

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-047375-148

DATE : 11 SEPTEMBRE 2018

SOUS LA PRÉSIDENTE 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
(TERRAINS ROYALE)**

[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** l'offre d'achat par le Liquidateur et Groupe Construction Royale inc. (« **Royale** »), datée du 30 mai 2018 au soutien de la Requête, sous pli confidentiel, comme Pièce 4, portant notamment sur le lot 4 785 452 (« **Offre Royale 452** ») et l'offre d'achat signée par le Liquidateur et Royale, datée du 1 mai 2018 au soutien de la Requête, sous pli confidentiel, comme Pièce 3, portant notamment sur le lot 4 785 453 (« **Offre Royale 453** », et collectivement avec Offre Royale 452, les « **Offres d'achat** »), tous du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (collectivement, les « **Terrains** », et individuellement, un « **Terrain** »);

[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 VENTE

[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 Royale, ou tout acheteur désigné par Royale (l'« **Acheteur** ») reflétant les termes des Offres d'achat, avec tous ajustements, changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu par ces parties, est autorisée;

EXÉCUTION DES DOCUMENTS

[10] **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 vente des Terrains, ainsi que tout autre document ou y étant relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

AUTORISATION

[11] **AUTORISE** le Liquidateur à exercer tous les pouvoirs nécessaires pour procéder à la mise en œuvre des transactions prévues aux Offres d'achat, incluant la vente des Terrains;

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

DÉVOLUTION DES TERRAINS ACHETÉS

[13] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Liquidateur conforme en substance au formulaire joint à l'**Annexe A** des présentes (le « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts à l'égard du ou des Terrain(s) qui y est ou y sont identifié(s) sera ou 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 autres), 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 aux Terrains (à l'exception de l'Hypothèque 9273, tel que défini ci-dessous) mentionnés dans le Certificat soient, par les présentes, radiées à l'égard de ces Terrains, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;

[14] **DÉCLARE** que sur délivrance d'un Certificat, la vente du ou des Terrain(s) qui y est ou y sont identifié(s) 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 Liquidateur de déposer au dossier de la Cour une copie de chaque 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 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) la cession de rang publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal (le « **Bureau de la publicité des droits** ») le 26 avril 2013 sous le numéro 19 889 097;
- (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 SHDM 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, le « **Premier acte de vente** »);
- (iii) 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 Ville aux termes de l'acte de vente publié au Bureau de la publicité des droits le 3 juin 2008 sous le numéro 15 263 028 (le « **Deuxième acte de vente** »);
- (iv) 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 Contrecœur et Jacques-Porlier, stipulé en faveur de la SHDM aux termes d'un acte de vente publié au Bureau de la publicité des droits le 3 juin 2008 sous le numéro 15 263 029, 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, le « **Troisième acte de vente** »);

[17] **ORDONNE** qu'en ce qui concerne les deux hypothèques consenties par le Liquidateur en faveur de 9273-9747 Québec Inc. par (i) acte d'hypothèque reçu devant Maître Michel Tétrault, notaire, le 5 mai 2017 et publié au Bureau de la publicité des droits le 5 mai 2017 sous le numéro 23 052 011 et (ii) par acte d'hypothèque publié au Bureau de la publicité des droits le 30 janvier 2018 sous le numéro 23 628 293 (collectivement, 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 le Tribunal.

PRODUIT NET

[18] **ORDONNE** que le produit net de la vente de tout 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;

[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 ou des Terrain(s) remplacera ce(s) Terrain(s), et qu'à compter du paiement du prix d'achat, tel que prévu dans les Offres d'achat par l'Acheteur, 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 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 demurai(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

[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 ou des Terrain(s) envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de tout acte de vente relié à la vente d'un ou des Terrain(s) conclu 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, à l'encontre de l'Acheteur, des Sociétés en Liquidation et du Liquidateur;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

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

GÉNÉRAL

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

[23] **ORDONNE** que les Pièces R-3 et R-4 au soutien de la Requête soient gardées confidentielles 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;

[26] **LE TOUT, sans les frais de justice.**



L'HONORABLE LUCIE FOURNIER, j.c.s.

Date de l'audience : 11 septembre 2018