

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale en matière de faillite et d'insolvabilité)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
No. 505-11-013661-157
DATE: 25 AOÛT 2016

SOUS LA PRÉSIDENTE DE :

Me Charles Lussler, registraire

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :

BRISE DE MER INC.
Débitrice

-et-

BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA
Requérante

-et-

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.
Séquestre

-et-

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER CIRCONSCRIPTION DE DORCHESTER
(Québec)
Mis-en-cause

ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION
(Article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

[1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* (la « **Requête** ») présentée par la requérante, la Banque de développement du Canada (la « **Requérante** »), de l'affidavit de M. Marc Tarussio et des pièces déposées au soutien de la Requête, ainsi que du rapport du séquestre Richter Groupe Conseil inc. (le « **Séquestre** ») daté du 25 juillet 2016 (le « **Rapport** »);

[2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;

[3] **CONSIDÉRANT** les recommandations du Séquestre aux termes de son Rapport;

[4] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs de la Requérante, qui est créancière de premier rang sur l'Immeuble tel que décrit ci-après appartenant à Brise de mer inc. (la « **Débitrice** »);

« Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numréo QUATRE MILLIONS QUATRE VINGT CINQ MILLE CENT SOIXANTE-QUATORZE (4 085 174) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Dorchester.

Avec un bâtisse dessus érigée portant le numéro 226, rue Industrielle, Ste-Marguerite, province de Québec, G0S 2X0, circonstances et dépendances. »

(ci-après l'« **Immeuble** »)

[5] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la transaction projetée avec Les Élevages L.D. Ltée (l'« **Acheteur** ») et visant la dévolution à l'Acheteur de l'Immeuble;

POUR CES MOTIFS, LA COUR:

[6] **ACCORDE** la Requête;

SIGNIFICATION

[7] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire;

[8] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

APPROBATION DE LA VENTE

[9] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la transaction envisagée selon les termes de la promesse d'achat signée le 12 juillet 2016 (ci-après l'« **Offre d'achat** ») (Pièce R-10), telle qu'acceptée et précisée dans la lettre d'acceptation du Séquestre datée du 15 juillet 2016 (Pièce R-11) (la « **Transaction** ») est approuvée et que l'exécution d'une convention d'achat (la « **Convention d'achat** ») entre l'Acheteur et le Séquestre (le « **Vendeur** ») en tant que vendeur, est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord du Séquestre.

EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS

- [10] **AUTORISE** le Séquestre et l'Acheteur à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement pouvant être requis ou utile pour pouvoir donner plein effet aux présentes;

AUTORISATION

- [11] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Séquestre pour procéder à la Transaction et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'une autorité règlementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

DÉVOLUTION DE L'IMMEUBLE

- [12] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Séquestre conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes (le « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts à l'égard de l'Immeuble seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, charges, hypothèques, fiducies présumées, jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre (collectivement les « **Sûretés** »), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* sur la propriété immobilière, et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant à l'Immeuble, soient par les présentes annulées et radiées à l'égard de l'Immeuble, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;
- [13] **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, la Transaction sera réputée constituer et aura les mêmes effets qu'une vente sous autorité de la justice en vertu des dispositions du *Code de Procédure civile* et qu'une vente forcée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec*;
- [14] **ORDONNE** au Séquestre de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

- [15] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription de Dorchester, sur présentation du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes et d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette Ordonnance et de (i) procéder à l'enregistrement d'une entrée au Registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire de l'Immeuble et (ii) de procéder à la radiation des inscriptions suivantes, ainsi qu'aux inscriptions qui leur sont

accessoires, grevant l'Immeuble afin de permettre le transfert à l'Acheteur de l'Immeuble franc, quitte et libre de ces enregistrements :

- a) Une hypothèque en faveur de la Banque de développement du Canada publiée le 16 décembre 2011 sous le numéro 18 721 184; et
- b) Un préavis d'exercice du droit hypothécaire de la vente sous contrôle de justice publié par la Banque de développement du Canada le 18 septembre 2015 sous le numéro 21 844 936;

