

Cour supérieure

(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No.: 500-11-050667-167

DATE : 20 mai 2016

Sous la présidence de

Me Chantal Flamand, registraire

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE :

LINDA BOUHADANA

Débitrice

-et-

BANQUE ROYALE DU CANADA

Requérante

-et-

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Séquestre

ORDONNANCE NOMMANT UN SÉQUESTRE
(Article 243 de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité)

RE:007

-
- [1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la Demande amendée de nomination d'un séquestre et demande *de bene esse* pour abrégier le délai (la « **Demande** ») aux termes des articles 243 et 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») présentée par la Requérante, de l'affidavit et des pièces déposés à son soutien;
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande;

- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs de la Requérante;
- [4] **CONSIDÉRANT** l'envoi par la Requérante à la Débitrice d'un préavis aux termes de l'article 244 de la *LFI*;
- [5] **CONSIDÉRANT** qu'il est indiqué de nommer un séquestre aux Immeubles (tel que ci-après définis) de la Débitrice avant l'expiration d'un délai de dix jours après l'envoi du préavis envoyé aux termes de l'article 244 de la *LFI*;

EN CONSÉQUENCE LE TRIBUNAL :

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

SIGNIFICATION

- [7] **ABRÈGE**, le cas échéant, tout délai de présentation relatif à la présentation de la Demande;

NOMINATION

- [8] **NOMME** Richter Groupe Conseil inc. (Gilles Robillard, MBA, CPA, CA, CIRP, personne désignée) , syndic, pour agir à titre de séquestre (le « **Séquestre** ») aux immeuble de la débitrice Linda Bouhadana (la « **Débitrice** »), à savoir les Immeubles et les amélioration situés au :
- (a) 7129-7133, rue St-Hubert, Montréal (Québec);
 - (b) 3001-3003, rue Masson, Montréal (Québec);
 - (c) 6600-6602, rue St-Hubert, Montréal (Québec); et
 - (d) 6745-6751, rue St-Hubert, Montréal (Québec);
- (les **Immeubles**);
- [9] et ce, jusqu'à ce que l'un des événements suivants se produise :
- (a) la vente des Immeubles et la distribution complète du produit de vente des Immeubles; ou
 - (b) toute ordonnance rendue par le Tribunal mettant un terme au mandat et à la nomination du Séquestre;
- [10] **DÉCLARE** que l'ordonnance (l'« **Ordonnance** ») et ses effets survivront au dépôt par la Débitrice d'un avis d'intention de faire une proposition ou d'une

proposition en vertu de la *LFI* ou à la faillite de la Débitrice, à moins qu'une ordonnance spécifique à l'effet contraire ne soit rendue par le Tribunal.

POUVOIRS DU SÉQUESTRE

[11] AUTORISE le Séquestre à exercer les pouvoirs suivants :

11.1 Pouvoirs liés à la conservation des Immeubles

- (a) Tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux Immeubles et aux affaires de la Débitrice, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les **Registres**), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions;
- (b) Tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres de la Débitrice;
- (c) Tous les pouvoirs nécessaires afin de poser les gestes visant la protection, la sauvegarde, la conservation et l'évaluation des Immeubles et au besoin, d'en percevoir les loyers et de prendre tout recours visant la perception de loyers et l'exercice des droits découlant de baux;
- (d) Tous les pouvoirs nécessaires permettant d'avoir accès aux Immeubles et de transiger avec les locataires des Immeubles;
- (e) Tous les pouvoirs nécessaires pour s'adjoindre les services de professionnels, agents de sécurité et/ou mandataires jugés nécessaires, dans l'exercice de ses pouvoirs;
- (f) Tous les pouvoirs nécessaires afin d'acquitter au fur et à mesure toutes les dépenses et frais engagés pour la conservation des Immeubles;
- (g) Tous les pouvoirs nécessaires pour prendre possession des Immeubles, en contrôler les recettes et déboursés et conclure au besoin des ententes de location;

