

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N°: 700-11-022311-247

DATE : 22 novembre 2024

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE INTÉRIMAIRE DE :

**CINÉMAS GUZZO INC.
CINÉMA MÉGA-PLEX LONGUEUIL 14 INC.
CG LACORDAIRE INC.
CG TERREBONNE INC.
CINÉMA TERREBONNE INC.
CG MONTRÉAL INC.
CG LAVAL INC.
CG RIVE-NORD INC.
CINÉMA MÉGA-PLEX TASCHEREAU 18 INC.
CG STE-THÉRÈSE INC.
CG ST-JEAN INC.
LE GROUPE GUZZO CONSTRUCTION INC.
GROUPE GUZZO PONT-VIAU INC.
MÉGA-CENTRE GUZZO PONT-VIAU INC.
GROUPE GUZZO LACORDAIRE INC.
GROUPE GUZZO STE-DOROTHÉE INC.
GROUPE GUZZO TERREBONNE INC.
PIZZERIA GIULIETTA INC.
GIULIETTA PIZZERIA NAPOLETANA LACORDAIRE INC.**

Débitrices

-et-

BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE

Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Séquestre intérimaire proposé

ORDONNANCE NOMMANT UN SÉQUESTRE INTÉRIMAIRE
(Articles 47 et 47.2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

[1] Banque Canadienne Impériale de Commerce (« **CIBC** ») à titre de créancière principale des Débitrices, allègue avoir perdu confiance en celles-ci et a des motifs objectifs et sérieux de craindre que sa position se détériore et va continuer à se détériorer, d'où sa *Demande pour la nomination d'un séquestre intérimaire* (« **Demande** »).

[2] Ainsi, aux termes de la Demande, la CIBC requiert l'émission d'une ordonnance en vertu des articles 47 et 47.2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** ») visant la nomination de Raymond Chabot inc. à titre de séquestre intérimaire proposé (« **RCI** » ou le « **Séquestre intérimaire** ») aux Biens (tels que définis ci-après) de Cinémas Guzzo inc. (« **Guzzo** ») et des 18 autres Débitrices formant le Groupe Guzzo (collectivement, le « **Groupe Guzzo** » ou les « **Débitrices** »), tout en autorisant le Séquestre intérimaire à exercer divers pouvoirs que demande la CIBC.

[3] Pour l'essentiel, bien que la CIBC ait été le principal banquier des sociétés du Groupe Guzzo depuis de nombreuses années, dans une lettre datée du 28 août 2023¹, le banquier faisait état de son insatisfaction face à l'existence de divers défauts au niveau du respect des ententes contractuelles qui, malheureusement, ne se sont jamais résorbés et qui perdurent toujours à divers égards. Sans pour autant constituer la seule raison sous-jacente aux défauts relevés par la CIBC, force est de constater que la pandémie de la COVID-19 a particulièrement affecté les cinémas Guzzo et leur rentabilité.

[4] Quoiqu'il en soit, le 28 août 2023, la CIBC indiquait sans ambiguïté avoir décidé de mettre fin à sa relation d'affaires avec le Groupe Guzzo, dont l'endettement collectif s'élevait alors à plus de 39 M\$² et demandait aux Débitrices de transférer leurs opérations bancaires et leur financement vers une nouvelle institution financière d'ici au 29 février

¹ **R-11.**

² L'endettement collectif ne signifie pas nécessairement que toutes les sociétés du Groupe Guzzo sont endettées envers la CIBC pour le plein montant, mais chacune d'entre elles est endettée envers la CIBC soit directement ou par voie de cautionnements.

2024³. Le Groupe Guzzo disposait donc d'un délai de six mois pour trouver une nouvelle institution financière pouvant desservir leurs besoins financiers et bancaires.

[5] Entre-temps, les Débitrices devaient néanmoins continuer de respecter leurs engagements contractuels envers la CIBC tout en régularisant les défauts identifiés, ce qu'elles ne semblent pas avoir pu accomplir du moins à la satisfaction du banquier qui prétend que les événements de défauts se sont accentués à un point tel que la santé financière du Groupe Guzzo est sérieusement mise en doute.

[6] Le remboursement de toutes les avances consenties au Groupe Guzzo n'a pas eu lieu le 29 février 2024, tel que demandé au mois d'août 2023 et réitéré par le banquier à de nombreuses reprises par la suite,⁴ et qui a même accordé des prorogations de ce délai jusqu'au 30 novembre 2024 dans les circonstances dont il sera plus amplement question ci-après.

[7] Entre-temps, l'endettement du Groupe Guzzo envers la CIBC est devenu entièrement liquide et exigible alors que tous les prêts ont fait l'objet d'un rappel formel dont le dernier date du 3 juillet 2024⁵.

[8] À tort ou à raison, les Débitrices sont clairement en défaut de rembourser les sommes dues à la CIBC.

[9] Au cours de son témoignage à l'audience, le président du Groupe Guzzo, Monsieur Vincenzo Guzzo (« **M. Vincenzo Guzzo** »), a tenté d'imputer à la CIBC, à tout le moins, en bonne partie, la responsabilité de ses difficultés à pouvoir conclure une entente avec de tiers banquiers ou investisseurs lui permettant de refinancer les opérations du Groupe Guzzo auprès d'une autre institution financière, une position vivement contestée par la CIBC, qui prétend avoir fait preuve de patience et de tolérance peu ordinaires.

[10] À cette étape des procédures, il ne revient pas au Tribunal de déterminer qui peut avoir tort dans cette malencontreuse affaire ou à qui revient la responsabilité quant à la situation visiblement précaire dans laquelle se trouve présentement le Groupe Guzzo.

[11] Aux fins des présentes, le Tribunal fait le constat suivant à la lumière de la preuve administrée.

[12] Après plus de quatorze mois de délais, d'attente et de tolérance, le Groupe Guzzo n'est toujours pas en mesure de rembourser les quelque 38M\$ dus à la CIBC, lesquelles sommes sont entièrement dues et exigibles depuis plusieurs mois.

[13] Or, que s'est-il passé depuis le 28 août 2023 ?

³ R-11.

⁴ R-11, R-13, R-15, R-20, R-23 et R-28.

⁵ R-15.

[14] Le 13 décembre 2023, le Groupe Guzzo communique avec la CIBC afin d'obtenir un financement supplémentaire et un report de l'échéance du 29 février 2024. Le 8 janvier 2024, la CIBC répond qu'elle n'entend pas accepter de nouvelles demandes de financement ou de refinancement et qu'elle s'attend toujours d'être remboursée intégralement dans le délai stipulé, à savoir le 29 février 2024.