PRODUIT NET

- [16] **ORDONNE** que le produit net de la vente de l'Immeuble (le « **Produit Net** ») soit remis au Séquestre et soit distribué à la Requérante sans nécessité de préparer un état de collocation et sur délivrance du Certificat en conformité avec les lois applicables et les termes de la présente Ordonnance;
- [17] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés, le Produit net de la vente remplacera l'Immeuble, et qu'à compter du paiement du Prix d'achat par l'Acheteur, toutes les Sûretés, seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard de l'Immeuble immédiatement avant la vente, au même titre que si l'Immeuble n'avait pas été vendu et demeurerait en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente;

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

- [18] **ORDONNE** que malgré:
- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
 - (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
 - (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la dévolution de l'Immeuble envisagée dans la présente Ordonnance, liera tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourra être annulée, ni présumée être un traitement préférentiel, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre de la Débitrice, du Séquestre ou de l'Acheteur;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [19] **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Séquestre d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie de l'Immeuble. Le Séquestre ne sera pas, aux

termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession de l'Immeuble au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la LFI;

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

GÉNÉRAL

- [21] **ORDONNE** que l'Acheteur ou le Séquestre soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;
- [22] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;
- [23] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou toute entité administrative de chaque province du Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative au Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative aux États-Unis d'Amérique et tout tribunal ou entité administrative d'ailleurs, de manière à venir en aide et agir de façon complémentaire à cette Cour dans l'exécution des modalités de la présente Ordonnance;
- [24] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

LE TOUT SANS FRAIS

ck

(s) Charles Lussier

MORENCY SOCIÉTÉ D'AVOCATS S.E.N.C.R.L.
Procureurs de la requérante,
la Banque de développement du Canada



Cobzac Mihail

ANNEXE "A"
CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

Dossier: No: 505-11-013661-157

COUR SUPÉRIEURE

Chambre commerciale en matière de faillite et
insolvabilité

**DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS
SÉQUESTRE DE :**

BRISE DE MER INC.
Débitrice

-et-

**BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU
CANADA**
Requérante

-et-

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.
Séquestre

-et-

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER
CIRCONSCRIPTION DE DORCHESTER
(Québec)**
Mis-en-Cause

CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

PRÉAMBULE:

CONSIDÉRANT que la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance** ») datée du 28 septembre 2015 en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») à l'égard de Brise de mer inc. (la « **Débitrice** ») autorisant la nomination d'un Séquestre à l'immeuble sis au 226, rue Industrielle à Ste-Marguerite (l'« **Immeuble** ») ainsi qu'à certains biens meubles de la Débitrice plus amplement décrits à l'Ordonnance, présentée par la Banque de développement du Canada (la « **Requérante** »);

CONSIDÉRANT que conformément à l'Ordonnance, Richter Groupe Conseil inc. (le «**Séquestre** ») a été nommé Séquestre à l'Immeuble et aux autres biens meubles de la Débitrice plus amplement décrits à l'Ordonnance;

CONSIDÉRANT que la Cour a émis une Ordonnance (l'« **Ordonnance de dévolution** ») le • 2016, qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution d'une convention d'achat (la «**Convention d'achat** ») entre Les Élevages L.D. Ltée (l'« **Acheteur** ») et le Séquestre (le «**Vendeur** ») en tant que vendeur, relativement à l'Immeuble, copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour, et toutes les transactions y contenues (collectivement la «**Transaction** »), incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du Séquestre; et

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Séquestre lorsque (a) la Convention d'achat sera signée et conclue; (b) le prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) aura été payé intégralement par l'Acheteur; et (c) toutes les conditions de clôture de la Transaction auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

LE SÉQUESTRE CERTIFIE CE QUI SUIT:

- (a) la Convention d'achat a été signée et conclue;
- (b) le prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) payable à la clôture de la Transaction, ainsi que toutes les taxes applicables, ont été payés; et
- (c) toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées.

Ce Certificat a été délivré par le Séquestre le _____[date] à _____ [heure].

RICHTER GROUPE CONSEIL INC. ès qualité de séquestre
aux biens de Brise de mer inc., et non à titre personnel.

Nom: Benoit Gingues

Titre: CPA, CA, CIRP