11.2 Pouvoirs liés à la disposition et la vente des Immeubles

- (h) Tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels des Immeubles, en tout ou en partie, incluant, sans limitation, le droit de nommer un agent d'immeubles et de procéder à un appel d'offres public ou à des sollicitations privées en vue de la disposition des Immeubles;
- [12] **ORDONNE** au Séquestre de demander au Tribunal la permission de vendre les Immeubles de la Débitrice, en tout ou en partie, lorsqu'il aura trouvé un acquéreur à des conditions qu'il juge raisonnables, le cas échéant;
- [13] **CONFÈRE** au Séquestre tous les pouvoirs nécessaires afin d'ester en justice et d'intenter les procédures qu'il juge appropriées, incluant aux termes de l'article 34 de la *LFJ*, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions à l'égard des Immeubles;
- [14] **AUTORISE** le Séquestre à retenir les services de tout avocat, ou de toute personne ou entreprise afin de remplir efficacement ses fonctions;
- [15] **DÉCLARE** que le Séquestre peut fournir des informations aux créanciers et autres parties intéressées qui en font la demande par écrit. Une copie de cette demande devra être transmise au procureur de la Requérante. Le Séquestre ne doit toutefois pas communiquer des informations jugées confidentielles, exclusives ou concurrentielles par la Requérante, à des tiers sans le consentement préalable de la Requérante, à moins de directive contraire du Tribunal.

DEVOIRS DE LA DÉBITRICE

- [16] **ORDONNE** que la Débitrice, ses employés, mandataires et représentants accordent, sans délai, au Séquestre l'accès aux Immeubles, aux places d'affaires et locaux de la Débitrice, et aux Registres;
- [17] **ORDONNE** à la Débitrice, ses employés, mandataires et représentants, de coopérer avec le Séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de l'Ordonnance;
- [18] **ORDONNE** à la Débitrice de délaisser les Immeubles au Séquestre et de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit, à l'égard des Immeubles, et autrement qu'avec le consentement du Séquestre;

NON INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE, LA DÉBITRICE ET LES IMMEUBLES

- [19] **ORDONNE** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable ne soit dûment transmis au Séquestre et à la Requérante, aucune procédure, saisie, revendication ou autre mesure d'exécution, ne pourra être mise en œuvre ou exécutée contre les Immeubles;
- [20] **ORDONNE** qu'aucune personne n'interrompe, ne modifie, résilie ou cesse d'exécuter ses obligations en vertu de tout droit, contrat, entente, licence ou permis conclu avec la Débitrice sans le consentement préalable du Séquestre, ou avec l'autorisation du Tribunal;

FOURNITURE DE SERVICES

- [21] **ORDONNE** que toute personne partie à une entente écrite ou verbale avec la Débitrice, ainsi que tout fournisseur de biens ou de services à la Débitrice, soit enjoint, jusqu'à l'émission de toute autre ordonnance du Tribunal, de ne pas résilier, modifier ou cesser d'exécuter toute entente de fourniture de biens ou de services, telle qu'elle peut être requise par le Séquestre, et que le Séquestre soit autorisé à continuer à utiliser le numéro de téléphone, de télécopieur, les adresses internet et autres services, y inclus l'internet et les sites web de la Débitrice, en autant que les prix normaux et autres charges normales pour tels biens et services fournis ou rendus après la date de cette Ordonnance soient acquittés par le Séquestre selon les pratiques normales de paiement de la Débitrice ou selon toute autre pratique dont il pourra être convenu entre le fournisseur de biens ou de services et le Séquestre, ou selon toute ordonnance du Tribunal;

PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

- [22] **DÉCLARE** que, conformément au sous-paragraphe 7(3)c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, L.C. 2000, ch. 5, le Séquestre est autorisé, à communiquer des renseignements personnels concernant des individus identifiables, qu'il a en sa possession ou qui sont sous sa responsabilité, à des parties intéressées ou à des investisseurs, financiers, acheteurs ou associés stratégiques éventuels, ainsi qu'à ses conseillers, mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire, et à la condition que les personnes à qui ces renseignements personnels sont communiqués s'engagent auprès du Séquestre en vertu de conventions de confidentialité les obligeant à préserver et à protéger le caractère confidentiel de ces renseignements et à en limiter l'utilisation.

