

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D' ALMA

N° : 160-11-000007-244

DATE : 11 juillet 2024

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE-PAULE GAGNON, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRES DE :

LAVAL FORTIN LTÉE

CONSTRUCTION LAVAL FORTIN LTÉE

LFL FAST-TRACK CANADA LTD.

ALMIQ CONTRACTING LTD.

MIKIM CONSTRUCTION LTD.

Débitrices

et

**CORPORATION MUNICIPALE DE LA VILLE D'IQALUIT / MUNICIPAL
CORPORATION OF THE TOWN OF IQALUIT**

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE DE LAC-ST-JEAN-EST**

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS
MOBILIERS (Québec)**

THE NUNAVUT PERSONAL PROPERTY SECURITY REGISTRY)

Mises en cause

et

BANQUE NATIONALE DU CANADA

INTACT COMPAGNIE D'ASSURANCE

Créancières garanties

et

RAYMOND CHABOT INC.

Séquestre

**ORDONNANCE D'APPROBATION,
DE DÉVOLUTION ET DE CESSION DE CONTRAT**

[1] Groupe Laval Fortin forme un groupe d'entités œuvrant dans le domaine de la construction, se spécialisant dans la réalisation de chantiers d'envergure en territoire nordique¹. Les chantiers en cours sont situés dans le Nord du Québec et au Nunavut.

[2] Le 13 février 2024, Raymond Chabot inc. (le « **Séquestre** ») a été nommée séquestre aux biens de ces entités (les « **Débitrices** »). L'ordonnance de mise sous séquestre rectifiée en date du 14 février 2024 (l'« **Ordonnance de séquestre** ») autorise notamment le Séquestre à « *intéresser ou solliciter un ou des acheteurs potentiels pour les Biens et afin de préparer un processus de sollicitation* ». Ce processus de sollicitation a été mis en place et approuvé par le Tribunal le 3 avril 2024 (le « **PSIV** »).

[3] Ce PSIV étant complété, le Séquestre s'adresse au Tribunal afin d'obtenir l'approbation de la vente de la quasi-totalité des actifs des Débitrices à 9520-5266 Québec inc. et Gestion immobilière Hardy inc. (collectivement les « **Acheteurs** »)², laquelle implique aussi la cession du bail avec la Corporation municipale de la ville d'Iqaluit et l'ordonnance de dévolution sollicitée (la « **Transaction** »).

¹ Rapport du Séquestre proposé en date du 12 février 2024.

² Pièce R-2, mise sous scellés.

[4] Le Séquestre fait valoir que cette vente est à l'avantage des parties prenantes, dont les Débitrices et ses employés, les créancières garanties et prêteurs temporaires, Banque Nationale du Canada et Intact Compagnie d'assurance, et les donateurs d'ouvrage. Il invoque les principaux motifs suivants³ :

- Le prix de vente est juste et raisonnable, notamment dans le contexte de la localisation des chantiers et des équipements qui doivent aussi être utilisés pour la finalisation des chantiers en cours;
- L'offre porte sur la quasi-totalité des actifs et vise une relance des opérations avec les employés des Débitrices qui maintiennent leur emploi;
- Elle permettra la finalisation des chantiers en cours, au bénéfice des donateurs d'ouvrage et des communautés avoisinantes;
- L'offre est faite sans condition, autre que l'ordonnance sollicitée, au comptant à la clôture;
- La transaction a été négociée entre personnes sans lien de dépendance à la suite d'un PSIV rigoureux qui s'est adressé à 917 entreprises et individus susceptibles d'avoir un intérêt;
- L'offre est la seule prévoyant la relance des opérations et l'acquisition de la quasi-totalité des actifs et est de loin la meilleure offre obtenue, même en combinant les offres distinctes d'achat d'actifs;
- Les créancières garanties Banque Nationale du Canada et Intact Compagnie d'assurance supportent la vente.

[5] Cette demande est assortie d'une demande de mise sous scellés temporaire de la convention d'achat d'actifs, pièce R-2, des annexes 2 et 3 du quatrième rapport du Séquestre, pièce R-3, et de la convention d'exécution, pièce R-5.

[6] Le Séquestre fait valoir par le biais de ses avocats que ces documents doivent restés confidentiels jusqu'à la clôture de la transaction afin de s'assurer que, si celle-ci ne se matérialisait pas, les informations contenues à ces documents ne préjudicieraient pas à un nouveau processus de sollicitation d'offres, ne nuiraient pas à la maximisation de nouvelles offres.

