projet Capri S.E.C., la lettre d'engagement pour le projet de construction résidentielle NUA intitulée *Engagements relatifs au Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest* (la "**Lettre d'engagement**");

**QUE** Simon GERVAIS-BOYER, son représentant et président, soit par les présentes autorisé et requis à passer et signer la Lettre d'engagement pour et au nom de la Société.

Les résolutions ci-dessus énoncées sont, par les présentes, adoptées par 9347-2975 QUÉBEC INC. à titre de commandité de la société PROJET CAPRI S.E.C.

**9347-2975 QUÉBEC INC.**

---

Par : Simon GERVAIS-BOYER, président



## Annexe 3 : Définitions

### Logement

Une pièce ou une suite de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, et comportant des installations sanitaires composées d'au moins un W.-C., d'une baignoire ou d'une douche, d'un lavabo et d'un évier de cuisine. Les chambres à coucher doivent être fermées et posséder au moins une fenêtre.

### Logements abordables

Les logements abordables peuvent être offerts en vente ou en location.

### Logements vendus

- Logement de type studio, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe a) du paragraphe 4 de l'article 4 des Règlement suivants : *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) **ou** *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035). Actuellement, ce montant est de 200 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement d'une (1) chambre à coucher, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe c) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) **ou** *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035). Actuellement, ce montant est de 250 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement de deux (2) chambres à coucher, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe b) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) **ou** *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035). Actuellement, ce montant est de 280 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement de trois (3) chambres à coucher, d'une superficie intérieure habitable d'au moins 96 m<sup>2</sup>, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe d) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) **ou** *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035). Actuellement, ce montant est de 360 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre.

Les prix de vente ci-haut sont des prix toutes taxes incluses, en tenant en compte des remboursements de taxes applicables.

Les prix de vente des projets faisant l'objet d'une certification LEED ou Novoclimat peuvent être majorés du plus élevé des montants prévus soit au *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) ou au *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035). Ces règlements peuvent être modifiés ou remplacés de temps à autre. Actuellement, la majoration des projets LEED est de 5 000 \$ et celle pour les projets Novoclimat est de 2 500 \$.

Dans l'éventualité où le *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) et le *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035) étaient abrogés sans être remplacés, les prix de vente susmentionnés seront automatiquement indexés selon l'indice des prix à la consommation compilé par Statistique Canada (IPC) pour la région de Montréal, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année suivant l'abrogation, étant entendu que le prix ne sera jamais ajusté à la baisse.

### Logements loués

Loyers abordables maximaux de référence, sans services, valides en 2019.

- 820 \$ pour un logement studio
- 984 \$ pour un logement d'une chambre à coucher
- 1 107 \$ pour un logement de 2 chambres à coucher
- 1 313 \$ pour un logement de 3 chambres à coucher

Il est entendu que les loyers de référence maximums susmentionnés seront augmentés annuellement de 2 % au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année à compter de la date de signature des présentes. Le propriétaire pourra aussi utiliser toute nouvelle grille de loyer que la Ville de Montréal pourrait rendre disponible de temps à autre.

Le taux d'indexation de 2 % s'appliquera également aux loyers payables pour les cinq (5) années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. À cet effet, le propriétaire devra fournir à la Ville de Montréal une copie du bail de départ ainsi qu'un addenda au bail, signé par les deux parties, stipulant qu'en cas de renouvellement du bail, la hausse maximale annuelle pour cette période de cinq (5) ans ne pourra excéder 2 %.

### **Logements sociaux et communautaires**

Les logements faisant partie d'un projet de construction d'immeuble d'un organisme à but non lucratif, de l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une coopérative d'habitation, de la Ville de Montréal ou d'une société paramunicipale, réalisés dans le cadre d'un programme d'habitation sociale mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec.

**PIÈCE RFT-6**

## INTERIM FINANCING TERM SHEET

### PROJECT CAPRI S.E.C.

November 28, 2019

**WHEREAS** 9263-3387 Québec Inc. (the “**Purchaser**”), pursuant to an offer to purchase dated October 30, 2019 (the “**Offer to Purchase**”), offered to purchase from Projet Capri S.E.C. (the “**Borrower**”) that certain immovable property known and designated as being lots ONE MILLION THREE HUNDRED EIGHTY-ONE THOUSAND TWO HUNDRED TWENTY-SEVEN (1 381 227), ONE MILLION THREE HUNDRED EIGHTY-ONE THOUSAND TWO HUNDRED TWENTY-NINE (1 381 229), ONE MILLION THREE HUNDRED EIGHTY-ONE THOUSAND TWO HUNDRED THIRTY (1 381 230) and TWO MILLION ONE HUNDRED TWENTY-FIVE THOUSAND NINE HUNDRED SIXTY-ONE (2 125 961) of the Cadastre du Québec, Registration Division of Montréal, bearing civic addresses 2166-2172 Saint-Patrick Street in the City of Montréal, Province of Québec (the “**Property**”) and including all of the Borrower’s rights to the development project prepared for the Property (the “**PPCMOI**”), including all plans, specifications, details, drawings, perspectives, payments and all other documents prepared by architects, engineers or any other professional related to the PPCMOI (the “**Project Documents**” and together with the Property and the rights of the Borrower in the PPCMOI, the “**Collateral**”);

**WHEREAS** pursuant to Offer to Purchase the consummation of the closing of the transactions described therein (the “**Closing**”) is conditional on receipt by the Borrower of the final irrevocable approval by the City of Montreal (Sud-Ouest borough) (the “**Borough**”) of the PPCMOI for the Property;

**WHEREAS** pursuant to a letter of undertaking dated October 29, 2019, a copy of which is appended hereto as Schedule “A” (the “**Undertaking**”), the Borrower is required to furnish certain financial guarantees to the Borough in order to support its obligations towards the Borough to fulfill the social housing requirements related to the PPCMOI and described therein (the “**Social Housing Requirement**”) as more fully described in Article 3 of the Undertaking in order to obtain the final, irrevocable approval by the Borough of the PPCMOI for the Project;

**WHEREAS** on November 15, 2019 the Borrower and several of its affiliates each filed notices of intention to file a proposal under the *Bankruptcy and Insolvency Act* (the “**BIA**”) and thereby submitted to the jurisdiction of the Superior Court for the District of Montreal (the “**Court**”) and commenced creditor protection proceedings (the “**Proceedings**”);

