

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'ARTHABASCA
VICTORIAVILLE
N° : 415-11-001524-112

COUR SUPÉRIEURE
Chambre Commerciale

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE:

TRANSYLVE INC.

Débitrice / Faillie

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL, banque à charte dûment constituée en vertu de la *Loi sur les Banques*, ayant son siège social au 129, rue Saint-Jacques, en la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 1L6, et son Centre de gestion des Comptes Spéciaux au 105, rue Saint-Jacques, en la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 1L6;

Requérante

-et-

RSM RICHTER INC., personne morale dûment constituée, ayant son siège social au 2, Place Alexis Nihon, en la ville de Montréal, province de Québec, H3Z 3C2;

Syndic / Séquestre proposé

-et-

INVESTISSEMENT QUÉBEC, société d'État, ayant son siège social au 1200, route de l'Église, bureau 500, en la ville de Québec, province de Québec, G1V 5A3, et une place d'affaire au 600, rue de la Gauchetière, bureau 1500, en la ville de Montréal, province de Québec, H3B 4L8;

Mise-en-cause

**REQUÊTE POUR LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE ET POUR
AUTORISER LE SÉQUESTRE À VENDRE CERTAINES ACTIFS DE LA
DÉBITRICE GREVÉS EN FAVEUR DE LA REQUÉRANTE**

(Article 243 de la *Loi sur la Faillite et l'Insolvabilité*)

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

I. LES PARTIES

1. La Requérante Banque de Montréal (ci-après la « **Banque** » ou la « **Requérante** ») est l'une des principales institutions financières de Transylve Inc. (ci-après la « **Débitrice** »);
2. La Débitrice œuvre dans le domaine de l'industrie des produits de scieries et d'ateliers de rabotage (transformation du bois), tel qu'il appert d'une copie du relevé CIDREQ de la Débitrice communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-1**;
3. RSM Richter Inc. (ci-après le « **RSM** », le « **Syndic** » ou le « **Séquestre** ») est le syndic entre les mains duquel la Débitrice a fait faillite, le tout tel que plus amplement exposé ci-après;

II. LES PRÊTS CONSENTIS PAR LA REQUÉRANTE

4. Dans le cours normal de ses affaires, la Requérante a accordé du crédit et fait des avances à la Débitrice par voie de:
 - 4.1. Un prêt à demande non-rotatif d'une somme de 2 235 000 \$ consenti par la Banque aux termes d'une *Convention de prêt à terme à taux fixe* datée du 30 octobre 2003 et d'un document intitulé « continuité du billet à ordre –prêt à terme à taux fixe daté du 30 octobre 2003. » en date du 24 novembre 2004, (ci-après le « **Prêt no. 1** »), le tout tel qu'il appert d'une copie du Prêt no. 1, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-2**;
 - 4.2. Un prêt à demande non-rotatif au montant de 450 000 \$ consenti par la Banque aux termes d'une *Lettre d'offre* datée du 23 mars 2004 et acceptée par la Débitrice le 23 mars 2004, (ci-après le « **Prêt no. 2** »), le tout tel qu'il appert d'une copie du Prêt no. 2, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-3**;
 - 4.3. Un prêt à demande non-rotatif au montant de 400 000 \$ consenti par la Banque aux termes d'une *Lettre d'offre* datée du 8 mars 2005 et acceptée par la Débitrice le 16 mars 2005, (ci-après le « **Prêt no. 3** ») le tout tel qu'il appert d'une copie du Prêt no. 3, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-4**;
 - 4.4. Un prêt à demande non-rotatif au montant de 470 000 \$ consenti par la Banque aux termes d'une *Lettre d'offre* datée du 22 novembre 2005 et acceptée par la Débitrice le 24 novembre 2005 (ci-après le « **Prêt no. 4** ») le

tout tel qu'il appert d'une copie du Prêt no. 4, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-5**;

- 4.5. Un prêt à demande non-rotatif au montant de 150 000 \$ consenti par la Banque aux termes d'une *Lettre d'offre* datée du 21 juin 2007 et acceptée par la Débitrice le 22 juin 2007, (ci-après le « **Prêt no. 5** »), le tout tel qu'il appert d'une copie du Prêt no. 5, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-6**;

(les Prêts no. 1, no. 2, no. 3, no. 4 et no. 5, ci-après collectivement désignés comme étant les « **Prêts à demande non-rotatifs** »)

- 4.6. Une marge de crédit au montant de 2 500 000 \$ consenti par la Banque aux termes d'un *Contrat de prêt* daté du 25 avril 1997, telle que modifiée selon divers *Amendement au contrat* daté du 25 avril 1997, du 9 avril 1999, du 9 avril 1999, du 22 mars 2000, du 16 octobre 2000, du 6 décembre 2001, du 28 juillet 2003, du 14 août 2003, du 7 octobre 2003, du 21 novembre 2003, du 6 avril 2004, du 16 mars 2005, du 21 juin 2005, du 22 juin 2007 et du 12 mars 2008 (ci-après la « **Marge de Crédit** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de la Marge de Crédit, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-7**;

- 4.7. Une facilité de cartes MasterCard d'entreprise *consenti par la Banque aux termes d'un Contrat de compte de carte MasterCard d'entreprise* daté du 25 avril 1997 au montant maximal de 25 000 \$ (ci-après la « **Facilité MasterCard** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de la Facilité MasterCard, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-8**;

(les Prêts à demande non-rotatifs, la Marge de Crédit et la Facilité Mastercard ci-après collectivement désignés comme étant les « **Prêts** »).

5. En date du 19 avril 2011, la Débitrice était endettée envers la Banque pour la somme totale de 1 892 447,55\$ aux termes des Prêts (ci-après les « **Avances** »), laquelle somme se détaille comme suit :

	SOLDE	TAUX D'INTÉRÊT COURANT
Marge de Crédit :	45 592,01\$	Taux préférentiel majoré de 2,75% par année
Prêt no. 1:	1 164 062,50\$	Taux préférentiel majoré de 1,25% par année
Prêt no. 2:	174 102,50\$	Taux préférentiel majoré de 1,25% par année
Prêt no. 3 :	156 666,56\$	Taux préférentiel majoré de 1,25% par année
Prêt no. 4 :	215 416,79\$	Taux préférentiel majoré de 1,25% par année
Prêt no. 5 :	136 607,19\$	Taux préférentiel majoré de 1,25% par année
TOTAL :	1 892 447,55\$	

le tout tel qu'il appert d'une copie d'un état de compte en date du 19 avril 2011, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-9**;

III. LES SÛRETÉS CONSENTIES À LA REQUÉRANTE

6. Afin de garantir les Avances, la Débitrice a consenti à la Banque, des hypothèques sur les Immeuble (tels que décrits ci-après) en vertu des documents suivants :

6.1. Une hypothèque immobilière portant sur les Immeubles (tels que décrits ci-après) en vertu d'un acte d'*Hypothèque universelle immobilière* intervenu devant Me Lina Morin, notaire, au montant de 1 612 500 \$ (en plus d'une hypothèque additionnelle de 20% au montant de 322 500 \$), consentie par la Débitrice en faveur de la Banque le 6 décembre 2001 et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Arthabaska (ci-après le « **Registre Foncier** ») le 11 décembre 2001 sous le numéro 372837 (ci-après l'« **Hypothèque Immobilière no.1** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Hypothèque Immobilière no. 1, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-10**;

6.2. Une hypothèque immobilière portant sur les Immeubles (tels que décrits ci-après) selon un acte d'*Hypothèque universelle immobilière* intervenue devant Me Lina Morin, notaire, au montant de 750 000 \$ (en plus d'une hypothèque additionnelle de 20% au montant de 150 000 \$), consentie par la Débitrice en faveur de la Banque le 7 octobre 2003 et publiée au Registre Foncier le 9 octobre 2003 sous le numéro 10 787 045 (ci-après l'« **Hypothèque Immobilière no.2** ») le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Hypothèque Immobilière no. 1, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-11**;

(l'Hypothèque no.1 et l'Hypothèque no.2, ci-après collectivement les « **Hypothèques Immobilières** »)

7. Les Hypothèques Immobilières sont intervenues afin de garantir toutes les obligations présentes et futures, directes ou indirectes, de la Débitrice envers la Banque, et elles grèvent les Immeubles spécifiquement décrits aux conclusions des présentes;

