

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N°: 200-11-028627-233

DATE : 16 novembre 2023

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE:

LA TOUR CONSOLATA INC.
LA TOUR CONSOLATA II INC.

Débitrices

- et -

RAYMOND CHABOT INC.

Séquestre/Requérante

- et -

2292912 ONTARIO INC.

Créancière garantie

- et -

LB9 ACQUISITIONS INC.
LB9 HOLDINGS INC.
RÉSIDENCES CONSOLATA INC.
GROUPE MACH ACQUISITION INC.
OLEGNA HOLDINGS INC.

Mises-en-cause

- et -

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER, CIRCONSCRIPTION DE PORTNEUF
LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS
(QUÉBEC)
LE REGISTRAIRE DES ENTREPRISES DU QUÉBEC

Mis-en-cause

ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION
(Alinéa 243 (1) c) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3)

AYANT PRIS CONNAISSANCE de la *Requête pour l'émission d'ordonnances d'approbation et de dévolution* (la « **Requête** ») déposée par Raymond Chabot Inc. (« **RCI** » ou le « **Séquestre** »), en sa qualité de séquestre nommé par cette Cour aux biens des Débitrices en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC 1985, ch. B-3, telle qu'amendée (la « **LFI** »), le rapport du Séquestre (le « **Rapport** ») ainsi que l'affidavit de M. Jean Gagnon et les pièces déposées au soutien de la Requête;

CONSIDÉRANT la notification de la Requête à l'ensemble des parties sur la liste de notification;

CONSIDÉRANT les représentations des procureurs du Séquestre et des autres parties présentes lors de l'audience portant sur la Requête;

CONSIDÉRANT qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant les transactions (collectivement, la « **Transaction** ») envisagée(s) par la convention intitulée *Asset Purchase Agreement* (la « **Convention d'achat** ») conclue entre le Séquestre en tant que vendeur (à ce titre, le « **Vendeur** »), LB9 Acquisitions inc., en tant qu'acheteur (« **l'Acheteur** »), LB9 Holdings Inc. (« **MasterCo** ») et Résidences Consolata Inc., en tant que nouveau propriétaire, « **Newco Owner** ») et Olegna Holdings Inc., en tant que caution limitée, dont copie a été produite, *sous pli confidentiel*, au dossier de la Cour en tant que **Pièce R-9** à la Requête, et visant la dévolution à l'Acheteur des actifs décrits à l'**Annexe A** des présentes (les « **Actifs achetés** ») et la prise en charge par l'Acheteur de certaines obligations et financements, dont les Prêts hypothécaires assumés (tels que ces termes sont définis ci-après);

CONSIDÉRANT que la Transaction fait partie d'une série de transactions (collectivement, les « **Transactions liées** ») visant également l'acquisition par l'Acheteur des biens de d'autres entités du Groupe Huot (tel que ces termes sont définis dans la Requête) à l'égard desquelles RCI a également été nommée comme séquestre par cette Cour en vertu de l'article 243 de la LFI et qu'aux termes de la Requête, le Séquestre demande l'approbation par cette Cour de l'ensemble des Transactions liées, lesquelles sont toutes conditionnelles les unes avec les autres;

CONSIDÉRANT qu'à l'audience, aucun des créanciers intéressés ne s'est opposé à la Requête;

CONSIDÉRANT néanmoins que les créanciers hypothécaires institutionnels détenant des hypothèques conventionnelles soulignent que l'absence d'opposition de leur part ne signifie pas qu'ils consentent à la Requête;

CONSIDÉRANT que les créanciers hypothécaires institutionnels n'ont pu, en effet, franchir toutes les étapes leur permettant de fournir un consentement valable à la Requête telle que formulée;

CONSIDÉRANT qu'en tout état de cause, les circonstances particulières, voire même exceptionnelles de l'affaire, autorisent le Tribunal à faire droit à la Requête;

CONSIDÉRANT que la Transaction ne cause aucun préjudice aux créanciers, et même, quelle améliore la situation de certains d'entre eux, comme c'est le cas des créanciers hypothécaires institutionnels;

CONSIDÉRANT les dispositions pertinentes de la LFI et de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), L.R.Q. c. S-31.1.