16

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [23] **DÉCLARE** que, sous réserve des pouvoirs conférés au Séquestre aux termes du paragraphe 11 de l'Ordonnance, rien aux présentes n'impose une obligation au Séquestre de prendre la possession, le contrôle, ou d'autrement assumer la gestion des Immeubles. Le Séquestre ne sera point, par l'émission de la présente Ordonnance, présumé être en possession des Immeubles, tels que prévu à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la *LFI*;
- [24] **DÉCLARE** que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement;
- [25] **DÉCLARE** que l'article 215 *LFI* s'applique *mutatis mutandis*, et donc, aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de sa nomination ou de l'exécution des pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe bénéficient de la protection découlant du présent paragraphe;

HONORAIRES

- [26] **DÉCLARE** qu'en garantie des frais et débours professionnels engagés, tant avant qu'après la date de l'Ordonnance, à l'égard de la présente instance, la charge et la sûreté à l'égard de l'immeuble de 9288-8262 Québec inc., situé 6541-6545, rue St-Hubert, Montréal (Québec), créée conformément à l'ordonnance rendue le 17 mai 2016 dans le dossier 500-11-050670-161, portera dorénavant sur l'ensemble des immeubles visés par les ordonnances de nomination de séquestre dans les dossiers 500-11-050670-161, 500-11-050669-163 et 500-11-050667-167, en faveur du Séquestre, du procureur du Séquestre et des autres conseillers du Séquestre, et ce, jusqu'à concurrence d'un montant total de 100 000 \$ (la « **Charge d'Administration** »);
- [27] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration est de rang supérieur à celui de toutes autres charges ou sûretés, de quelque nature que ce soit (collectivement, les « **Charges** »), grevant les Immeubles ;
- [28] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration grève, à compter de 0 h 01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance (l'« **Heure de prise d'effet** »), les Immeubles, présents et futurs, de la Débitrice ;
- [29] **DÉCLARE** que, nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui en découle, ii) toute requête en faillite déposée à l'égard de la Débitrice conformément à la *LFI* et toute ordonnance de faillite y faisant droit ou toute cession de biens visant la Débitrice qui est faite ou réputée avoir été faite,

et iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par le Séquestre conformément à la présente Ordonnance et l'octroi de la Charge d'Administration ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux, des opérations sous-évaluées, des paiements préférentiels ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable, et seront valides et exécutoires à l'encontre de toute personne, y compris tout syndic de faillite, et tout séquestre aux Immeubles de la Débitrice;

[30] AUTORISE le Séquestre à prélever des avances pour le paiement de ses honoraires et débours et ceux de ses procureurs, avec l'accord de la Requérante, le tout sujet à taxation conformément à la *LFI*, le cas échéant;

GÉNÉRALITÉS

[31] DÉCLARE que l'Ordonnance, la Demande et l'affidavit à son soutien ne constituent pas, en eux-mêmes, un défaut de la Débitrice ou une omission de sa part de se conformer à une loi, un règlement, une licence, un permis, un contrat, une permission, une promesse, une convention, un engagement ou quelque autre écrit ou exigence;

[32] DÉCLARE que le Séquestre est libre de signifier tout avis, note d'information ou autre document se rapportant à la présente instance, en envoyant une copie par courrier ordinaire, port payé, par messagerie, par livraison en mains propres ou par transmission 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;

[33] 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, à la condition qu'il livre des exemplaires sur support papier de ces documents à toute partie qui en fait la demande dès que possible par la suite;

[34] DÉCLARE que toute partie à la présente instance, autre que le Séquestre, peut signifier les documents s'y rapportant en envoyant par courrier électronique un document PDF, ou une autre forme de copie électronique de tous les documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition que cette partie livre des documents PDF, ou d'autres copies électroniques ou exemplaires

sur support papier de tous les documents, aux procureurs de la Débitrice et du Séquestre, et à toute autre partie qui en fait la demande;

- [35] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes ou autre ordonnance du Tribunal, il n'est pas nécessaire de signifier quelque document ou ordonnance à une personne, à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié une comparution aux procureurs de la Débitrice et du Séquestre, et ne l'ait déposée au dossier de cour;
- [36] **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 cinq (5) jours au Séquestre et à la 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;
- [37] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada;
- [38] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada, de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif fédéral ou étatique des États-Unis d'Amérique et de tout tribunal ou organisme administratif étranger, afin que ceux-ci apportent leur aide au Tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance;
- [39] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant tout appel et sans qu'il soit nécessaire de fournir quelque garantie ou cautionnement que ce soit.

(S) me Chantal Flamand,
registrée

CONFORME
Kate Jacobs
notaire adjoint, C.S.M.