8. Afin de garantir les Avances, la Débitrice a également consenti les sûretés mobilières suivantes à la Banque;

8.1. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des créances et des stocks de la Débitrice, actuel et à venir, au montant de 3 240 000 \$, consentie par la Débitrice en faveur de la Banque en date du 28 juillet 2003 et publiée au Registre des droits personnels et réels mobiliers (ci-après le « **RDPRM** ») le 29 juillet 2003 sous le numéro 03-0389210-0001 (ci-après l'« **Hypothèque no.1** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Hypothèque no. 1 et de la fiche détaillée de l'inscription au RDPRM numéro 03-0389210-0001, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-12**;

- 8.2. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice, au montant de 5 922 000 \$, consentie par la Débitrice en faveur de la Banque en date du 28 juillet 2003 et publiée au RDPRM le 29 juillet 2003 sous le numéro 03-0389210-0002 (ci-après l'« **Hypothèque no.2** ») le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Hypothèque no. 2 et de la fiche détaillée de l'inscription au RDPRM numéro 03-0389210-0002, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-13**;
- 8.3. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur les Équipements (tels que décrits aux présentes) de la Débitrice, au montant de 540 000 \$, consentie par la Débitrice en faveur de la Banque en date du 13 mai 2004 et publiée au RDPRM le 17 mai 2004 sous le numéro 04-0286291-0001 (ci-après l'« **Hypothèque no.3** ») le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Hypothèque no. 3 et de la fiche détaillée de l'inscription au RDPRM numéro 04-0286291-0001, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-14**;
- 8.4. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice au montant de 480 000 \$, consentie par la Débitrice en faveur de la Banque en date du 16 mars 2005 et publiée au RDPRM le 1^{er} avril 2005 sous le numéro 05-0179596-0001 (ci-après l'« **Hypothèque no.4** ») le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Hypothèque no. 4 et de la fiche détaillée de l'inscription au RDPRM numéro 05-0179596-0001, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-15**;
- 8.5. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice au montant de 564 000 \$, consentie par la Débitrice en faveur de la Banque en date du 24 novembre 2005 et publiée au RDPRM le 28 novembre 2005 sous le numéro 05-0674162-0001 (ci-après l'« **Hypothèque no.5** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Hypothèque no. 5 et de la fiche détaillée de l'inscription au RDPRM numéro 05-0674162-0001, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-16**;
- 8.6. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice au montant de 180 000 \$, consentie par la Débitrice en faveur de la Banque en date du 22 juin 2007 et publiée au RDPRM le 26 juin 2007 sous le numéro 07-0363295-0001 (ci-après l'« **Hypothèque no.6** ») le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Hypothèque no. 6 et de la fiche détaillée de l'inscription au RDPRM numéro 05-0674162-0001, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-17**;

(ci-après collectivement les « **Hypothèques Mobilières** »)

9. Les Hypothèques Mobilières sont intervenues afin de garantir toutes les obligations présentes et futures, directes ou indirectes, de la Débitrice envers la Banque, et elles grèvent les biens meubles spécifiquement décrits aux conclusions des présentes (ci-après collectivement les « **Biens Meubles** »);
10. Afin de garantir les Avances, la Débitrice a également consenti à la Banque une sûreté en vertu de la *Loi sur les Banques*, établie aux termes des documents suivants :
 - 10.1. Préavis daté du 12 mars 2008 et confirmation d'enregistrement à la Banque du Canada le 17 mars 2008 sous le numéro 01224649;
 - 10.2. Convention se rapportant aux prêts et avances et aux garanties qui les couvrent consentie par la Débitrice le 18 mars 2008;
 - 10.3. Demande de crédit et promesse de transporter des connaissances, des récépissés d'entrepôt et de donner des garanties suivant l'article 427 de la *Loi sur les banques*, consentie par la Débitrice le 18 mars 2008;
 - 10.4. Des garanties suivant l'article 427 de la *Loi sur les Banques* consenties par la Débitrice le 8 juin 2007, portant sur tous les produits entreposés auprès des maisons d'affaires situées au 5, rue Desrosiers, St-Louis-de-Blandford, province de Québec, G0Z 1B0, au 2793, route Bellevue, Plessiville, province de Québec, G6L 2Y4, et ailleurs au Canada;le tout tel qu'il appert d'une copie desdits documents, communiqués *en liasse* au soutien des présentes comme **Pièce R-18**;

IV. AVIS EN VERTU DE L'ARTICLE 244 DE LA L.F.I.

11. Le ou vers le 27 janvier 2011, la Banque a fait signifier à la Débitrice un *Avis de l'intention de mettre à exécution des garanties* en vertu de l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après la « **L.f.i.** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de cet Avis et de sa preuve de signification, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-19**,

V. PRÉAVIS D'EXERCICE DE VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE

12. Le où vers le 3 février 2011, la Banque a fait signifier à la Débitrice un *Préavis de soixante (60) jours d'exercice d'un recours hypothécaire (vente sous contrôle de justice)*, lequel a dûment été publié au Registre Foncier le 4 février 2011 sous le numéro 17 889 110 (ci-après le « **Préavis Immobilier** »), ainsi qu'un *Préavis de vingt (20) jours d'exercice d'un recours hypothécaire (vente sous contrôle de justice)*, lequel a dûment été publié au RDPRM le 7 février 2011 sous le numéro 11-0077017-0001, 11-0077017-0002, 11-0077017-0003, 11-0077017-0004, 11-0077017-0005 et 11-0077017-0006 (ci-après le « **Préavis Mobilier** »), le tout tel qu'il appert d'une copie du

Préavis Immobilier, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-20**, et d'une copie du Préavis Mobilier et des fiches détaillées des inscriptions mentionnées ci-dessus, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **pièce R-21**;

VI. MOTIFS JUSTIFIANT LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE

13. La Banque soumet à cette Honorable Cour qu'il est juste et opportun, pour la protection des actifs de la Débitrice sujets aux sûretés de la Requérante ainsi que pour la protection des intérêts de la Requérante, qu'un séquestre aux biens de cette dernière soit nommé par cette Honorable Cour;
14. En effet, la nomination d'un séquestre s'impose pour les motifs suivants :

A) DÉFAUTS DE LA DÉBITRICE ENVERS LA BANQUE

15. La Débitrice est en défaut envers la Banque aux termes des Prêts, des Hypothèques Immobilières et des Hypothèques Mobilières en ce que:
 - 15.1. La Débitrice est présumée avoir fait cession de ses biens entre les mains de RSM, le tout tel que plus amplement exposé ci-après;
 - 15.2. En effet, le 15 mars 2011, la Débitrice a déposé un *Avis d'intention de faire une proposition à ses créanciers* en vertu de l'article 50.4 de la L.f.i. (ci-après l'« **Avis d'intention** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de l'Avis d'intention et du *Certificat de dépôt d'un avis d'intention de faire une proposition* émanant du Bureau du surintendant des faillites Canada, communiquées *en liasse* au soutien des présentes comme **Pièce R-22**;
 - 15.3. Or, la Débitrice a fait défaut de présenter une proposition viable à ses créanciers à l'intérieur de la période de suspension des procédures de trente (30) jours prévues à la L.f.i. se terminant le 14 avril 2011, et par conséquent, la Débitrice est présumée avoir fait cession de ses biens entre les mains du Syndic à compter de cette date;
16. Par conséquent, en raison des défauts de la Débitrice, la Banque est en droit de réclamer le paiement de la totalité des Avances;

B) LA MISE EN MARCHÉ DES ACTIFS DE LA DÉBITRICE ET LE PROCESSUS DE SOLLICITATION D'OFFRE MENÉ PAR RSM

17. La Débitrice œuvrait dans le domaine du bois franc et a traversé une période de restructuration éprouvante au cours des exercices financiers 2008 et 2009, période au cours de laquelle le marché du bois dans son ensemble a connu un ralentissement généralisé;