**WHEREAS** the value of the Property is greatly enhanced by the continuation and completion of the PPCMOI and conversely the failure thereof to reach completion would negatively affect the sale value of the Property to the detriment of the Borrower, its creditors and its other stakeholders;

**WHEREAS** the Borrower is unable to fund the guarantee for the Social Housing Requirement from its own resources and is unable to procure required funds from its current lenders or any other parties, and has requested that 7663609 Canada Inc. (the “**Interim Lender**”) provide the financing required in connection therewith;

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

1. BORROWER	Projet Capri S.E.C.
2. LENDER	7663609 Canada Inc.
3. PURPOSE	<p>To provide the funds necessary to provide the financial guarantee required pursuant to the Undertaking in respect of the Social Housing Requirement.</p> <p>The parties shall use commercially reasonable efforts to consummate the closing of the transactions contemplated by the Offer to Purchase on January 31, 2020, subject to approval by the Court.</p>
4. INTERIM LOAN	A super-priority (debtor-in-possession) interim, non-revolving loan (the “ <b>Interim Loan</b> ”) in an amount of \$228,500, subject to the terms and conditions set out herein.
5. ADVANCES	<p>The Interim Loan shall be disbursed as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) An amount of \$218,500 shall be remitted by the Interim Lender to the Borough to fund the financial guarantee in connection with the Social Housing Requirement; and</li> <li>b) An amount of \$10,000 shall be held back by the Interim Lender as an estimate of the Interim Financing Fees and Expenses (as such term is hereinafter defined).</li> </ul>
6. CONDITIONS PRECEDENT TO FUNDING	<p>The Interim Lender’s agreement to make the Interim Loan available to the Borrower is subject to the satisfaction of the following conditions precedent, as determined by the Interim Lender in its sole discretion:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) The Court shall have issued an order on or before 3:00 PM on November 29, 2019 (the “<b>DIP Approval Order</b>”) substantially in the form attached hereto as Schedule “B”, approving the Interim Loan and granting the Interim Lender a charge in the principal amount of \$350,000 (the “<b>Interim Lender Charge</b>”) on the Collateral securing all obligations owing by the Borrower to the Interim Lender hereunder, including, without limitation, all principal, interest, Interim Financing Fees and Expenses (collectively, the “<b>Interim Loan Obligations</b>”), which shall rank: (i) in priority over the claims of all secured creditors and other creditors (and holders and beneficiaries of deemed trusts) of the Borrower and (ii) subordinate only to that certain deed of hypothec by the Borrower in favour of Société en Commandite Ipso Facto VI (the “<b>Prior Lender</b>”), by deed executed before Jean-Sébastien Élie, Notary on March 27, 2018 and duly published at the Registry Office for the Registration Division of Montreal under the number 23 726 735 (the “<b>Priority Charge</b>”). Such DIP Approval Order shall not have been stayed, vacated or otherwise caused to be ineffective or amended, restated or modified in a way that adversely impacts the rights and interests of the Interim Lender in a material manner, without the consent of the Interim Lender.</li> <li>b) The Borrower shall provide the Borough with an irrevocable direction of payment letter (copying the Interim Lender) specifying that the amount of the financial guarantee remitted (i.e., \$218,500)</li> </ul>

	<p>shall be sent directly to the Interim Lender in the event and forthwith upon any decision of the Borough to not approve the PPCMOI.</p> <p>c) The Prior Lender shall have consented to the Interim Loan and the Interim Lender Charge.</p> <p>d) The Interim Lender shall have received a statement of account from the Prior Lender indicating the current balance owing under the Prior Lender's loan, including all interest (before and after default) and penalties and any other amounts owing to the Prior Lender that may be secured by the Priority Charge <del>along with a copy of the Prior Lender's loan agreement with the Borrower</del>, and the Interim Lender shall be satisfied therewith.</p> <p>For greater certainty, the Interim Lender shall not be obligated to advance or otherwise make available any funds pursuant to this Interim Loan Term Sheet unless and until all of the foregoing documentation and confirmations have been obtained, each in form and content satisfactory to the Interim Lender.</p>
7. COSTS AND EXPENSES	<p>The Borrower shall pay all of the Interim Lender's reasonable legal fees and out-of-pocket disbursements (including as to the negotiation, preparation and Court approval of this Interim Financing Term Sheet) and any costs of realization or enforcement, in each case in connection with or otherwise related to the Interim Loan, the Interim Loan Obligations, the Interim Lender Charge and the Proceedings (the "<b>Interim Financing Fees and Expenses</b>"). The estimated amount of the foregoing relating to the negotiation, preparation and Court approval of this Interim Financing Term Sheet) is \$10,000 and such amount shall be reserved from the Interim Loan and applied by the Lender on account thereof within five (5) business days of the DIP Approval Order.</p>
8. INTERIM LOAN SECURITY	<p>All obligations of the Borrower under or in connection with the Interim Loan, this Interim Financing Term Sheet and any other documentation in respect of the Interim Loan that is requested by the Interim Lender shall be secured by the Interim Lender Charge.</p>
9. PRIORITY	<p>The Interim Financing Charge shall be a priority lien, charge and encumbrance, ranking in priority to all other claims of all secured creditors and other creditors (and holders and beneficiaries of deemed trusts) of the Borrower, and subordinate only to the Priority Charge.</p> <p>The Collateral will be free and clear of all other liens, charges, hypothecs and priority rights.</p>
10. TRUSTEE	<p>The trustee in the Proceedings is Richter Advisory Group Inc. (the "<b>Trustee</b>"). The Trustee shall be authorized to have direct discussions with the Interim Lender and the Interim Lender shall be entitled to receive information from the Trustee as may be requested by the Interim Lender from time to time.</p>
11. REPAYMENT	<p>The Interim Loan shall be repayable in full on the earlier of: (i) the date upon which the Borough confirms that the PPCMOI has not been approved; (ii) conversion of the Proceedings into (or the commencement of) a proceeding under the <i>Companies' Creditors Arrangement Act</i> (Canada) ("<b>CCAA</b>"); (iii)</p>

