

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-051881-171

DATE : 30 août 2018

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUCIE FOURNIER, J.C.S.

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI CANADIENNE SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS ET
DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES
COMPAGNIES DE :**

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Débitrice

et

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur / Requéant

et

ECHELON ASSURANCE

Intimée

et

ALI EXCAVATION INC.

Mise-en-cause

et

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER DE LA CIRCONSCRIPTION DE
MONTRÉAL**

Mis-en-Cause

ORDONNANCE

(Demande visant la substitution d'une hypothèque légale de la construction)

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Demande visant la substitution d'une hypothèque légale de la construction* (la « **Demande** ») déposée par Raymond Chabot inc. (le « **Contrôleur** »), en sa qualité de contrôleur de Développement Lachine Est inc. (« **DLE** »), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de la Demande.
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande aux parties sur la liste de distribution ainsi qu'à l'officier de la publicité des droits de la circonscription de Montréal.
- [3] **CONSIDÉRANT** l'Ordonnance initiale émise par le Tribunal le 13 janvier 2017 dans le présent dossier de cour à l'égard de DLE.
- [4] **CONSIDÉRANT** le contrat de base intervenu entre le Contrôleur et les Excavations Gilbert Théorêt inc. (« **Théorêt** »), pièce R-7 (« **Contrat** »), et la Convention de parachèvement intervenu entre Ali Excavation inc. (« **Ali** ») et Echelon Assurance (« **Echelon** » ou la « **Caution** »), pièce R-8 (la « **Convention** »).
- [5] **CONSIDÉRANT** qu'Ali a publié une hypothèque légale de la construction le ou vers le 9 juillet 2018 au registre foncier, circonscription de Montréal, sous le numéro de publication 23 984 920, d'un montant total de 1 315 352,43 (la « **Réclamation d'Ali** » ou l' « **Hypothèque** »).
- [6] **CONSIDÉRANT** que depuis la publication de l'Hypothèque, Echelon a effectué un paiement partiel en vertu de la Convention à Ali pour un montant total de 248 398,69\$.

- [7] **CONSIDÉRANT** qu'en date de la présente, Ali prétend être en droit de recevoir paiement du solde résiduel de 1 066 953,74\$ afin de procéder à la radiation de l'Hypothèque.
- [8] **CONSIDÉRANT** qu'en date de la présente, le solde résiduel de 1 066 953,74\$ est composé d'une somme de 865 240,64\$ due par le Contrôleur à Echelon aux termes du Contrat et d'un solde de 201 713,10\$ réclamé à Echelon par Ali aux termes de la Convention.
- [9] **CONSIDÉRANT** les documents de fin de projet devant être remis par Ali préalablement au paiement de la Réclamation d'Ali.
- [10] **CONSIDÉRANT** les représentations des parties quant aux modalités de la substitution demandée par le contrôleur et le consentement de ce dernier, celui d'Echelon et d'Ali.
- [11] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*.

POUR CES MOTIFS, LA COUR:

- [12] **ACCUEILLE** la Demande.
- [13] **AUTORISE et PREND ACTE** de l'engagement d'Ali de fournir préalablement au paiement prévu au paragraphe 15 b) de la présente ordonnance, les documents et engagements suivants et lui **ORDONNE** de s'y conformer:
- a) Déclaration statutaire, assermentée et scellée, de la part d'Ali;
 - b) Quittance partielle d'Ali en lien avec le montant à être reçu suivant le paragraphe 15 b) de la présente ordonnance;
 - c) Rapports complets des inspections et essais de conduites installées en format électronique;
 - d) Cautionnement d'entretien valide pour 2 ans, tel que plus amplement défini au devis préparé par la firme d'ingénieurs CDGU et intitulé DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.- **DEVIS - VILLE DE MONTRÉAL - ARRONDISSEMENT DE LACHINE PROJET VILLANOVA INFRASTRUCTURES – SECTEUR JENKINS - NO DE RÉF. : 053-363-01;**

(ci-après les « **Documents de fin de projet** »)