18. Dans ce contexte, la Débitrice cherchait à s'adjoindre l'aide d'un professionnel afin de pouvoir entamer à un processus de refinancement et ajuster sa structure financière dans l'espoir de lui permettre de traverser la crise et redresser ses affaires;
19. Ainsi, par lettre mandat datée du 23 novembre 2010 et acceptée par la Débitrice à cette même date, la Débitrice a retenu les services de RSM à titre de conseiller financier, le tout tel qu'il appert d'une copie ladite lettre, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-23**;
20. Il est à noter qu'un des aspects du mandat de RSM consistait à assister la direction de la Débitrice dans la recherche et l'obtention du financement requis à la réalisation d'un nouveau plan d'affaires, le tout tel qu'il appert de la lettre mandat datée du 23 novembre 2010, Pièce R-23;
21. En raison des difficultés financières croissantes de la Débitrice, lesquelles entraînaient nécessairement un risque d'affaires accru pour la Banque, celle-ci a dû surveiller encore de plus près le dossier de la Débitrice et a donc requis que celle-ci lui fournisse un suivi hebdomadaire concernant l'évolution de ses finances et de la santé de son entreprise en général;
22. Ainsi, par lettre mandat datée du 21 janvier 2011 et acceptée par la Débitrice à cette même date, la Débitrice a mandaté RSM afin que celui-ci effectue une analyse de la situation estimative des divers prêts et avances octroyés par la Banque à la Débitrice envers la Banque, le tout tel qu'il appert d'une copie ladite lettre, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-24**;
23. Par ailleurs, lors d'une réunion tenu le 3 mars 2011 entre les représentants de RSM et la direction de la Débitrice, celle-ci a consenti à élargir le mandat de RSM à la mise en marché des actifs de la Débitrice afin de tenter de trouver un acheteur pour lesdits actifs;
24. Ainsi, au cours du mois de mars 2011, conformément au mandat qui lui avait été confié, RSM a entrepris des démarches intensives de mise en marché et de sollicitation d'offres afin de tenter de procéder à la vente des actifs immobiliers et mobiliers de la Débitrice;
25. Le ou vers le 15 mars 2011, soit de façon concomitante au dépôt de l'Avis d'intention, Pièce R-22, la Débitrice a cessé ses opérations et a procédé au licenciement de tous ses employés à l'exception de son président, Monsieur Jean-Yves Mailhot;
26. Afin de protéger ses intérêts et de tenter de maximiser la valeur de réalisation des actifs qui lui avaient été donnés en garantie par la Débitrice, la Banque a donc mandaté RSM, qui avait évidemment acquis au fil des derniers mois une connaissance approfondie du fonctionnement de l'entreprise de la Débitrice et de ses affaires en général, afin que celui-ci effectue un suivi régulier de la position de la Banque et afin que ce dernier supervise et contrôle les opérations de l'entreprise en respect du budget d'exploitation entendu entre la Débitrice et la Banque, le tout tel qu'il appert d'une copie de la lettre mandat datée du 22 mars 2011 et acceptée par la Banque à cette même date, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-25**;

27. Dans le cadre de ce nouveau mandat pour le compte conjoint de la Débitrice et de la Banque, RSM devait également élaborer divers scénarios afin de vendre les actifs de la Débitrice de la manière la plus rentable possible;
28. Il est à noter que les actifs immobiliers à être vendus sont essentiellement constitués d'une propriété à vocation industrielle se trouvant dans la municipalité de St-Louis-de-Blandford, dans la région de Victoriaville, laquelle comprend une usine de sciage, des entrepôts, des réserves et diverses autres structures, le tout tel qu'il appert de la pièce R-27;
29. Par ailleurs, les actifs mobiliers à être vendus représentent la totalité des équipements de production, machinerie, équipements de bureau et inventaires se trouvant à l'usine de la Débitrice située au 5, avenue Desrosiers, à St-Louis-de-Blandford, province de Québec;
30. Compte tenu de leur vocation et de leur spécificité, les actifs de la Débitrice à être vendus, c'est-à-dire les Immeubles et les Biens Meubles, présentent surtout un attrait pour des compagnies œuvrant dans le domaine de l'industrie de la transformation du bois, et, puisque ce secteur d'activités éprouve depuis les dernières années des difficultés financières, le bassin d'acheteurs potentiels s'en trouve défavorablement affecté;
31. De plus, il va sans dire que le climat économique actuel ne stimule pas le marché des transactions dans ce domaine, ce qui a un impact négatif sur le prix du marché;
32. Nonobstant ce qui précède, RSM s'est affairé à entreprendre diverses démarches visant la vente des actifs de la Débitrice;
33. À cet effet, RSM a d'abord dressé une liste d'acheteurs potentiels, laquelle a été établie en faisant une recherche sur les entreprises dans le même secteur d'activité que la Débitrice;
34. Cette liste a ainsi permis d'effectuer une sollicitation directe d'environ 150 acheteurs potentiels dans l'industrie de la transformation du bois au Canada et aux États-Unis (ci-après l'« **Appel d'Offres** »);
35. Ainsi, les acheteurs sollicités dans le cadre de l'Appel d'Offres ont reçu un document de vente promotionnel (« *teaser* ») concernant les actifs de la Débitrice, le tout tel qu'il appert d'une copie dudit document, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-27**;
36. De plus, RSM a transmis aux acheteurs intéressés par l'Appel d'Offres un formulaire d'offre de même qu'un document comportant les diverses conditions régissant la vente des actifs de la Débitrice, le tout tel qu'il appert d'une copie desdits documents, communiquées *en laisse* au soutien des présentes comme **Pièce R-26**;

37. Les acheteurs potentiels ayant manifesté un certain intérêt auprès de RSM devaient ensuite recevoir une entente de confidentialité pour fins de signature. Ainsi, il est à noter que dix (10) acheteurs potentiels ont demandé à recevoir l'entente de confidentialité, et que cinq (5) d'entre eux ont signé et retourné cette entente à RSM;
38. Parmi les cinq (5) acheteurs potentiels ayant signé l'entente de confidentialité, trois (3) d'entre eux se sont déplacés afin d'inspecter les actifs de la Débitrice;
39. Or, à la date du 30 mars 2011, soit la date initialement prévue pour l'ouverture des offres, RSM n'avait reçu qu'une seule offre concernant l'acquisition des actifs de la Débitrice;
40. Ainsi, la date d'ouverture des offres a été reportée au 5 avril 2011 à 12h00 (midi);
41. En définitive, lors de la conclusion du processus d'Appel d'Offre, cinq (5) offres furent reçues par RSM de divers encanteurs (ci-après les « **Offres d'Encanteurs** »), dont deux (2) provenant du même offrant, lesquelles comportaient toutes un scénario différent en ce qui concerne la vente des actifs de la Débitrice, le tout tel qu'il appert du tableau préparé par RSM, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-28**;
42. Toutefois, tel qu'il appert du tableau préparé par RSM, Pièce R-28, les Offres d'Encanteurs ne prévoient non pas l'achat d'une partie ou de la totalité des actifs de la Débitrice pour un certain montant, mais prennent plutôt la forme d'une offre de service concernant la vente de ces actifs, notamment par le biais d'une vente à l'encan, chacune desdites Offres prévoyant certaines spécificités, par exemple la présence de montants minimums garantis pour la vente de certains lots et la commission applicable;
43. Cependant, RSM a également reçu des offres d'achat concernant l'acquisition des actifs de la Débitrice en dehors du processus régulier de l'Appel d'Offres;
44. En effet, des affiches « À vendre » avaient été installées par un courtier en immeubles engagé par la Débitrice à des endroits stratégiques, notamment aux abords de l'autoroute 20 là où les automobilistes peuvent apercevoir la place d'affaires de la Débitrice, afin d'assurer une visibilité maximale et de faire savoir au public en général que l'entreprise cherche à se départir de ses actifs;
45. De fait, au cours des deux dernières semaines, deux acheteurs sérieux ont soumis des offres à Richter suite à des communications avec le courtier en immeubles engagé par la Débitrice, que RSM s'est engagé à rétribuer pour la présentation de ces acheteurs potentiels;
46. Ces acheteurs potentiels sont des résidents de la grande région de Saint-Louis-de-Blanford / Victoriaville, ces derniers ayant des établissements à proximité et donc un intérêt particulier à acquérir les immeubles et les équipements de la Débitrice, et conséquemment, les offres présentées par ces acheteurs sont pour des montants grandement supérieures à celles reçues auparavant dans le processus formel d'Appel d'Offres;