	<p>the sale of the Collateral; and (iv) six months from the date of the DIP Approval Order (the earliest of such dates being the “<b>Maturity Date</b>”). The Maturity Date may be extended from time to time at the request of the Borrower and with the prior written consent of the Interim Lender for such period and on such terms and conditions as the Borrower and the Interim Lender may agree, provided that no extension of the Maturity Date shall be by more than an aggregate additional six months from the Maturity Date, without the approval of the Court.</p>
12. USE OF PROCEEDS	<p>The Borrower is authorized to use Interim Loan solely for the purpose of providing the Borough with the financial guarantee required in connection with the Social Housing Requirement described in the Undertaking, for the payment of the costs and expenses of the Interim Lender described in Section 6 hereof, and for no other purpose.</p>
13. EVIDENCE OF INDEBTEDNESS	<p>The Interim Lender’s accounts and records constitute, in the absence of manifest error, prima facie evidence of the indebtedness of the Borrowers to the Interim Lender pursuant to the Interim Loan.</p>
14. FEES AND INTEREST RATE	<p>The Interim Loan shall bear interest at the rate of 2% per month. Interest shall accrue monthly in arrears and be added to the principal amount outstanding under the Interim Loan on the first business day of each month.</p>
15. MANDATORY REPAYMENTS	<p>Unless otherwise consented to in writing by the Interim Lender, the Interim Loan shall be forthwith repaid: (i) upon a sale of the Collateral, in an amount equal to the net cash proceeds of such sale (for greater certainty, net of reasonable costs and closing adjustments); (ii) upon receipt by any of the Borrower of insurance proceeds with respect to the Collateral, and (iii) upon receipt by the Borrower of a refund or payment on account of Taxes from any Governmental Entity, excluding refunds or payments on account of sales taxes.</p>
16. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES	<p>The Borrower represents and warrants to the Interim Lender, upon which the Interim Lender relies in entering into this Interim Financing Term Sheet as follows:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) The transactions contemplated by this Interim Financing Term Sheet: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. upon the granting of the DIP Approval Order, are within the powers of the Borrower;</li> <li>b. have been duly authorized by all necessary corporate and, if required, shareholder approval of the Borrower;</li> <li>c. have been duly executed and delivered by or on behalf of the Borrower;</li> <li>d. upon the granting of the DIP Approval Order, constitute legal, valid and binding obligations of the Borrower; and</li> <li>e. upon the granting of the DIP Approval Order, do not require the consent or approval of, registration or filing with, or any other action by, any governmental authority, other than filings which may be made to register or otherwise record the Interim Lender Charge.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>(ii) The Borrower has no employees and thus no obligations for payroll, source deductions, current normal cost pension liabilities, retail sales tax, Québec sales tax, goods and services tax and harmonized sales tax, as applicable.</li> <li>(iii) There are no payments outstanding to any third parties that could give rise to any workman's lien or legal hypothec of construction.</li> <li>(iv) There are no amounts owing in respect of mutations taxes and no transactions have occurred since the Borrower became the owner of the Collateral that could give rise to any mutations taxes.</li> </ul>
<p>17. AFFIRMATIVE COVENANTS</p>	<p>In addition to all of the other covenants and obligations contained herein, the Borrower covenants and agrees to perform and do each of the following until the Interim Loan is permanently and indefeasibly repaid in full and terminated:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Allow the Interim Lender or its agents and advisors, on reasonable notice during regular business hours, to enter on and inspect the Collateral, and provide the Interim Lender and their agents or advisors, on reasonable notice and during normal business hours, full access to the books and records of the Borrower and cause management thereof to fully co-operate with the Interim Lender, its agents and advisors.</li> <li>(ii) Use reasonable efforts to keep the Interim Lender apprised on a timely basis of all material developments with respect to the business and affairs of the Borrower, the PPCMOI.</li> <li>(iii) Use the proceeds of the Interim Loan only for the purposes described in Section 12, and in a manner consistent with the restrictions set out herein.</li> <li>(iv) Forthwith notify the Interim Lender of the occurrence of any default to the Priority Lender or any Event of Default hereunder.</li> <li>(v) Provide the Interim Lender with draft copies of all motions, applications, proposed orders or other material or documents that the Borrower or any of its affiliates intend to file within the Proceedings as soon as practically possible prior to any such filing.</li> <li>(vi) Provide to the Interim Lender regular updates regarding the status of the Proceedings.</li> </ul>
<p>18. NEGATIVE COVENANTS</p>	<p>The Borrower covenants and agrees not to do the following, other than with the prior written consent of the Interim Lender:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Create, permit to exist or seek to support a motion by another party to provide to any third party a lien, charge or hypothec on the</li> </ul>

	Property which is senior to or <i>pari passu</i> with the Interim Lender Charge.
19. INDEMNITY	<p>The Borrower agrees to indemnify and hold harmless the Interim Lender and its directors, officers, employees, agents, attorneys, advisors and affiliates (all such persons and entities being referred to hereafter as “<b>Indemnified Persons</b>”) from and against any and all actions, suits, proceedings (including any investigations or inquiries), claims, losses, damages, liabilities or expenses of any kind or nature whatsoever (excluding indirect or consequential damages and claims for lost profits) which may be incurred by or asserted against or involve any Indemnified Person (collectively, “<b>Claims</b>”) as a result of or arising out of or in any way related to or resulting from the Interim Loan or this Interim Financing Term Sheet (regardless of whether such Claim is made in the Proceedings or any other proceeding, including a bankruptcy or insolvency proceeding) and, upon demand, to pay and reimburse any Indemnified Person for any legal or other out-of- pocket expenses incurred in connection with investigating, defending or preparing to defend any such action, suit, proceeding (including, without limitation, any inquiry or investigation) or claim (whether or not any Indemnified Person is a party to any action or proceeding out of which any such expenses arise).</p> <p>The indemnities granted under this Interim Financing Term Sheet shall survive any termination of the Interim Loan.</p>
20. EVENTS OF DEFAULT	<p>The occurrence of any one or more of the following events shall constitute an event of default (“<b>Event of Default</b>”) under this Interim Financing Term Sheet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) the issuance of an order of the Court (including any restructuring court order) or any other court of competent jurisdiction: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. dismissing the Proceedings (including as to continuing same or commencing new proceedings involving the Borrower under the CCAA without the prior consent of the Interim Lender) or lifting the stay in the Proceedings to permit the enforcement of any lien, charge or encumbrance against the Borrower or a material portion of its property, assets or undertaking;</li> <li>b. granting any lien, charge or encumbrance which is senior to or <i>pari passu</i> with the Interim Lender Charge, other than the Priority Charge;</li> <li>c. staying, reversing, vacating or otherwise modifying the Interim Financing Term Sheet or any restructuring Court order in a manner adverse to the interests of the Interim Lender; or</li> </ul> </li> </ul>