- [14] **AUTORISE et PREND ACTE** de l'engagement d'Echelon de prendre faits et cause pour DLE et le Contrôleur eu égard aux sommes pouvant demeurer impayées par Théorêt envers et en application des tarifs de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (« **CNESST** ») et de la Commission de la Construction du Québec (« **CCQ** ») relativement aux travaux effectués par Théorêt en vertu du Contrat, le cas échéant et en tenant compte des limites du cautionnement d'exécution émis par Echelon en faveur du Contrôleur relativement au Contrat et lui **ORDONNE** de s'y conformer.
- [15] **AUTORISE et PREND ACTE** de l'engagement irrévocable de Raymond Chabot Inc. (le « **Contrôleur** »), en sa qualité de contrôleur de Développement Lachine Est Inc. (« **DLE** »), et de DLE de procéder au paiement d'une portion de la Réclamation d'Ali, et ce, au plus tard le 7 septembre 2018, selon les termes ci-après exposés et lui **ORDONNE** de s'y conformer:
- a) une somme totale de 865 240,64\$ sera versée par le Contrôleur au compte en fidéicommiss de Me Borselino, notaire, au moment et à même les revenus provenant de la Transaction JML ou de la Transaction Pentian (telles que définies dans la Demande), dépendant de celle qui clôturera en premier, mais, dans tous les cas, au plus tard le 7 septembre 2018;
 - b) la somme de 500 000,00 \$, représentant une somme totale de 865 240,64\$ moins une retenue statutaire de 5% (145 114,03 \$) et moins une somme de 220 000,00\$ à titre de retenue additionnelle (ci-après communément le « **Paiement** »), sera versée directement à Ali par le notaire, Me Borselino, sur réception par celui-ci d'une confirmation par le Contrôleur de la réception des Documents de fin de projet et réception d'un acte de mainlevée totale et irrévocable de l'Hypothèque qu'Ali s'engage à signer et à lui remettre au plus tard le 4 septembre (lequel ne pourra toutefois être déposé par Me Borselino au Registre de la publicité des droits du registre foncier de la circonscription de Montréal, qu'une fois le Paiement complété et une fois que le paiement et la preuve du dépôt prévu au paragraphe 17 sera reçue par Ali);
 - c) La retenue statutaire de 145 114,03\$ sera libérée et payée directement à Ali par le notaire, Me Borselino, à l'expiration d'une période d'un (1) an après la date de l'acceptation provisoire des travaux, et ce, en conformité avec les termes du Contrat;
 - d) La somme de 220 000,00 \$ sera conservée en fidéicommiss par le notaire Me Borselino et sera déboursée et payée à Ali de la façon suivante:

- i) Une somme de 80 000,00 \$ sera versée et payée à Ali sur réception d'une quittance complète, finale et irrévocable de la part de Lafarge Canada inc., Les Entreprises Pearson Pelletier inc., Houle H2O Division de Transelec Common inc. et Béton Brunet ltée (Groupe Brunet).
- ii) Une somme de 140 000,00 \$ sera versée et payée selon une entente à intervenir à cet égard entre le Contrôleur et Ali, ceux-ci ayant l'obligation d'agir raisonnablement dans les circonstances, ou selon un jugement à être rendu par cette Cour. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Contrôleur s'engage à donner instruction à Me Borselino de verser et payer à Ali la somme de 140 000,00 \$ sur réception d'un engagement de la part de Béton Brunet ltée (Groupe Brunet) suivant lequel cette dernière s'engage, de manière irrévocable à indemniser et défendre Ali, DLE, le Contrôleur et Echelon à l'égard de toute réclamation pouvant être formulée par Congéres, la CENSST ou la CCQ en lien avec le projet connu sous le nom de Villanova. Il est entendu que les termes d'un tel engagement devront d'abord être acceptables pour le Contrôleur, agissant raisonnablement.

[16] **ORDONNE** au notaire, Me Borselino, de se conformer au paragraphe 15 de la présente ordonnance et de ne disposer de l'argent qu'en conformité avec ce paragraphe;

[17] **AUTORISE et PREND ACTE** de l'engagement d'Echelon et lui **ORDONNE** de se conformer à :

- a) payer à Ali la somme de 3 395,96\$ dans les cinq (5) jours de la présente ordonnance;
- b) déboursier au compte en fidéicommiss de ses procureurs LAVERY, DE BILLY, S.E.N.C.R.L. dans les cinq (5) jours de la présente Ordonnance, la somme de 228 064,71 \$ représentant un montant de 198 317,14 \$ réclamé à Echelon par Ali, addition faite de 15% pour couvrir les intérêts, l'indemnité additionnelle et les frais judiciaires et ce, aux afin de garantir le paiement des sommes que Ali prétend être dues par Echelon.

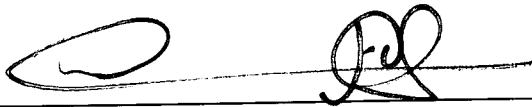
[18] **RÉSERVE** les droits de Echelon de s'adresser au Tribunal afin de requérir une ordonnance permettant la substitution de la somme de 228 064,71 \$ par une autre garantie suffisante.