47. Ainsi, le 14 avril 2011, RSM a reçu une offre d'achat prévoyant l'acquisition de l'ensemble des actifs de la Débitrice (incluant les Immeubles et les Biens Meubles, à l'exception des recevables et des inventaires) (ci après l'« **Offre d'Achat Globale** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de ladite offre, dénoncée au soutien des présentes comme **Pièce R-29**;
48. La Banque et RSM sont d'avis qu'il serait dans le meilleur intérêt de toutes les parties impliquées de disposer de l'ensemble des actifs de la Débitrice en une seule et même transaction, ce que seule l'Offre d'Achat Globale prévoit par rapport aux Offres des Encanteurs;
49. C'est pour cette raison que RSM a accepté l'Offre d'Achat Globale en date du 19 avril 2011, sujet à l'approbation de cette Honorable Cour, le tout tel qu'il appert d'une copie d'une lettre en date du 19 avril 2011, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-30**;
50. Par ailleurs, la transaction envisagée par l'Offre d'Achat Globale représente le potentiel de vente le plus élevé pour les actifs mobiliers et immobiliers hypothéqués au bénéfice de la Requérante;
51. Ainsi, compte tenu des nombreuses démarches de mise en marché et de sollicitation d'offres effectuées par RSM, des délais écoulés et du relatif faible intérêt manifesté sur le marché par rapport à l'ensemble des acheteurs potentiels sollicités, il est dans l'intérêt de la Banque et de la Débitrice que le Séquestre soit autorisé à procéder à la vente forcée des actifs visés par l'Offre d'Achat Globale au nom de la Débitrice, en ce que ladite Offre représente le potentiel de réalisation maximal des actifs de la Débitrice dans les circonstances;

C) LIQUIDATION DE L'INVENTAIRE ET PERCEPTION DES COMPTES À RECEVOIR

52. Au cours des derniers mois, la Débitrice a procédé elle-même à la liquidation d'une partie de ses inventaires;
53. Par conséquent, les inventaires de la Débitrice ne sont pas inclus dans la totalité des actifs à être vendus et ne sont donc pas visés par les Offres des Encanteurs et par l'Offre d'Achat Globale;
54. Il est à noter que cette situation a été divulguée aux divers offrants et qu'elle ne leur cause aucun inconvénient;

55. Toutefois, l'émission d'une ordonnance pour nomination d'un séquestre est également nécessaire afin que le Séquestre soit autorisée à poursuivre le processus de liquidation des inventaires de la Débitrice entrepris par celle-ci;
56. De plus, la nomination d'un séquestre permettra également au Séquestre de pouvoir percevoir efficacement les comptes à recevoir de la Débitrice;

D) AUTRES FACTEURS

57. De plus, l'émission d'une ordonnance pour nomination d'un séquestre s'impose également pour les motifs suivants :
 - 57.1. Les actifs de la Débitrice visés par les Offres d'Encanteurs et par l'Offre d'Achat Globale sont inutilisés depuis plusieurs semaines en raison de la cessation des activités de la Débitrice le ou vers le 15 mars 2011;
 - 57.2. Des frais conservatoires importants furent et continuent d'être encourus pour la surveillance et la sécurité des l'Immeubles, incluant les services d'alarme, d'assurance, de chauffage et de supervision des lieux;
 - 57.3. Il est donc urgent de procéder à la vente des actifs de la Débitrice afin de minimiser les frais conservatoires et maximiser le produit de la vente des actifs;

E) AUTRES CRÉANCIERS GARANTIS

58. Le seul autre créancier garanti détenant une hypothèque à l'encontre des Immeubles est la mise-en-cause Investissement Québec, laquelle détient une hypothèque au montant de 100 000,00 \$ ayant été publié au Registre Foncier le 13 juillet 2007 sous le numéro 14 446 824 (ci-après l'« **Hypothèque Investissement Québec** »), le tout tel qu'il appert d'une copie des divers index aux immeubles afférents aux Immeubles de même qu'une copie de l'Hypothèque Investissement Québec, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-31**;
59. Investissement Québec est aussi le seul autre créancier garanti détenant des hypothèques à l'encontre des Biens Meubles, en l'occurrence :
 - 59.1. Une hypothèque mobilière sans dépossession portant sur l'universalité des biens meubles de la Débitrice, pour la somme de 120 000,00\$, publiée au RDPRM en date du 16 juillet 2007 sous le numéro 07-0403356-0001;
 - 59.2. Une hypothèque mobilière sans dépossession portant sur l'universalité des biens meubles de la Débitrice, pour la somme de 360 000,00\$, publiée au RDPRM en date du 16 mai 2008 sous le numéro 08-0283279-0001;

59.3. Une hypothèque mobilière sans dépossession portant sur l'universalité des biens meubles de la Débitrice, pour la somme de 360 000,00\$, publiée au RDPRM en date du 18 mars 2009 sous le numéro 09-0135502-0001;

Le tout tel qu'il appert d'un tableau des résultats de la recherche au RDPRM et des fiches détaillées des inscriptions 07-0403356-0001, 08-0283279-0001 et 09-0135502-0001, communiquées en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-32**;

60. Investissement Québec a consenti à la vente des Immeubles et des Biens Meubles en contrepartie de la remise par RSM de la somme de 10 000,00\$ eu égard à la valeur de réalisation de la déligneuse à scies multiples de marque Bulledger (lot 6 dans l'Offre d'Achat Globale), le tout tel qu'il appert d'une copie d'un échange de courriels entre le représentant d'Investissement Québec et le représentant de RSM entre le 14 et le 20 avril 2011, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-33**;
61. La Requérante a consenti à la remise de ladite somme de 10 000,00\$ à Investissement Québec suite à la vente des Immeubles et des Biens Meubles selon les termes de l'Offre d'Achat Globale;
62. Il est essentiel que le Séquestre soit autorisé à procéder sans délai à la vente des actifs de la Débitrice sujets à l'offre d'Achat Globale mentionnée ci-haut car le prix offert aux termes de ladite Offre représente le maximum du potentiel de réalisation de la totalité des actifs de la Débitrice;

VII. CONCLUSIONS

63. Le Syndic entre les mains duquel la Débitrice a fait faillite et le conseiller financier impliqué dans le dossier de la Débitrice depuis le mois de novembre, en l'occurrence, RSM Richter Inc. (Paul Lafrenière, Syndic, CIRP), a confirmé à la Banque être en mesure d'agir à titre de séquestre si le tribunal consent à accueillir la présente requête et à nommer un séquestre dans la présente instance;
64. La Requérante demande que le jugement à intervenir quant à la présente Requête soit exécutoire immédiatement, nonobstant appel et ce, sans nécessiter de cautionnement de la part de la Requérante;
65. La présente Requête est bien fondée en faits et en droit;

POUR CES MOTIFS, PLAISE À CETTE HONORABLE COUR :

- [1] **ACCUEILLIR** la présente *Requête pour la nomination d'un séquestre et pour autoriser le séquestre à vendre certaines actifs de la Débitrice grevés en faveur de la Requérante* aux termes de l'article 243 *L.f.i.* (la "**Requête**");

SIGNIFICATION

- [2] **DÉCLARER** que la Requête fut dûment signifiée à toutes les parties intéressées et abrègé, le cas échéant, tout délai de présentation et dispense de toute autre signification;

NOMINATION

- [3] **NOMMER RSM RICHTER INC.** (Paul Lafrenière, Syndic, CIRP), pour agir à titre de séquestre (le "**Séquestre**") aux Actifs (tel que ci-après défini) de Transylve Inc. (la « **Débitrice** »), et ce, jusqu'à ce que l'un des événements suivants se produisent :

- a) que la totalité des Actifs de la Débitrice soit vendue, perçue ou autrement réalisée;
- b) toute autre ordonnance rendue par cette Cour;

- [4] **DÉCLARER** que les Actifs dévolus au Séquestre sont les suivants:

DÉSIGNATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

- (i) **Désignation selon l'Hypothèque Immobilière no. 1**

Immeuble 1

Un certain terrain situé dans la municipalité de Saint-Louis de Blandford, connu et désigné au cadastre officiel du Canton de Bulstrode, circonscription foncière d'Arthabaska, comme étant composé des lots suivants :

- (a) Le lot UN de la subdivision du lot QUATRE de la subdivision du lot originaire CENT TROIS (103-4-1);
- (b) Le lot UN de la subdivision du lot CINQ de la subdivision du lot originaire CENT TROIS (103-5-1);
et
- (c) Le lot UN de la subdivision du lot SIX de la subdivision du lot originaire CENT TROIS (103-6-1).

