

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
AU DOCUMENT DÉTENU PAR LA COUR

 10-07-2025
Jean-Pierre N. Gauthier
Personne désignée par le greffier

N°: 500-11-065279-255

DATE : 10 Juillet 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : DONARD BISSON D.C.S. (JB4644)

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE:

9418-8778 QUÉBEC INC.

Débitrice

- et -

BANQUE ÉQUITABLE

Créancière garantie

- et -

RICHTER INC.

Séquestre-Demanderesse

NABIL FAWAZ

- et -

REAL THIVIERGE

Mises-en-cause

**ORDONNANCE RELATIVE À LA PRÉSERVATION ET COMMUNICATION
D'INFORMATION**

(Article 243 (1) c) de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, L.R.C. (1985), ch.
B-3 (la « LFI ») et articles 49 et 251 du Code de procédure civile

AYANT LU la *Demande pour l'émission d'une ordonnance relative à la préservation et communication d'information* (la « *Demande* ») déposée par Richter Inc. (« *Richter* » ou le « *Séquestre* »), en sa qualité de Séquestre aux biens de la Débitrice, ainsi que la déclaration sous serment de M. Andrew Adessky et les pièces déposées au soutien de la *Demande*;

CONSIDÉRANT l'Ordonnance nommant un séquestre rendue le 2 mai 2025 dans le cadre du présent dossier (l'« **Ordonnance de séquestre** »);

CONSIDÉRANT les représentations des procureurs présents lors de l'audience portant sur la *Demande*;

CONSIDÉRANT les dispositions de la LFI et du *Code de procédure civile*;

LE TRIBUNAL:

1. **ACCUEILLE** la *Demande*;

NOTIFICATION

2. **DÉCLARE** que le Séquestre a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la *Demande* aux parties intéressées;

OBLIGATION DE DONNER ACCÈS AU SÉQUESTRE ET DE COLLABORER

3. **ORDONNE** que la Débitrice et ses administrateurs, cadres, employés, mandataires, comptables et actionnaires, tant anciens qu'actuels, (i) Nabil Fawaz, (ii) Real Thivierge et (iii) l'ensemble des autres personnes, entreprises, sociétés ou autres entités ayant été avisés de la présente Ordonnance (collectivement, les « **Personnes** » ou la « **Personne** », selon le contexte) informent sans délai le Séquestre de l'existence de biens de la Débitrice qu'ils possèdent ou contrôlent, et qu'ils donnent au Séquestre un accès immédiat et continu au bien en question et qu'ils le lui remettent s'il en fait la demande;
4. **ORDONNE** à la Débitrice ainsi qu'à Nabil Fawaz et Real Thivierge de donner accès aux et prendre des copies de tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations de la Débitrice, au projet de construction de l'Immeuble ou aux Biens, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « **Registres** »), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous documents, plans et Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions, et la complétion du projet de construction de l'Immeuble, ainsi que tous les pouvoirs nécessaires pour ordonner à tout tiers en possession des Registres ou de documents additionnels de les communiquer au Séquestre à sa discrétion et plus précisément les documents et renseignements suivant :

Tous les livres et registres (sur papier et sous forme numérique) de l'entreprise, y compris, mais sans s'y limiter :

a) les documents comptables ;

b) les dessins architecturaux, les certificats, etc. ;

c) les dessins d'ingénierie, les certificats, etc. ;

d) des copies de tous les permis, communications, correspondance, etc. avec les autorités compétentes

e) des copies de tous les documents établis avec l'entrepreneur général et les entreprises du projet ;

f) des copies des accords conclus avec d'autres services et professionnels ;

g) des copies de tous les accords avec l'agent immobilier, y compris des copies de toutes les offres d'achat, transactions de vente, etc. avec les parties intéressées.

h) tous les comptes bancaires et des fonds détenus par des tiers.