POUR CES MOTIFS, LA COUR:

[1] **ACCORDE** la Requête;

NOTIFICATION

[2] **DÉCLARE** que le Séquestre a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées;

[3] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

APPROBATION DE LA TRANSACTION

[4] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'exécution de la Convention d'achat par le Vendeur est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord du Séquestre;

[5] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que le *Reorganization Step Plan* décrit au paragraphe 3.02 de la Convention d'Achat (la « **Réorganisation** ») est approuvé, et **AUTORISE** le Séquestre à mettre en œuvre, pour et au nom des Débitrices, la Transaction conformément ainsi que selon les étapes et la séquence prévue à la Réorganisation, le tout malgré l'insolvabilité des Débitrices ou le commencement de procédures en vertu de la LFI;

[6] **AUTORISE** le Séquestre, à entreprendre, pour et au nom des Débitrices, toutes actions et autres mesures qui, de l'avis du Séquestre sont requises, utiles ou accessoires à la mise en œuvre et à l'exécution de la Transaction et de la Réorganisation, pourvu que celles-ci n'aient pas pour effet de diminuer, de porter atteinte ou d'affecter les droits des créanciers aux termes des Documents de Prêts hypothécaires assumés autrement qu'en conformité avec la présente Ordonnance;

EXÉCUTION DE DOCUMENTS

[7] **AUTORISE** le Séquestre et l'Acheteur 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 stipulé dans la Convention d'achat (**Pièce R-9**), ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet à la Transaction ou à la Réorganisation;

[8] **AUTORISE** le Séquestre à signer et à déposer, pour et au nom des Débitrices, des statuts de modification, de fusion, de prorogation, de continuation ou de réorganisation ou tout autre document ou instrument requis pour permettre, faciliter ou réaliser la Réorganisation et **DÉCLARE** que ces statuts, documents ou instruments soient réputés être dûment autorisés, valides et en vigueur malgré toute exigence en vertu des lois

fédérales ou provinciales exigeant l'approbation des administrateurs ou actionnaires relativement à ces mesure ou la remise de toute attestation ou déclaration de nature statutaire ou solennelle qui pourrait autrement être requise en vertu des lois sur les sociétés ou les coopératives;

- [9] **ORDONNE** au Registraire des entreprises du Québec de recevoir et d'accepter les statuts de modification, de fusion, de prorogation, de continuation ou de réorganisation, ou tout autre document ou instrument signés et déposés par le Séquestre, pour et au nom des Débitrices, et d'émettre les certificats de modification, de fusion, de prorogation, de continuation ou de réorganisation, lettre de satisfaction ou tout autre document ou instrument requis pour permettre, faciliter ou réaliser la Réorganisation;
- [10] **ORDONNE** la modification des statuts des Débitrices dans la forme et selon le contenu prévu dans les statuts de modification, de fusion, de prorogation, de continuation ou de réorganisation ou tout autre document ou instrument signé et déposé par le Séquestre, pour et au nom des Débitrices, pour permettre, faciliter ou réaliser la Réorganisation;

AUTORISATION

- [11] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Vendeur pour procéder à la Transaction et à la Réorganisation et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires, administrateurs ou dirigeants ou d'une autorité réglementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

DÉVOLUTION DES ACTIFS ACHETÉS

- [12] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Séquestre conforme en substance au formulaire joint à l'**Annexe B** des présentes (le « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts à l'égard des Actifs achetés seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, charges, hypothèques, fiducies présumées, jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété 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* sur la propriété mobilière ou immobilière, excluant toutefois, dans chaque cas, et de façon expresse, les sûretés permises et les engagements restrictifs énumérés à l'**Annexe C** des présentes (les «**Sûretés permises**») et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant aux Actifs achetés, autres que les Sûretés permises, soient par les présentes annulées et radiées à l'égard des Actifs achetés, avec effet dans chaque cas à la date et l'heure du Certificat;
- [13] **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, la Transaction 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*, sauf en regard des Sûretés permises;

- [14] **ORDONNE** au Séquestre de notifier une copie de cette Ordonnance à chacune des parties aux Contrats cédés et aux Prêts hypothécaires assumés;
- [15] **ORDONNE** au Séquestre de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

- [16] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription foncière de Portneuf (le « **Registre foncier** »), sur présentation du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'Annexe B des présentes, d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis, ainsi que du certificat de non-appel et sur paiement des frais prescrits, de publier cette Ordonnance et de (i) procéder à l'enregistrement d'une entrée au Registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire des biens immobiliers décrits à l'Annexe A des présentes et (ii) d'annuler et de radier les enregistrements publiés audit Registre foncier listés à l'**Annexe D** des présentes, afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements à l'exclusion expresse des Sûretés permises;
- [17] **ORDONNE** au Registraire du Registre des droits personnels et réels mobiliers (le « **RDPRM** »), sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente Ordonnance et du Certificat, de réduire la portée des enregistrements publiés au RDPRM listés à l'**Annexe E** des présentes à l'égard des Actifs achetés, afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements, à l'exclusion expresse des Sûretés permises;

PRODUIT DE LA VENTE

- [18] **ORDONNE** que les paiements (*Closing Payments*) prévus au paragraphe 2.03 de la Convention d'achat (les « **Paiement de clôture** ») soient remis au Séquestre et soient distribués conformément aux dispositions du paragraphe 2.03 de la Convention d'achat.