[15] Le 1^{er} février 2024, soit 28 jours avant l'échéance du 29 février 2024, laquelle avait été communiquée au Groupe Guzzo cinq mois plus tôt, la CIBC reçoit une communication d'une consultante dont les services auraient été retenus par le Groupe Guzzo pour l'assister dans sa recherche d'autres options de financement⁶.

[16] Cette consultante⁷ informe la CIBC que, bien qu'elle soit alors en négociation avec trois autres institutions financières qu'elle identifie, ces dernières requièrent — à juste titre — la finalisation des états financiers de fin d'année 2023 des sociétés du Groupe Guzzo afin de poursuivre leur analyse du dossier, de sorte qu'il était difficile de respecter l'échéance de remboursement du 29 février 2024⁸.

[17] Malgré les délais déjà consentis, et dans l'unique but de tenter d'accommoder le Groupe Guzzo dans sa recherche d'un nouveau banquier, la CIBC accepte de prolonger le délai de remboursement du 29 février 2024, étant entendu cependant que cette prolongation soit conditionnelle à la signature d'un *Repayment Agreement*.

[18] Aux termes du projet de *Repayment Agreement* transmis par la CIBC au Groupe Guzzo⁹, la CIBC était disposée à consentir à un report de l'échéance du 29 février 2024 au 30 juillet 2024, aux conditions y énoncées.

[19] Or, le Groupe Guzzo n'a jamais donné suite à ce projet et M. Vincenzo Guzzo n'a jamais signé le *Repayment Agreement* qui, pourtant, lui accordait un délai additionnel significatif. À l'audience, aucune explication n'a été offerte pour expliquer un tel refus.

[20] Entre-temps, la CIBC avise de façon répétée le Groupe Guzzo de l'existence de défauts qui doivent être régularisés, lesquels incitent le banquier à adopter des mesures plus strictes pour limiter, entre autres, le nombre croissant de découverts non autorisés des comptes bancaires du Groupe Guzzo.

[21] Au 30 mai 2024, les Débitrices étaient endettées envers la CIBC pour un montant total de 38 119 000 \$, en sus des intérêts et frais accumulés.

[22] Or, surprise, le 13 juin 2024, la CIBC reçoit un Avis du ministre du Revenu à un tiers saisi à l'égard de Guzzo. Cet avis faisait état d'une dette fiscale de 2 282 525,99 \$¹⁰

⁶ R-12.

⁷ Le Groupe Guzzo n'a pas appelé Madame la consultante à témoigner à l'audience.

⁸ R-12.

⁹ R-13.

¹⁰ R-14. Cette pièce contient d'autres avis de l'ARQ transmis à la CIBC pour d'autres dettes fiscales impayées.

due par Guzzo. À titre de tierce saisie, la CIBC est alors appelée à verser ladite somme à l'Agence de revenu du Québec (l'« **ARQ** ») dans la mesure où Guzzo dispose des fonds nécessaires dans ses comptes bancaires auprès de la CIBC, ce qui n'était et n'est toujours pas le cas.

[23] En l'absence du *Repayment Agreement* signé, le 3 juillet 2024, la CIBC transmet au Groupe Guzzo une nouvelle lettre de défaut et rappelle formellement à nouveau toutes ses avances (la « **Lettre de défaut** »)¹¹. Aux termes de la Lettre de défaut, le Groupe Guzzo dispose jusqu'au 30 juillet 2024 pour rembourser à la CIBC toutes les sommes qui lui sont alors dues. Concurrément, la CIBC signifie aux Débitrices un Avis d'intention de mettre à exécution des garanties en vertu de l'article 244 LFI (l'« **Avis 244** »)¹².

[24] La CIBC apprend également à la même époque que Groupe Guzzo vient de retenir les services de PricewaterhouseCoopers inc. (« **PwC** ») afin d'assister les sociétés dans leurs efforts de refinancement¹³.

[25] Bref, à quelques semaines de la nouvelle date d'échéance du 30 juillet 2024 proposée par CIBC, cette dernière apprend que le Groupe Guzzo vient d'entreprendre des démarches plusieurs mois après l'échéance du 29 février 2024 pour trouver le financement requis lui permettant de rembourser les sommes dues à son banquier actuel et pour permettre la transition de ses opérations vers une nouvelle institution financière. Rappelons que le Groupe Guzzo n'avait jamais donné suite ni accepté de signer le *Repayment Agreement* permettant la prorogation du délai de remboursement au 30 juillet 2024 pour des raisons qui demeurent obscures.

[26] Rappelons également que le 1^{er} février 2024, la consultante alors récemment mandatée par le Groupe Guzzo pour l'assister dans ses efforts de refinancement avait essentiellement demandé à la CIBC une prorogation du délai venant à échéance le 29 février 2024 pour permettre la préparation et la remise des états financiers de fin d'année du 31 décembre 2023 des sociétés du Groupe Guzzo à trois institutions financières alors identifiées par la consultante.

[27] Qu'est-il survenu des démarches de la consultante auprès des trois institutions financières identifiées ?

[28] Qu'en est-il des états financiers au 31 décembre 2023 ? Ont-ils été préparés ? Ont-ils été remis aux trois institutions financières sollicitées ? Quelle fut leur réponse, le cas échéant ?

¹¹ R-15.

¹² R-27.

¹³ Le Groupe Guzzo n'a appelé aucun représentant de PwC à témoigner à l'audience.

[29] Rien ! Silence total ! La consultante n'a même pas été appelée à témoigner pour éclairer le Tribunal et expliquer ses démarches ainsi que le résultat de celles-ci. Quant à M. Vincenzo Guzzo, celui-ci n'a offert aucun éclaircissement lors de son témoignage.

[30] Le Tribunal comprend que ni la CIBC ni les autres parties prenantes qui ont assisté à l'audience n'ont reçu une copie des documents ou états financiers au 31 décembre 2023 qui auraient été remis aux trois institutions financières en question si de tels documents existent évidemment.

[31] Étonnamment, l'avocat du Groupe Guzzo a laissé entendre que le fardeau de la preuve incombe à la Requérante CIBC, tout comme si M. Vincenzo Guzzo n'était pas obligé d'aider la CIBC dans sa quête d'obtenir un séquestre intérimaire. Il ne s'agit certes pas d'une attitude gagnante dans un contexte où le Groupe Guzzo a manifestement besoin de toute l'aide nécessaire pour permettre au Groupe Guzzo de sortir de son bourbier financier. Il était difficile pour la CIBC d'offrir une preuve sur des faits — vraisemblablement pertinents — dont elle ignore l'existence en raison de l'absence totale de visibilité et de transparence du dirigeant des sociétés du Groupe Guzzo. Ce silence au niveau du résultat des démarches de refinancement du Groupe Guzzo constitue un élément additionnel militant en faveur d'une vérification immédiate, voire urgente, de la situation financière des sociétés du Groupe, vu le manque de collaboration de M. Vincenzo Guzzo.

