

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-11-013149-127  
No dossier : 41-1598918

COUR SUPÉRIEURE  
(En matière de faillite et d'insolvabilité)

---

**DANS L'AFFAIRE DE LA PROPOSITION DE :**  
**9135-2310 QUÉBEC INC.**

Débitrice

et/  
**RSM RICHTER INC.**

Syndic

et/  
**LES PLACEMENTS J.M.F. INC.**, personne morale légalement constituée, ayant son siège au 465, rue du Domaine, Saint-Bruno-de-Montarville, province de Québec, J3V 4Z7

et/  
**PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC** (pour et au nom du ministre du Revenu du Québec), ayant une place d'affaires au bureau du Directeur général du contentieux situé au 1, rue Notre-Dame Est, 8<sup>e</sup> étage, en les ville et district de Montréal, province de Québec, H2Y 1B6

et/  
**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DEUX-MONTAGNES**, ayant une place d'affaires au 236, rue Hémond, à Saint-Eustache, province de Québec, J7P 2C4

Mis en cause

---

**REQUÊTE POUR OBTENIR L'AUTORISATION DE VENDRE UN ACTIF HORS DU COURS ORDINAIRE DES AFFAIRES**

(Art. 65.13 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. 1985, c. B-3)

---

St Jerome 23 mai 2013  
Requete accueillie  
suivant ses  
conclusions.

Anne Gault  
Me Annie Gault  
registraire

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN MATIÈRE DE FAILLITE ET D'INSOLVABILITÉ DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE TERREBONNE, OU AU REGISTRAIRE DE CETTE COUR, LA DÉBITRICE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

1. Le 6 mars 2012, la Débitrice a déposé un *Avis de l'intention de faire une proposition* en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (L.R.C. 1985, c. B-3) et RSM Richter inc. a été nommé Syndic dans le cadre de la proposition, tel qu'il appert au dossier de la Cour;
2. Le 6 septembre 2012, après avoir obtenu plusieurs prolongations de délai, la Débitrice a finalement déposé auprès du Syndic et du Séquestre officiel une proposition conformément à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, tel qu'il appert de ladite proposition dont copie est communiquée comme pièce **R-1**;
3. Le principal actif de la Débitrice consiste en un immeuble situé à Oka et plus amplement décrit aux conclusions des présentes (ci-après l'« Immeuble »), pour lequel elle a reçu une *Promesse d'achat* au montant de 220 000 \$, tel qu'il appert de ladite *Promesse d'achat* dont copie est communiquée au soutien des présentes comme pièce **R-2**;
4. Cette *Promesse d'achat*, reçue en janvier 2013, est la seule qui a été obtenue par la Débitrice suite au processus de vente qu'elle avait entrepris en juin 2012;
5. Tel qu'il appert de la *Promesse d'achat* R-2, la Débitrice s'engage à vendre l'Immeuble libre de tous droits réels et autres charges;
6. Or, les mis en cause, Les Placements J.M.F. inc. et le ministre du Revenu du Québec, détiennent chacun une hypothèque sur l'Immeuble, tel qu'il appert d'un *Index aux immeubles* dont copie est communiquée au soutien des présentes comme pièce **R-3**;
7. Bien que la contrepartie qui sera reçue pour l'Immeuble soit juste et raisonnable compte tenu des circonstances, le produit de la vente ne sera pas suffisant pour satisfaire même la créance du créancier hypothécaire de premier rang, Les Placements J.M.F. inc., tel qu'il appert du *Rapport du Syndic sur l'état des affaires et des finances de la Débitrice et pour l'autorisation de vendre les biens de la Débitrice* dont copie est communiquée au soutien des présentes comme pièce **R-4**;
8. Les Placements J.M.F. inc. s'est déjà engagée à signer une radiation volontaire de son hypothèque ainsi que des préavis d'exercice y afférents sur réception de la somme qui lui reviendra suite à la vente même si sa créance ne sera pas entièrement satisfaite;
9. Cependant, le ministre du Revenu du Québec n'a pas encore consenti à faire de même;
10. Conséquemment, la Débitrice a intérêt à obtenir l'autorisation de vendre l'Immeuble purgé de toutes charges et sûretés, sauf en ce qui concerne l'hypothèque consentie en faveur de la Banque Toronto-Dominion par le promettant acheteur 9276-9116 Québec

inc. et inscrite au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes le 24 avril 2013 sous le numéro 19 882 077, et à ce que le produit de la vente soit assujéti aux charges et sûretés qui seront ainsi purgées;