	<p>d. adversely impacting the rights and interests of the Interim Lender in a material manner, without the prior written consent of the Interim Lender.</p> <p>(ii) the filing of any pleading by the Borrower seeking any of the matters set forth in clause (i) above or failure of the Borrower to diligently oppose any party that brings an application or motion for the relief set out in paragraph (i) above and/or fails to secure the dismissal of such motion or application within 60 days from the date such application or motion is brought;</p> <p>(iii) failure to have any proposal filed by the Borrower accepted by the required majorities of creditors or ratified by the Court;</p> <p>(iv) any default to the Prior Lender, the occurrence of which would entitle it to exercise its security against the Collateral;</p> <p>(v) failure of the Borrower to comply with any negative covenants in this Interim Financing Term Sheet, which default has not been remedied or cured within three (3) business days (without need for any prior notice or other action on the part of the Interim Lender);</p> <p>(vi) a Court order is made, a liability arises or an event occurs, including any change in the business, assets, or conditions (financial or otherwise) of the Borrower that will in the Interim Lender's judgment, acting reasonably, materially further impair the Borrower's financial condition or ability to comply with its obligations under this Interim Financing Term Sheet or any Court order (a "<b>Material Adverse Change</b>");</p> <p>(vii) any representation or warranty by the Borrower herein shall be incorrect or misleading in a material respect when made;</p> <p>(viii) any proceeding, motion or application is commenced or filed by the Borrower, or if commenced by another party, supported or otherwise consented to by the Borrower, seeking the invalidation, subordination or otherwise challenging the terms of the Interim Facility, the Interim Lender Charge, this Interim Financing Term Sheet or, unless a plan or restructuring option provides for repayment in full of the Interim Loan, the approval of any plan or restructuring option which does not have the prior written consent of the Interim Lender;</p> <p>(ix) a proposal (or a plan under the CCAA) is sanctioned or a restructuring option is consummated by the Borrower that is not consistent with or contravenes any provision of this Interim Financing Term Sheet in a manner that is adverse to the interests of the Interim Lender or would reasonably be expected to adversely affect the interests of the Interim Lender, unless the Interim Lender has consented thereto;</p>
--	---

	<p>(x) failure of the Borrower to perform or comply with any other term or covenant under this Interim Financing Term Sheet and such default shall continue unremedied for a period of three (3) Business Days (without need for any prior notice or other action on the part of the Interim Lender); and</p> <p>(xi) if the Borrower commences an action or takes any other proceeding to obtain any form of relief against the Interim Lender or any affiliate thereof, including, without limitation, a proceeding to recover damages or to obtain payment of any amounts purported to be owing by the Interim Lender or any affiliate thereof to the Borrower or any of its affiliates if the Interim Lender or such affiliate disputes such debt.</p>
<p>21. REMEDIES</p>	<p>Upon the occurrence of an Event of Default, the obligations in respect of the Interim Financing Term Sheet shall be immediately due and payable (without need for any prior notice or other action on the part of the Interim Lender). In addition, upon the occurrence of an Event of Default, the Interim Lender may, in its sole discretion, subject to any restructuring court order:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) set-off or combine any amounts then owing by the Interim Lender or its affiliates to the Borrower against the obligations of any of the Borrower to the Interim Lender hereunder;</li> <li>(ii) exercise any power granted to the Interim Lender under the DIP Approval Order;</li> <li>(iii) apply to the Court for an order, on terms satisfactory to the Trustee and the Interim Lender, providing the Trustee with the power, in the name of and on behalf of the Borrower, to take all necessary steps in the Proceedings;</li> <li>(iv) exercise the powers and rights of a secured party under the Civil Code of Québec or any legislation of similar effect; and</li> <li>(v) exercise all such other rights and remedies under the Interim Financing Term Sheet, the DIP Approval Order and applicable law.</li> </ul>
<p>22. MISCELL- ANEOUS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Any consent, approval, instruction or other expression of the Interim Lender to be delivered in writing may be delivered by any written instrument, including by way of electronic mail, by the Interim Lender, or its counsel, pursuant to the terms hereof.</li> <li>(ii) 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 Interim Lender may reasonably request for the purpose of giving effect to this Interim Financing Term Sheet.</li> </ul>

(iii) This Interim Financing Term Sheet, including the schedules hereto constitutes the entire agreement between the parties relating to the subject matter hereof.

(iv) No waiver or delay on the part of the Interim Lender in exercising any right or privilege hereunder will operate as a waiver hereof or thereof unless made in writing by the Interim Lender and delivered in accordance with the terms of this Interim Financing Term Sheet, and then such waiver shall be effective only in the specific instance and for the specific purpose given.

(v) The Interim Lender may assign this Interim Financing Term Sheet and its rights and obligations hereunder, in whole or in part, or grant a participation in its rights and obligations hereunder, (i) at any time to an affiliate of the Interim Lender; (ii) prior to the occurrence of an Event of Default, subject to the consent of the Borrower, not to be unreasonably withheld; and (iii) following the occurrence of an Event of Default, to any party acceptable to the Interim Lender in its sole and absolute discretion (subject in all cases to providing the Trustee with reasonable evidence that such assignee has the financial capacity to fulfill the obligations of the Interim Lender hereunder). Neither this Interim Financing Term Sheet nor any right or obligation hereunder may be assigned by the Borrower.

(vi) Any provision in this Interim Financing Term Sheet, 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.

(vii) No person, other than the Borrower and the Interim Lender, is entitled to rely upon this Interim Financing Term Sheet and the parties expressly agree that this Interim Financing Term Sheet does not confer rights upon any party not a signatory hereto.

(viii) This Interim Financing Term Sheet may be executed in any number of counterparts and by facsimile or other electronic 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.