CESSION ET PRISE EN CHARGE DE CERTAINS CONTRATS

- [19] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, les droits et obligations des Débitrices en vertu des conventions énumérées à l'**Annexe F** des présentes (les « **Contrats cédés** ») seront cédés à et assumés par l'Acheteur, et **ORDONNE**, le cas échéant, qu'il soit remédié à tous les défauts monétaires des Débitrices relativement aux Contrats cédés – autre que ceux résultant uniquement de l'insolvabilité des Débitrices, du commencement des présentes procédures en vertu de la LFI ou des défauts non-monétaires – dans les dix (10) jours suivant la date de la délivrance du Certificat;
- [20] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, les droits, engagements et obligations des Débitrices en vertu des conventions de prêt hypothécaires (les « **Prêts hypothécaires assumés** »), documents de sûretés et autres documents qui y sont reliés, lesquels sont énumérées à l'**Annexe G** des présentes (les « **Documents de Prêts hypothécaires assumés** ») seront réputés assumés par l'Acheteur, et lieront pleinement l'Acheteur, MasterCo et Newco Owner, sans créer novation ni dérogation, tous les droits et les obligations des Débitrices aux termes des Documents de Prêts hypothécaires assumés, incluant, sans limitation, (i) toutes obligations des Débitrices de procéder au remboursement de l'ensemble des montants dus aux termes des

Documents de Prêts hypothécaires assumés (incluant tous les montants dus en capital, intérêts et autres frais, mais excluant toutes pénalités pour remboursement anticipé, frais de paiement anticipé ou frais de résiliation), ainsi que (ii) toutes obligations des Débitrices à accomplir tout engagements, promesses, stipulations, conditions et autres ententes prévues aux termes des Documents de Prêts hypothécaires assumés, et ce, comme si l'Acheteur, MasterCo et Newco Owner les avaient eux-mêmes signés, à titre d'emprunteur ou de caution, les Documents de Prêts hypothécaires assumés;

- [21] **ORDONNE et DÉCLARE**, pour plus de certitude, qu'à compter de la délivrance du Certificat, l'Acheteur devra : (i) pour les Prêts hypothécaires assumés n'étant pas encore parvenus à maturité à la date de la délivrance du Certificat, procéder aux paiements hypothécaires mensuels dus aux termes des Documents de Prêts hypothécaires assumés, selon les modalités et aux échéances applicables et prévus dans ces Documents de Prêts hypothécaires assumés ; (ii) pour les Prêts hypothécaires étant parvenu à maturité à ou avant la date de la délivrance du Certificat, procéder à des paiements hypothécaires mensuels selon les mêmes modalités et échéances qui étaient applicables et prévus durant le terme énoncés aux Documents de Prêts hypothécaires assumés pertinents, et ce, dans tous les cas, jusqu'au paiement intégral par l'Acheteur de l'ensemble des sommes dues aux termes des Documents de Prêts hypothécaires assumés en conformité avec le paragraphe [22];
- [22] **ORDONNE et DÉCLARE** que l'intégralité des sommes dues aux termes des Documents de Prêts hypothécaires assumés (incluant tous les montants dus en capital, intérêts et autres frais, mais excluant toutes pénalités pour remboursement anticipé, frais de paiement anticipé ou frais de résiliation, sera due et exigible le 31 décembre 2023 et que l'Acheteur et/ou MasterCo et/ou Newco Owner devront rembourser lesdites sommes à cette date, à moins que le créancier à qui des sommes sont dues aux termes des Documents de Prêts hypothécaires assumés n'ait convenu par écrit d'une autre entente (incluant, notamment, toute entente de refinancement);
- [23] **ORDONNE et DÉCLARE** que, sujet aux termes de la Convention d'achat, la Caution garantira les obligations de l'Acheteur, MasterCo et Newco Owner prévues aux paragraphes [20], [21] et [22] des présentes, incluant, pour plus de certitude, l'obligation de rembourser l'intégralité des sommes dues aux termes des Documents de Prêts hypothécaires assumés (incluant tous les montants dus en capital, intérêts et autres frais, mais excluant toutes pénalités pour remboursement anticipé, frais de paiement anticipé ou frais de résiliation) au plus tard le 31 décembre 2023, à moins que l'Acheteur ne conviennent d'une autre entente (incluant, notamment, toute entente de refinancement) avec les créanciers à qui des sommes sont dues aux termes des Documents de Prêts hypothécaires assumés. Pour fins de clarté, la Caution renonce expressément aux bénéfices de discussions et de division. Nonobstant ce que précède et tel qu'il a été convenu entre les parties à même la Convention d'achat, cette ordonnance réitère et confirme que la responsabilité ou l'obligation maximale de la Caution ne doit en aucun cas dépasser vingt-cinq pour cent (25 %) du montant impayé sur le ou les Prêts hypothécaires assumés en question;
- [24] **PREND ACTE** de l'engagement de l'Acheteur de remettre au Séquestre à la Clôture de la Transaction une somme totale de 3 901 000\$ (les « **Fonds en fidéicommiss** »), lesquels Fonds en fidéicommiss serviront à payer les dettes dues aux créanciers ayant déposé une ou plusieurs hypothèques légales de la construction valides à l'égard des immeubles visés par les ordonnances d'approbation et de dévolution rendues ce jour