[19] **RÉSERVE** les droits d'Ali de s'adresser au tribunal (i) afin de demander le paiement, en tout ou en partie, de la somme détenue en fidéicommiss au montant

de 228 064,71 \$ au terme du paragraphe 17 b) de la présente ordonnance (ii) afin de requérir une ordonnance permettant la substitution de la somme de 228 064,71 \$ pour une autre forme de garantie suffisante ou (iii) afin de demander l'augmentation de la garantie prévue au paragraphe 17b) de la présente ordonnance selon les circonstances;

- [20] **PREND ACTE** de l'engagement du Contrôleur d'informer Echelon de son intention de faire valoir une réclamation et du montant de celle-ci, le cas échéant, dans un délai de quinze (15) jours suivants la transmission par Echelon au Contrôleur des documents et pièces justificatives au soutien des montants payés par Echelon à Ali pour les travaux non prévus au Contrat et lui **ORDONNE** de s'y conformer.
- [21] **ORDONNE**, une fois le paiement des sommes prévues aux paragraphes 15 b) et 17 de la présente ordonnance, que l'Hypothèque d'Ali soit substituée, conformément à l'article 2731 du *Code civil du Québec*, par le dépôt au compte en fidéicomis de Me Borselino, notaire, de la somme de 365 114,03 \$ ainsi que par le dépôt au montant de 228 064,71 \$ au compte en fidéicomis de LAVERY DE BILLY S.E.N.C.R.L.
- [22] **DÉCLARE** qu'Ali bénéficiera et se voit par la présente ordonnance octroyer une charge et une sûreté sur la somme de 365 114,03 \$ à être déposée au compte en fidéicomis du notaire Me Borselino, en garantie du paiement de la retenue statutaire au montant de 145 114,03\$ ainsi que de la somme de 220 000,00 \$ qui deviendra payable suivant les modalités prévues à la présente ordonnance.
- [23] **ORDONNE** que dès le dépôt de la somme de 365 114,03 \$ au compte en fidéicomis de Me Borselino, notaire, cette somme ne pourra servir qu'à garantir le paiement de la retenue statutaire au montant de 145 114,03 \$ à Ali ainsi qu'à garantir le paiement à Ali de la somme de 220 000,00 \$ lui étant due, une fois que les modalités prévues à la présente ordonnance seront remplies, et que la charge et la sûreté octroyée à Ali sur cette somme a priorité et prend rang avant tous autres créanciers détenant des hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges ou garanties de quelque nature que ce soit ou de tous autres créanciers ordinaires.
- [24] **DÉCLARE** que les droits qu'Ali aura sur la somme de 365 114,03 \$ déposée au compte en fidéicomis de Me Borselino, y incluant la charge et la sûreté crée en vertu de la présente ordonnance conformément aux paragraphes 22 et 23 de la présente ordonnance sont valides et exécutoires à l'encontre du dépôt au compte en fidéicomis de Me Borselino de la somme de 365 114,03 \$ et à l'encontre de quiconque, y compris tout liquidateur, syndic de faillite, séquestre, séquestre-gérant ou séquestre intérimaire de la Requérante, et ce, à toute fin.

- [25] **DÉCLARE** que nonobstant: i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui y est faite, ii) toute requête en vue d'une ordonnance de séquestre déposée à l'égard de DLE conformément à la LFI et toute ordonnance de séquestre y faisant droit ou toute cession de biens visant DLE qui est faite ou réputée avoir été faite, et iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par DLE conformément à la présente ordonnance, la substitution de l'Hypothèque d'Ali ne constituent et la constitution de la charge et de la sûreté ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable.
- [26] **DÉCLARE** que la présente ordonnance n'a pas pour effet d'altérer, modifier ou réduire les droits qu'Ali détient à l'encontre d'Echelon notamment aux termes de la Convention, pièce R-8 et qu'Ali pourra, le cas échéant, faire valoir ses droits à l'encontre d'Echelon pour récupérer le solde résiduel au montant de 1 066 953,74\$.
- [27] **RÉSERVE** aux parties le droit de s'adresser au tribunal pour faire trancher toute difficulté ou différend pouvant les opposer en lien avec la présente ordonnance, y incluant, sans limiter la généralité de ce qui précède, ce qui est prévu au paragraphe 15d) ii) de la présente ordonnance;
- [28] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant appel.
- [29] **LE TOUT SANS LES FRAIS DE JUSTICE.**



LUCIE FOURNIER, J.C.S.

Me Pierre-Paul Daunais
Stikeman Elliott
Pour le Contrôleur-Requérant

Me Jonathan Warin
Me Nicolas Gagnon
Lavery Avocats
Pour l'Intimée

Me Martin Poulin
Dentons Canada

500-11-051881-171

PAGE : 8

Pour la Mise-en-cause

Date d'audience : 29 août 2018