Sans bâtisse, 200, rue Baril, municipalité de St-Louis de Blandford, province de Québec, G0Z 1B0.

Immeuble 2

Cet immeuble situé dans la municipalité de Saint-Louis de Blandford, connu et désigné au cadastre officiel du Canton de Bulstrode, circonscription foncière d'Arthabaska, comme étant une partie du lot UN de la subdivision TROIS du lot originaire CENT DEUX et une partie du lot UN de la subdivision TROIS du lot originaire CENT TROIS (Ptie 102-3-1 et Ptie 103-3-1), lesquelles parties de lot sont ci-après décrites séparément comme suit :

Partie 102-3-1, Canton de Bulstrode : cette partie de lot, de figure irrégulière, mesurant un mètre et quarante et un centièmes (1,41 m) et dix mètres et trente-trois centièmes (10,33 m) le long d'une courbe de quatre cents mètres et quatre-vingt-dix-sept centièmes (400,97 m) de rayon vers le nord-est; sept mètres et vingt-quatre centièmes (7,24 m) vers le sud-est; et treize mètres et cinquante-neuf centièmes (13,59 m) vers l'ouest. Ladite partie de lot étant bornée vers le nord-est par la rue Desrosiers (lot 102-2); vers le sud-est par une autre partie du lot 102-3-1; et vers l'ouest par une partie du lot 103-3-1; contenant en superficie quarante-deux mètres carrés et deux dixièmes (42,2 m²).

Partie 103-3-1, Canton de Bulstrode : cette partie de lot, de figure irrégulière, mesurant quatre-vingt-quatorze mètres et quatre-vingt-treize centièmes (94,93 m) vers le nord-est; treize mètres et cinquante-neuf centièmes (13,59 m) vers l'est; cinquante-cinq mètres et cinquante-sept centièmes (55,57 m) vers le sud-est; cent six mètres et soixante-huit centièmes (106,68 m) vers le sud-ouest; et soixante-dix-neuf mètres et trois centièmes (79,03 m) le long d'une courbe de mille sept cent trente-sept mètres et vingt-trois centièmes (1 737,23 m) de rayon vers le nord-ouest. Ladite partie de lot étant bornée vers le nord-est par la rue Desrosiers (lot 103-1); vers l'est par une partie du lot 102-3-1; vers le sud-est par une partie du lot 103-3-1; vers le sud-ouest par une partie du lot 103-4-1; et vers le nord-ouest par une partie du lot 103 (voie de service); contenant en superficie sept mille quatre cent quatre-vingt-huit mètres carrés et six dixièmes (7 488,6 m²).

Avec une bâtisse industrielle dessus construite, circonstances et dépendances, portant le numéro civique 5, de la rue Desrosiers, St-Louis de Blandford, province de Québec, G0Z 1B0.

(ii) Désignation selon l'Hypothèque Immobilière no. 2

Immeuble 1

Cet immeuble situé dans la municipalité de Saint-Louis de Blandford, connu et désigné au cadastre officiel du Canton de Bulstrode, circonscription foncière d'Arthabaska, comme étant composé des lots suivants :

- (a) Le lot UN de la subdivision du lot QUATRE de la subdivision du lot originaire CENT TROIS (103-4-1);
- (b) Le lot UN de la subdivision du lot CINQ de la subdivision du lot originaire CENT TROIS (103-5-1);
et
- (c) Le lot UN de la subdivision du lot SIX de la subdivision du lot originaire CENT TROIS (103-6-1).

Sans bâtisse, municipalité de St-Louis de Blandford, province de Québec, G0Z 1B0.

Immeuble 2

Cet immeuble situé dans la municipalité de Saint-Louis de Blandford, connu et désigné au cadastre officiel du Canton de Bulstrode, circonscription foncière d'Arthabaska, comme étant composé des lots suivants :

- (a) Le lot UN de la subdivision du lot TROIS de la subdivision du lot originaire CENT DEUX (102-3-1); et

- (b) Le lot UN de la subdivision du lot TROIS de la subdivision du lot originaire CENT TROIS (103-3-1).

Avec bâtisse industrielle dessus construite, circonstances et dépendances, portant le numéro civique 5, rue Desrosiers, Saint-Louis de Blandford, province de Québec, G0Z 1B0.

(ci-après collectivement les « Immeubles »)

DÉSIGNATION DES ACTIFS MOBILIERS

- 1 chariot linéaire électrique (n/s 1063A) comprenant une cabane d'opérateur de 6'6" de hauteur de 48" de largeur x 96" de profondeur (n/s 1063B), un accumulateur de 5 gallons à piston avec valve antirecul et valve de vidange montée sur un support (n/s 1063C), un scanneur mudata ainsi que toutes les pièces utilisées pour l'assemblage;
- 1 dalle de béton, ré-aménagement de la cour et slab à billot 140'x140';
Chaîne de classement: une table de classement de 12'x 110' incluant 4 chaînes motorisées, entraînement 5 hp, gear box;
- 1 chariot élévateur neuf 2004 de marque HYSTER (n/s HY H60XM H177B48572B Q025413) avec un mat de 182" 3 sections, moteur GM, groupe de lumières, siège standard, miroirs, alarme de recul, sideshifter et fourches de 48";
- 1 chariot élévateur neuf 2004 de marque HYSTER (n/s HY H80XM L005V00357B Q044161) avec un mat de 194.9" 3 sections, moteur GM, groupe de lumières, siège standard, cabine, alarme de recul, sideshifter et fourches de 48";
- Équipements informatiques:
- 1 souris opt. logitech;
- 2 disques 36GB 10K U320 (n/s 8H39LR71S04X - 8H39LR71S086);
- 1 comt smart array (n/s 9770LMPM29);
- 1 mem 1GB for compaq proliant;
- 1 svr cpq ml330 2.86 (n/s M02XLMG22C);
- 1 portable MC6000 fr pm-1.6GH (n/s CNU411009C), gigabit ethernet, optical storage cd-rw, dvd-rom combo, plug-in mod hard drive 1 x 60 GB INTEL PENTIUM M 1.6 GHZ modem MDC 56 KBPS windows XP professional, audio outpout sound card, battery lithium ion built-in devices stereo spe, écran 14.1" tft active matr controller ati mobility, radeon 9600 - 32 MB, ram 512 MB, ddr sdram pc2700 - 333 MHZ;
- 1 tripp-lite smart 550VA usb;
- 1 sym antivirus enterprise;
- 10 licences sav ent gld mnt;
- 1 licence 5 clients sm bus.;
- 1 licence win small bus. svrs;
- 2 pc axess p4 2.8G 512M 80G (n/s UNI0048112 - UNI0048113): ordinateur axess noir et argent INTEL PENTIUM IV 2.8GHZ FSB533MHZ 512K (ventilateur 512 MO ddr 333, cd-rom 52X ide, micro atx 12v certifié csa intel D865GLCL; lecteur de disquette 1.44MO windows 2000 pro français, souris microsoft 2 boutons + scroll ps/2, clavier canadien français 104 touches ps2);
- 2 moniteurs benq 17 pces (n/s 99916714B135100066T6G4B1 - 99916714B135100117T6G4B1);

1 mémoire 256MB sdram pc133;
1 système téléphonique MERIDIAN NORSTAR (n/s 125376801111): 1 équip. commun compact sc\sga, 1 logiciel évolué cics ver 6.1, 1 mess. voc call pilot 100 v2.0, 1 téléphone norstar M7324 noir, 7 téléphones T7316 (5charcoal , 2 platine), 1 aliment. secours ellipse 480va, 1 panneau de jonction téléphone, 8 raccordement de poste, 1 raccordement prise de panne, 1 raccord de musique en attente;
1 compresseur d'air type a vis lubrifiée atlas copco, modèle ga55c-125 neuf sp (n/s All 386922), démarreur "star delta" et cabinet insonorisant;
1 sècheur d'air type au dessicant compressair, modèle rg-350 neuf (n/s RG 270204278.