[32] Le même constat s'impose au niveau de l'implication récente de PwC. Le Groupe Guzzo n'a pas tenté de faire témoigner un représentant de PwC sur les démarches entreprises et le résultat de celles-ci.

[33] Quoi qu'il en soit, M. Dominic Deslandes de Raymond Chabot inc., le représentant du Séquestre intérimaire proposé, a témoigné n'avoir reçu que récemment des états financiers maison pour l'exercice financier terminé le 31 décembre 2023¹⁴, la CIBC étant toujours dans l'attente d'états financiers consolidés fiables pour le même exercice financier, états financiers auxquels elle a droit en vertu de ses ententes contractuelles avec le Groupe Guzzo.

[34] Quoi qu'il en soit, M. Deslandes a informé le Tribunal que son examen de ces documents internes, dont la fiabilité n'a pas été établie, révélait :

2.18. Les états financiers internes au 31 décembre 2023 révèlent ce qui suit :

2.18.1. Les résultats démontrent une situation financière très préoccupante ;

2.18.2. La situation de trésorerie présente, pour certaines sociétés, des dettes à court terme importantes et des actifs à court terme et liquidés insuffisants pour permettre d'honorer leurs obligations à court terme ;

¹⁴ R-32.

2.18.3. Le Groupe Guzzo accumule des pertes importantes.

2.19. En somme, le bilan et les résultats présentent une situation financière précaire et préoccupante.¹⁵

[35] M. Deslandes a ajouté que les documents maison fournis par le Groupe Guzzo ne répondaient aucunement aux attentes fort légitimes de la CIBC et des autres parties prenantes préoccupées par la situation financière du Groupe Guzzo et la valeur des actifs assujettis à leurs diverses sûretés.

[36] Bref, une analyse approfondie en fonction de données financières et de documents complets et fiables s'impose de façon urgente.

[37] M. Vincenzo Guzzo a tenté en vain d'expliquer que la CIBC n'avait pas vraiment besoin de ces documents financiers, puisqu'elle avait demandé au Groupe Guzzo de quitter pour une autre institution financière.

[38] Avec égards, soit que le Groupe Guzzo ne semble pas prendre au sérieux la situation actuelle et les demandes répétées de la CIBC d'obtenir l'information financière à jour et fiable, qui a pourtant accepté de reporter la date d'échéance du remboursement demandé jusqu'au 30 juillet 2024, même en l'absence d'entente écrite ou soit que la situation financière des Débitrices s'est empirée significativement avec le passage du temps à un point tel qu'il soit de mauvais aloi de dévoiler celle-ci. Si c'est le cas, se cacher la tête dans le sable ne fera pas disparaître les problèmes financiers du Groupe Guzzo.

[39] C'est dans un tel contexte que la CIBC requière sur une base urgente une plus grande visibilité et transparence sur la situation financière du Groupe Guzzo, qui manifestement peine à trouver un nouveau banquier malgré un délai octroyé de plus de quatorze mois.

[40] La CIBC a raison de s'inquiéter de la situation d'autant plus qu'à ce jour, les Débitrices sont non seulement en défaut de rembourser à la CIBC toutes les sommes qui lui sont dues, mais que, dans plusieurs instances, les sociétés du Groupe Guzzo ne respectent les conditions d'utilisation de leurs comptes bancaires avec des découverts de compte à profusion.

[41] Mais il y a plus.

[42] Après l'échec du *Repayment Agreement* et le nouveau délai du 30 juillet 2024 maintenant échu sans aucun remboursement, la CIBC participe à de nouveaux échanges avec le Groupe Guzzo par l'entremise de leurs procureurs respectifs. Le 2 août 2024, un projet de convention de tolérance est transmis aux Débitrices¹⁶. À ce moment, il est déjà

¹⁵ R-32, page 6.

¹⁶ R-18.

question d'un remboursement total au plus tard le 30 novembre 2024.¹⁷ Différentes versions de la convention de tolérance sont ensuite échangées entre les parties, la date de remboursement demeurant toujours la même.

[43] La plus récente version du projet de convention de tolérance a été transmise aux Débitrices le 24 septembre 2024¹⁸. Ce projet de convention de tolérance prévoyait toujours comme nouvelle date d'échéance le 30 novembre 2024¹⁹.

[44] Or, cette date de remboursement découle des représentations faites par le Groupe Guzzo et PwC. Dès le début, la convention de tolérance incluait à son Annexe B un plan de remboursement qui avait été proposé et élaboré par le Groupe Guzzo et PwC.

[45] Par courriel du 23 juillet 2024,²⁰ l'avocat du Groupe Guzzo transmet aux avocats de la CIBC le plan intitulé *CIBC Repayment Plan*²¹. Comme mentionné précédemment, ce plan de remboursement devait être annexé à la convention de tolérance à son Annexe B. Groupe Guzzo proposait le 15 novembre 2024 comme date ultime de remboursement. Le 30 novembre 2024 octroyait donc au Groupe Guzzo une marge de manœuvre additionnelle finale.

[46] Le *CIBC Repayment Plan* soumis par le Groupe Guzzo et PwC se terminait ainsi :

The Borrower [Groupe Guzzo] is also in preliminary discussions with other potential lenders.

Based on the ongoing discussions and analyses, the Borrower commits to the following milestones:

1. By no later than **September 30, 2024:**

a. the Borrower will provide the Bank with a non-binding letter of intent ("LOI") allowing for the repayment of the other facilities.

2. By no later than **October 31, 2024:**

a. the Borrower will provide the Bank with a binding offer allowing for the repayment of the other facilities.

3. By no later than **November 15, 2024:**

¹⁷ *Ibid.*, clause 3.1.1.

¹⁸ **R-19.**

¹⁹ *Ibid.*, clause 3.1.1.

²⁰ **R-31.**

²¹ Extrait du courriel du 23 juillet v2024 (**R-31**) : Bonjour Hugo, Je t'annexe le plan élaboré par Cinéma Guzzo et PWC (E. Tadros) visant la sortie définitive du Groupe Guzzo auprès de la CIBC. [...] [Soulignement ajouté]

a. Close the financing and repay the Bank's facilities.²²

[Soulignements ajoutés]

[47] Or, malgré les maints échanges et les diverses modifications apportées aux projets de la convention de tolérance pour répondre aux préoccupations du Groupe Guzzo, M. Vincenzo Guzzo n'a jamais donné suite à ce dernier projet de convention ni accepté de le signer.

