

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No. 500-11-047375-148

DATE: Le 13 novembre 2020

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE MARTIN CASTONGUAY, 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 :**

**CONSTRUCTION FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC., LES DÉVELOPPEMENTS
IMMOBILIERS F. CATANIA ET ASSOCIÉS INC., GROUPE FRANK CATANIA &
ASSOCIÉS INC., 7593724 CANADA INC., 3886735 CANADA INC., 4127927
CANADA INC., 4186567 CANADA INC. 4167601 CANADA INC., 4204930
CANADA INC.**

Débitrices

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur / Requéant

-et-

KELLY RUBEN CONSEIL INC. / KELLY RUBEN CONSULTING INC.

-et-

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DU REGISTRE FONCIER DE LA
CIRCONSCRIPTION DE MONTRÉAL**

Mis-en-cause

<p>ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION (TERRAIN RUBEN)</p>

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la Demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrain Ruben) (la « **Demande** »), déposée par Raymond Chabot inc. (le « **Contrôleur** »), en sa qualité de contrôleur des Débitrices, incluant Construction Frank Canada et Associés inc. (« **CFCA** »), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de la Demande;

- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande aux parties listées sur la liste de distribution ainsi qu'à l'officier de la publicité des droits de la circonscription de Montréal (le « **Registraire** ») ;
- [3] **CONSIDÉRANT** l'Ordonnance initiale amendée et refondue émise par le Tribunal le 15 mai 2020 (l' « **Ordonnance initiale** »);
- [4] **CONSIDÉRANT** la promesse d'achat signée par le Contrôleur et Kelly Ruben Conseil inc. (« **Ruben** »), datée du 26 mai 2020 au soutien de la Demande, sous pli confidentiel, comme **Pièce R-8**, portant sur le lot 4 640 738 (l'« **Offre Ruben** »), du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (le « **Terrain Ruben** »);
- [5] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs du Contrôleur;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

- [6] **ACCUEILLE** la Requête;

SIGNIFICATION

- [7] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire;
- [8] **PERMET** la signification de l'Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

APPROBATION DE LA VENTE

- [9] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la vente du Terrain Ruben en conformité avec les termes de l'Offre Ruben est approuvée et que l'exécution de tout acte de vente entre le Contrôleur et Ruben, ou tout acheteur désigné par Ruben (l'« **Acheteur** ») reflétant les termes de l'Offre Ruben, avec tous ajustements, changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu par ce parties, est autorisée;

EXÉCUTION DES DOCUMENTS

- [10] **AUTORISE** le Contrôleur à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement relativement à la vente du Terrain Ruben, ainsi que tout autre document ou y étant relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

AUTORISATION

- [11] **AUTORISE** le Contrôleur à exercer tous les pouvoirs nécessaires pour procéder à la mise en œuvre de la transaction prévue à l'Offre Ruben, incluant la vente du Terrain Ruben;

- [12] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Contrôleur pour procéder à la vente du Terrain Ruben et qu'aucune autorisation, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

DÉVOLUTION DU TERRAIN ACHETÉ

- [13] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Contrôleur conforme en substance au formulaire joint à l'**Annexe A** des présentes (un « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts à l'égard du Terrain qui y est identifié seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, intérêts, créances prioritaires, sûretés (contractuelles, statutaires ou autre), privilèges, charges, hypothèques (à l'exception de l'Hypothèque 9273, tel que défini ci-dessous), fiducies présumées, jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, options, revendications, redevances, droits de rétrocession, droits d'annulation, droits de résolution, droits de premier refus ou autres droits de préemption en faveur de tierces parties, restrictions au transfert de titre, ou toutes autres réclamations ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre (collectivement les « **Sûretés** »), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour, et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* ou de toute autre loi applicable permettant ou prévoyant la création d'une sûreté sur la propriété personnelle ou mobilière et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant au Terrain (à l'exception de l'Hypothèque 9273, tel que défini ci-dessous) mentionné dans le Certificat soient, par les présentes, radiées à l'égard de ce Terrain, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;
- [14] **DÉCLARE** que sur délivrance d'un Certificat, la vente du Terrain qui y est identifié sera réputée constituer, et aura les mêmes effets, qu'une vente sous autorité de la justice en vertu des dispositions du *Code de Procédure civile* et qu'une vente forcée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec*;
- [15] **ORDONNE** au Contrôleur de déposer au dossier de la Cour une copie du Certificat après la délivrance de celui-ci;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

