

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N°: 500-11-046225-146

DATE : Le 2 juin 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LOUIS J. GOUIN, J.C.S.

BANQUE NATIONALE DU CANADA,

Demanderesse

c.

9133-8558 QUÉBEC INC.,

-et-

MARTIN BARON,

-et-

9284-3051 QUÉBEC INC.,

-et-

CARL FRANÇOIS DUROCHER-MILANI,

-et-

9283-9190 QUÉBEC INC.,

-et-

9283-8614 QUÉBEC INC.,

-et-

9264-7106 QUÉBEC INC.,

-et-

DARK RIVER LTD.,

Défendeurs

-et-

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ORIGINE TREMBLANT,

-et-

ps

9156-4005 QUÉBEC INC.,

-et-

RICHTER GROUPE CONSEIL INC. (M. Raymond Massi, CPA, CA, CIRP, responsable désigné), *ès qualités de séquestre aux biens de Société en commandite Origine Tremblant et 9156-4005 Québec inc.*,

-et-

PRIMEAU PROULX & ASSOCIÉS INC., *ès qualités de syndic à la faillite de Carl François Durocher-Milani,*

-et-

175778 CANADA INC.,

-et-

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IPSO FACTO,

-et-

MUNICIPALITÉ DE LAC-TREMBLANT-NORD,

-et-

AGENCE DU REVENU DU CANADA (MINISTÈRE DE LA JUSTICE DU CANADA),

-et-

OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LABELLE,

Mis en cause

JUGEMENT SUR LA REQUÊTE POUR FAIRE ANNULER DES ACTES DE VENTE, DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES ET DES BAUX ET EN RADIATION D'INSCRIPTIONS AU REGISTRE FONCIER

CONSIDÉRANT QUE le Tribunal est saisi de la Requête pour faire annuler des actes de vente, des servitudes écologiques et des baux et en radiation d'inscriptions au registre foncier (la « **Requête** ») présentée par la Demanderesse;

CONSIDÉRANT la Requête, les pièces, l'affidavit de la représentante de la demanderesse Carole Lambert et le témoignage du représentant de Richter Groupe Conseil inc. Shawn Travitsky et sans qu'il soit nécessaire de considérer les faits similaires allégués aux paragraphes 46 à 53 de la Requête;

CONSIDÉRANT les représentations des procureurs de la Demanderesse;

ps

CONSIDÉRANT QUE la Requête est bien fondée en faits et en droit;

EN CONSÉQUENCE LE TRIBUNAL :

- [1] **ACCUEILLE** la Requête;
- [2] **AUTORISE** *nunc pro tunc* et *de bene esse* la demanderesse Banque Nationale du Canada à intenter le présent recours contre le failli Carl François Durocher-Milani;
- [3] **AUTORISE** la demanderesse Banque Nationale du Canada à exercer les droits de la mise en cause Société en commandite Origine Tremblant en son nom suite à son refus et/ou sa négligence de le faire;
- [4] **DÉCLARE** nuls de nullité absolue et inopposables aux droits de la demanderesse Banque Nationale du Canada et de tout acquéreur subséquent suivant toute vente à être effectuée par le séquestre suite à l'ordonnance de nomination du 14 mars 2014 rendue par Me Chantal Flamand, registraire, siégeant en chambre commerciale de la Cour supérieure du district de Montréal, les actes suivants :
 - a) Un acte de vente sous seing privé intervenu le ou vers le 7 juin 2013 entre Carl François Durocher-Milani pour et au nom de Société en commandite Origine Tremblant, agissant par son commandité, 9156-4005 Québec inc., à titre de vendeur, et 9133-8558 Québec inc., représentée par Marc Bélair, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 10 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 010 411;
 - b) Un acte de vente sous seing privé intervenu le ou vers le 10 juin 2013 entre Carl François Durocher-Milani pour et au nom de Société en commandite Origine Tremblant, agissant par son commandité, 9156-4005 Québec inc., à titre de vendeur, et la défenderesse 9133-8558 Québec inc., représentée par Marc Bélair, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 11 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 014 813;
 - c) Un acte de vente sous seing privé intervenu le ou vers le 10 juin 2013 entre Carl François Durocher-Milani pour et au nom de Société en commandite Origine Tremblant, agissant par son commandité, 9156-4005 Québec inc., à titre de vendeur, et la défenderesse 9133-8558 Québec inc., représentée par Marc Bélair, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 11 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 014 811;
 - d) Un acte de vente sous seing privé intervenu le ou vers le 7 juin 2013 entre Carl François Durocher-Milani pour et au nom de Société en commandite Origine Tremblant, agissant par son commandité, 9156-4005 Québec inc., à titre de vendeur, et la défenderesse 9133-8558 Québec inc., représentée par Marc Bélair, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 10 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 010 412;