dans les dossiers de Cour nos 200-11-028617-234, 200-11-028615-238, 200-11-028616-236 et 200-11-028627-233 (les « Immeubles ») et **ORDONNE** que le paiement de ces dettes, suite à un règlement entre le Séquestre, l'Acheteur et le détenteur d'hypothèque légale concerné ou un jugement final confirmant la validité de l'hypothèque légale, sera conditionnelle à la radiation de l'hypothèque légale de la construction (et les préavis reliés), suite à quittance et mainlevée ou autrement;

- [25] **DÉCLARE** que le Séquestre, l'Acheteur ou tout intéressé pourra en tout temps demander à cette Cour de radier les hypothèques légales de la construction sur les Immeubles en reportant et limitant les droits des détenteurs d'hypothèques légale de la construction sur le Fonds en fidéicommis ou une partie de celui-ci;
- [26] **ORDONNE** au Séquestre de remettre à l'Acheteur ou à toute partie désignée par celui-ci tout solde du Fonds en fidéicommis suite à la radiation de l'ensemble des hypothèques légales de la construction à l'égard des Immeubles;
- [27] **ORDONNE** au Séquestre de notifier une copie de cette Ordonnance à chacune des parties des Contrats cédés;
- [28] **ORDONNE** au Séquestre de produire à la Cour une copie du Certificat, dans les meilleurs délais après la délivrance de celui-ci;

PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

- [29] **ORDONNE** que conformément à l'alinéa 7(3)(c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques* du Canada ou toute autre disposition législative provinciale similaire et applicable, le Séquestre est autorisé à divulguer et transférer à l'Acheteur toutes informations, y compris toutes informations personnelles, concernant, les locataires, les ressources humaines et la masse salariale contenues aux livres de la société, portant sur les employés passés et actuels du Débiteur. L'Acheteur devra conserver et protéger la confidentialité de ces renseignements et aura le droit d'utiliser les renseignements personnels ainsi obtenus d'une manière quasi-identique à l'utilisation antérieure que les Débitrices faisait de ces renseignements;

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

- [30] **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 LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
 - (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la Transaction et la Réorganisation approuvées et envisagées par les présentes, ainsi que l'exécution de la Convention d'achat autorisée par les présentes, lieront tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourront être annulées, ni présumées être un

traitement préférentiel, 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 du Séquestre, des Débitrices et de l'Acheteur, et en aucun cas la Transaction ou la Réorganisation ne constituera ou ne sera présumée constituer une conduite ou des transactions préjudiciable abusives ou injustes en vertu de toute loi fédérale ou provinciale applicable.

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [31] **PREND ACTE** des actions et autres activités entreprises par le Séquestre, telles que décrites dans le Rapport et **APPROUVE** les actions et autres activités entreprises par le Séquestre jusqu'à la date de la présente Ordonnance en lien avec les présentes procédures initiées sous la LFI, incluant les actions et les activités du Séquestre, telles que décrites dans le Rapport;
- [32] **DÉCLARE** que le Séquestre a satisfait ses obligations en conformité avec la LFI et toutes autres ordonnances rendues par cette Cour dans le cadre des présentes procédures initiées sous la LFI, le tout jusqu'à la date de la présente Ordonnance;
- [33] **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Séquestre d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie des Actifs achetés. Le Séquestre ne sera pas, aux termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque Actif acheté au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la LFI;
- [34] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, à l'exception d'actions basées sur la négligence grossière et conduite abusive et délibérée du Séquestre, et, dans tous les cas, de telles actions pourront être initiées uniquement avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe que le Séquestre bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

GÉNÉRAL

- [35] **ORDONNE** que l'Acheteur ou le Séquestre soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés autre que les Sûretés permises;
- [36] **ORDONNE** que la Convention d'Achat soit gardée confidentielle et sous scellé jusqu'à l'émission d'une ordonnance ultérieure de cette Cour;
- [37] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;
- [38] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou toute entité administrative de chaque province du Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative au Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative aux États-Unis d'Amérique et tout tribunal ou entité administrative d'ailleurs, de manière à venir en aide et agir de

façon complémentaire à cette Cour dans l'exécution des modalités de la présente Ordonnance;

[39] **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.



Jean-François Émond, J.C.S.