[48] À l'audience, M. Vincenzo Guzzo a justifié son refus de signer par la présence d'une clause accordant une quittance à la CIBC, pourtant, la dernière version circulée avait été modifiée pour justement tenir compte et répondre favorablement à ses préoccupations.

[49] Or, la preuve contredit la position du témoin et porte plutôt le Tribunal à croire que M. Vincenzo Guzzo ne voulait plus être tenu à sa propre date d'échéance du 30 novembre 2024, préférant plutôt reporter — à nouveau — le tout au 31 janvier 2025²³.

[50] La CIBC a raison de s'inquiéter de la situation.

[51] Qu'en est-il de la position du Groupe Guzzo face à la Demande de la CIBC ?

[52] L'avocat du Groupe Guzzo affirme que la Demande de la CIBC pour la nomination d'un séquestre intérimaire doit être rejetée, car il n'y a aucune urgence ni péril en la demeure justifiant une telle nomination.

[53] Au niveau de l'urgence, l'avocat rappelle que celle-ci existait jusqu'à ce que la CIBC acquitte très récemment les taxes foncières dues à la Ville de Laval en lien avec un immeuble du Groupe Guzzo hypothéqué en faveur de la banque.

[54] Le 31 octobre 2024, la CIBC avait été avisée par la Ville de Laval que cette dernière avait l'intention de vendre le 14 novembre 2024 les immeubles appartenant à des sociétés du Groupe Guzzo grevés d'une hypothèque de premier rang en sa faveur, en raison d'arrérages de taxes s'élevant alors à 1 483 043,30 \$²⁴.

[55] Le 13 novembre 2024, afin de préserver ses droits, la CIBC a dû procéder *in extremis* au paiement de la somme de 617 437,66 \$, pour éviter la vente des immeubles en question.

[56] Étonnamment, la preuve a révélé que, sans pour autant le dévoiler en temps utile, M. Vincenzo Guzzo avait négocié avec de tiers investisseurs pour que ceux-ci acquittent

²² R-31.

²³ R-19, page 2. Extrait du courriel du 12 septembre 2024 de l'avocat du Groupe Guzzo aux avocats de la CIBC :

[...] Date ultime du paiement et de la sortie : le 30 novembre serait remplacé par le 31 janvier 2025.

²⁴ R-24.

ladite somme avec subrogation et ainsi éviter la vente. Pourtant, M. Vincenzo Guzzo ne pouvait ignorer qu'un tel paiement avec subrogation en faveur d'un tiers allait causer préjudice à la CIBC à titre de créancier hypothécaire de premier rang.

[57] Malgré le versement effectué à la dernière minute par la CIBC, les arrérages de taxes continuent de s'accumuler,²⁵ et ce, jusqu'à la prochaine urgence à moins que le Groupe Guzzo n'acquiesce ces arrérages une fois pour toutes ou désintéresse entièrement la CIBC en lui payant ce qui lui est dû.

[58] La preuve a également révélé que M. Vincenzo Guzzo négocie avec de tiers investisseurs, ce qui est certes son droit. Par ailleurs, agissant au nom de certaines des sociétés du Groupe Guzzo, M. Vincenzo Guzzo a récemment signé — à l'insu de la CIBC — une lettre d'intention datée du 11 octobre 2024²⁶ aux termes de laquelle il acceptait de vendre la moitié des actions de ces sociétés à un tiers investisseur alors que ces actions sont grevées d'une hypothèque mobilière en faveur de la CIBC.

[59] À nouveau, la CIBC a raison de s'inquiéter de la situation et des démarches parfois occultes de M. Vincenzo Guzzo, qui risquent d'affecter la situation du banquier ainsi que la valeur des biens assujettis à ses sûretés.

[60] Bref, à l'heure actuelle, le Groupe Guzzo est toujours en défaut de rembourser à la CIBC toutes les sommes qui lui sont dues depuis le 30 juillet 2024 et M. Vincenzo Guzzo n'a offert aucun indice tangible et crédible pouvant laisser croire à un remboursement complet à courte échéance.

[61] Rappelons que, considérant la situation intenable dans laquelle elle se trouvait alors, le 5 juillet 2024, la CIBC transmettait aux Débitrices, par le biais de leur avocat qui a consenti à recevoir signification en leur nom, l'Avis 244²⁷.

[62] Le 27 septembre 2024, la CIBC transmettait aux Débitrices et à leur avocat un préavis d'exercice de recours hypothécaires (le « **Préavis** »), lequel a ensuite été publié au Registre foncier et au RDPRM le 30 septembre 2024²⁸.

[63] Entre-temps, la CIBC — tout comme les autres parties prenantes — ne bénéficie d'aucune visibilité au niveau de la situation financière réelle du Groupe Guzzo, qui manifestement n'est pas en mesure de rembourser les sommes qu'il doit à son banquier actuel ni d'honorer ses obligations financières au fur et à mesure de leur échéance.

[64] La CIBC est également préoccupée par le traitement des employés du Groupe Guzzo, et l'incapacité apparente de ce dernier à gérer adéquatement ses liquidités. La preuve a révélé que Guzzo et certaines autres Débitrices n'auraient pas effectué auprès

²⁵ Avec un intérêt quotidien de quelque 400 \$.

²⁶ **R-22** (sous scellés).

²⁷ **R-27**.

²⁸ **R-28**.

de l'ARQ le paiement des déductions à la source (« **DAS** ») de leurs employés ainsi que les versements de TPS/TVQ suscitant la transmission à la CIBC d'Avis du ministre du Revenu à la CIBC à titre de tierce saisie en date des 13 et 14 juin 2024 faisant état, entre autres, du défaut de Guzzo de verser au fisc d'une part la somme de 2 282 525,99 \$ au 13 juin 2024 et d'autre part, la somme de 2 275 977,53 \$ au 14 juin 2024²⁹.

[65] De plus, le compte bancaire de Guzzo, en particulier, est régulièrement à découvert depuis plusieurs mois, et ce, malgré les demandes répétées de la CIBC afin que les Débitrices corrigent la situation, celles-ci refusant ou négligeant de le faire.

[66] À l'audience, l'avocat de l'ARQ a évoqué que les dettes fiscales impayées excédaient maintenant plus de 6 M\$. Lors de son témoignage, M. Vincenzo Guzzo n'a pas nié cet état de fait. En fait, celui-ci a confirmé que l'argent des TPS/TVQ et des DAS, qui n'a pas été versé, avait plutôt servi à acquitter les sommes dues aux fournisseurs pour assurer la continuité des opérations, ajoutant que les gouvernements avaient essentiellement les « *reins solides* ». M. Vincenzo Guzzo a précisé que les sommes réclamées par les autorités fiscales n'avaient pas été payées, car il conteste la somme réclamée de 6,4 M\$ en raison des intérêts et pénalités exigées.