(ix) The parties hereto confirm that this Interim Financing Term Sheet and all related documents have been drawn up in the English language at their request. *Les parties aux présentes confirment que le présent acte et tous les documents y relatifs furent rédigés en anglais à leur demande.*

(x) This Interim Financing Term Sheet shall be governed by, and construed in accordance with, the laws of the Province of Quebec and

	<p>the federal laws of Canada applicable therein. Without prejudice to the ability of the Interim Lender to enforce this Interim Financing Term Sheet in any other proper jurisdiction, the Borrower irrevocably submits and attorns to the non-exclusive jurisdiction of the courts of Quebec.</p>
23. NOTICES	<p>Any notice, request or other communication hereunder to any of the parties shall be in writing and be well and sufficiently given if delivered personally or sent by electronic mail to the attention of the person as set forth below:</p> <p>If to the Interim Lender:</p> <p>7663609 Canada Inc. 102-100 boul. Alexis-Nihon Montréal (Québec) H4M 2N6</p> <p>Attn: David Owen Email: <a href="mailto:dowen@mondev.ca">dowen@mondev.ca</a></p> <p>With a copy to:</p> <p>KRB Lawyers Inc. 240 St-Jacques Street, Suite 300 Montréal (Québec) H2Y 1L9</p> <p>Attn: Diana Lyrantzis Email: <a href="mailto:diana@krblaw.ca">diana@krblaw.ca</a></p> <p>If to the Borrower:</p> <p>Projet Capri S.E.C. 7474 rue Saint-Hubert Montréal (Québec) H2R 2N3</p> <p>Attn: Simon Boyer Email: <a href="mailto:s.boyer@devkb.ca">s.boyer@devkb.ca</a></p> <p>With a copy to:</p> <p>Gowling WLG 3700-1, Place Ville Marie Montréal (Québec) H3B 3P4</p> <p>Attn: Alexander Bayus Email: <a href="mailto:Alexander.Bayus@gowlingwlg.com">Alexander.Bayus@gowlingwlg.com</a></p> <p>If to the Trustee:</p> <p>Richter Advisory Group Inc. 1981 McGill College, Suite 1100 Montréal (Québec) H3A 0G6</p> <p>Attn: Andrew Adessky Email: <a href="mailto:AAdessky@richter.ca">AAdessky@richter.ca</a></p>

With a copy to:

Woods LLP  
2000 McGill College Ave., Suite 1700  
Montréal (Québec) H3A 3H3

Attn: Bogdan-Alexandru Dobrota  
Email: adobrota@woods.qc.ca

Any such notice shall be deemed to be given and received when received, unless received after 5:00 Eastern Time or on a day other than a business day, in which case the notice shall be deemed to be received the next business day.

***[SIGNATURE PAGE FOLLOWS]***

**IN WITNESS WHEREOF**, the parties hereby execute this Interim Financing Term Sheet as at the date first above mentioned.

**PROJECT CAPRI S.E.C.**, herein acting and represented by its general partner, **9347-2975 QUÉBEC INC.**



Name: Simon  
Title: Bover

**7663609 CANADA INC.**



Name:  
Title:

**SCHEDULE "A"**  
**UNDERTAKING**  
*(see attached)*

Montréal, le 2019/10/29

Ville de Montréal  
Arrondissement Le Sud-Ouest  
815, rue Bel-Air, 1er étage  
Montréal (Québec) H4C 2K4

À l'attention de monsieur Éric Boutet, directeur  
Direction de l'Aménagement urbain et du patrimoine

OBJET : **Engagements relatifs au Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest**  
Projet de construction résidentielle NUA

---

**ATTENDU QUE** Projet Capri S.E.C., agissant par l'intermédiaire de son unique commandité 9347-2975 Québec inc., (ci-après le « **Promoteur** »), ayant son siège au 7474, rue Saint-Hubert, à Montréal, Québec, H2R 2N3, représenté par Simon Gervais-Boyer en vertu d'une résolution du conseil d'administration de 9347-2975 Québec inc., dont copie est jointe en annexe 1 aux présentes, dispose des titres de propriété pour les lots 1 381 227, 1 381 229, 1 381 230 et 2 125 961 du Cadastre du Québec (ci-après la « **Propriété** ») sis sur la partie ouest de l'îlot formé des rues Saint-Patrick, De Laprairie et Augustin-Cantin;

**ATTENDU QUE** le Promoteur désire mettre en valeur la Propriété en y construisant ou faisant en sorte que soit construit un projet à vocation principalement résidentielle (ci-après le « **Projet** ») plus précisément identifié sur un plan préparé par la firme AdHoc Architecture et intitulé « NUA », dont copie est jointe en annexe 2 aux présentes;

**ATTENDU QUE** le Projet, pour se réaliser, devra être autorisé par une résolution en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA04 22003) eu égard à des dérogations réglementaires, notamment quant à l'usage et la hauteur (ci-après les « **Modifications réglementaires** »);

**ATTENDU QUE** le Projet est visé par le *Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest* et que le Promoteur consent à en satisfaire les objectifs en s'engageant à verser une contribution financière à des fins de logements sociaux et communautaires et à faire en sorte que le Projet comporte une certaine proportion de logements abordables.

**EN CONSÉQUENCE, LE PROMOTEUR S'ENGAGE ENVERS LA VILLE DE MONTRÉAL, DE FAÇON IRRÉVOCABLE, À CE QUI SUIT :**

#### **1- Engagements conditionnels**

1.1 La présente lettre d'engagement est conditionnelle à ce que le conseil d'arrondissement du Sud-Ouest autorise le Projet en vertu des Modifications réglementaires.

## 2- Développement résidentiel

2.1 Le Promoteur s'engage à réaliser, dans le cadre du Projet, cinquante-huit (58) logements privés d'une superficie brute de plancher résidentiel de 5 802 m<sup>2</sup>. Le Promoteur s'engage aussi à verser une contribution financière pour la réalisation future de logements sociaux et communautaires, le tout conformément à l'article 3 des présentes. Il s'engage de plus à ce qu'un minimum de 20 % des logements privés du Projet soit des logements abordables, le tout conformément à l'article 4 des présentes.

## 3- Engagements relatifs aux logements sociaux et communautaires

3.1 Le Promoteur s'engage à verser une contribution financière pour la réalisation future de logements sociaux et communautaires. Cette contribution financière sera versée sous la forme d'une traite bancaire faite à l'ordre de la Ville de Montréal, à remettre au Directeur de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest au plus tard dix (10) jours suivant l'adoption des Modifications réglementaires.