[7] Finalement, l'exécution provisoire de l'ordonnance sollicitée est également requise.

[8] La demande ne fait l'objet d'aucune contestation.

³ Demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation, de dévolution et de cession de contrat; témoignage à l'instruction du représentant du Séquestre, Jean-Denis Losier; pièce R-3.

[9] **CONSIDÉRANT** la *Demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et de cession de contrat* du Séquestre (la « **Demande** ») ;

[10] **CONSIDÉRANT** les articles 84.1 et 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*⁴ (la « **LFI** ») ;

[11] **CONSIDÉRANT** les pièces déposées au soutien de la Demande, incluant le quatrième rapport du Séquestre daté du 6 juillet 2024 ;

[12] **CONSIDÉRANT** la déclaration sous serment du représentant du Séquestre, Jean-Denis Losier, en date du 6 juillet 2024, et de son témoignage à l'instruction ;

[13] **CONSIDÉRANT** la notification de la Demande aux parties intéressées;

[14] **CONSIDÉRANT** les représentations de l'avocat du Séquestre et les représentations de certains autres avocats présents;

La demande d'ordonnance d'approbation et de dévolution

[15] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal estime que i) le Séquestre a effectué, par le biais du PSIV, suffisamment d'efforts pour obtenir le meilleur prix et qu'il n'a pas agi de manière inopportune, ii) que l'intérêt de toutes les parties a été considéré, iii) que le PSIV, approuvé par la Cour, s'est déroulé de manière efficace et intègre, et iv) qu'aucune injustice durant le processus n'a été portée à l'attention du Tribunal ;

[16] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal est d'avis que le processus de vente a été transparent et rigoureux et qu'il est approprié de rendre une ordonnance d'approbation de la vente, pièce R-2, et de dévolution ;

La demande de cession de contrat

[17] **CONSIDÉRANT** i) qu'il n'y a aucun manquement pécuniaire au bail intervenu entre la débitrice Mikim Contracting Ltd et la Corporation municipale de la ville d'Iqaluit, ii) que le Séquestre témoigne n'avoir pas de raison de douter de la capacité des Acheteurs d'exécuter les obligations prévues au bail, pièce R-4, et qu'ainsi la Corporation municipale de la ville d'Iqaluit ne subira aucun préjudice de cette cession de bail, iii) que d'ailleurs, suivant les échanges entre le Séquestre et la Corporation municipale de la ville d'Iqaluit, celle-ci est même disposée à convenir d'un nouveau bail avec les Acheteurs, si requis, et iv) que la cession du bail est opportune et requise aux termes de l'offre pour la poursuite des opérations des Débitrices par les Acheteurs à Iqaluit et les environs ;

⁴ L.R.C. 1985, c. B-3.

[18] **CONSIDÉRANT** qu'il est ainsi approprié d'ordonner la cession du bail intervenu entre la débitrice Mikim Contracting Ltd. et la Corporation municipale de la ville d'Iqaluit, pièce R-4 ;

La demande de mise sous scellés

[19] **CONSIDÉRANT** que le législateur prévoit certaines exceptions à la règle de publicité des débats ou présomption, dont celle de la nécessité d'une ordonnance de mise sous scellés pour écarter un risque sérieux d'atteinte à la protection d'un intérêt légitime important⁵ ;

[20] **CONSIDÉRANT** que la Cour suprême du Canada⁶ nous enseigne que celui qui demande d'écarter la règle de la publicité des débats doit établir que: i) la publicité des débats judiciaires pose un risque sérieux pour un intérêt opposé qui revêt une importance pour le public, ii) l'ordonnance sollicitée est nécessaire pour écarter ce risque sérieux pour l'intérêt mis en évidence, car d'autres mesures raisonnables ne permettraient pas d'écarter ce risque et iii) du point de vue de la proportionnalité, les avantages de l'ordonnance l'emportent sur ses effets négatifs;