[67] L'avocat du Groupe Guzzo a tenté de minimiser l'importance de ces créances fiscales prioritaires en laissant entendre qu'il s'agissait en quelque sorte d'histoire ancienne. Selon lui, il revenait à la CIBC — et non pas à ses clients — de prouver que les DAS et la TPS/TVQ ne sont pas présentement payées.

[68] Avec grands égards, on ne peut avoir une meilleure illustration de l'attitude de M. Vincenzo Guzzo et du Groupe Guzzo qu'il préside. Il ne divulgue pas l'information financière cruciale à laquelle a clairement droit la CIBC — incluant les autres parties prenantes — en fonction d'engagements contractuels que le Groupe Guzzo ne respecte pas et il choisit plutôt de reprocher à la partie adverse de ne pas offrir une preuve convaincante concernant des faits et informations qu'il contrôle.

[69] Au risque de se répéter, la CIBC a raison de s'inquiéter de la situation et le Tribunal doit intervenir en exerçant les pouvoirs que lui confère la LFI dans les circonstances actuelles.

[70] La nomination d'un séquestre intérimaire est une mesure grave avec des conséquences importantes pour le débiteur. Elle constitue une mesure exceptionnelle et discrétionnaire accordée par les tribunaux en vertu des articles 46 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.

[71] Les articles pertinents se lisent ainsi :

47 (1) S'il est convaincu qu'un préavis a été envoyé ou est sur le point de l'être aux termes du paragraphe 244(1), le tribunal peut, sous réserve du paragraphe

²⁹ R-14.

(3), nommer un syndic à titre de séquestre intérimaire de tout ou partie des biens du débiteur faisant l'objet de la garantie sur laquelle porte le préavis. Ce séquestre intérimaire demeure en fonctions jusqu'à celui des événements ci-après qui se produit le premier :

- a) la prise de possession par un séquestre, au sens du paragraphe 243(2), des biens du débiteur placés sous la responsabilité du séquestre intérimaire ;
- b) la prise de possession par un syndic des biens du débiteur placés sous la responsabilité du séquestre intérimaire ;
- c) l'expiration de la période de trente jours suivant la date de la nomination du séquestre intérimaire ou de la période précisée par le tribunal.

(2) Le tribunal peut enjoindre au séquestre intérimaire :

- a) de prendre possession de tout ou partie des biens du débiteur mentionnés dans la nomination ;
- b) d'exercer sur ces biens ainsi que sur les affaires du débiteur le degré de contrôle que le tribunal estime indiqué ;
- c) de prendre des mesures conservatoires ;
- d) de disposer sommairement des biens périssables ou susceptibles de perdre rapidement de leur valeur.

(3) La nomination d'un séquestre intérimaire aux termes du paragraphe (1) ne peut se faire que s'il est démontré au tribunal que cela est nécessaire pour protéger soit l'actif du débiteur, soit les intérêts du créancier qui a donné le préavis visé au paragraphe 244(1).

[Soulignements ajoutés]

[72] Force est de constater que la première condition pour donner ouverture à la nomination du Séquestre intérimaire est satisfaite en l'espèce, car la CIBC, qui détient des sûretés sur la quasi-totalité des Biens des Débitrices, a fait parvenir à ces dernières un Avis 244 d'abord le 5 juillet 2024³⁰, puis à nouveau le 27 septembre 2024³¹. Le délai de dix jours prévu par la *LFI* est donc écoulé.

[73] La CIBC est un créancier garanti dont la réclamation est maintenant liquide et entièrement exigible et dont les sûretés grèvent la très grande majorité des biens de chacune des Débitrices.

³⁰ R-27.

³¹ R-28.

[74] Quant à la deuxième condition, soit la nécessité de protéger l'actif des Débitrices ou les intérêts du créancier, celle-ci est également satisfaite en raison des circonstances particulières de l'espèce et de la preuve administrée.

[75] Le gage commun des créanciers étant les actifs d'une débitrice, un créancier a intérêt à prendre des mesures conservatoires, telles que la nomination d'un séquestre intérimaire aux biens de sa débitrice, afin de protéger les actifs permettant de recouvrer sa créance.

[76] En l'espèce, la CIBC possède non seulement l'intérêt suffisant pour demander la nomination du Séquestre intérimaire aux Biens des Débitrices, mais elle possède aussi l'intérêt économique à la préservation de la valeur des actifs des Débitrices.

[77] Le Tribunal note que cette deuxième condition n'est pas assortie de la nécessité de toujours prouver l'urgence d'agir.

[78] Quoi qu'il en soit, chaque cas constitue un cas d'espèce qui doit être apprécié par le Tribunal en fonction de ses propres circonstances et faits.

[79] En l'espèce, les sommes dues à la CIBC sont non seulement clairement liquides et exigibles pour un montant total important de quelque 38 M\$, mais la preuve a également été faite que les Débitrices ne respectent pas les conditions afférentes à l'utilisation de leurs comptes bancaires qui affichent des découverts non autorisés à répétition. Les taxes foncières ne sont pas payées à échéance sans oublier les DAS ainsi que la TPS/TVQ qui semblent servir à des fins autres que celles auxquelles elles sont destinées par la loi. Il n'est pas clair si cette pratique inacceptable perdure présentement faute de transparence.

[80] Il y a urgence de connaître et de bien comprendre la situation financière de chacune des sociétés du Groupe Guzzo pour déterminer s'il y a lieu de protéger les actifs du Groupe Guzzo, d'une part et d'autre part, de protéger les intérêts de la CIBC qui, à titre de créancier, a émis l'Avis 244.

[81] À ce sujet, le Tribunal fait siens les propos du juge Bergbusch du King's Bench for Saskatchewan dans l'affaire de *Canadian Western Bank and Goshen Professional Care Inc.*³² où le juge a nommé un séquestre intérimaire en vertu de l'article 47 LFI pour permettre à ce dernier de prendre connaissance des livres et registres de la société débitrice afin de s'assurer que les intérêts du créancier pétitionnaire la Canadian Western Bank (la « **Banque** ») étaient adéquatement protégés quitte à faire nommer ultérieurement un séquestre en vertu de l'article 243 LFI :

[3] CWB [Canadian Western Bank] has established that the appointment of an interim receiver is necessary pursuant to s. 47 of the *BIA*. Such appointment is required so that MNP can review Goshen's income, liabilities, and business plans

³² 2023 SKKB 162.

and can ensure that the security is adequately preserved. An interim receiver will have more limited authority than a receiver-manager appointed under s. 243 of the BIA and is likely to have a less disruptive effect on the operations of the business. Depending upon the findings of the interim receiver and the outcome of Goshen's efforts to secure new financing, CWB may renew its application for the appointment of a receiver-manager with broader authority if warranted.