- [16] **ORDONNE** au Registraire, sur présentation d'un Certificat et d'une copie certifiée de la présente Ordonnance accompagnée de la réquisition d'inscription requise, et sur paiement des frais prescrits, de publier l'Ordonnance et de (i) faire une inscription au registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire du Terrain identifié dans le Certificat et (ii) d'annuler et radier toutes les Sûretés sur le Terrain mentionné dans le Certificat (à l'exception de l'Hypothèque 9273, tel que défini ci-dessous), incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les inscriptions suivantes publiées audit registre foncier :
- (i) l'acte d'hypothèque immobilière, consentie par Construction Frank Catania & Associés Inc. en faveur de Romspen Investment Corporation, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal (le « **Bureau de la publicité des droits** ») sous le numéro 25 610 279 le 14 août 2020;

- (ii) l'acte de servitude, consentie par Frank Catania & Associés Inc. en faveur de la Ville de Montréal, publié au Bureau de la publicité des droits sous le numéro 24 148 622 le 21 septembre 2018; et
- (iii) l'avis de cession de rang hypothécaire, publié au Bureau de la publicité des droits sous le numéro 19 889 097 le 26 avril 2013;

[17] **ORDONNE** qu'en ce qui concerne les actes d'hypothèque immobilière, consenties par Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc., en sa qualité de liquidateur de Construction Frank Catania & Associés inc., en faveur de 9273-9747 Québec inc. publiés au Bureau de la publicité des droits sous le numéro 23 052 011 le 5 mai 2017 et sous le numéro 23 628 293 le 30 janvier 2018 (l'« **Hypothèque 9273** »), la radiation de cette hypothèque se fera conformément aux termes et conditions prévus à la convention de prêt conclue entre le Liquidateur et 9273-9747 Québec inc. et approuvée par la Cour;

PRODUIT NET

- [18] **ORDONNE** que le produit net de la vente du Terrain vendu, moins les dépenses encourus en raison de cette vente (le « **Produit net** »), soit remis au Contrôleur et soit utilisé ou distribué en conformité avec les dispositions de l'Ordonnance de liquidation;
- [19] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés (à l'exception de l'Hypothèque 9273 qui sera radiée en conformité avec le paragraphe [17] des présentes), le Produit net de la vente du Terrain remplacera ce Terrain, et qu'à compter du paiement par l'Acheteur du prix d'achat, toutes les Sûretés (à l'exception de l'Hypothèque 9273 qui sera radiée en conformité avec le paragraphe [17] des présentes) seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard du Terrain immédiatement avant la vente, au même titre que si le Terrain acheté n'avait pas été vendu et demeurerait en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente;

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

- [20] **ORDONNE** que malgré :
- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
 - (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
 - (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la dévolution du Terrain envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de tout acte de vente relié à la vente du Terrain conclut en vertu de la présente Ordonnance, liera tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourra être annulée, ni présumée être une transaction, un traitement préférentiel frauduleux, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute

autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

[21] **DÉCLARE** que les protections accordées au Contrôleur dans l'Ordonnance initiale s'appliquent aux transactions visées par la présente Ordonnance;

GÉNÉRAL

[22] **ORDONNE** que l'Acheteur ou le Contrôleur soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;

[23] **ORDONNE** que la Pièce R-8 au soutien de la Demande soit gardée confidentielle et sous scellé jusqu'à l'émission d'une ordonnance ultérieure de cette Cour;

[24] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;

[25] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

LE TOUT SANS FRAIS.


L'HONORABLE MARTIN CASTONGUAY, j.c.s.