[21] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal estime, à l'instar du juge Alexander MacDonald de la Cour suprême de Terre-Neuve Labrador dans l'affaire *Harbour Grace Ocean Enterprises Ltd., Re CCAA*⁷, et du juge en chef Suzanne Duncan de la Cour suprême du Yukon dans l'affaire *Yukon (Government of) v. Yukon Zinc Corporation*⁸, que la convention d'achat d'actifs, la convention d'exécution et les annexes 2 et 3 du quatrième rapport du Séquestre doivent être mises sous scellés jusqu'à la clôture de la vente ;

[22] **CONSIDÉRANT** en effet que le Tribunal est d'avis que l'intérêt public important à protéger, la maximisation d'un processus de sollicitation d'investissement et de vente dans le cadre de la LFI et le caractère sérieux du risque auquel cet intérêt est exposé par la publicité de ces documents avant la clôture de la vente ont été suffisamment démontrés, le Tribunal faisant siens les propos du juge MacDonald dans l'affaire précitée : « [139] *Sealing such evidence pending the closing of the sale is appropriate to safeguard the interest of stakeholders. It is critical if the sale fails to close for any reason. Sealing the evidence prevent serious risk to the integrity of the insolvency process. This process is an important public interest. No less onerous sealing order is suitable to prevent risk.* » ;

[23] **CONSIDÉRANT** que l'ordonnance sollicitée de mise sous scellés paraît proportionnelle à la valeur que l'on veut protéger, le rapport du Séquestre et son

⁵ Article 12 du *Code de procédure civile*.

⁶ *Sherman (Succession) c. Donovan*, 2021 CSC 25, par. 1, 30 et 38.

⁷ 2024 NLCS 47, par. 1370139 et 141.

⁸ 2022 YKSC 2, par. 34, 36, 39 et 44.

annexe 1 étant publics et la mise sous scellés étant limitée dans le temps, à ce qui est nécessaire ;

Exécution provisoire

[24] **CONSIDÉRANT** que la clôture de la vente doit être tenue en date du 1^{er} septembre 2024, que les employés, parties prenantes de la poursuite des opérations et de l'actuelle finalisation des divers chantiers avec le Séquestre, doivent être fixés sur l'issue du PSIV pour assurer la poursuite de leur adhésion au plan de reprise envisagé ;

[25] **CONSIDÉRANT** que l'absence d'exécution provisoire fragiliserait la réalisation de la vente en temps opportun et qu'elle doit ainsi être ordonnée ;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

SIGNIFICATION

[26] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Demande soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable le 10 juillet 2024 et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire ;

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

APPROBATION DE LA VENTE

[28] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'exécution de la convention d'achat d'actifs (la « **Convention d'achat** ») entre le Séquestre, uniquement en sa capacité de Séquestre aux biens des Débitrices (aussi collectivement les « **Vendeurs** ») et les Acheteurs pour l'acquisition de tous les droits, titres et intérêts des Vendeurs dans les biens et les droits plus amplement décrits à l'**Annexe A** de la présente Ordonnance (les « **Actifs visés** »), selon les modalités et conditions prévues à la Convention d'achat d'actifs, dont copie a été déposée au dossier de la Cour sous pli confidentiel au soutien de la Demande comme pièce R-2, est, par les présentes, autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu par les Acheteurs et le Séquestre ;

EXÉCUTION DES DOCUMENTS

[29] **AUTORISE** le Séquestre (pour son compte ou pour le compte des Vendeurs), les Vendeurs (pour leur compte) et les Acheteurs (pour leur compte) à accomplir tout acte, à signer tout document et à entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement stipulé dans la

Convention d'achat (pièce R-2) ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet à la Transaction, sans autre formalité, incluant toute approbation potentielle des actionnaires ou des administrateurs des Vendeurs ;

AUTORISATION

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

DÉVOLUTION DES ACTIFS VISÉS

[31] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que, sur délivrance d'un certificat du Séquestre conforme en substance au formulaire joint comme **Annexe B** des présentes (le « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts des Vendeurs à l'égard des Actifs visés seront dévolus entièrement, inconditionnellement et exclusivement aux Acheteurs, francs, quittes et libres toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, crédits-bails, créances prioritaires, droits 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 « **Inscriptions et Sûretés** »), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Inscriptions et 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*, du *Personal Property Security Act* du Nunavut ou de toute autre loi applicable permettant ou prévoyant la création d'une sûreté sur la propriété personnelle ou mobilière sur les Actifs visés et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Inscriptions et Sûretés affectant ou se rapportant aux Actifs visés soient par les présentes radiées à l'égard des Actifs visés, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat ;