[Soulignements ajoutés]

[82] Plus loin dans son jugement, le juge fait état de la patience manifestée par la Banque face au défaut de sa cliente de lui fournir l'information financière à laquelle elle avait droit — ce qu'elle demandait depuis neuf mois — dans un contexte où la cliente devait trouver un autre banquier :

[56] CWB submits that it has been patient with Goshen but Goshen has not been forthcoming with the requested financial information and has had ample opportunity to find alternate financing or a purchaser for its business. **CWB asserts that the *status quo* cannot continue.**

[57] For the most part, I agree. In response to CWB's requests for specific information during the last nine months, Goshen has not responded promptly or adequately. Even after sending the Demand Letter and after the Loan matured, **CWB did not apply immediately to court. Rather, CWB made reasonable requests for information**, such as copies of lease agreements for current residents, monthly rent-roll statements, monthly financial statements, a six-month income forecast, confirmation that Goshen's remittances to government agencies are current, and a list of current employees and particulars regarding terms of their employment. **This information should be readily available and easy to disclose. CWB also attempted to conduct a review of Goshen's business, but Goshen disregarded this request.**

[58] The evidence filed by Goshen in response to CWB's application is similarly lacking in detail.

[59] **CWB has satisfied the requirements for appointment of an interim receiver set out in s. 47 of the BIA.** First, CWB provided notice of its intention to enforce its security. Second, CWB has established that the appointment of an interim receiver is necessary for the protection of the debtor's estate and the creditor's interests. **Goshen's failure to provide disclosure of financial information to CWB had made it impossible for CWB to ascertain whether its security is at risk. It is appropriate to appoint an interim receiver to preserve the Property on a temporary basis so that MNP can determine the true state of Goshen's finances and business plans and monitor Goshen's revenues and disbursements, while allowing Goshen to conduct day-to-day business and continue with its efforts to secure alternate financing.**

[Soulignements et caractères gras ajoutés]

[83] Le Tribunal constate certaines similarités avec le cas actuel.

[84] Dans cette affaire, le juge a refusé de nommer immédiatement un séquestre en vertu de l'article 243 LFI en même temps qu'un séquestre intérimaire en vertu de l'article 47 LFI. Comme initialement, il s'agissait d'un cas où le créancier avait besoin de connaître la situation financière de sa cliente et l'état des actifs assujettis à ses sûretés, s'autorisant des dispositions de l'article 47 LFI, le juge a cru opportun de nommer, dans un premier temps, le séquestre intérimaire aux fins d'examiner les livres et registres de la société débitrice pour déterminer sa situation financière tout en s'assurant que les actifs assujettis aux sûretés de la Banque étaient adéquatement protégés. Dans la négative, la Banque pouvait lui revenir pour demander la nomination d'un séquestre en vertu de l'article 243 LFI.

[85] Pour l'essentiel, cette approche semble appropriée au cas qui nous occupe. Les principaux actifs assujettis aux sûretés de la CIBC sont d'une part, essentiellement des Biens immobiliers qui sont grevés en premier rang en faveur de celle-ci. D'autre part, la CIBC détient des hypothèques mobilières sur l'universalité des biens et actifs mobiliers des sociétés — incluant toutes les actions des sociétés du Groupe Guzzo — dont la plupart exploitent des salles de cinéma dans des locaux loués. Les risques quant à la disparition de tels actifs dans les trente prochains jours apparaissent faibles aux yeux du Tribunal compte tenu des balises qu'il entend imposer durant cette période relativement aux pouvoirs qui seront accordés au Séquestre intérimaire.

[86] Dans le contexte actuel, le Tribunal ne croit pas opportun de permettre la prise de possession formelle et immédiate des Biens du Groupe Guzzo par le Séquestre intérimaire, étape qui lui apparaît prématurée pour l'instant, sous réserve de que le Séquestre intérimaire pourrait découvrir dans l'exécution de ses pouvoirs.

[87] Il va de soi que si, en cours de mandat, le Séquestre intérimaire découvre d'autres faits ou circonstances justifiant un accroissement de ses pouvoirs ou la nomination d'un séquestre en vertu de l'article 243 LFI, celui-ci ou la CIBC pourront s'adresser au soussigné, qui entend demeurer saisi du dossier aux fins de l'exécution de la présente Ordonnance.

[88] En exerçant la discrétion judiciaire que lui confèrent les dispositions de la LFI et plus particulièrement celles de l'article 47 LFI, le Tribunal est d'avis qu'il est opportun de nommer Raymond Chabot inc. à titre de Séquestre intérimaire aux Biens des Débitrices, mais en fonction des pouvoirs plus amplement décrits au dispositif de la présente Ordonnance.

[89] Il est crucial que la CIBC — et les autres parties prenantes — dispose enfin d'informations financières à jour et fiables relativement à chacune des sociétés du Groupe Guzzo afin qu'elle puisse s'assurer que ses intérêts portant sur l'actif des Débitrices soient adéquatement protégés. Dans la négative, la CIBC pourra toujours s'adresser au soussigné pour obtenir les remèdes appropriés dans les circonstances.

[90] Entre-temps, le Tribunal entend permettre au Groupe Guzzo de conserver le contrôle de ses actifs et de ses opérations financières et autres sous réserve des pouvoirs octroyés au Séquestre intérimaire ci-après.

[91] Le Tribunal ne peut insister plus fermement sur la nécessité cruciale que M. Vincenzo Guzzo et les autres dirigeants du Groupe Guzzo respectent scrupuleusement la présente Ordonnance et collaborent étroitement et sans réserve avec le Séquestre intérimaire et ses représentants dans l'exécution de leur mandat.

[92] Vu les circonstances fort particulières de l'espèce et l'urgence de la situation, il va de soi qu'il est tout à fait approprié d'ordonner l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel. Avec égards, M. Vincenzo Guzzo ne peut continuer à tenter de soustraire les sociétés qu'il dirige à leur obligation de divulguer leur situation financière respective à leur banquier actuel, qui demeure toujours la CIBC.

[93] Une fois la situation financière actuelle du Groupe Guzzo connue, il devrait être plus aisé pour tous de déterminer la suite des événements et des prochaines démarches à envisager.