ANNEXE « A » DESCRIPTION DES ACTIFS ACHETÉS

Les Actifs achetés (*Purchased Assets*) comprennent: (i) les Propriétés détenues (*Owned Properties*) listées ci-dessous, (ii) tous les droits de propriété intellectuelle détenus par les Débitrices, y compris en ce qui concerne la dénomination du projet dont les Propriétés détenues font partie, les comptes de médias sociaux et les sites web des Débitrices, (iii) tous les biens personnels et mobiliers détenus par les Débitrices avant l'Heure de Clôture (*Closing Time*); (iv) toutes les garanties contractuelles ou légales opposables à un tiers et liées aux Propriétés détenues et aux biens personnels des Débitrices, dans la mesure où elles sont cessibles; (v) les comptes à recevoir, incluant sans limitation ceux indiqués à l'Annexe H de la Convention d'achat; (vi) les Livres et Registres (tel que défini dans la Convention d'achat sous *Books and Records*); (vii) tout solde de liquidités et trésorerie appartenant aux Débitrices (qui, pour plus de clarté, sera utilisé par le Séquestre pour acquitter les Dettes payés et les obligations assumées Obligations payées (*Paid-Out Liabilities*) et les Obligations assumés (*Assumed Liabilities*); et (viii) tous les droits, titres et intérêts dans, sur et sous les Contrats cédés listés à l'Annexe F et sous les Prêts hypothécaires assumés listés à l'Annexe G.

Propriétés détenues (*Owned Properties*):

1. La fraction de la copropriété divise issue de la déclaration de copropriété ci-après décrite composée de la partie privative connue comme étant le lot **6 395 661** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf; et de la quote-part indivise dans les parties communes afférentes à cette partie privative, lesquelles parties communes sont connues comme étant le lot 6 398 838 du susdit cadastre; le tout sujet à la déclaration de copropriété divise horizontale reçue devant Me Jessie Grimard Lamonde, notaire, le 16 décembre 2020, et dont copie a été publiée à la circonscription foncière de Portneuf, le même jour, sous le numéro 25 944 968, tel que modifiée aux termes d'un premier amendement reçu devant ladite notaire le 5 avril 2022 et dont copie a été publiée sous le numéro 27 136 733 (collectivement, la « **Déclaration de copropriété Consolata** »), avec bâtisse dessus érigée portant l'adresse civique 4940 rue Lionel-Groulx, Saint-Augustin-de-Desmaures, QC, G3A 0S1.

2. La fraction de la copropriété divise issue de la déclaration de copropriété ci-après décrite composée de la partie privative connue comme étant le lot **6 395 660** du cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf; et de la quote-part indivise dans les parties communes afférentes à cette partie privative, lesquelles parties communes sont connues comme étant le lot 6 398 838 du susdit cadastre; le tout sujet à la Déclaration de copropriété Consolata, avec bâtisse dessus érigée portant l'adresse civique rue Lionel-Groulx, Saint-Augustin-de-Desmaures, QC.

**ANNEXE « B »
CERTIFICAT DU SÉQUESTRE**

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC**

N°: 200-11-028627-233

DATE : 15 novembre 2023

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JEAN-FRANÇOIS ÉMOND,
J.C.S.**

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE:

**LA TOUR CONSOLATA INC.
LA TOUR CONSOLATA II INC.
Débitrices**

- et -

**RAYMOND CHABOT INC.
Séquestre/Requérante**

- et -

**2292912 ONTARIO INC.
Créancière garantie**

- et -

**LB9 ACQUISITIONS INC.
LB9 HOLDINGS INC.
RÉSIDENCES CONSOLATA INC.
GROUPE MACH ACQUISITION INC.
OLEGNA HOLDINGS INC.
Mises-en-cause**

- et -

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER, CIRCONSCRIPTION DE PORTNEUF
LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS
(QUÉBEC)
LE REGISTRAIRE DES ENTREPRISES DU QUÉBEC**

CERTIFICAT DU SÉQUESTRE

PRÉAMBULE :

CONSIDÉRANT que la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance de mise sous séquestre en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (l'« **Ordonnance de séquestre** ») datée du 21 juin 2023 à l'égard des Débitrices;

CONSIDÉRANT que conformément à l'Ordonnance de séquestre, Raymond Chabot Inc. (le «**Séquestre**») a été nommé séquestre à l'égard des biens des Débitrices;

CONSIDÉRANT que la Cour a émis une Ordonnance («**l'Ordonnance de dévolution**») le 15 novembre, 2023, qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution par le Séquestre d'une convention intitulée *Asset Purchase Agreement* (la «**Convention d'achat**») conclue entre le Séquestre, en tant que vendeur (le « **Vendeur** »), LB9 Acquisitions Inc. en tant qu'acheteur (l'« **Acheteur** »), LB9 Holdings Inc. (« **MasterCo** ») et Résidences Consolata Inc., en tant que nouveau propriétaire (« **Newco Owner** ») et Olegna Holdings Inc., en tant que caution (la « **Caution** »), dont copie a été déposée au dossier de la Cour, et toutes les transactions y contenues (collectivement la «**Transaction**») incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du Séquestre; et

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Séquestre lorsque (a) la Convention d'achat sera signée et conclue; (b) le Prix d'achat (tel que défini dans la Convention d'achat) aura été payé par l'Acheteur; et (c) toutes les autres conditions de clôture de la Transaction auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

LE SÉQUESTRE CERTIFIE CE QUI SUIT:

- (a) la Convention d'achat a été signée et conclue;
- (b) les Paiements de clôture (*Closing Payment* - tel que défini dans la Convention d'achat) payable à la clôture de la Transaction, ainsi que toutes les taxes applicables, ont été payés; et
- (c) toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées.