11. Il est d'ores et déjà acquis qu'un processus de vente effectué dans le cadre d'une faillite n'aurait pas généré une valeur de réalisation supérieure pour l'immeuble de sorte que le ministre du Revenu du Québec ne subira pas de préjudice;
12. Un projet d'acte de vente a été préparé par Me Marie-Claude Lavoie, notaire, tel qu'il appert dudit projet d'acte de vente dont copie est communiquée au soutien des présentes comme pièce R-5;
13. La présente Requête est bien fondée en faits et en droit.

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

**ACCUEILLIR** la présente Requête;

**AUTORISER** la Débitrice à vendre l'immeuble ci-après décrit, hors du cours ordinaire des affaires et selon les termes et dispositions contenus au projet d'acte de vente R-5, purgé de toutes charges et sûretés, sauf en ce qui concerne l'hypothèque consentie en faveur de la Banque Toronto-Dominion par 9276-9116 Québec inc. et inscrite au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes le 24 avril 2013 sous le numéro 19 882 077;

**DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**

*Un immeuble connu et désigné comme étant le lot DEUX de la subdivision CENT QUARANTE-TROIS du lot originaire numéro CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (195-143-2) de la Paroisse de L'Annonciation-du-Lac-des-Deux-Montagnes, dans la circonscription foncière de DEUX-MONTAGNES.*

*Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro 63, rue Notre-Dame, à Oka, province de Québec, JON 1E0 avec toutes les circonstances et dépendances.*

**ASSUJETTIR** le produit de la vente de l'immeuble aux charges et sûretés qui seront ainsi purgées;

**ORDONNER** à l'officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes de radier l'hypothèque ci-après décrite sur paiement des deniers à cet effet;

Hypothèque légale de l'État en faveur du ministre du Revenu du Québec contre 9135-2310 Québec inc. en date du 8 février 2012 et inscrite au

bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes en date du 9 février 2012, sous le numéro 18 822 550;

**ABRÉGER** les délais de signification et de présentation de la présente Requête, le cas échéant;

**LE TOUT** avec dépens contre la masse.

Montréal, le 14 mai 2013

Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.

**Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.**

Procureurs de la Débitrice

**AFFIDAVIT**

Je, soussigné, **Claude Pepin**, domicilié et résidant aux fins des présentes au 1250, rue des Pionniers, R.R. 1, à Saint-André-d'Argenteuil, province de Québec, J0V 1X0, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis le représentant dûment autorisé de la Débitrice en l'instance;
2. Tous les faits allégués à la présente *Requête pour obtenir l'autorisation de vendre un actif hors du cours ordinaire des affaires* et au présent affidavit sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :

  
\_\_\_\_\_  
**Claude Pepin**

Affirmé solennellement devant moi  
à Montréal, ce 14<sup>e</sup> jour de mai 2013

  
\_\_\_\_\_  
Commissaire à l'asseurement



## AVIS DE PRÉSENTATION

---

À : Me Jean-Philippe Gervais  
500, place d'Armes, bureau 2400  
Montréal (Québec) H2Y 2W2

Procureurs de la mise en cause  
Les Placements J.M.F. inc.