[94] Entre-temps, le Tribunal insiste à nouveau sur une collaboration complète du Groupe Guzzo et de ses dirigeants pour faciliter l'exécution du mandat du Séquestre intérimaire dans les meilleurs délais et dans les meilleures conditions, vu l'urgence d'agir.

[95] **CONSIDÉRANT** que la CIBC a transmis le 5 juillet 2024 un préavis en application du paragraphe 244(1) LFI³³, puis, le 27 septembre 2024, un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire en vertu des articles 2757 et suivants du *Code civil du Québec* (le **CcQ**)³⁴.

[96] **CONSIDÉRANT** les défauts des Débitrices et leur incapacité à procéder au remboursement de leur dette envers la CIBC.

[97] **CONSIDÉRANT** notamment le nombre de créanciers des Débitrices et que, dans les circonstances de la présente instance, il est approprié de rendre une ordonnance prévoyant la suspension de toutes les procédures à l'encontre des Débitrices ou affectant les Affaires ou les Biens (tels que ces termes sont définis ci-après).

[98] **CONSIDÉRANT** l'Ordonnance de sauvegarde prononcée le 15 novembre 2024.

[99] **CONSIDÉRANT** qu'il est nécessaire et urgent de nommer le Séquestre intérimaire et qu'il est également nécessaire, selon la preuve administrée, que la présente Ordonnance soit exécutoire nonobstant appel.

³³ R-27.

³⁴ R-28.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[100] **ACCUEILLE** en partie la *Demande pour la nomination d'un séquestre intérimaire* de la Requérante Banque Canadienne Impériale de Commerce (la « **Demande** »);

NOTIFICATION

[101] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Demande soit, par les présentes, abrégé de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et **DISPENSE** la Requérante de toute notification additionnelle ;

[102] **PERMET** la notification de la présente ordonnance (l'« **Ordonnance** ») à toute heure, en tout lieu et par tout moyen, incluant par courriel ;

NOMINATION

[103] **NOMME** Raymond Chabot inc. (Dominic Deslandes, CPA, CIRP, SAI) à titre de Séquestre intérimaire aux Biens (tel que définis ci-après) jusqu'à la survenance du premier des événements suivants :

- (a) la prise de possession des Biens par un séquestre, au sens du paragraphe 243(2) LFI ;
- (b) la prise de possession des Biens par un syndic de faillite ;
- (c) l'expiration de la période de trente (30) jours suivant la date de la présente Ordonnance ;

[104] **DÉCLARE** que l'Ordonnance et ses effets survivront au dépôt par les Débitrices d'un avis d'intention de faire une proposition ou d'une proposition en vertu de la LFI ou à l'émission d'une ordonnance initiale à l'endroit des Débitrices rendue aux termes de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, à moins qu'une ordonnance spécifique à l'effet contraire ne soit rendue par le Tribunal ;

POUVOIRS DU SÉQUESTRE INTÉRIMAIRE

[105] **AUTORISE** le Séquestre intérimaire à exercer les pouvoirs suivants visant les Biens définis comme suit :

- (a) La définition du mot « **Biens** » comprend tous les biens suivants :
 - (i) L'universalité des biens immobiliers appartenant à Groupe Guzzo Pont-Viau inc. et Méga-centre Guzzo Pont-Viau inc., y compris les Immeubles ;
 - (ii) Tous les biens mobiliers corporels et incorporels, présents et futurs, de toute nature et où qu'ils se trouvent, de :

- (A) Cinémas Guzzo inc., à l'exception, en ce qui concerne cette débitrice uniquement, des biens meubles relatifs à l'immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION SEPT CENT DIX-SEPT MILLE DIX-HUIT(1 717 018) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval et le lot numéro UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE-TROIS MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF (1 453 639) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval, tel que détaillé aux hypothèques mobilières des créanciers garantis Q-8 Capital SEC, Q-12 Capital SEC et Banque Équitable (Pièce **R-8B**).
- (B) CG Montreal inc.
- (C) CG Laval inc.
- (D) CG Terrebonne inc.
- (E) CG Rive Nord inc.
- (F) CG Ste Thérèse inc.
- (G) CG St-Jean inc.
- (H) CG Lacordaire inc.
- (I) Cinéma Terrebonne inc.
- (J) Cinéma Méga-Plex Longueuil 14 inc.
- (K) Cinéma Méga-Plex Taschereau 18 inc.
- (L) Le Groupe Guzzo Construction inc.
- (M) Groupe Guzzo Lacordaire inc., à l'exception, en ce qui concerne cette débitrice uniquement, des biens meubles relatifs à l'immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro DEUX MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE ET UN MILLE DEUX CENT SOIXANTE-HUIT (2 751 268) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, tel que détaillé aux hypothèques mobilières des créanciers garantis Q-8 Capital SEC, Q-12 Capital SEC et Banque Équitable (Pièce **R-8B**).
- (N) Groupe Guzzo Terrebonne inc.
- (O) Groupe Guzzo Ste-Dorothée inc., à l'exception, en ce qui concerne cette débitrice uniquement, des biens meubles relatifs à l'immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION SEPT CENT DIX-SEPT MILLE DIX-HUIT(1 717 018) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval et le lot numéro UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE-TROIS MILLE SIX CENT TRENTE-NEUF (1 453 639) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval, tel que détaillé aux hypothèques mobilières des créanciers

garantis Q-8 Capital SEC, Q-12 Capital SEC et Banque Équitable (Pièce **R-8B**).

- (P) Groupe Guzzo Pont-Viau inc.
- (Q) Méga-centre Guzzo Pont-Viau inc.
- (R) Giulietta Pizzeria Napoletana Lacordaire inc.
- (S) Pizzeria Giulietta inc.