Le montant de la contribution financière prévue est de 218 500 \$ en fonction du plan de développement actuellement disponible. Ce montant est calculé de la façon suivante :

superficie brute de plancher résidentiel du Projet <b>5 802 m<sup>2</sup></b>	x 30 % ÷ 90 m <sup>2</sup>	*	X 11 500 \$ =	<b>218 500 \$</b>
---	----------------------------	---	---------------	-------------------

\* Résultat arrondi à l'unité la plus près

3.2 Afin de garantir la réalisation des engagements relatifs aux logements sociaux et communautaires, le Promoteur s'engage à remettre au Directeur de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest, une garantie financière irrévocable en faveur de la Ville de Montréal au montant de 218 500 \$. La garantie devra être déposée au plus tard dix (10) jours avant la séance à laquelle sera proposée l'adoption des Modifications réglementaires.

Le montant de la garantie financière est calculé de la façon suivante :

superficie brute de plancher résidentiel du Projet <b>5 802 m<sup>2</sup></b>	x 30 % ÷ 90 m <sup>2</sup>	*	X 11 500 \$ =	<b>218 500 \$</b>
---	----------------------------	---	---------------	-------------------

\* Résultat arrondi à l'unité la plus près

La garantie financière prendra la forme d'une traite bancaire faite à l'ordre de la Ville de Montréal. La traite bancaire devra être remplacée par une nouvelle traite bancaire au plus tard cinq (5) mois suivant la date d'émission, et ainsi de suite, jusqu'à ce que les Modifications réglementaires aient été adoptées.

Lorsque les Modifications réglementaires auront été adoptées, ladite traite bancaire pourra être encaissée par la Ville de Montréal en guise de contribution financière pour satisfaire l'article 3.1 des présentes.

#### **4- Garantie financière**

4.1 Toute garantie financière que le Promoteur doit remettre à la Ville, en faveur de cette dernière, doit être émise par une institution financière reconnue.

#### **5- Aliénation**

5.1 L'aliénation de la Propriété ou d'une partie de celle-ci ou la cession d'une offre d'achat ne nécessite pas le consentement de la Ville de Montréal. Lorsque le Promoteur procède à une telle aliénation ou cession, il doit céder à l'acheteur ou au cessionnaire les obligations prévues à la présente, et l'acheteur ou le cessionnaire doit s'engager envers la Ville de Montréal à remplir ces obligations, en regard de la Propriété ou de la partie de la Propriété faisant l'objet de l'aliénation. Le Promoteur demeurera responsable des obligations jusqu'à l'entrée en vigueur d'une telle cession.

5.2 Le Promoteur sera, dès le jour où le contrat de cession entrera en vigueur, dégagé de toute responsabilité eu égard aux obligations assumées par l'acheteur ou le cessionnaire, sans qu'il soit nécessaire de poser quelque geste que ce soit, sauf de fournir au Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest (i) un exemplaire original du contrat de cession dûment signé et (ii) les garanties financières exigibles aux termes de la présente, garantissant les engagements de l'acheteur.

Il est entendu que la vente d'un logement est exclue de la portée du présent article.

#### **6- Reconnaissance de dette**

6.1 Le Promoteur reconnaît qu'en cas de défaut de déposer à la Ville de Montréal les garanties financières et traites décrites aux présentes, il demeure débiteur d'une somme équivalente auprès de la Ville de Montréal.

#### **7- Non-respect des délais**

7.1 Advenant que le Promoteur ne respecte pas l'un ou l'autre des délais mentionnés à la présente, la Ville pourra, suite à l'expiration dudit délai, à sa seule discrétion, soit (i) prévoir un nouveau délai, auquel cas les délais subséquents seront ajustés en conséquence et tous les termes et conditions de la présente demeureront en vigueur, sans modification, pendant cette période, soit (ii) exercer tous les recours qui lui sont disponibles dans un tel cas. La modification d'un délai, le cas échéant, sera confirmée par une lettre du Directeur de l'aménagement urbain et du patrimoine de l'arrondissement du Sud-Ouest.

#### **8- Dispositions diverses**

8.1 La présente lettre d'engagement est régie par les lois du Québec et toute procédure judiciaire s'y rapportant doit être intentée dans le district judiciaire de Montréal.

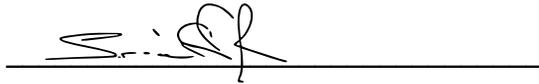
8.2 La présente lettre d'engagement lie le Promoteur, ses successeurs et ses ayants droit.

8.3 Le Promoteur sera constitué en demeure d'exécuter les obligations incluses à la présente par le seul écoulement du temps.

8.4 La présente est faite sous réserve de toute réglementation, notamment municipale, qui pourrait s'appliquer à l'égard des projets précédemment mentionnés et par conséquent, l'acceptation de la présente ne peut être interprétée de quelque manière que ce soit comme une reconnaissance de la Ville à ne pas invoquer l'application d'une telle réglementation ou modifier sa propre réglementation.

**EN FOI DE QUOI LE PROMOTEUR A SIGNÉ LA PRÉSENTE LETTRE D'ENGAGEMENT, EN DEUX EXEMPLAIRES, À MONTRÉAL, À LA DATE INDIQUÉE EN PREMIÈRE PAGE.**

**9347-2975 QUÉBEC INC.**, agissant à titre de seul commandité de PROJET CAPRI S.E.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Gervais-Boyer', is written over a solid horizontal line.

Par : Simon GERVAIS-BOYER, président

## **Annexe 1 : Résolutions**

Résolution des administrateurs de **9347-2975 QUÉBEC INC.** (la "**Société**"), agissant en sa capacité de commandité de **PROJET CAPRI S.E.C.**, en date du 22 mai 2019.

### **SIGNATURE ET EXÉCUTION DE LA LETTRE D'ENGAGEMENT**

#### **IL EST RÉSOLU :**

**QUE** la Société soit, et elle est par la présente, autorisée à exécuter, à titre de commandité de Projet Capri S.E.C., la lettre d'engagement pour le projet de construction résidentielle NUA intitulée *Engagements relatifs au Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest* (la "**Lettre d'engagement**");

**QUE** Simon GERVAIS-BOYER, son représentant et président, soit par les présentes autorisé et requis à passer et signer la Lettre d'engagement pour et au nom de la Société.