- e) Une convention de servitude écologique sous seing privé intervenue le ou vers le 7 juin 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, agissant par l'entremise de son commandité 9156-4005 Québec inc., représentée par Carl François Durocher-Milani, et 9133-8558 Québec inc., publiée au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 10 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 010 420;
- f) Un acte de vente intervenu le ou vers le 13 juin 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, agissant par l'entremise de son commandité, 9156-4005 Québec inc., et représentée par Carl François Durocher-Milani, à titre de vendeur, et 9133-8558 Québec inc., à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 26 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 067 753,
- g) Un acte de vente intervenu le ou vers le 13 juin 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, agissant par l'entremise de son commandité, 9156-4005 Québec inc., et représentée par Carl François Durocher-Milani, à titre de vendeur, et 9133-8558 Québec inc., représentée par Marc Bélair, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 27 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 070 649;
- h) Un bail intervenu le ou vers le 12 juin 2013 entre 9133-8558 Québec inc. à titre de locatrice en faveur de 9283-8614 Québec inc. à titre de locataire et pour lequel un avis d'inscription de bail fut publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle sous le numéro d'inscription 20 026 899 le 13 juin 2013 et par la suite radié;
- i) Un bail intervenu le ou vers le 12 juin 2013 entre 9133-8558 Québec inc. à titre de locatrice en faveur de 9264-7106 Québec inc. à titre de locataire et pour lequel un avis d'inscription de bail fut publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 14 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 032 413;
- j) Un acte de vente entre 9133-8558 Québec inc. et Martin Baron intervenu le ou vers le 20 juin 2013 et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 21 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 054 791;
- k) Une convention de servitude écologique sous seing privé intervenue le ou vers le 20 juin 2013 entre 9133-8558 Québec inc. et Martin Baron publiée au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière Labelle le 21 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 054 794;
- l) Un acte de vente intervenu le ou vers le 21 juin 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, agissant par l'entremise de son commandité, 9156-4005 Québec inc., et représentée par Carl François Durocher-Milani, à titre de vendeur, et la défenderesse 9284-3051 Québec inc., à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 25 juin 2013 sous le numéro 20 059 575;

ps

- m) Un acte de vente intervenu le ou vers le 21 juin 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, agissant par l'entremise de son commandité, 9156-4005 Québec inc., et représentée par Carl François Durocher-Milani, à titre de vendeur, et Carl-François Durocher-Milani, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 25 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 059 664;
- n) Un acte de vente intervenu le ou vers le 4 juillet 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, agissant par l'entremise de son commandité, 9156-4005 Québec inc., représentée par Carl François Durocher-Milani, à titre de vendeur, et 9283-9190 Québec inc. à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 5 juillet 2013 sous le numéro 20 091 902 et également sous le numéro d'inscription 20 096 779 le 8 juillet 2013;
- o) Un bail intervenu le ou vers le 21 juin 2013 entre 9133-8558 Québec inc. à titre de locatrice en faveur de Dark River Ltd. à titre de locataire et pour lequel un avis d'inscription de bail fut publié au registre foncier de la circonscription foncière de Labelle le 8 juillet 2013 sous le numéro d'inscription 20 096 723; et
- p) Une hypothèque légale résultant d'un jugement en faveur de Sa Majesté la Reine du Chef du Canada publiée Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle sous le numéro d'inscription 20 164 890.

[5] DÉCLARE que les actes mentionnés au paragraphe [4] ainsi que l'annulation de ceux-ci n'entraînent d'aucune façon l'imposition d'un droit de mutation en vertu de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*;

[6] ORDONNE à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle, mis en cause, (i) de publier le présent jugement où besoin sera et (ii) de procéder aux radiations d'inscriptions des actes suivants publiés sans droit au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle, et ce, sur présentation d'une réquisition conforme aux prescriptions de la loi et paiement des droits prescrits :

