

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)

N° : 450-11-000167-134

**DANS L'AFFAIRE DU PLAN D'ARRANGEMENT  
DE :**

**MONTREAL, MAINE & ATLANTIC CANADA  
CIE**

Débitrice

- et -

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Contrôleur

- et -

**ORFORD EXPRESS INC.**

Requérante

- et -

**RAILROAD ACQUISITION HOLDINGS LLC**

Mise en cause

---

**REQUÊTE POUR MODIFIER UNE ORDONNANCE ANTÉRIEURE ET  
POUR OBTENIR DIVERSES ORDONNANCES DÉCLARATOIRES**  
(Article 11 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*)

---

**PRÉAMBULE**

1. Par la présente requête, la requérante Orford Express inc. (ci-après « **Orford Express** ») requiert certaines ordonnances de la Cour visant à :
  - a) modifier certaines conclusions de l'ordonnance de cette Cour ayant autorisé la Débitrice Montreal, Maine and Atlantic Canada Co. (« **MMA** ») à céder la quasi-totalité de ses actifs en faveur de la Mise en cause Railroad Acquisition Holdings LLC (« **Railroad Acquisition** ») et à prononcer une Ordonnance de dévolution en faveur de Railroad Acquisition à ce sujet (l'« **Ordonnance de dévolution** »);
  - b) déclarer que les obligations de MMA aux termes du bail existant entre Orford Express et MMA sont transférés à Railroad Acquisition aux termes de l'Ordonnance de dévolution et que les droits d'Orford Express aux termes du bail sont opposables à Railroad Acquisition à compter de la clôture de la transaction de vente autorisée par l'Ordonnance de dévolution;

**ORFORD EXPRESS**

2. Orford Express est une personne morale légalement constituée le 27 juillet 2005 en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, tel qu'il appert du relevé du Registraires des entreprises communiqué comme pièce **R-1**;
3. Orford Express exploite un service de train touristique principalement entre Magog et Sherbrooke, en utilisant la voie ferrée, propriété de MMA, en vertu d'une entente de bail valide jusqu'en 2025;
4. Orford Express est propriétaire du matériel roulant utilisé pour opérer le train touristique et qui est constitué de deux (2) locomotives et de trois (3) voitures-restaurants qui peuvent accueillir jusqu'à deux cent douze (212) passagers à la fois;
5. Tout le matériel roulant est fonctionnel et en bon état;
6. Orford Express propose à sa clientèle trois randonnées par jour, de trois heures et demie chacune avec repas, et ce, pour la période s'échelonnant de mai à décembre de chaque année;
7. Elle offre différents trajets touristiques à travers les Cantons-de-l'Est avec des départs de Sherbrooke ou Magog vers Bromont, Eastman ou Magog;
8. Pour l'ensemble de ces trajets, le train touristique d'Orford Express circule sur les voies ferrées de MMA, conformément à l'entente contractuelle intervenue et mieux décrite ci-après;
9. Depuis le début de son exploitation, Orford Express est en croissance constante, ce qui s'est traduit notamment par l'ajout d'une troisième voiture-restaurant en 2009 et l'achat de deux locomotives en 2009 et 2011;
10. La moyenne annuelle de l'achalandage d'Orford Express est de quarante mille (40 000) clients;
11. Orford Express emploie vingt (20) employés à temps plein et soixante-quatre (64) employés en période d'opération des trains touristiques pour un total de quatre-vingt-quatre (84) employés;

**LE BAIL ENTRE ORFORD EXPRESS ET MMA**

12. Le 7 avril 2005, l'Express des Cantons-de-l'Est Inc., à titre de locataire, et MMA, à titre de locateur, signait un contrat de bail aux termes duquel MMA devait mettre à la disposition de l'Express des Cantons-de-l'Est Inc. son réseau de chemin de fer afin de permettre à l'Express des Cantons-de-l'Est Inc. de pouvoir y faire circuler son matériel roulant (le « **Bail d'origine** »), tel qu'il appert d'une copie du Bail d'origine communiquée comme pièce **R-2**;
13. Le Bail d'origine prévoyait également que MMA fournirait la main-d'œuvre nécessaire à l'exploitation du matériel roulant de l'Express des Cantons-de-l'Est Inc.