[32] **DÉCLARE** que, sur délivrance du Certificat, la Transaction sera réputée constituée et aura les mêmes effets qu'une vente sous contrôle de justice en vertu des dispositions du *Code de Procédure civile* et qu'une vente forcée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* ;

[33] **ORDONNE** au Séquestre de déposer à la Cour une copie du Certificat, dans les cinq (5) jours après la délivrance de celui-ci ;

ANNULATION ET RADIATION DES INSCRIPTIONS ET SÛRETÉS

[34] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Lac-St-Jean-Est, sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la

présente Ordonnance et du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'**Annexe B**, et du paiement des droits prescrits, de publier cette Ordonnance et de (i) procéder à l'enregistrement d'une entrée au Registre foncier indiquant que l'Acheteur GESTION IMMOBILIERE HARDY INC. est le propriétaire des biens immobiliers identifiés ci-dessous (les «**Biens immobiliers au Québec**») et (ii) annuler et de radier toutes les Inscriptions et Sûretés sur les Biens immobiliers au Québec (autres que les Inscriptions et Sûretés permises), incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les enregistrements suivants publiés audit Registre foncier :

130, rue Notre-Dame Ouest, ville d'Alma, province de Québec (lot 4 322 367 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Lac-Saint-Jean-Est)

- a) Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) par la Banque Nationale du Canada, exécuté sous seing privé le 9 février 2024, et publié au Bureau de la publicité foncière, dans le Livre foncier de la circonscription foncière de Lac-Saint-Jean-Est le 19 février 2024 sous le numéro 28 541 564.
- b) Hypothèque au montant originaire de 2 098 000,00\$ consentie par Laval Fortin Ltée, Construction Laval Fortin Ltée, LFL Fast-Track Canada Ltd., Almiq Contracting Ltd. et Mikim Construction Ltd., en faveur de Banque Nationale du Canada, aux termes d'un acte d'hypothèque reçu devant Me Lou-Anne Frigon, notaire, le 4 juin 2021, et publié au Bureau de la publicité foncière, dans le Livre foncier de la circonscription foncière de Lac-Saint-Jean-Est le même jour sous le numéro 26 372 111.

[35] **ORDONNE** au registraire du Registre des droits personnels et réels mobiliers du Québec (le « **RDPRM** »), sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente Ordonnance et du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'**Annexe B**, et du paiement des droits prescrits, de réduire les enregistrements suivants uniquement en lien avec les Actifs visés, plus amplement décrits à l'**Annexe A** de la présente Ordonnance, afin de permettre le transfert aux Acheteurs des Actifs visés francs, quittes et libres de ces enregistrements :

- a) Hypothèque mobilière par Laval Fortin Ltée, Construction Laval Fortin Ltée, LFL Fast-Track Canada Ltd., Almiq Contracting Ltd., Mikim Construction Limited en faveur de la Banque Nationale du Canada datée du 2 juin 2021, pour un montant de 7 500 000,00 \$, avec intérêt au taux de 25% l'an plus une hypothèque additionnelle de 20% grevant l'universalité des biens meubles des Débitrices, corporels et incorporels, présents et futurs, où qu'ils se trouvent et tous les produits en découlant, et inscrite au RDPRM le 4 juin 2021 sous le numéro 21-0609938-0002 (expiration prévue le 2 juin 2031);