Tous les biens du constituant actuels et à venir, tant corporels qu'incorporels, qu'ils soient détenus par le Constituant maintenant ou à l'avenir, notamment, sans restriction:

Tout le matériel et l'équipement, actuels et à venir, du Constituant, notamment, sans restriction, tous les outils, instruments, meubles et véhicules;

Toutes les créances actuelles et à venir du Constituant, notamment, mais sans restriction, tous les comptes-clients, comptes débiteurs, recours, demandes, jugements, droits contractuels, sommes en dépôt, produits de vente, cession ou location de biens, actuels et à venir, indemnités payables en vertu d'un contrat d'assurance, que cette assurance porte ou non sur un bien qui fait partie des biens hypothéqués, les sommes dues au Constituant ou pouvant devenir exigibles, ainsi que tous les jugements et autres droits, avantages, garanties et sûretés pour les créances qui existent, ou peuvent exister, en faveur du Constituant, ainsi que tous les livres et comptes, listes de clients, dossiers de clients et toute information relative aux clients et tous les titres, lettres, factures, papiers et documents qui constatent les créances ou s'y rapportent;

Tout le stock actuel et à venir du Constituant notamment, sans restriction, tous les biens en stock actuels et à venir, biens meubles en réserve, matières premières, marchandises en cours de fabrication, produits finis, animaux, marchandises, matériel d'emballage ainsi que tous autres biens qui sont détenus afin d'être vendus, loués ou traités dans le processus de fabrication ou de transformation d'un bien destiné à la vente, à la location ou à la prestation de services par le Constituant dans le cours normal de l'exploitation de son entreprise;

Le produit de toute vente, cession, location ou autre disposition des biens mentionnés ci-dessus, toute créance qui découle d'une telle vente, cession, location ou autre disposition, ainsi que tout bien acquis en vue de remplacer un bien décrit ci-haut;

L'indemnité ou le produit de l'assurance dû à l'égard des biens hypothéqués;

Les droits afférents aux biens hypothéqués, ainsi que les fruits et revenus qui en proviennent;

Toutes les listes de clients, tous les dossiers de clients et toute autre information relative aux clients ainsi que tous les titres, documents, registres, factures et comptes qui constatent les biens hypothéqués ou s'y rapportent, notamment, les disques et bandes pour ordinateur et supports connexes de traitement électronique de données et les droits du Constituant à les recouvrer des tierces parties.

(ci-après collectivement les « **Biens Meubles** »)
(les Immeubles et les Biens Meubles, ci-après collectivement les « **Actifs** »)

- [5] **ORDONNER** que, sous réserve de toute autre ordonnance de cette Cour, laquelle ne pourra être rendue sans un préavis de cinq (5) jours au Séquestre et à la Requérante, aucune procédure non plus qu'aucun droit, légal ou conventionnel, ne pourra être mis en œuvre contre les Actifs.

POUVOIRS DU SÉQUESTRE

- [6] **CONFÈRER** au Séquestre les pouvoirs suivants :

- a) tous les pouvoirs nécessaires pour le contrôle de toutes les places d'affaires et tous les lieux occupés par la Débitrice et de tous les Actifs;
- b) tous les pouvoirs nécessaires pour avoir accès en tout temps aux places d'affaires de la Débitrice;
- c) tous les pouvoirs nécessaires pour changer les serrures donnant accès aux places d'affaires de la Débitrice ou de prendre toute autre mesure de protection, s'il le juge nécessaire à son entière discrétion;
- d) tous les pouvoirs nécessaires pour avoir accès à tous les livres comptables de la Débitrice et plus généralement avoir accès à tout document, contrat, registre de quelque nature que ce soit lié aux opérations de la Débitrice ou aux Actifs, ou qu'ils se trouvent (les "**Registres**");
- e) tous les pouvoirs nécessaires pour procéder à une analyse des Registres de la Débitrice;
- f) tous les pouvoirs nécessaires pour percevoir tous les comptes recevables de la Débitrice et transiger à cet égard et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins;
- g) tous les pouvoirs nécessaires pour procéder à la vente ou à la disposition des Actifs et pour transiger à cet égard et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins;

- h) tous les pouvoirs nécessaires pour poser tout geste nécessaire ou utile afin d'intéresser un ou des acheteurs potentiels des Actifs, en tout ou en partie incluant, sans limitation, le droit de procéder à un appel d'offres public en vue de la disposition des Actifs;
- i) tous les pouvoirs nécessaires pour protéger les Actifs et/ou les intérêts de la Requérante;
- j) tous les pouvoirs nécessaires pour ouvrir tout compte de banque requis, selon les termes et conditions qu'il déterminera, auprès de toute banque à charte canadienne, ou autre institution financière et ce, afin d'encaisser toute somme payable à la Débitrice, ou pour son bénéficiaire, et d'émettre tout paiement qui, de l'avis du Séquestre, est nécessaire pour l'accomplissement des fonctions de Séquestre; et
- k) le Séquestre pourra ester en justice et intenter les procédures appropriées, le cas échéant, et retenir les services d'un avocat pour ces procédures ou tout autre besoin. Au surcroît, le Séquestre pourra déposer toute requête pour directive au sens de l'article 34 de la *Loi sur la Faillite et l'Insolvabilité («LFI»)* tout comme s'il était syndic de faillite;

- [7] **AUTORISER** le Séquestre à avoir accès à tous les Registres, à prendre possession des informations et documents qu'il jugera appropriés et à prendre des photocopies de tous documents nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions;
- [8] **AUTORISER** le Séquestre à retenir les services de tout avocat, procureur ou de toute personne ou entreprise afin de remplir efficacement ses fonctions, et de déléguer, à sa convenance, tels pouvoirs à tout avocat ou à toute personne ou entreprise et de nommer tout agent ou autre représentant;
- [9] **DÉCLARER** que le Séquestre peut fournir des informations aux créanciers et autres parties intéressées concernées qui en font la demande par écrit au Séquestre, avec copie au procureur de la Requérante. Dans le cas d'informations dont la Requérante a avisé le Séquestre de la nature confidentielle, exclusive ou concurrentielle, le Séquestre ne doit communiquer ces informations à aucune personne sans le consentement de la Requérante, à moins de directive contraire du tribunal.

VENTES DES ACTIFS

- [10] **AUTORISER** le Séquestre à procéder à la transaction de vente envisagées à l'offre d'achat datée du 14 avril 2011 relatives aux Actifs, pièce R-29 (ci-après l'« **Offre d'Achat Globale** »);
- [11] **AUTORISER** le Séquestre à signer tout document ou contrat afin de donner plein effet à la vente forcée telle qu'envisagée par l'Offre d'Achat Globale;

- [12] **DÉCLARER** que les actifs visés à l'Offre d'Achat Globale, seront vendus libre de tout droit, de quelque nature que ce soit, y compris, sans limitation, de toute sûreté, charge, hypothèque, fiducie, fiducie présumée, lien, cession, jugement, saisie ou réclamation;
- [13] **ORDONNER** au Registraire des droits personnels et réels mobiliers de procéder à la radiation de toute hypothèque, charge et/ou sûreté grevant les biens mobiliers sujets à l'Offre d'achat pour les meubles visés par l'Offre d'Achat Globale (soit les Biens Meubles), sur présentation d'une copie certifiée du Jugement à être rendu sur la présente Requête et du paiement des droits requis en telle circonstance;
- [14] **ORDONNER** à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Arthabaska de procéder à la radiation de toute hypothèque, charge ou sûreté publiée sur les immeubles visés par l'Offre d'Achat Globale (soit les Immeubles) sur présentation d'une copie certifiée du Jugement à être rendu sur la présente Requête et du paiement des droits requis en telle circonstance;
- [15] **ORDONNER** le report des hypothèques, sûretés et charges grevant les actifs visés par l'Offre d'Achat Globale, sur le produit de vente de ceux-ci suite à l'exécution par le Séquestre de l'acte de vente, selon leur rang respectif sans nécessiter de publication au Registre des droits personnels et réels mobiliers ni au Registre foncier;
- [16] **DÉCLARER** que le produit de disposition des actifs de la Débitrice visés par l'Offre d'Achat Globale sera distribué conformément à l'ordre de collocation prévu à la *LFI*;

NON INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE

- [17] **ORDONNER** qu'aucune personne n'interrompe, ne cesse d'honorer, n'altère ou ne modifie, répudie, résilie, termine ou cesse de faire honneur ou d'exécuter ses obligations, ni ne renouvelle tout droit, contrat, entente, licence ou permis en faveur ou pour le bénéfice de la Débitrice sans le consentement préalable du Séquestre ou autorisation de cette Cour;