14. Le 29 septembre 2005, l'Express des Cantons-de-l'Est Inc. cédait à Orford Express (autrefois connue sous la raison sociale 6408401 Canada Inc.) tous ses droits et obligations découlant du Bail d'origine (la « **Cession** »), tel qu'il appert d'une copie de la Cession communiquée comme pièce **R-3**;
15. Le 18 avril 2007, les parties ont convenu d'amender le Bail d'origine afin de prévoir une prorogation du terme du Bail d'origine jusqu'au 30 avril 2015 (le « **1<sup>er</sup> Amendement** »), tel qu'il appert d'une copie du 1<sup>er</sup> Amendement communiquée comme pièce **R-4**;
16. Le 25 avril 2008, les parties concluaient une *Transaction and Amendement to a Lease Agreement*, par laquelle elles réglait des litiges les opposant essentiellement en convenant d'amendements au Bail d'origine (le « **2<sup>e</sup> Amendement** »), tel qu'il appert d'une copie du 2<sup>e</sup> Amendement communiquée comme pièce **R-5**;
17. Le 2<sup>e</sup> Amendement prévoyait notamment une nouvelle prorogation du Bail d'origine jusqu'au 30 novembre 2025;
18. Cette prorogation à long terme était une condition importante pour Orford Express puisqu'elle garantissait l'accès au réseau ferroviaire de la MMA, ce qui est une condition essentielle à la viabilité des opérations d'Orford Express;
19. Le Bail d'origine, la Cession, le 1<sup>er</sup> Amendement et le 2<sup>e</sup> Amendement sont collectivement désignés, le « **Bail** »;
20. Le Bail a été publié à l'index aux immeuble quant à une section du réseau ferroviaire mise à la disposition d'Orford Express aux termes du Bail, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'avis de bail, de sa preuve de publication et d'une copie de l'index aux immeubles pertinent communiquées *en liasse* comme pièce **R-6**;
21. Dans le cours normal des affaires entre les parties aux termes du Bail, MMA émet des factures à Orford Express pour le loyer et les services afférents prévus au Bail et Orford Express paye à MMA un montant d'environ 250 000 \$ annuellement aux termes du Bail;
22. Orford Express a, en tout temps, respecté et elle continue de respecter ses obligations aux termes du Bail;

#### **LA VENTE DES ACTIFS DE MMA ET LE PROCESSUS D'APPROBATION PAR LE TRIBUNAL**

23. Dans le cadre de son processus de restructuration en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** »), MMA a mis en place un processus visant à vendre l'ensemble de ses actifs;
24. Au terme de ce processus, MMA a accepté une offre d'achat présentée par Railroad Acquisition;
25. Afin de donner effet à la vente des actifs de MMA à intervenir avec Railroad Acquisition, MMA a signifié et déposé au dossier de la Cour les deux requêtes suivantes :
  - a) une Requête visant l'émission d'une ordonnance approuvant et autorisant la cession de contrats (la « **Requête pour cession de contrats** »), laquelle est datée du 17 janvier 2014 et était présentable le 23 janvier 2014;

- b) une Requête visant à autoriser la vente des actifs à Railroad Acquisition et l'émission de l'Ordonnance de dévolution (la « **Requête pour vente d'actifs** »), laquelle est datée du 19 janvier 2014 et était présentable le 23 janvier 2014;
26. La Requête pour cession de contrats avait pour objectif de faire approuver par la Cour la cession et le transfert à Railroad Acquisition des droits et obligations de MMA aux termes de divers contrats;
27. Orford Express était intimée à la Requête pour cession de contrat puisque la requête visait entre autre la cession et le transfert du Bail à Railroad Acquisition, tel qu'il appert de la pièce R-1 au soutien de la Requête pour cession, dont copie est communiquée comme pièce **R-7**;
28. Lorsqu'Orford Express a reçu copie de la Requête pour cession de contrat (par l'intermédiaire de procureurs n'ayant pas formellement comparu pour Orford Express), il était donc clair que, comme il se doit, les droits et obligations de chaque partie, aux termes du Bail, seraient respectées entre Railroad Acquisition et Orford Express;
29. Ce processus assurait donc la survie des opérations d'Orford Express;
30. Orford Express a subséquemment reçu copie de la Requête pour vente d'actifs qui prévoyait que Railroad Acquisition faisait l'acquisition de tous les actifs de MMA, notamment tous les droits dans le réseau ferroviaire utilisé par Orford Express aux termes du Bail;
31. Le 22 janvier 2014, à 21 h 26 (soit la veille de l'audition sur la Requête pour cession de contrats et la Requête pour vente d'actifs), MMA, par l'intermédiaire de ses procureurs, transmettait une lettre à l'honorable juge Gaétan Dumas qui, incluant les pièces qui y étaient jointes, totalisait 61 pages, cette lettre et son courriel de transmission étant communiqués en liasse comme pièce **R-8**;
32. Parmi les documents joints à ladite lettre se trouvait, à la page 28 de 61, une lettre des procureurs de Railroad Acquisition à l'effet qu'elle « s'abstenait de choisir » (*refrain from selecting*) divers contrats qui devaient originalement faire l'objet d'une cession, dont le Bail;
33. Le 23 janvier 2014, la Requête pour cession de contrat a été accueillie sans qu'Orford Express ne soit avisée que le Bail avait été exclu des contrats transférés alors que la Requête pour vente d'actifs apparaît avoir été accordée selon ses conclusions;
34. Considérant l'heure à laquelle la lettre du 22 janvier 2014 a été circulée aux personnes apparaissant sur la liste de signification, ce n'est que postérieurement aux jugements sur la Requête pour cession de contrats et sur la Requête pour vente d'actifs qu'Orford Express a pris connaissance de l'intention de Railroad Express de ne pas assumer les droits et obligations de MMA aux termes du Bail;
35. Dès le 27 janvier 2014, Orford Express, par l'intermédiaire de ses avocats, écrivait aux procureurs de Railroad Acquisition pour que ce dernier reconnaisse formellement qu'il allait assumer les droits et obligations de MMA aux termes du Bail, tel qu'il appert d'une copie de cette lettre communiquée comme pièce **R-9**;