Ce Certificat a été délivré par le Séquestre le _____ [DATE] à ____ [HEURE].

Raymond Chabot Inc., ès qualité de séquestre, et non à titre
personnel.

Nom: _____

Titre: _____

ANNEXE « C » SÛRETÉS PERMISES

Les « Sûretés permises » (*Permitted Encumbrances*) comprennent:

1. Les charges et les sûretés suivantes:

- a. Les charges données par tout débiteur en garantie à un service public lorsque nécessaire dans le cours normal des affaires, mais uniquement dans la mesure où elles se rapportent à des montants non exigibles à la Date de Clôture (*Closing Date*);
- b. Les réserves, limitations, dispositions et conditions, le cas échéant, exprimées dans les concessions initiales de terres de la Couronne et toutes les limitations, exceptions, réserves et qualifications statutaires;
- c. Tout droit d'expropriation, d'accès ou d'utilisation ou tout autre droit similaire conféré ou réservé par la loi applicable;
- d. Les avis enregistrés sur le titre de propriété en ce qui concerne les baux du propriétaire des biens immobiliers;
- e. Les servitudes ou droits de passage pour le passage, l'entrée et la sortie de personnes et de véhicules sur des parties des Actifs achetés, à condition que ces servitudes ou droits de passage (a) soient enregistrés sur le titre de propriété d'une Propriété détenue (*Owned Property*) et (b) n'interfèrent pas matériellement avec ou ne restreignent pas l'utilisation actuelle d'une Propriété détenue (*Owned Property*);
- f. Les servitudes ou droits de passage enregistrés par Hydro-Québec ou Bell Canada pour occuper une partie d'une propriété détenue afin d'y installer des circuits, des poteaux et l'équipement nécessaire;
- g. Les vices de titre, les irrégularités, les empiètements ou autres divergences de titre ou de possession relatifs à un bien-fonds, à condition qu'ils ne nuisent pas de façon importante à l'utilisation actuelle d'un bien-fonds ou qu'ils n'en restreignent pas l'utilisation; et
- h. Les autres charges mentionnées ci-dessous dans cette annexe.

2. Registre des biens personnels et réels mobiliers du Québec (RDPRM):

- a. HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE CONVENTIONNELLE SANS DÉPOSSESSION publiée le 19 janvier 2022 sous le numéro d'inscription 22-0053466-0001 en faveur de 2292912 ONTARIO INC. (en tant que fondé de pouvoir successeur de COMPUTERSHARE TRUST COMPANY OF CANADA/SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA), visant notamment les droits du constituant en vertu de la Déclaration de copropriété et l'universalité des biens meubles,

présents et à venir, situés dans les immeubles visés, les baux, tous les loyers, tous les dépôts, etc., présents et futurs, au montant de 40 000 000 \$.

- b. HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE CONVENTIONNELLE SANS DÉPOSSESSION publiée le 9 décembre 2020 sous le numéro d'inscription 20-1287980-0001 en faveur de 2292912 ONTARIO INC. (en tant que fondé de pouvoir successeur de COMPUTERSHARE TRUST COMPANY OF CANADA/SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA), visant notamment les droits du constituant en vertu de la Déclaration de copropriété et l'universalité des biens meubles, présents et à venir, situés dans les immeubles visés, les baux, tous les loyers, tous les dépôts, etc., présents et futurs, au montant de 34 500 000 \$.
- c. HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE CONVENTIONNELLE SANS DÉPOSSESSION publiée le 27 août 2021 sous le numéro d'inscription 21-0932201-0001 en faveur de 2292912 ONTARIO INC. (en tant que fondé de pouvoir successeur de COMPUTERSHARE TRUST COMPANY OF CANADA/SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA), visant notamment les droits du constituant en vertu de la Déclaration de copropriété et l'universalité des biens meubles, présents et à venir, situés dans les immeubles visés, les baux, tous les loyers, tous les dépôts, etc., présents et futurs, au montant de 36 750 000 \$, plus un montant additionnel correspondant à 25% du capital.