DÉPÔT ET ARGENTS PERÇUS

- [18] **ORDONNER** que tout fonds, chèque, argent, instrument, effet de commerce ou toute autre forme de paiement reçu ou perçu par le Séquestre depuis l'émission de la présente ordonnance, quelle qu'en soit la provenance, incluant, sans limitation, en regard de la vente de tout ou partie des Actifs ou en regard de la perception des comptes à recevoir, en tout ou en partie, que ceux-ci existent au moment du prononcé de la présente ordonnance ou qu'ils prennent naissance par la suite, soit déposé dans un ou plusieurs comptes de banque à être ouverts par le Séquestre (les "**Perceptions post-ordonnance**") et les argents détenus pour le crédit de tels Perceptions post-ordonnance de temps à autre, net de tout débours prévu aux présentes, sera remis à la Requérante ;

PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

[19] **DÉCLARER** que, conformément à l'alinéa 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, dans le cadre de la présente instance, 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 (individuellement, "**Tiers**"), mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire, à la condition que les personnes à qui ces renseignements personnels sont communiqués passent avec le Séquestre des conventions de confidentialité les obligeant à préserver et à protéger le caractère privé de ces renseignements et à en limiter l'utilisation. Dès qu'ils cessent d'être utilisés aux fins limitées indiquées dans les présentes, les renseignements personnels doivent être retournés au Séquestre ou détruits.

LIMITATION DE RESPONSABILITÉS

[20] **ORDONNER** que rien aux présentes ne constitue une obligation de la part du Séquestre d'occuper ou de prendre possession, contrôle, de prendre charge ou autrement gérer (séparément ou collectivement "**Possession**") de l'un quelconque des Actifs qui pourrait être contaminé, qui pourrait être un polluant ou un contaminant ou qui pourrait causer ou contribuer à causer des dégâts environnementaux, relâcher des dépôts de substance contraire à toute législation provinciale, fédérale ou autre concernant la protection, la conservation ou la réhabilitation de l'environnement ou en regard de la disposition de produits, de déchets ou d'autres contaminants incluant, sans limitation, la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec), la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement* (1999) ou toute autre législation ou réglementation fédérale, provinciale ou municipale de quelque nature que ce soit, étant entendu que rien aux présentes ne retire au Séquestre l'obligation de faire rapport ou de divulguer tel qu'il peut être tenu de le faire par toute législation environnementale. Le Séquestre ne sera point, aux termes des présentes, ou aux termes de quelque acte posé aux termes des présentes, présumé être en possession de l'un quelconque des Actifs, tels que prévus à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la *LFI*.

[21] **DÉCLARER** que le Séquestre n'est pas, ni n'est réputé être, un employeur ou un employeur successeur des employés de la Débitrice, ni un employeur lié à la Débitrice au sens de toute législation fédérale, provinciale ou municipale régissant l'emploi, les relations de travail, l'équité salariale, l'équité en matière d'emploi, les droits de la personne, la santé et la sécurité ou les prestations de retraite ou de toute autre loi, règlement ou autre règle de droit ou en *equity* à toute fin semblable et, de plus, que le Séquestre n'occupe pas et n'a pas la possession, la charge, la direction ou le contrôle des Actifs ou des affaires et des finances de la Débitrice, ni n'est réputé occuper ou avoir la possession, la charge, la direction ou le contrôle des Actifs ou des affaires et finances de la Débitrice, au sens de toute loi, de tout règlement ou de toute règle de

droit ou en *equity*, fédéral, provincial ou municipal imposant une responsabilité à ce titre, notamment la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec), la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement (1999)* ou la *Loi sur la santé et la sécurité du travail* (Québec) ou d'autres lois fédérales ou provinciales similaires, le tout conformément à l'article 14.06 *LFI*;

- [22] **DÉCLARER** que le Séquestre bénéficiera pleinement de la protection de l'article 14.06 *LFI*;
- [23] **DÉCLARER** que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement;
- [24] **DÉCLARER** que, en plus des sauvegardes et droits accordés au Séquestre en vertu de la *LFI* ou de la présente ordonnance ou en raison de son statut d'officier du tribunal, le Séquestre est dégagé de toute responsabilité ou obligation par suite de sa nomination et de l'exécution de sa charge ou des dispositions de la présente ordonnance, exception faite de toute responsabilité ou obligation découlant de gestes qui ne seraient pas posés de bonne foi. Aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de sa nomination, de sa conduite en tant que Séquestre ou de l'exécution des dispositions d'une ordonnance du tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du tribunal et moyennant un préavis d'au moins sept jours au Séquestre et à son procureur. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe ont également droit aux sauvegardes, avantages et privilèges conférés au Séquestre en vertu du présent paragraphe.

GÉNÉRALITÉS

- [25] **DÉCLARER** que, sauf disposition contraire des présentes, le Séquestre est libre de signifier tout avis, formulaire de preuve de réclamation, procuration, 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 respective donnée figurant dans les registres de la Débitrice; 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;
- [26] **DÉCLARER** que le Séquestre peut signifier les documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées 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'elle livre des exemplaires sur support papier de ces documents à toute partie qui en fait la demande dès que possible par la suite;

- [27] **DÉCLARER** 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;
- [28] **DÉCLARER** que, sauf disposition contraire des présentes ou par ordre du tribunal, il n'est nécessaire de signifier aucun document, ordonnance, ni autre élément à une personne à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié une assignation aux procureurs de la Débitrice et du Séquestre et ne l'ait déposée au tribunal;
- [29] **DÉCLARER** 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;
- [30] **DÉCLARER** que la Débitrice ou le Séquestre peuvent de temps à autre présenter une demande au tribunal afin d'obtenir des directives concernant l'exercice de leurs pouvoirs, obligations et droits respectifs en vertu des présentes ou concernant l'exécution appropriée de la présente ordonnance, et ce, uniquement en envoyant un avis à l'autre partie;
- [31] **DÉCLARER** que la présente ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et effectives dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada;
- [32] **DÉCLARER** que le Séquestre est autorisé à s'adresser, selon ce qu'il juge nécessaire ou souhaitable, avec ou sans avis, à tout autre tribunal ou organisme administratif au Canada, aux États-Unis d'Amérique ou à l'étranger afin d'obtenir des ordonnances apportant une aide à l'égard de la présente ordonnance et de toute ordonnance ultérieure du tribunal et les complétant ainsi que, sans limiter ce qui précède, une ordonnance en vertu du chapitre 15 du *Bankruptcy Code* des États-Unis d'Amérique, à l'égard de laquelle le Séquestre sera le représentant étranger de la Débitrice. Tous les tribunaux et organismes administratifs de tous ces territoires sont respectivement priés par les présentes de rendre de telles ordonnances et de fournir au Séquestre l'aide pouvant être jugée nécessaire ou appropriée à cette fin;
- [33] **DEMANDER** 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.

- [34] **ORDONNER** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant tout appel et sans qu'il soit nécessaire de fournir quelque garantie que ce soit.

MONTREAL, le 21 avril 2011

BORDEN LADNER GERVAIS s.e.n.c.r.l., s.r.l.
Procureurs de la Requérante

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'ARTHABASCA**

COUR SUPÉRIEURE
Chambre Commerciale
En matière de Faillite et Insolvabilité

N° : 415-11-001524-112

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE:

TRANSYLVE INC.

Débitrice / Intimée

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL

Requérante

-et-

RSM RICHTER INC.

Syndic / Séquestre proposé

-et-

INVESTISSEMENT QUÉBEC

Mise-en-cause

<p>AFFIDAVIT</p>

Je, soussignée, **MARIA DI DONATO**, directrice de comptes, exerçant ma profession auprès de Banque de Montréal, ayant sa place d'affaires au 105, rue St-Jacques, 5^{ième} étage, en les ville et district de Montréal, province de Québec, H2Y 1L6, déclare solennellement ce qui suit:

1. Je suis un représentant de la requérante en la présente instance et suis en charge du dossier de la Débitrice pour la Requérante;

2. Tous les faits allégués aux paragraphes 1 à 16, 48, 50, 51 et 61 de la présente *Requête pour la nomination d'un séquestre et pour autoriser le séquestre à vendre certaines actifs de la Débitrice grevés en faveur de la Requérante* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ:

Maria Di Donato

Affirmé solennellement devant moi
à Montréal, ce 21 avril 2011

Commissaire à l'assermentation

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'ARTHABASCA

COUR SUPÉRIEURE
Chambre Commerciale
En matière de Faillite et Insolvabilité

N° : 415-11-001524-112

DANS L'AFFAIRE DE FAILLITE DE:

TRANSYLVE INC.