36. Malgré l'entente pour la tenue d'une rencontre en personnes pour mercredi, le 29 janvier 2014, à New York, les représentants de Railroad Acquisition ont annulé la rencontre pour tenir en lieu et place une conférence téléphonique, dont l'objectif était d'obtenir la reconnaissance par Railroad Acquisition des droits d'Orford Express aux termes du Bail et ce, nonobstant les ordonnances prononcées par la Cour, le 23 janvier 2014, et de convenir des modalités d'application du Bail dans le futur;
37. Aux termes de la conférence téléphonique, les représentants de Railroad Acquisition se sont engagés à confirmer leur position à Orford Express au plus tard lundi, le 3 février 2014;
38. En fin de journée, le 3 février 2014, faute d'appel de Railroad Acquisition, le représentant d'Orford Express a communiqué avec celui de Railroad Acquisition qui l'a informé que cette dernière n'était toujours pas en mesure de confirmer sa position à l'égard des demandes d'Orford Express;
39. À ce jour, Railroad Acquisition n'a toujours rien confirmé, ce qui ne peut que laisser croire à Orford Express que Railroad Acquisition envisage de profiter des jugements rendus le 23 janvier 2014 et de la lettre du 22 janvier 2014 pour tenter de prétendre qu'elle ne peut respecter les obligations de MMA aux termes du Bail;
40. L'incertitude causée par cette situation cause un préjudice majeur à Orford Express dont la survie dépend de sa capacité à utiliser le réseau ferroviaire de MMA que Railroad Acquisition se propose d'acquérir, le tout selon les termes et conditions du Bail dûment convenus et en vigueur;
41. En effet, l'annonce faite dans les médias que le Bail ne faisait pas partie des contrats transférés aux termes de la Requête pour cession de contrats a entraîné une multitude d'appels aux bureaux d'Orford Express et remet en cause toutes les réservations en mains et les réservations futures par les clients d'Orford Express en vue de la prochaine saison touristique;

#### REMÈDES RECHERCHÉS ET MOTIFS

42. Orford Express requiert par la présente requête :
  - a) que l'Ordonnance de dévolution soit modifiée afin de préciser que la purge des droits notamment prévue au paragraphe 12 du jugement ne vise pas la publication du Bail au registre foncier;
  - b) qu'il soit déclaré que les droits et obligations de MMA, aux termes du Bail, sont transférés à Railroad Acquisition, aux termes de l'Ordonnance de dévolution, et que les droits d'Orford Express, aux termes du Bail, sont opposables à Railroad Acquisition à compter de la clôture de la transaction de vente autorisée par l'Ordonnance de dévolution;
43. En effet, une Ordonnance de dévolution et la vente d'actifs ne doit pas avoir pour effet de purger des droits d'utilisation de biens loués, à plus forte raison lorsque ces droits ont été publiés au registre approprié, comme c'est le cas en l'espèce;