- b) Hypothèque mobilière sans dépossession consentie par Laval Fortin Ltée en faveur d'Intact, Compagnie d'assurances, intervenue en date du 16 janvier 2006 et inscrite au RDPRM le 14 mars 2006 sous le numéro 06-0126707-0005 (l'universalité des biens meubles du constituant);
- c) Hypothèque mobilière sans dépossession consentie par Laval Fortin Ltée et 9165-2214 Québec inc. en faveur d'Intact, Compagnie d'assurances en date du 14 juin 2006 et inscrite au RDPRM le 19 juillet 2006 sous le numéro 06-0412967-0001 (l'universalité des biens meubles du constituant);
- d) Hypothèque mobilière sans dépossession consentie par Almiq Contracting Ltd. en faveur d'Intact, Compagnie d'assurances en date du 18 juillet 2014 et inscrite au RDPRM le 14 novembre 2023 sous le numéro 23-1352102-0001 (l'universalité des biens meubles du constituant);
- e) Hypothèque mobilière sans dépossession consentie par Almiq Contracting Ltd. en faveur d'Intact, Compagnie d'assurances en date du 30 janvier 2006 et inscrite au RDPRM le 14 mars 2006 sous le numéro 06-0126707-0003 (the universality of the grantor's movable good);
- f) Hypothèque mobilière sans dépossession consentie par Laval Fortin Ltée en faveur d'Intact, Compagnie d'assurances en date du 30 janvier 2006 et inscrite au RDPRM le 23 novembre 2023 sous le numéro 23-1395541-0007 (l'universalité des biens meubles du constituant);
- g) Hypothèque mobilière sans dépossession consentie par Laval Fortin Ltée, Apitsiu Construction Ltée, Construction Misnak Itée, Rock Land Ltd, 9165-2214 Québec inc., Almiq Contracting, Big Land Construction Ltd. Arctic Bay Contracting Ltd., LFL Fast-Track et Mikim en faveur d'Intact, Compagnie d'assurances en date du 6 juin 2014, inscrite au RDPRM le 26 juin 2014 sous les numéros 14-0580131-0004, 14-0580131-0006, 14-0580131-0011, 14-0580131-0014, 14-0580131-0016, 14-0580131-0018 et 14-0580131-0022, le 8 août 2015 sous le numéro 15-0413230-0013 ainsi que le 23 novembre 2023 sous les numéros 23-1395541-0001 et 23-1395541-0006 (l'universalité des biens meubles du constituant);
- h) Hypothèque mobilière sans dépossession consentie par Laval Fortin Ltée, Location Groupe LFL inc, Construction LFL, Almiq Contracting Ltd., Mikim, Investissements LFL Itée, LFL Fast-Track, Almiq Investments Ltd et Arctic Bay Contracting Ltd. en faveur d'Intact, Compagnie d'assurances en date du 8 octobre 2021, inscrite au RDPRM le 3 novembre 2021 sous les numéros 21-1192020-0003, 21-1192020-0004, 21-1192020-0005, 21-1192020-0006, 21-1192020-0007, ainsi que le 23 novembre 2023 sous

les numéros 23-1395541-0002, 23-1395541-0003, 23-1395541-0004 et 23-1395541-0005 (l'universalité des biens meubles du constituant);

- i) Hypothèque mobilière générale sans dépossession consentie par Laval Fortin Ltée en faveur de Mitsubishi HC Capital Canada inc. inscrite au RDPRM le 26 juin 2023 sous le numéro 23-0746302-0002;
- j) Droits de propriété du crédit-bailleur en faveur de Mitsubishi HC Capital Canada Leasing inc., inscrit au RDPRM le 14 septembre 2022 sous le numéro d'inscription 22-0776164-0001, cédé à Kaede Lease Receivables Limited Partnership le 21 mars 2023 laquelle cession d'un droit a été inscrite au RDPRM sous le numéro 23-0323466-0001 et grevant 1 NACELLE ARTICULÉE 2013 JLG 450AJ N/S 0300175827 1 NACELLE ARTICULÉE 2013 JLG 450AJ N/S 0300175830 1 COMPRESSEUR 2022 KAESER 7,5 HP/220V/1PH N/S 100699.11010-1019 1 GÉNÉRATRICE 2022 SHINDAIWA 14KVA N/S D18101000120 1 TRAILER SINGLE AXLE DOT N/S 2C9CGF810MA309187;
- k) Droits de propriété du crédit-bailleur en faveur de Mitsubishi HC Capital Canada Crédit-Bail inc. intervenu le 1^{er} juin 2022 et inscrit au RDPRM le 3 juin 2022 sous le numéro 22-0609732-0011 et grevant 1 Forklift, Skyjack, SJ63AJ, 2014, NIV : 95300243, 1 Forklift, JLG, 3246 ES, 2013, NIV : 0200213330 et 1 Forklift, JLG, 2630ES, 2013, NIV : 0200193266, avec composantes et accessoires;

[36] **ORDONNE** au registraire du RDPRM, sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente Ordonnance et du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'**Annexe B** des présentes, et du paiement des droits prescrits, de radier les Inscriptions et Sûretés identifiées ci-après afin de permettre le transfert aux Acheteurs des Actifs visés francs, quittes et libres de ces enregistrements:

- a) Hypothèque conventionnelle sans dépossession (contrat de prêt et d'hypothèque numéro 901828) consentie par Laval Fortin Ltée en faveur d'Hitachi Capital Canada Corp. grevant les biens y décrits, incluant notamment l'équipement décrit à l'annexe A dudit contrat (signée et datée du 15 juillet 2021), pour une somme de 315 809,00 \$ au taux de 25 % l'an, plus une hypothèque additionnelle de 20 % de ce montant de 63 161,80 \$, inscrite au RDPRM le 20 juillet 2021 sous le numéro 21-0793793-0001;
- b) Hypothèque mobilière sans dépossession consentie par Laval Fortin Ltée en faveur d'Hitachi Capital Canada Corp. grevant un véhicule routier (2018 GMC Sierra 1500, VIN : 3GTU2LEC0JG362732) inscrite au RDPRM le 3 septembre 2021 sous le numéro 21-0956791-0001;

- c) Hypothèque mobilière sans dépossession (contrat de prêt et d'hypothèque numéro 39283) consentie par Laval Fortin Ltée en faveur de Mitsubishi HC Capital Canada inc., grevant les biens y décrits, incluant notamment l'équipement décrit aux trois (3) annexes A dudit contrat (signées et datées des 30 mai 2022 et 2 juin 2022), pour une somme de 523 220,57,00 \$ au taux de 25 % l'an, plus une hypothèque additionnelle de 20 % de ce montant de 104 644,11 \$, en faveur de Mitsubishi HC Capital Canada inc., inscrite au RDPRM le 6 juin 2022 sous le numéro 22-0617027-0001;
- d) Hypothèque mobilière sans dépossession (contrat de prêt et d'hypothèque numéro 58462) consentie par Laval Fortin Ltée en faveur de Mitsubishi HC Capital Canada inc., grevant les biens y décrits, incluant notamment l'équipement décrit à l'annexe A dudit contrat, pour une somme de 501 724,62 \$ au taux de 25 % l'an, plus une hypothèque additionnelle de 20 % de ce montant de 100 344,92 \$, en faveur de MHCCA inscrite au RDPRM le 13 mars 2023 sous le numéro 23-0285546-0002;
- e) Hypothèque mobilière spécifique (garantie spécifique croisée) consentie par Laval Fortin Ltée en faveur de Mitsubishi HC Capital Canada inc. et de Mitsubishi HC Capital Canada Crédit-Bail inc., datée du 8 mars 2023 et acceptée par les créanciers le 20 mars 2023, grevant les biens y décrits, pour une somme de 2 000 000 \$, portant intérêt au taux de 25,00 % l'an, majoré d'un montant additionnel équivalant à 20,00 % de cette somme, servant à garantir les obligations y mentionnées et inscrite au RDPRM le 13 mars 2023 sous le numéro 23-0285546-0001;
- f) Hypothèque mobilière sans dépossession consentie par Laval Fortin Ltée et Almiq Contracting Ltd. en faveur de Mitsubishi HC Capital Canada inc. grevant les biens y décrits, incluant notamment l'équipement décrit à l'annexe A dudit contrat, inscrite au RDPRM le 26 juin 2023 sous le numéro 23-0746302-0001;
- g) Droits de propriété du crédit-bailleur (contrat de crédit-bail numéro 22453) en faveur de Hitachi Capital Canada Corp. et grevant 1 ROULOTTE CUSTOMBUILT 52 FT X 12 FT PORTABLE NS 2SAAQQ10311113083 louée par Laval Fortin Ltée et enregistrés sous le numéro d'inscription 21-0623304-0012;
- h) Droits de propriété du crédit-bailleur (contrat de crédit-bail numéro 22319) en faveur de Hitachi Capital Canada Corp. inscrit au RDPRM le 9 juin 2021 et grevant 1 MARTEAU HYDRAULIQUE NPK GH9 GH9005 2021 NS 127127 installé sur une excavatrice KOMATSU PC200LC-8 2019 NS C78291 loué par Laval Fortin Ltée et enregistrés sous le numéro d'inscription 21-0630121-0019;