À : **RSM Richter inc.**  
*a/s Monsieur Gilles Robillard, CPA, CA, CIRP*  
1981, avenue McGill College, 12<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3A 0G6

Syndic

À : **Surintendant des faillites**  
5, place Ville-Marie  
8<sup>e</sup> étage, bureau 800  
Montréal (Québec) H3B 2G2

**Bernard Roy (Justice-Québec)**  
*Direction générale des aff. jur. et légis.*  
1, rue Notre-Dame Est, bureau 8.00  
Montréal (Québec) H2Y 1B6

Procureur général du Québec  
(ministre du Revenu du Québec)

**Officier de la publicité des droits de  
la Circonscription foncière de Deux-  
Montagnes**  
236, rue Hémond  
Saint-Eustache (Québec) J7P 2C4

Mise en cause

**PRENEZ AVIS** que la *Requête pour obtenir l'autorisation de vendre un actif hors du cours ordinaire des affaires* sera présentée pour décision à l'un des honorables juges de la Cour supérieure, siégeant en matière de faillite et d'insolvabilité dans et pour le district judiciaire de Terrebonne, le **23 mai, à 9h00**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu, au Palais de justice de Saint-Jérôme, sis au 25, rue de Martigny Ouest, en salle **B1.07**.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Montréal, le 14 mai 2013

*Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.*

**Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.**

Procureurs de la Débitrice

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-11-013149-127  
No dossier : 41-1598918

COUR SUPÉRIEURE  
(En matière de faillite et d'insolvabilité)

---

DANS L'AFFAIRE DE LA PROPOSITION DE :  
**9135-2310 QUÉBEC INC.**

Débitrice

et/  
**RSM RICHTER INC.**

Syndic

et/  
**LES PLACEMENTS J.M.F. INC.**

et/  
**PROCUREUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC (pour et  
au nom du ministre du Revenu du Québec)**

et/  
**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE  
LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DEUX-  
MONTAGNES**

Mis en cause

---

### INVENTAIRE DES PIÈCES

---

**PIÈCE R-1 :** Proposition;

**PIÈCE R-2 :** Promesse d'achat;

**PIÈCE R-3 :** Index aux immeubles;

**PIÈCE R-4 :** Rapport du Syndic;

PIÈCE R-5 : Projet d'acte de vente.

Montréal, le 14 mai 2013

Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.

**Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.**

Procureurs de la Débitrice



**COUR SUPÉRIEURE**

En matière de faillite et d'insolvabilité

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-11-013149-127

N° de surintendant : 41-1598918

**DANS L'AFFAIRE DE LA PROPOSITION DE :**

**9135-2310 QUÉBEC INC.**

Débitrice/REQUÉRANTE

et/ **RSM RICHTER INC.**

Syndic

et/ **LES PLACEMENTS J.M.F. INC.**, personne morale légalement constituée, ayant son siège au 465, rue du Domaine, Saint-Bruno-de-Montarville, province de Québec, J3V 4Z7

et/ **PROCURÉUR GÉNÉRAL DU QUÉBEC (pour et au nom du ministre du Revenu du Québec)**, ayant une place d'affaires au bureau du Directeur général du contentieux situé au 1, rue Notre-Dame Est, 8<sup>e</sup> étage, en les ville et district de Montréal, province de Québec, H2Y 1B6

et/ **OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE DEUX-MONTAGNES**, ayant une place d'affaires au 236, rue Hémond, à Saint-Eustache, province de Québec, J7P 2C4

Mis en cause

**REQUÊTE POUR OBTENIR L'AUTORISATION DE VENDRE UN ACTIF HORS DU COURS ORDINAIRE DES AFFAIRES (art. 65.13 L.f.), AFFIDAVIT, AVIS DE PRÉSENTATIO, INVENTAIRE DES PIÈCES ET PIÈCES R-1 À R-5**

Copie dossier

**Joli-Cœur Lacasse S.E.N.C.R.L.**

Me Jean Lozeau

Me Josée Brière

2001, avenue McGill College, bureau 900

Montréal (Québec) H3A 1G1

T 514 871-2800

F 514 871-3933

BG 2013

N/Réf : 26160-1