- a) Un acte de vente sous seing privé intervenu le ou vers le 7 juin 2013 entre Carl François Durocher-Milani pour et au nom de Société en commandite Origine Tremblant, agissant par son commandité, 9156-4005 Québec inc., à titre de vendeur, et la défenderesse 9133-8558 Québec inc., représentée par Marc Bélair, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 10 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 010 411;
- b) Un acte de vente sous seing privé intervenu le ou vers le 10 juin 2013 entre Carl François Durocher-Milani pour et au nom de Société en commandite Origine Tremblant, agissant par son commandité, 9156-4005 Québec inc., à titre de vendeur, et la défenderesse 9133-8558 Québec inc., représentée par Marc Bélair, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 11 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 014 813;

ps

- c) Un acte de vente sous seing privé intervenu le ou vers le 10 juin 2013 entre Carl François Durocher-Milani pour et au nom de Société en commandite Origine Tremblant, agissant par son commandité, 9156-4005 Québec inc., à titre de vendeur, et la défenderesse 9133-8558 Québec inc., représentée par Marc Bélair, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 11 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 014 811;
- d) Un acte de vente sous seing privé intervenu le ou vers le 7 juin 2013 entre Carl François Durocher-Milani pour et au nom de Société en commandite Origine Tremblant, agissant par son commandité, 9156-4005 Québec inc., à titre de vendeur, et la défenderesse 9133-8558 Québec inc., représentée par Marc Bélair, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 10 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 010 412;
- e) Une convention de servitude écologique sous seing privé intervenue le ou vers le 7 juin 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, par l'entremise de Carl François Durocher-Milani, et 9133-8558 Québec inc., publiée au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 10 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 010 420;
- f) Un acte de vente intervenu le ou vers le 13 juin 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, agissant par l'entremise de son commandité, 9156-4005 Québec inc., et représentée par Carl François Durocher-Milani, à titre de vendeur, et 9133-8558 Québec inc., à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 26 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 067 753,
- g) Un acte de vente intervenu le ou vers le 13 juin 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, agissant par l'entremise de son commandité, 9156-4005 Québec inc., et représentée par Carl François Durocher-Milani, à titre de vendeur, et 9133-8558 Québec inc., représentée par Marc Bélair, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 27 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 070 649;
- h) Un bail intervenu le ou vers le 12 juin 2013 entre 9133-8558 Québec inc. à titre de locatrice en faveur de 9264-7106 Québec inc. à titre de locataire et pour lequel un avis d'inscription de bail fut publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 14 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 032 413;
- i) Un acte de vente entre 9133-8558 Québec inc., à titre de vendeur, et Martin Baron, à titre d'acheteur, intervenu le ou vers le 20 juin 2013 et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 21 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 054 791;
- j) Une convention de servitude écologique sous seing privé intervenue le ou vers le 20 juin 2013 entre 9133-8558 Québec inc. et Martin Baron, publiée au

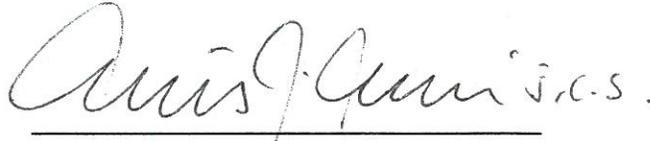
Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière Labelle le 21 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 054 794;

- k) Un acte de vente intervenu le ou vers le 21 juin 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, agissant par l'entremise de son commandité, 9156-4005 Québec inc., et représentée par Carl François Durocher-Milani, à titre de vendeur, et la défenderesse 9284-3051 Québec inc., à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 25 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 059 575;
- l) Un acte de vente intervenu le ou vers le 21 juin 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, agissant par l'entremise de son commandité, 9156-4005 Québec inc., et représentée par Carl François Durocher-Milani, à titre de vendeur, et Carl François Durocher-Milani, à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 25 juin 2013 sous le numéro d'inscription 20 059 664;
- m) Un acte de vente intervenu le ou vers le 4 juillet 2013 entre Société en commandite Origine Tremblant, agissant par l'entremise de son commandité, 9156-4005 Québec inc., représentée par Carl François Durocher-Milani, à titre de vendeur, et 9283-9190 Québec inc., à titre d'acheteur, publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 5 juillet 2013 sous le numéro d'inscription 20 091 902, et également sous le numéro d'inscription 20 096 779 le 8 juillet 2013;
- n) Un bail intervenu le ou vers le 21 juin 2013 entre 9133-8558 Québec inc. à titre de locatrice en faveur de Dark River Ltd. à titre de locataire et pour lequel un avis d'inscription de bail fut publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle le 8 juillet 2013 sous le numéro d'inscription 20 096 723; et
- o) Une hypothèque légale résultant d'un jugement en faveur de Sa Majesté la Reine du Chef du Canada publiée Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Labelle sous le numéro d'inscription 20 164 890.

[7] **ORDONNE** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant tout appel et sans qu'il soit nécessaire de fournir quelque garantie que ce soit;

ps

[8] **LE TOUT** avec les entiers dépens à l'encontre des défendeurs, à l'exception de Dark River Ltd.



LOUIS J. GOUIN, J.C.S.

Date d'audience: 2 juin 2014

COPIE CONFORME
S. Pavelesco
officier autorisé