Débitrice / Intimée

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL

Requérante

-et-

RSM RICHTER INC.

Syndic / Séquestre proposé

-et-

INVESTISSEMENT QUÉBEC

Mise-en-cause

AFFIDAVIT

Je, soussigné, **PIERRE MARCHAND**, M.Sc., CMA, exerçant ma profession auprès de RSM Richter Inc., ayant sa place d'affaires au 2, Place Alexis Nihon, Bureau 2000, en les ville et district de Montréal, province de Québec, H3Z 3C2, déclare solennellement ce qui suit:

1. Je suis un représentant de RSM Richter Inc.;
2. Tous les faits allégués aux paragraphes 17 à 60 et 62 de la présente *Requête pour la nomination d'un séquestre et pour autoriser le séquestre à vendre certains actifs de la Débitrice grevés en faveur de la Requérante* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ:

Pierre Marchand, M.Sc., CMA

Affirmé solennellement devant moi
à Montréal, ce 21 avril 2011

Commissaire à l'assermentation

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'ARTHABASCA**

COUR SUPÉRIEURE
Chambre Commerciale
En matière de Faillite et Insolvabilité

N° : 415-11-001524-112

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE:

TRANSYLVE INC.

Débitrice / Intimée

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL

Requérante

-et-

RSM RICHTER INC.

Syndic / Séquestre proposé

-et-

INVESTISSEMENT QUÉBEC

Mise-en-cause

AVIS DE PRÉSENTATION

À : **RSM RICHTER INC.**
es qualité syndic à la faillite
de Transylve Inc.
2, Place Alexis Nihon
Montréal (Québec)
H3Z 3C2

À : M. André Thériault
Direction des créances spéciales
INVESTISSEMENT QUÉBEC
1200 route de l'Église
Bureau 500
Québec (Québec)
G1V 5A3

PRENEZ AVIS que la présente *Requête pour la nomination d'un séquestre et pour autoriser le séquestre à vendre certains actifs de la Débitrice grevés en faveur de la Requérante* sera présentée pour adjudication devant cette Honorable Cour, en salle • du Palais de justice de Victoriaville, sis au 800 Boul. Bois-Francs sud, Victoriaville, Québec, le **26 avril 2011** à **9h00** de l'avant-midi ou aussitôt que Conseil pourra être entendu.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

MONTREAL, le 21 avril 2011

BORDEN LADNER GERVAIS s.e.n.c.r.l., s.r.l.
Procureurs de la Requérante

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE VICTORIAVILLE**

COUR SUPÉRIEURE
Chambre Commerciale
En matière de Faillite et Insolvabilité

N° :

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

TRANSYLVE INC.

Débitrice / Intimée

-et-

BANQUE DE MONTRÉAL

Requérante

-et-

RSM RICHTER INC.

Séquestre

INVESTISSEMENT QUÉBEC

Mise-en-cause

<p>INVENTAIRE DES PIÈCES</p>

PIÈCE R-1: Copie du relevé du CIDREQ de la Débitrice;

PIÈCE R-2: Copie d'un prêt à demande non-rotatif d'une somme de 2 235 000 \$ consenti par la Banque;

PIÈCE R-3: Copie d'un prêt à demande non-rotatif au montant de 450 000 \$ consenti par la Banque;

PIÈCE R-4: Copie d'un prêt à demande non-rotatif au montant de 400 000 \$ consenti par la Banque;

PIÈCE R-5: Copie d'un prêt à demande non-rotatif au montant de 470 000 \$ consenti par la Banque;

- PIÈCE R-6:** Copie d'un prêt à demande non-rotatif au montant de 150 000 \$ consenti par la Banque;
- PIÈCE R-7:** Copie d'une marge de crédit au montant de 2 500 000 \$ consenti par la Banque;
- PIÈCE R-8:** Copie d'une facilité de cartes MasterCard d'entreprise consenti par la Banque;
- PIÈCE R-9:** Copie d'un état de compte en date du 19 avril 2011;
- PIÈCE R-10:** Copie d'une hypothèque immobilière au montant de 1 612 500\$ en date du 1 décembre 2011;
- PIÈCE R-11:** Copie d'une hypothèque immobilière au montant de 750 000\$ en date du 9 octobre 2003;
- PIÈCE R-12:** En liasse : Copies d'une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des créances et des stocks de la Débitrice, actuel et à venir, au montant de 3 240 000 \$ et fiche détaillée de l'inscription de ladite hypothèque au RDPRM;
- PIÈCE R-13:** En liasse : Copies d'une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice, au montant de 5 922 000 \$ et fiche détaillée de l'inscription de ladite hypothèque au RDPRM;
- PIÈCE R-14:** En liasse : Copies d'une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur les Équipements (tels que décrits aux présentes) de la Débitrice, au montant de 540 000 \$ et fiche détaillée de l'inscription de ladite hypothèque au RDPRM;
- PIÈCE R-15:** En liasse : Copies d'une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice au montant de 480 000 \$ et fiche détaillée de l'inscription de ladite hypothèque au RDPRM;
- PIÈCE R-16:** En liasse : Copies d'une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice au montant de 564 000 \$ et fiche détaillée de l'inscription de ladite hypothèque au RDPRM ;
- PIÈCE R-17:** En liasse : Copies d'une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice au montant de 180 000 \$ et fiche détaillée de l'inscription de ladite hypothèque au RDPRM;
- PIÈCE R-18:** Copie des documents de sûreté en vertu de la *Loi sur les Banques*;

- PIÈCE R-19:** En liasse : Copie de l'*Avis de l'intention de mettre a exécution des garanties* en vertu de l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et de la preuve de sa signification;
- PIÈCE R-20:** Copie d'un *Préavis de soixante (60) jours d'exercice d'un recours hypothécaire (vente sous contrôle de justice)*;
- PIÈCE R-21:** En liasse : Copies d'un *Préavis de vingt (20) jours d'exercice d'un recours hypothécaire (vente sous contrôle de justice)* et de six (6) fiches détaillées de son inscription au RDPRM;
- PIÈCE R-22:** Copie d'un *Avis d'intention de faire une proposition à ses créanciers* en vertu de l'article 50.4 de la L.f.i.;
- PIÈCE R-23:** Copie d'une lettre mandat datée du 23 novembre 2010 et acceptée par la Débitrice à cette même date;
- PIÈCE R-24:** Copie d'une lettre mandat datée du 21 janvier 2011 et acceptée par la Débitrice à cette même date;
- PIÈCE R-25:** Copie d'une lettre mandat datée du 22 mars 2011 et acceptée par la Banque à cette même date;
- PIÈCE R-26:** Copie d'un formulaire d'appels d'offre de même qu'un document comportant les diverses conditions régissant la vente des actifs de la Débitrice;
- PIÈCE R-27:** Copie d'un document de vente promotionnel (« teaser ») concernant les actifs de la Débitrice;
- PIÈCE R-28:** Copie d'un tableau préparé par le Séquestre;
- PIÈCE R-29:** Copie d'une offre reçue par le Séquestre en date du 14 avril 2011 prévoyant l'acquisition de l'ensemble des actifs de la Débitrice;
- PIÈCE R-30:** Lettre d'acceptation de l'offre d'achat, pièce R-29, en date du 19 avril 2011;
- PIÈCE R-31:** En liasse : copies des divers index aux immeubles afférents aux Immeubles de même qu'une copie de l'Hypothèque Investissement Québec
- PIÈCE R-32:** En liasse : copies d'un tableau des résultats de la recherche au RDPRM et des fiches détaillées des inscriptions au RDPRM sous les numéros 07-0403356-0001, 08-0283279-0001 et 09-0135502-0001;
- PIÈCE R-33:** Copie d'un courriel du représentant d'Investissement Québec, adressé au représentant de RSM en date du 14 avril 2011;

MONTREAL, le 20 avril 2011

BORDEN LADNER GERVAIS s.e.n.c.r.l., s.r.l.
Procureurs de la Requérante