- i) Droits de propriété du crédit-bailleur en faveur de Hitachi Capital Canada Corp. inscrit au RDPRM le 10 septembre 2021 sous le numéro 21-0979203-0005 et renouvelé le 9 septembre 2023 inscrit au RDPRM sous le numéro 23-1335959-0001 grevant les biens suivant : 1 Lift télescopique Skyjack SJ1056TH 2018 10 000LB N/S : 87311052, 1 Nacelle Skyjack SJ63AJ 2016 4X\$ Diesel N/S : 95300972, 1 Nacelle Skyjack SJ63AJ 2016 4X\$ Diesel N/S : 95300699, 1 Plateforme Skyjack SJ8841 2012 N/S : 40000915 avec composantes et accessoires;

[37] **ORDONNE** au registraire du Nunavut Personal Property Security Registry (le « **PPRS** »), sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente Ordonnance et du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'**Annexe B**, et du paiement des droits prescrits, de réduire les enregistrements suivants uniquement en lien avec les Actifs visés plus amplement décrits à l'**Annexe A** de la présente Ordonnance afin de permettre le transfert aux Acheteurs des Actifs visés francs, quittes et libres de ces enregistrements :

- a) Hypothèque mobilière par Laval Fortin Ltée, Construction Laval Fortin Ltée, LFL Fast-Track Canada Ltd., Almiq Contracting Ltd., Mikim Construction Limited en faveur de la Banque Nationale du Canada datée du 2 juin 2021, pour un montant de 7 500 000,00 \$, avec intérêt au taux de 25% l'an plus une hypothèque additionnelle de 20% grevant l'universalité des biens meubles des Débitrices, corporels et incorporels, présents et futurs, où qu'ils se trouvent et tous les produits en découlant, et inscrite au PPRS le 9 juin 2021 sous le numéro 485490 (expiration prévue le 9 juin 2046);
- b) Hypothèque mobilière sans dépossession consentie par Laval Fortin Ltée, Apitsiu Construction Ltée, Construction Misnak Ltée, Rock Land Ltd, 9165-2214 Québec inc., Almiq Contracting Ltd., Big Land Construction Ltd. Arctic Bay Contracting Ltd., LFL Fast-Track et Mikim en faveur d'Intact, Compagnie d'assurances en date du 6 juin 2014, inscrite au PPRS du Nunavut le 22 novembre 2023 sous le numéro 557215 (telle qu'amendée le 23 novembre 2023 par l'inscription 557231);
- c) Hypothèque mobilière sans dépossession consentie par Laval Fortin Ltée, Location Groupe LFL inc, Construction LFL, Almiq Contracting Ltd., Mikim, Investissements LFL Ltée, LFL Fast-Track, Almiq Investments Ltd et Arctic Bay Contracting Ltd. en faveur d'Intact, Compagnie d'assurances en date du 8 octobre 2021, inscrite au PPRS du Nunavut le 22 novembre 2023 sous le numéro 557215 (telle qu'amendée le 23 novembre 2023 par l'inscription 557231);

- d) Convention de sûretés générale consentie par Almiq Contracting Ltd. en faveur de Mitsubishi HC Capital Canada inc. inscrite PPRS le 22 juin 2023 sous le numéro 548859;
- e) Convention de sûreté spécifique consentie par Almiq Contracting Ltd. en faveur de Mitsubishi HC Capital Canada inc. inscrite au PPSA du Nunavut le 22 juin 2023 sous le numéro 548842 aux termes d'un état de financement.

[38] **ORDONNE** que sur délivrance du Certificat, les Acheteurs seront autorisés à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la réduction ou à la radiation, selon le cas, de toutes les Inscriptions et Sûretés enregistrées sur les Actifs visés, incluant la production de toute déclaration de changement au PPRS du Nunavut, si nécessaire, pour tout enregistrement fait contre les Vendeurs au système d'enregistrement des sûretés mobilières du Nunavut, étant toutefois entendu que les Acheteurs ne sont pas autorisés à effectuer toute radiation qui aurait pour effet de libérer tout autre bien que les Actifs visés et que les Acheteurs seront autorisés à entreprendre toute action supplémentaire par demande subséquente à cette Cour ;

CESSION DU BAIL

[39] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, les droits et obligations des Vendeurs en vertu du Bail original (*Original Lease*) no 800136 daté du 21 décembre 2001 entre la Corporation municipale de la ville d'Iqaluit / Municipal Corporation of the Town of Iqaluit et Mikim Contracting Ltd. concernant la location du lot 875, plan 2152 d'Iqaluit, et des bâtiments qui y sont érigés (le « **Bail** ») seront cédés automatiquement et irrévocablement en faveur des Acheteurs ;

