

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-047375-148

DATE : 11 SEPTEMBRE 2018

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

DANS L'AFFAIRE DE LA LIQUIDATION DE :

CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET ASSOCIÉS INC.

et

LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F. CATANIA ET ASSOCIÉS INC.

et

GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.

et

7593724 CANADA INC.

Sociétés en liquidation

et

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.

Liquidateur-Requérant

et

GROUPE CONSTRUCTION ROYALE INC.

et

10542113 CANADA INC.

et

HRM FAUBOURG CONTRECOEUR

et

INVESTISSEMENTS ALTO INC.

et

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

Mis en cause

**ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION
(TERRAIN SEC FAUBOURG CONTRECOEUR)**

[1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la Requête pour (i) l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrains Royale); et (ii) l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrain SEC Faubourg Contrecoeur) (la « **Requête** »), déposée par Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. (le « **Liquidateur** »), en sa qualité de liquidateur des Sociétés en liquidation, incluant Construction Frank Canada et Associés inc. (« **CFCA** »), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de la Requête;

[2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête aux parties 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 de liquidation* émise par le Tribunal le 15 septembre 2014, rectifiée le 18 septembre 2014 et amendée les 2 et 22 décembre 2016 (l'« **Ordonnance de liquidation** »);

[4] **CONSIDÉRANT** le projet d'offre d'achat (l'« **Offre d'achat** ») entre le Liquidateur et la Société en Commandite Faubourg Contrecoeur (la « **Société** »), et la Convention de société en commandite, datée du 19 juillet 2018 (la « **Convention de société** »), déposés sous pli confidentiel comme Pièces R-6 et R-5 au soutien de la Requête, lesquels prévoient, notamment, la vente du terrain décrit ci-dessous (le « **Terrain** ») à la Société à être formée par le Liquidateur et à être désignée selon les termes et conditions prévus à la Convention de société :

« un terrain vacant comprenant le lot 4 115 607 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, représentant approximativement vingt-cinq mille cinquante-sept et trente et un centièmes pieds carrés (25 057.31 pi²) »

[5] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs du Liquidateur et l'absence de contestation;

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[6] **ACCORDE** 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 TRANSACTION

[9] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la vente du Terrain en conformité avec les termes de l'Offre d'achat est approuvée et que l'exécution de tout acte de vente entre le Liquidateur et la Société reflétant les termes de l'Offre d'achat, avec tous ajustements, changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu par ces parties, est autorisée;

[10] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, que la transaction (la « **Transaction** ») envisagée par l'Offre d'achat, de même que la Convention de société ainsi que tout autre document nécessaire en vue de mettre en œuvre la Transaction, laquelle comprend la formation de la Société et la vente du Terrain à la Société, avec tous ajustements, changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu entre le Liquidateur et la Société, est autorisée;

EXÉCUTION DES DOCUMENTS

[11] **AUTORISE** le Liquidateur 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 mise en œuvre de la Transaction, ainsi que tout autre document ou y étant relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

AUTORISATION

[12] **AUTORISE** le Liquidateur à exercer tous les pouvoirs nécessaires pour procéder à la mise en œuvre de la Transaction, incluant la formation de la Société et la vente du Terrain à la Société;

[13] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Liquidateur pour mettre en œuvre la Transaction, et procéder à la formation de la Société et la vente du Terrain à la Société et qu'aucune autorisation, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

DÉVOLUTION DU TERRAIN ACHETÉ

[14] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Liquidateur 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 sera ou seront dévolus entièrement et exclusivement à la Société, 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

500-11-047375-148

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;

[15] **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*;

[16] **ORDONNE** au Liquidateur de déposer au dossier de la Cour une copie du Certificat après la délivrance de celui-ci;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

[17] **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 la Société est le propriétaire du ou des Terrain(s) identifié(s) dans le Certificat et (ii) d'annuler et radier toutes les Sûretés sur le ou les Terrain(s) mentionné(s) 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) le consentement à la modification cadastrale publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal (le « **Bureau de la publicité des droits** ») le 9 avril 2009 sous le numéro 16 073 136;
- (ii) le droit de demander la rétrocession de la portion des rues de Contrecœur, Forbin-Janson et Bilodeau qui serait requise aux fins de la conformité réglementaire des bâtiments existants construits au nord de la rue Sherbrooke entre les rues de Contrecœur et Jacques-Porlier, stipulé en faveur de la Société d'Habitation et de Développement de Montréal aux termes d'un acte de vente publié au Bureau de la publicité des droits le 11 octobre 2007 sous le numéro 14 685 412, tel qu'amendé aux termes d'un acte publié au Bureau de la publicité des droits le 30 mars 2009 sous le numéro 16 046 481 (collectivement, l'« **Acte de vente** »);
- (iii) le droit de se porter acquéreur avant tout autre des Terrains ou de toute partie non développée de ceux-ci si CFCA décidait de les vendre ou autrement aliéner, stipulé en faveur de la Société d'Habitation et de Développement de Montréal aux termes de l'Acte de vente;
- (iv) le droit de demander la résolution de la vente au cas de défaut de CFCA de se conformer à ses obligations contenues aux sections « OBLIGATION DE CONSTRUIRE » et « DROIT DE PRÉEMPTION » du Deuxième Acte de vente, stipulé en faveur de la Société d'Habitation et de Développement de Montréal aux termes de l'Acte de vente; et

- (v) le droit de demander l'annulation de la vente advenant que la réglementation municipale ne permette pas la réalisation du projet au plus tard le 31 décembre 2007, stipulé en faveur de CFCA aux termes de l'Acte de vente.

[18] **ORDONNE** qu'en ce qui concerne l'hypothèque consentie par le Liquidateur en faveur de 9273-9747 Québec Inc par acte d'hypothèque reçu devant Maître Michel Tétrault, notaire, le 29 janvier 2018 et publié au Bureau de la publicité des droits le 30 janvier 2018 sous le numéro 23 628 293 (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

[19] **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 Liquidateur et soit utilisé ou distribué en conformité avec les dispositions de l'Ordonnance de liquidation;

[20] **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 [18] des présentes), le Produit net de la vente du ou des Terrains remplacera ce(s) Terrain(s), et qu'à compter du paiement du prix d'achat, tel que prévu dans les Offres d'achat par la Société, toutes les Sûretés (à l'exception de l'Hypothèque 9273 qui sera radiée en conformité avec le paragraphe [18] des présentes) seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard du ou des Terrain(s) immédiatement avant la vente, au même titre que si le(s) Terrain(s) acheté(s) n'avai(en)t pas été vendu(s) et demeurai(en)t en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente;

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

[21] **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

[22] **DÉCLARE** que les protections accordées au Liquidateur dans l'Ordonnance de liquidation s'appliquent eu égard aux transactions visées par la présente Ordonnance;

GÉNÉRAL

[23] **ORDONNE** que le Liquidateur ou la Société soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;

[24] **ORDONNE** que les Pièces R-5 et R-6 au soutien de la Requête soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'à l'émission d'une ordonnance ultérieure de cette Cour;

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

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

[27] **SANS LES FRAIS de justice.**


LUCIE FOURNIER, J.C.S. LUC

Date d'audience : 11 septembre 2018