Les résolutions ci-dessus énoncées sont, par les présentes, adoptées par 9347-2975 QUÉBEC INC. à titre de commandité de la société PROJET CAPRI S.E.C.

**9347-2975 QUÉBEC INC.**



Par : Simon GERVAIS-BOYER, président



## Annexe 3 : Définitions

### Logement

Une pièce ou une suite de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, et comportant des installations sanitaires composées d'au moins un W.-C., d'une baignoire ou d'une douche, d'un lavabo et d'un évier de cuisine. Les chambres à coucher doivent être fermées et posséder au moins une fenêtre.

### Logements abordables

Les logements abordables peuvent être offerts en vente ou en location.

### Logements vendus

- Logement de type studio, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe a) du paragraphe 4 de l'article 4 des Règlement suivants : *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) **ou** *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035). Actuellement, ce montant est de 200 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement d'une (1) chambre à coucher, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe c) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) **ou** *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035). Actuellement, ce montant est de 250 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement de deux (2) chambres à coucher, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe b) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) **ou** *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035). Actuellement, ce montant est de 280 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre;
- Logement de trois (3) chambres à coucher, d'une superficie intérieure habitable d'au moins 96 m<sup>2</sup>, dont le prix de vente incluant les taxes ne doit pas dépasser le plus élevé des montants prévus au sous-paragraphe d) du paragraphe 4° de l'article 4 des règlements suivants : *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) **ou** *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035). Actuellement, ce montant est de 360 000 \$, étant entendu qu'il peut être modifié de temps à autre.

Les prix de vente ci-haut sont des prix toutes taxes incluses, en tenant en compte des remboursements de taxes applicables.

Les prix de vente des projets faisant l'objet d'une certification LEED ou Novoclimat peuvent être majorés du plus élevé des montants prévus soit au *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) ou au *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035). Ces règlements peuvent être modifiés ou remplacés de temps à autre. Actuellement, la majoration des projets LEED est de 5 000 \$ et celle pour les projets Novoclimat est de 2 500 \$.

Dans l'éventualité où le *Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété* (03-168) et le *Règlement sur la subvention municipale pour l'acquisition d'une propriété* (14-035) étaient abrogés sans être remplacés, les prix de vente susmentionnés seront automatiquement indexés selon l'indice des prix à la consommation compilé par Statistique Canada (IPC) pour la région de Montréal, au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année suivant l'abrogation, étant entendu que le prix ne sera jamais ajusté à la baisse.

### Logements loués

Loyers abordables maximaux de référence, sans services, valides en 2019.

- 820 \$ pour un logement studio
- 984 \$ pour un logement d'une chambre à coucher
- 1 107 \$ pour un logement de 2 chambres à coucher
- 1 313 \$ pour un logement de 3 chambres à coucher

Il est entendu que les loyers de référence maximums susmentionnés seront augmentés annuellement de 2 % au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année à compter de la date de signature des présentes. Le propriétaire pourra aussi utiliser toute nouvelle grille de loyer que la Ville de Montréal pourrait rendre disponible de temps à autre.

Le taux d'indexation de 2 % s'appliquera également aux loyers payables pour les cinq (5) années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné. À cet effet, le propriétaire devra fournir à la Ville de Montréal une copie du bail de départ ainsi qu'un addenda au bail, signé par les deux parties, stipulant qu'en cas de renouvellement du bail, la hausse maximale annuelle pour cette période de cinq (5) ans ne pourra excéder 2 %.

### **Logements sociaux et communautaires**

Les logements faisant partie d'un projet de construction d'immeuble d'un organisme à but non lucratif, de l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une coopérative d'habitation, de la Ville de Montréal ou d'une société paramunicipale, réalisés dans le cadre d'un programme d'habitation sociale mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec.

**SCHEDULE "B"**

**DRAFT INITIAL ORDER**

*(see attached)*

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL**

**C O U R S U P É R I E U R E  
(Chambre commerciale)**

---

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

**DATE : 29 novembre 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

**-et-**

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO  
VI**

**-et-**

**9263-3387 QUÉBEC INC.**

**-et-**

**7663609 CANADA INC.**

Mises en cause

---

---

**ORDONNANCE**  
(Financement temporaire)

---

**CONSIDÉRANT** la Requête pour approbation d'un financement temporaire présentée par la Débitrice-requérante Projet Capri S.E.C. en vertu l'article 50.6 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 (« **Requête** »);

**CONSIDÉRANT** les arguments des procureurs et ayant été avisé que toutes les parties intéressées, incluant les créanciers garantis qui seront vraisemblablement touchés par la charge constituée en vertu de la présente ordonnance ont été avisés au préalable de la présentation de la Requête et y consentent;

**CONSIDÉRANT** les dispositions de la LFI;

**EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :**

1. ACCORDE la Requête.
2. REND cette ordonnance en vertu de la LFI (« **Ordonnance** »).

**Signification**

3. 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 la charge créée par les présentes.

**Heure de prise d'effet**

4. 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** »).

**Financement temporaire**

5. ORDONNE que la Débitrice-requérante soit, et elle est par les présentes, autorisée à emprunter, rembourser et réemprunter, de temps à autre, de 7663609 Canada inc. (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 228 500,00 \$, le tout selon les termes et conditions prévus dans la *Interim Financing Term Sheet* datée du 28 novembre 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, de procéder au paiement en faveur de l'arrondissement du Sud-Ouest d'une contribution en lien avec le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest liés exclusivement aux Immeubles (décrits ci-dessous) qui s'élève à un montant de 218 500,00 \$ (la « **Facilité temporaire** »).

6. 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.
7. 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.
8. DÉCLARE que 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 (les « **Immeubles** ») de la Débitrice-Requérante soient par les présentes grevés d'une

charge et d'une sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de 350,000.00 \$ (cette 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 13 des présentes.

9. 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.
10. 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 Requérante si les dispositions des Modalités du financement temporaire et des Documents du financement temporaire ne sont pas respectées par la Requérante.

11. 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.
12. 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.