[40] **DÉCLARE** que les Vendeurs ainsi que toute personne étant débiteur ou ayant pu cautionner les obligations des Vendeurs en vertu du Bail sont libérés de telles obligations ;

[41] **ORDONNE** aux Acheteurs de remédier à tous les défauts monétaires des Vendeurs relativement au Bail – autres que ceux résultant uniquement de l'insolvabilité des Vendeurs, du commencement des procédures en vertu de la LFI ou des défauts non monétaires – dans les trente (30) jours de la délivrance du Certificat ;

[42] **ORDONNE** que toute clause d'interdiction de cession ou de consentement à une cession dans le Bail ne saura restreindre, limiter, réduire, interdire, ni par ailleurs compromettre, la cession du Bail prévue par la présente Ordonnance ;

[43] **ORDONNE** que le Bail est valide, exécutoire et pleinement en vigueur et pour le bénéfice des Acheteurs ;

PRODUIT NET

[44] **ORDONNE** que le produit net de la vente des Actifs visés (le « **Produit Net** ») soit remis au Séquestre et soit distribué en conformité avec les lois applicables ;

[45] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Inscriptions et Sûretés, le Produit net de la vente des Actifs visés remplacera les Actifs visés, et qu'à compter de l'émission du Certificat, toutes les Inscriptions et Sûretés seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard des Actifs visés immédiatement avant la vente, au même titre que si les Actifs visés n'avaient pas été vendus et demeuraient en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente, à l'exception de la portion du Produit Net attribuable aux biens de tiers faisant partie des Actifs visés, laquelle sera remise directement aux propriétaires respectifs de ces biens de tiers identifiés dans les Inscriptions et Sûretés, dans la proportion indiquée à la Convention d'achat ;

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

[46] **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 dévolution des Actifs visés et la conclusion de la Transaction visée par la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de la Convention d'achat et des autres documents devant être signés ou livrés en vertu de la présente Ordonnance ou de la Convention d'achat, lieront tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourront être annulés, ni présumés 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 des Vendeurs, des Acheteurs ou du Séquestre ;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

[47] **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, tout ou une partie des Actifs visés. Le Séquestre ne sera pas, aux termes de

la présente Ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque Actif visé au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la LFI ;

[48] **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, sauf 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

[49] **ORDONNE** que les Acheteurs soient autorisés à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Inscriptions et Sûretés ;

[50] **ORDONNE** que la pièce R-2, les annexes 2 et 3 de la pièce R-3 et la pièce R-5 soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'à la finalisation du processus de sollicitation d'investissement et de vente entrepris conformément à l'ordonnance rendue en date du 3 avril 2024 par l'Honorable Johanne April, j.c.s., ou toutes autres ordonnances subséquentes relativement au processus de sollicitation d'investissement et de vente entrepris ;

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

[52] **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, de manière à venir en aide et agir de façon complémentaire à cette Cour dans l'exécution des modalités de la présente Ordonnance ;

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

[54] **Sans frais de justice.**

Marie-Paule
Gagnon

Signature numérique de
Marie-Paule Gagnon
Date : 2024.07.11 11:45:52
-04'00'

MARIE-PAULE GAGNON, J.C.S.

Me Mathieu Ayotte
Me Caroline Tardif
Me Laurie-Anne Laveau
STEIN MONAST

Avocats du Séquestre

Me Hugo Babos-Marchand
Me Marc-Étienne Boucher
MCCARTHY TÉTRAULT

Avocats de la Banque nationale du Canada

Me Mathieu Thibault
Me Kevin Bilodeau
WEIDENBACH, LEDUC, PICHETTE

Avocats d'Intact Compagnie d'assurance

Me Antoine Leduc
LAPOINTE ROSENSTEIN MARCHAND MELANÇON

Avocat de Mitsubishi HC Capital Canada inc. et de Mitsubishi HC Capital Canada Leasing inc.

Me Jennifer Tschamper
DUNTON RAINVILLE

Avocate de Services de transport Tracworld inc.

Autres créanciers suivant la liste de notification

Date de l'instruction : 10 juillet 2024