3. Cadastre du Québec, Circonscription foncière de Portneuf:

- a. DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ publiée le 16 décembre 2020 par LA TOUR CONSOLATA INC. et LA TOUR CONSOLATA II INC., au Registre foncier sur les lots 6 395 660, 6 395 661 et 6 398 838 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro d'inscription 25 944 968 (telle que modifiée le 5 avril 2022 par l'inscription numéro 27 136 733).
- b. HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION en faveur de REVÊTEMENT DE LA CAPITALE INC. publiée le 22 mars 2023 au Registre foncier sur le lot 6 395 660 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro d'inscription 27 915 284 au montant de 88 887,19 \$.
- c. HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION en faveur de TOITURE QUATRE-SAISONS INC. publiée le 6 mars 2023 au Registre foncier sur le lot 6 395 660 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro d'inscription 27 888 691 au montant de 20 617,18 \$.
- d. HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION en faveur de COUVRE-PLANCHERS PELLETIER INC. publiée le 3 mars 2023 au Registre foncier sur le lot 6 395 660 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro d'inscription 27 885 806 au montant de 43 831,54 \$.
- e. HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION en faveur de MILLÉNIUM CONSTRUCTION INC. publiée le 21 avril 2023 au Registre foncier sur le lot 6 395 661 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro d'inscription 27 969 039 au montant de 1 293 264 \$.

- f. HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION en faveur de VITRERIE UNIVERRE (1987) INC. publiée le 18 avril 2023 au Registre foncier sur les lots 6 395 661 et 6 398 838 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro d'inscription 27 962 169 au montant de 45 447, 57 \$.
- g. HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION en faveur de VITRERIE UNIVERRE (1987) INC. publiée le 17 avril 2023 au Registre foncier sur le lot 6 395 661 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro d'inscription 27 959 801 au montant de 45 447, 57 \$.
- h. HYPOTHÈQUE LÉGALE DE LA CONSTRUCTION en faveur de REVÊTEMENT DE LA CAPITALE INC. publiée le 22 mars 2023 au Registre foncier sur le lot 6 395 661 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro d'inscription 27 915 416 au montant de 88 519,28 \$.
- i. HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE en faveur de 2292912 ONTARIO INC. (en tant que fondé de pouvoir successeur de COMPUTERSHARE TRUST COMPANY OF CANADA/SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA en tant que fondé de pouvoir), publiée le 9 décembre 2020 au Registre foncier du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro d'inscription 25 917 218 au montant de 34 500 000 \$.
- j. HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE en faveur de 2292912 ONTARIO INC. (en tant que fondé de pouvoir successeur de COMPUTERSHARE TRUST COMPANY OF CANADA/SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA en tant que fondé de pouvoir), publiée le 27 août 2021 au Registre foncier du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro d'inscription 26 617 650 au montant de 36 750 000 \$.
- k. HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE en faveur de 2292912 ONTARIO INC. (en tant que fondé de pouvoir successeur de COMPUTERSHARE TRUST COMPANY OF CANADA/SOCIÉTÉ DE FIDUCIE COMPUTERSHARE DU CANADA en tant que fondé de pouvoir), publiée le 19 janvier 2022 au Registre foncier du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Portneuf, sous le numéro d'inscription 26 956 283 au montant de 40 000 000 \$.

ANNEXE « D »
SÛRETÉS À RADIER AU REGISTRE FONCIER

Tout préavis d'exercice, tout retrait d'autorisation de percevoir les loyers et toute correction sommaire, toute charge, hypothèque, créance prioritaire ou autre sûreté affectant le titre et qui ne figure pas à l'Annexe C des présentes.

ANNEXE « E »
SÛRETÉS DONT LA PORTÉE DOIT ÊTRE RÉDUITE À L'ÉGARD DES ACTIFS ACHETÉS

1. HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE CONVENTIONNELLE SANS DÉPOSSESSION publiée le 17 mai 2023 sous le numéro d'inscription 23-0577373-0001 par 9485-2282 QUÉBEC INC. visant l'universalité des biens meubles, présents et à venir, corporels et incorporels, au montant de 75 000 000 \$ plus un montant additionnel correspondant à 25% du capital.
2. HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE CONVENTIONNELLE SANS DÉPOSSESSION publiée le 19 mai 2023 sous le numéro d'inscription 23-0587367-0001 par FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBIILIER SH, S.E.C. et 9355-8096 QUÉBEC INC. visant l'universalité des biens meubles, présents et à venir, corporels et incorporels, au montant de 150 000 000 \$ plus un montant additionnel correspondant à 25% du capital.
3. HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE CONVENTIONNELLE SANS DÉPOSSESSION publiée le 24 mai 2023 sous le numéro d'inscription 23-0600555-0001 par FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBIILIER SH, S.E.C. et 9355-8096 QUÉBEC INC. visant l'universalité des biens meubles, présents et à venir, corporels et incorporels, au montant de 150 000 000 \$ plus un montant additionnel correspondant à 25% du capital.
4. HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE CONVENTIONNELLE SANS DÉPOSSESSION publiée le 3 mars 2020 sous le numéro d'inscription 23-0249362-0001 par 9485-2282 QUÉBEC INC. visant la totalité du capital-actions au montant de 60 000 000 \$ plus un montant additionnel correspondant à 20% du capital.
5. Tout préavis d'exercice, tout retrait d'autorisation de percevoir les loyers et toute correction sommaire reliée à une sûreté à radier conformément au présent paragraphe, ainsi que toute charge, hypothèque, créance prioritaire ou autre sûreté affectant le titre et qui ne figure pas à l'Annexe C.