44. Si Railroad Acquisition n'est pas tenue de respecter les obligations de MMA aux termes du Bail, cela équivaut, à toute fin pratique, à une résiliation du Bail par MMA puisque celle-ci n'aura plus dans son patrimoine les biens faisant l'objet du Bail;
45. Or, MMA ne peut résilier le Bail, puisque :
- a) MMA est locateur, aux termes du Bail, et il est spécifiquement prohibé, aux termes de l'article 32 (9) d) LACC, qu'un débiteur locateur d'un bien immeuble résilie un bail;
  - b) même si MMA bénéficiait des dispositions de la LACC pour résilier le Bail, le Bail ne devrait pas être résilié eu égard aux critères prévus à l'article 32 (4) de la LACC, puisque non seulement la résiliation du Bail causerait de sérieuses difficultés financières à Orford Express, mais Orford Express devrait tout simplement cesser ses activités puisqu'elle ne serait plus en mesure de fournir son service de train touristique à ses clients;
46. Or, si MMA ne peut résilier le Bail selon les termes de la LACC, la Cour ne peut autoriser MMA à faire indirectement ce que la LACC lui prohibe en lui permettant de céder ses voies ferrées (son immeuble) sans que l'acquéreur des voies ne soit tenu de respecter le Bail;
47. Dans ces circonstances, considérant les termes de la LACC et les dispositions du Code civil du Québec relativement à l'opposabilité des droits résultant d'un bail dûment publié, Railroad Acquisition n'a pas la faculté de *choisir* de ne pas assumer les obligations de MMA aux termes du Bail;
48. Le maintien des droits et obligations en vertu du Bail n'a aucune conséquence pour MMA dans le cadre de sa restructuration et ni de conséquences négatives pour Railroad Acquisition qui percevra les sommes payables par Orford Express aux termes du Bail;
49. En revanche, permettre à MMA et à Railroad Acquisition de ne pas respecter les obligations, aux termes du Bail, mettrait fin aux opérations d'Orford Express, ce qui implique la perte de plusieurs emplois et d'un attrait touristique important pour la région de l'Estrie.

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

**ACCUEILLIR** la présente requête;

**MODIFIER** le *Approval and Vesting Order* signé le 23 janvier 2014 (mais daté du 23 janvier 2013) dans le présent dossier de Cour et approuvant la *Motion for the Issurance of (i) an Order Authorizing the Sale of the Assets of the Petitioner and of (ii) a Vesting Order* datée du 19 janvier 2014, pour y ajouter la conclusion suivante :

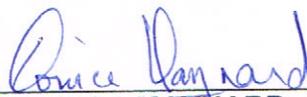
« **DECLARES** that, notwithstanding anything to the contrary in the present Order, the vesting of the Assets in the Purchaser shall not have any effect on the lease entered into on April 7, 2005 between the Debtor and l'Express des Cantons-de-l'Est Inc. (as assigned to Orford Express inc. and amended from time to time) and the registration of said lease. »

**DÉCLARER** que les droits et obligations de la Débitrice aux termes du bail intervenu le 7 avril 2005 entre la Débitrice et l'Express des Cantons-de-l'Est Inc. (tel que cédé à Orford Express inc. et amendé de temps à autre) (le « **Bail** »), sont transférés à Railroad Acquisition Holdings LLC (ou son cessionnaire);

**DÉCLARER** que les droits et obligations d'Orford Express inc., aux termes du Bail, sont opposables à Railroad Acquisition Holdings LLC (ou son cessionnaire);

**LE TOUT** avec dépens.

Montréal, le 5 février 2014



---

**MONICA MAYNARD, AVOCATE**  
Procureure de la Requérante

## AFFIDAVIT

---

Je, soussigné, **André L'Espérance**, domicilié et résidant au 2777 Chemin de Georges-Ville à Magog (Québec), J1X 0M8, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis le trésorier et un représentant dûment autorisé de la Requérante Orford Express Inc.;
2. Je suis au courant des faits allégués à la *Requête pour modifier une ordonnance antérieure et pour obtenir diverses ordonnances déclaratoires*;
3. Tous les faits allégués à la présente requête sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :

---

ANDRÉ L'ESPÉRANCE

Déclaré solennellement devant moi, à  
Montréal, ce 5 février 2014

---

Commissaire à l'assermentation pour le  
Québec

## AVIS DE PRÉSENTATION

---

À : [patrice.benoit@gowling.com](mailto:patrice.benoit@gowling.com)

Me Patrice Benoît  
**GOWLING LAFLEUR HENDERSON LLP**  
1 Place Ville Marie  
Suite 3700  
Montréal, Québec H3B 3P4

Procureurs de la Débitrice

À : [marc-andre.morin@mcmillan.ca](mailto:marc-andre.morin@mcmillan.ca)

Me Marc-André Morin  
**MCMILLAN LLP**  
1000 Sherbrooke W.  
Suite 2700  
Montréal, Québec H3A 3G4

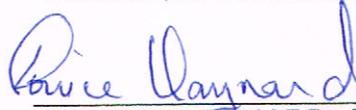
Procureurs de Railroad Acquisition  
Holdings Inc.