5. **ORDONNE** que toutes les Personnes informent sans délai le Séquestre de l'existence des livres, des documents, des communications, des états financiers de la Débitrice, des copies des déclarations fiscales produites de la Débitrice, des informations, des sûretés, des contrats, des ordonnances, des documents de société et de comptabilité, ainsi que de tous les autres documents et renseignements qui se rapportent à l'entreprise ou aux affaires de la Débitrice, dont le Projet au 3145 Jarry Est, de même que les programmes informatiques, les bandes ou les disquettes d'ordinateur ou les autres supports de stockage de données contenant de tels renseignements (appelés, collectivement, les « **Documents** ») que ces Personnes possèdent ou contrôlent, qu'elles en remettent des copies au Séquestre ou à l'un de ses représentants autorisés, dès signification de la présente Ordonnance ou alternativement de donner accès au Séquestre à tous les Documents se trouvant en leur possession;
6. **ORDONNE** que lorsque des Documents sont stockés ou autrement contenus dans un ordinateur ou un autre système électronique de stockage de renseignements, chez un fournisseur de services indépendant ou ailleurs, toutes les Personnes qui possèdent ou contrôlent ces Documents sont tenues d'accorder sans délai un accès inconditionnel au Séquestre de façon à ce que celui-ci puisse récupérer et copier entièrement la totalité des renseignements qui y figurent, soit en les imprimant sur papier, soit en faisant des copies, soit en recourant à toute autre méthode que le Séquestre, à son gré, juge expéditive pour obtenir et copier les renseignements en question; il est en outre interdit à ces Personnes de modifier, d'effacer ou de détruire des Documents quelconques sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Séquestre. En outre, pour l'application du présent paragraphe, toutes les Personnes sont tenues de fournir au Séquestre l'aide voulue pour avoir immédiatement accès aux renseignements inclus dans les Documents que le Séquestre peut, à son gré, exiger, y compris le fait de fournir à ce dernier des instructions sur la manière d'utiliser n'importe quel ordinateur ou autre système et de lui faire part de tous les codes d'accès, noms de compte et numéros de compte qui peuvent s'avérer nécessaires pour avoir accès aux renseignements;
7. **AUTORISE** le Séquestre et ses représentants dûment autorisés à faire des copies des Documents remis par toute Personne;
8. **ORDONNE** à toute Personne de fournir au Séquestre et ses représentants dûment autorisés tous les mots de passe, noms d'utilisateurs ou autres codes

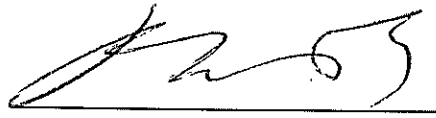
d'accès applicables aux Documents;

9. **DÉCLARE** que les Documents ou copie de Documents obtenus en vertu de la présente Ordonnance ne devra être utilisée par le Séquestre que dans le cadre de l'exécution de ses fonctions consenties par cette Cour;
10. **AUTORISE** le Séquestre et ses avocats à assigner à comparaître, pour être interrogés aux bureaux du Séquestre ou par visioconférence dans un délai d'au moins 48 heures de la signification de l'assignation à comparaître conformément aux paragraphes 10 et 11 de la présente Ordonnance, Nabil Fawaz et Real Thivierge, de même que toutes autres personnes physiques ou représentants de personnes morales, susceptibles de donner des renseignements notamment sur le patrimoine de la Débitrice, ses liens d'affaires ou ses relations contractuelles et le Projet au 3145 Jarry Est., et **AUTORISE** le Séquestre à requérir de Nabil Fawaz et Real Thivierge et de toutes personnes physiques ou morales, moyennant une demande écrite ou d'une demande verbale formulée lors d'un interrogatoire, la communication, dans un délai d'au plus 48 heures, des documents ou des informations susceptibles de contenir des renseignements sur le patrimoine de la Débitrice, ses liens d'affaires ou ses relations contractuelles et le Projet au 3145 Jarry Est.;

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11. **DÉCLARE** que le Séquestre est libre de signifier tout avis, citation à comparaître, note d'information ou autre document se rapportant à la présente instance, en envoyant une copie par courrier ordinaire, par messagerie, par livraison en main propre ou par transmission électronique, incluant par courrier électronique, aux personnes ou autres parties concernées, à leur dernière adresse figurant aux Registres; le document ainsi signifié est réputé avoir été reçu à la date de livraison, s'il s'agit d'une livraison en mains propres ou d'une transmission électronique, le jour ouvrable suivant, s'il est livré par messagerie, ou trois jours ouvrables suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire;
12. **DÉCLARE** que le Séquestre peut signifier les documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées par procureur, en envoyant par courrier électronique un document PDF ou une autre forme de copie électronique de ces documents, aux adresses électroniques des procureurs qui se seront dûment identifiés à cette fin;
13. **DÉCLARE** que le Séquestre peut présenter une demande au Tribunal afin d'obtenir des directives quant à l'exécution ou la modification de ses pouvoirs et obligations en vertu de cette Ordonnance;
14. **AUTORISE** la notification de la présente Ordonnance par courriel;
15. **ORDONNE** l'exécution provisoire de cette Ordonnance nonobstant appel;
16. **LE TOUT** sous peine d'outrage au Tribunal.

Montréal, le 10 juillet 2025



Dany Bissan D.C.S.

Date d'expiration: 10 juillet 2025