#### **Priorités et dispositions générales relatives à la Charge du prêteur temporaire**

13. 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, « **Sûretés** ») grevant l'un ou l'autre des Immeubles. Nonobstant ce qui précède, la Charge du prêteur temporaire est de rang immédiatement postérieur à 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** »).
14. ORDONNE que si l'arrondissement du Sud-Ouest, pour toute raison, rembourse en faveur de la Débitrice-requérante la contribution en lien avec le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du

Sud-Ouest qui s'élève à un montant de 218 500,00\$, laquelle somme sera payée à même le Financement temporaire, que cette somme soit versée sans délai au Prêteur temporaire jusqu'à concurrence du solde du Financement temporaire.

15. ORDONNE que, à moins de disposition expresse contraire des présentes, la Débitrice-requérante n'accorde pas de Sûretés à l'égard des Immeubles de rang supérieur ou égal à celui de la Charge du prêteur temporaire, à moins d'avoir obtenu l'approbation préalable du tribunal et à la condition qu'un avis de la requête en vue de ladite ordonnance soit signifié au Prêteur temporaire par la partie qui la présente tel que prévu aux paragraphe 12 des présentes.
16. DÉCLARE que la Charge du prêteur temporaire grève, à l'Heure de prise d'effet, les Immeubles, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable.
17. DÉCLARE que la Charge du prêteur temporaire et les droits et recours des bénéficiaires de cette Charge du prêteur temporaire, 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 du prêteur temporaire 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) le bénéficiaire de la Charge du prêteur temporaire 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 du prêteur temporaire ou découlant de celle-ci.
18. 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 du prêteur temporaire 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.
19. DÉCLARE que la Charge du prêteur temporaire est valide et exécutoire à l'encontre des Immeubles 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.

### **Dispositions générales**

20. DÉCLARE que toute personne intéressée peut présenter une demande au tribunal afin de faire modifier ou annuler l'Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement moyennant un préavis de sept (7) jours à la Débitrice-requérante et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le tribunal pourra ordonner.

21. ORDONNE l'exécution provisoire de l'Ordonnance nonobstant tout appel.

---

**PIÈCE RFT-7**

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL**

**C O U R S U P É R I E U R E  
(Chambre commerciale)**

---

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

**DATE : 29 novembre 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

**-et-**

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO  
VI**

**-et-**

**9263-3387 QUÉBEC INC.**

**-et-**

**7663609 CANADA INC.**

Mises en cause

---

---

**ORDONNANCE**  
(Financement temporaire)

---

**CONSIDÉRANT** la Requête pour approbation d'un financement temporaire présentée par la Débitrice-requérante Projet Capri S.E.C. en vertu l'article 50.6 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 (« **Requête** »);

**CONSIDÉRANT** les arguments des procureurs et ayant été avisé que toutes les parties intéressées, incluant les créanciers garantis qui seront vraisemblablement touchés par la charge constituée en vertu de la présente ordonnance ont été avisés au préalable de la présentation de la Requête et y consentent;

**CONSIDÉRANT** les dispositions de la LFI;

**EN CONSÉQUENCE, LE TRIBUNAL :**

1. ACCORDE la Requête.
2. REND cette ordonnance en vertu de la LFI (« **Ordonnance** »).

**Signification**

3. 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 la charge créée par les présentes.

**Heure de prise d'effet**

4. 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** »).

**Financement temporaire**

5. ORDONNE que la Débitrice-requérante soit, et elle est par les présentes, autorisée à emprunter, rembourser et réemprunter, de temps à autre, de 7663609 Canada inc. (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 228 500,00 \$, le tout selon les termes et conditions prévus dans la *Interim Financing Term Sheet* datée du 28 novembre 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, de procéder au paiement en faveur de l'arrondissement du Sud-Ouest d'une contribution en lien avec le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du Sud-Ouest liés exclusivement aux Immeubles (décrits ci-dessous) qui s'élève à un montant de 218 500,00 \$ (la « **Facilité temporaire** »).

6. 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.
7. 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.
8. DÉCLARE que 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 (les « **Immeubles** ») de la Débitrice-Requérante soient par les présentes grevés d'une

charge et d'une sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de 350,000.00 \$ (cette 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 13 des présentes.

9. 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.
10. 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 Requérante si les dispositions des Modalités du financement temporaire et des Documents du financement temporaire ne sont pas respectées par la Requérante.

11. 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.
12. 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.

#### **Priorités et dispositions générales relatives à la Charge du prêteur temporaire**

13. 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, « **Sûretés** ») grevant l'un ou l'autre des Immeubles. Nonobstant ce qui précède, la Charge du prêteur temporaire est de rang immédiatement postérieur à 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** »).
14. ORDONNE que si l'arrondissement du Sud-Ouest, pour toute raison, rembourse en faveur de la Débitrice-requérante la contribution en lien avec le Plan d'action en matière d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels du

Sud-Ouest qui s'élève à un montant de 218 500,00\$, laquelle somme sera payée à même le Financement temporaire, que cette somme soit versée sans délai au Prêteur temporaire jusqu'à concurrence du solde du Financement temporaire.

15. ORDONNE que, à moins de disposition expresse contraire des présentes, la Débitrice-requérante n'accorde pas de Sûretés à l'égard des Immeubles de rang supérieur ou égal à celui de la Charge du prêteur temporaire, à moins d'avoir obtenu l'approbation préalable du tribunal et à la condition qu'un avis de la requête en vue de ladite ordonnance soit signifié au Prêteur temporaire par la partie qui la présente tel que prévu aux paragraphes 12 des présentes.
16. DÉCLARE que la Charge du prêteur temporaire grève, à l'Heure de prise d'effet, les Immeubles, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable.
17. DÉCLARE que la Charge du prêteur temporaire et les droits et recours des bénéficiaires de cette Charge du prêteur temporaire, 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 du prêteur temporaire 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) le bénéficiaire de la Charge du prêteur temporaire 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 du prêteur temporaire ou découlant de celle-ci.
18. 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 du prêteur temporaire 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.
19. DÉCLARE que la Charge du prêteur temporaire est valide et exécutoire à l'encontre des Immeubles 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.

### **Dispositions générales**

20. DÉCLARE que toute personne intéressée peut présenter une demande au tribunal afin de faire modifier ou annuler l'Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement moyennant un préavis de sept (7) jours à la Débitrice-requérante et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le tribunal pourra ordonner.

21. ORDONNE l'exécution provisoire de l'Ordonnance nonobstant tout appel.

---