### A : LA LISTE DE SIGNIFICATION

**PRENEZ AVIS** que la présente *Requête pour modifier une ordonnance antérieure et pour obtenir diverses ordonnances déclaratoires* sera présentée pour adjudication devant **l'honorable Gaétan Dumas, j.c.s.**, siégeant en Chambre commerciale, pour le district de Sherbrooke, le **11 février 2014**, au Palais de justice de Sherbrooke, situé au 375, rue King Ouest, Sherbrooke (Québec), à une heure et dans une salle à être déterminées ou aussitôt que conseil pourra être entendu.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Montréal, le 5 février 2014



---

**MONICA MAYNARD, AVOCATE**  
Procureure de la Requérante

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

---

N° : 450-11-000167-134

**DANS L'AFFAIRE DU PLAN D'ARRANGEMENT  
DE :**

**MONTRÉAL, MAINE & ATLANTIQUE CANADA  
CIE**

Débitrice

- et -

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Contrôleur

- et -

**ORFORD EXPRESS INC.**

Requérante

- et -

**RAILROAD ACQUISITION HOLDINGS LLC**

Mise en cause

---

---

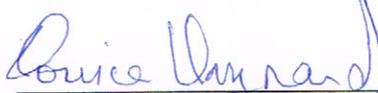
### INVENTAIRE DES PIÈCES COMMUNIQUÉES

---

- PIÈCE R-1 :** Copie du relevé du Registraires des entreprises pour la compagnie Orford Express;
- PIÈCE R-2 :** Copie du Bail d'origine intervenu entre l'Express des Cantons-de-l'Est Inc. et MMA le 7 avril 2005;
- PIÈCE R-3 :** Copie de la Cession intervenue entre entre l'Express des Cantons-de-l'Est Inc. et Orford Express en date du 29 septembre 2005;
- PIÈCE R-4 :** Copie du 1<sup>er</sup> Amendement au Bail d'origine daté du 18 avril 2007;
- PIÈCE R-5 :** Copie du 2<sup>e</sup> Amendement au Bail d'origine daté du 25 avril 2008;
- PIÈCE R-6 :** Copie de l'avis de bail, de sa preuve de publication et d'une copie de l'index aux en liasse immeubles;

- PIÈCE R-7 :** Copie de la pièce R-1 au soutien de la *Requête visant l'émission d'une ordonnance approuvant et autorisant la cession de contrats* datée du 17 janvier 2014;
- PIÈCE R-8 :** Copie d'une lettre des procureurs de MMA datée du 22 janvier 2014 et de son courriel de transmission;
- PIÈCE R-9 :** Copie d'une lettre transmise par l'intermédiaire des procureurs d'Orford Express aux procureurs de Railroad Acquisition Holdings inc. en date du 27 janvier 2014;

Montréal, le 5 février 2014



---

**MONICA MAYNARD, AVOCATE**  
Procureure de la Requérante

No. 450-11-000167-134

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)  
(DISTRICT DE SAINT-FRANÇOIS)

DANS L'AFFAIRE DU PLAN D'ARRANGEMENT DE :  
MONTREAL MAINE & ATLANTIQUE CANADA CIE

Débitrice

et

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC**  
Contrôleur

et

**ORFORD EXPRESS INC.**  
Requérante

et

**RAILROAD ACQUISITION HOLDINGS LLC**  
Mise en cause.

**REQUÊTE POUR MODIFIER UNE ORDONNANCE  
ANTÉRIEURE ET POUR OBTENIR DIVERSES  
ORDONNANCES DÉCLARATOIRES**

**ORIGINAL**

**ME MONICA MAYNARD**

*Avocate*

1080, rue Beaver Hall, bureau 1610

Montréal (Québec) H2Z 1S8

Tél.: (514) 861-1110

Fax: (514) 861-1310

(AM-7264)

Notre dossier : C-15055-157