**ANNEXE « F »
CONTRATS CÉDÉS**

1. Tous les baux immobiliers résidentiels et/ou commerciaux, le cas échéant, intervenus entre les Débitrices et les locataires des différentes unités comprises dans les Propriétés détenues (*Owned Properties*).
2. Contrat de déneigement No. 2023D1163-1 daté du 25 octobre 2023 intervenu entre Les Artisans du Paysage du Québec Inc. (faisant affaires sous le nom de MPCH Neige et Excavation) et Raymond Chabot Inc. – Séquestre aux biens de Consolata).
3. Contrat de location NO. 639415 intervenu en date du 15 juillet 2021 entre MERIDIAN ONECAP CREDIT CORP. et **SOCIÉTÉ DE PLACEMENTS HUOT INC.** concernant de l'équipement de conditionnement physique fourni par Johnson Health Technologies Canada Commercial Inc., et qui se trouvent sur les Propriété détenues de Consolata.

ANNEXE « G »
DOCUMENTS DE PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ASSUMÉS

Les « Documents de Prêts assumés » comprennent la liste ci-après incluant toute documentation connexe:

1. Commitment letter datée du 10 décembre 2021 entre La Tour Consolata Inc., en qualité d'emprunteur, Stéphan Huot, Société de Placement Huot Inc., SH Altitude Inc., Groupe Huot Inc., Fiducie Familiale Huot, Millenum Construction Inc., Placement Capara Inc., Benoit Paradis et Daniel Paradis, en qualité de cautions, et Timbercreek Mortgage Servicing Inc., telle qu'amendée en vertu d'une *Amendment Letter* datée du 12 janvier 2022, et telle qu'elle a pu être amendée, modifiée, renouvelée, refondue ou remplacée de temps à autres, ainsi que tous les documents de prêt, de sûretés, et toutes les conventions et indemnités consentis ou conclus en vertu de celle-ci.
2. *Deed of hypothec* intervenu et signé le 19 janvier 2022 devant Me Eric Lupovich, notaire, sous le numéro 1701 de sa minute par La Tour Consolata inc. en faveur de Computershare Trust Company of Canada / Société de Fiducie Computershare du Canada en qualité de fondé de pouvoir.
3. Avis de remplacement d'un fondé de pouvoir intervenu et signé le 8 mai 2023 devant Me Angelo Febbraio, notaire, sous le numéro 6959 de sa minute par 2292912 Ontario Inc. et Computershare Trust Company of Canada / Société de Fiducie Computershare du Canada.
4. Commitment letter datée du 23 novembre 2020 entre La Tour Consolata II Inc., en qualité d'emprunteur, Stéphan Huot, Société de Placement Huot Inc., SH Altitude Inc., Group Huot Inc., Fiducie Familiale Huot, Millenum Construction Inc., Placement Capara Inc., Benoit Paradis et Daniel Paradis, en qualité de cautions, et Timbercreek Mortgage Servicing Inc., telle qu'amendée en vertu d'une *Amendment Letter* datée du 20 août 2021, et telle qu'elle a pu être amendée, modifiée, renouvelée, refondue ou remplacée de temps à autres, ainsi que tous les documents de prêt, de sûretés, et toutes les conventions et indemnités consentis ou conclus en vertu de celle-ci.
5. *Deed of hypothec* intervenu et signé le 8 décembre 2020 devant Me Jessie Grimard Lamonde, notaire, sous le numéro 1268 de ses minutes par La Tour Consolata II Inc. en faveur de Computershare Trust Company of Canada / Société de Fiducie Computershare du Canada en qualité de fondé de pouvoir, avec l'intervention de Q-12 Capital, S.E.C., agissant par son commandité 9355-9797 Québec inc.
6. *Deed of hypothec and amendments* intervenu et signé le 27 août 2021 devant Me Eric Lupovich, notaire, sous le numéro 1480 de ses minutes par La Tour Consolata II Inc. en faveur de Computershare Trust Company of Canada / Société de Fiducie Computershare du Canada en qualité de fondé de pouvoir.
7. Avis de remplacement d'un fondé de pouvoir intervenu et signé le 8 mai 2023 devant Me Angelo Febbraio, notaire, sous le numéro 6957 de ses minutes par 2292912 Ontario Inc. et Computershare Trust Company of Canada / Société de Fiducie Computershare du Canada.