- (b) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès, en tout temps, aux places d'affaires, aux locaux ainsi qu'aux Biens des Débitrices ;
- (c) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables des Débitrices, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations des Débitrices ou aux Biens, incluant les relevés bancaires des Débitrices, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les **Registres**), ainsi que tous les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous les Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions ;
- (d) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres des Débitrices ;
- (e) tous les pouvoirs nécessaires afin de superviser les recettes et débours des Débitrices ;
- (f) tous les pouvoirs nécessaires afin de superviser les comptes bancaires des Débitrices ;
- (g) tous les pouvoirs nécessaires afin de superviser et d'analyser toutes les transactions effectuées par les Débitrices ;
- (h) tous les pouvoirs nécessaires afin de superviser la perception de tous les comptes à recevoir et autres créances des Débitrices et l'utilisation de ces sommes d'argent par les Débitrices qui devra être limitée au cours normal des affaires seulement ;
- (i) tous les pouvoirs nécessaires afin d'autoriser, au besoin, l'ouverture de tout nouveau compte bancaire requis par l'une ou l'autre des Débitrices, le cas échéant, selon les modalités et conditions qu'il déterminera, auprès de toute banque à charte canadienne, ou d'autres institutions financières, et ce, avec le pouvoir de superviser tout encaissement de toute somme payable aux Débitrices ainsi que tout paiement qui devra obligatoirement

être nécessaire ou utile aux opérations des Débitrices, et ce, dans leur cours normal des affaires seulement ;

(j) tous les pouvoirs nécessaires afin de retenir les services d'avocats, de consultants ou de tous professionnels requis pour remplir ses fonctions ou pour tout autre besoin ;

(k) tous les pouvoirs nécessaires pour demander des instructions au Tribunal ou pour demander la modification des pouvoirs conférés dans la présente Ordonnance, le cas échéant ;

[106] **DÉCLARE** que, sujet aux présents pouvoirs conférés au Séquestre intérimaire que celui-ci peut exercer dans la mesure qu'il juge opportune, la présente Ordonnance n'a pas pour effet de requérir du Séquestre intérimaire de prendre contrôle les Biens ou les Affaires des Débitrices, ou d'autrement administrer tout ou partie des Biens ; par ailleurs, **PERMET** au Séquestre intérimaire d'occuper au besoin et selon son bon jugement, tout local des Débitrices pour lui permettre d'exécuter les pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal et tout mandat en découlant ;

[107] **DÉCLARE** que le Séquestre intérimaire peut fournir aux créanciers des Débitrices qui en font la demande par écrit des informations concernant la situation financière de celles-ci. Toutefois, une copie de toute telle demande devra être transmise concurremment aux avocats de la Requérante, du Séquestre intérimaire et des Débitrices ;

[108] **AUTORISE** le Séquestre intérimaire à solliciter l'assistance de tout agent de la paix afin de l'assister dans l'exercice de ses pouvoirs si les circonstances le nécessitent ;

[109] **CONFÈRE** au Séquestre intérimaire tous les pouvoirs nécessaires afin d'ester en justice et d'intenter les procédures qu'il juge appropriées, incluant aux termes de l'article 34 LFI, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions et dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés ;

DEVOIRS DES DÉBITRICES

[110] **ORDONNE** aux Débitrices, à leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et à tout tiers de préserver les Registres et de s'abstenir de détruire tous renseignements ou documents, sous toute forme que ce soit, relatifs aux opérations et/ou aux actifs des Débitrices ;

[111] **ORDONNE** que les Débitrices, leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et tout tiers accordent, sans délai et en tout temps, au Séquestre intérimaire l'accès aux locaux, places d'affaires et Biens des Débitrices ainsi qu'à ses Registres ;

[112] **ORDONNE** aux Débitrices, à leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et à tout tiers de coopérer en tout temps, pleinement et sans réserve avec le Séquestre intérimaire dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de la présente Ordonnance ;

[113] **ORDONNE** aux Débitrices, de même qu'à leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants, de communiquer en tout temps au Séquestre intérimaire toute information requise par le Séquestre intérimaire, y incluant toute information concernant toute transaction passée, présente, future, même potentielle, de vente de la totalité ou d'une partie des Biens ou d'investissement dans ces derniers ;

[114] **ORDONNE** aux Débitrices de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit, à l'égard des Biens, autrement qu'avec le consentement préalable écrit du Séquestre intérimaire ;

[115] **ORDONNE** aux Débitrices de ne pas procéder à une quelconque réorganisation corporative, incluant notamment, mais non limitativement, tout rachat d'actions, fusion, liquidation ou dissolution ;

[116] **ORDONNE** aux Débitrices de mettre en place, sous la supervision du Séquestre intérimaire, un service ayant trait au traitement de la paie qui aura notamment la responsabilité de prélever les déductions à la source et de les remettre aux autorités fiscales dans les délais prescrits pour chaque période de paie ;

NON-INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE INTÉRIMAIRE, LES DÉBITRICES, LES AFFAIRES ET LES BIENS

[117] **ORDONNE** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable d'au moins cinq (5) jours ne soit dûment transmis au Séquestre intérimaire, à la Requérante et aux Débitrices, aucune procédure ni aucune mesure d'exécution devant toute cour ou tout tribunal, incluant sans limitation, toute action, demande, procédure d'arbitrage, poursuites, droit d'exécution, droit de résiliation extrajudiciaire, droit de résolution, droit de compensation entre des réclamations mutuelles nées, respectivement avant et après la date de la présente Ordonnance, droit de saisie, droit d'exécution (collectivement, les « **Procédures** ») ne puisse être introduite, mise en œuvre, continuée ou exécutée à l'encontre ou à l'égard des Débitrices ou qui affecte les affaires, l'exploitation et les activités commerciales des Débitrices (les « **Affaires** ») ou leurs Biens. Toutes les Procédures déjà introduites à l'encontre des Débitrices ou affectant les Affaires ou les Biens sont suspendues jusqu'à ce que le Tribunal en autorise la continuation, à l'exception des recours ou procédures pouvant être déposé(e)s par les créanciers garantis Q-12 Capital SEC, Q-8 Capital SEC et/ou Banque Équitable ;

[118] **ORDONNE** qu'aucune personne n'interrompe, ne modifie, ne résilie, résout, cesse d'exécuter ou refuse de renouveler ses obligations en vertu de tout droit, contrat, entente,

licence, police d'assurance ou permis conclus avec les Débitrices sans le consentement préalable du Séquestre intérimaire, ou avec l'autorisation préalable du Tribunal ;

FOURNITURE DE BIENS ET DE SERVICES

[119] **ORDONNE** que toute personne partie à une entente écrite ou verbale avec les Débitrices, ainsi que tout fournisseur de biens ou de services aux Débitrices, soit enjoint, jusqu'à l'émission de toute autre ordonnance du Tribunal, de ne pas résilier, modifier ou cesser d'exécuter toute entente de fourniture de biens ou de services, telle qu'elle peut être requise par les Débitrices, et que les Débitrices soient autorisées à continuer à utiliser le numéro de téléphone, de télécopieur, les adresses internet et autres services, y inclus l'internet et leurs sites web, pourvu que les prix normaux et autres charges normales pour tels biens et services fournis ou rendus après la date de la présente Ordonnance soient acquittés selon les pratiques normales de paiement des Débitrices ou selon toute autre pratique, dont il pourra être convenu entre le fournisseur de biens ou de services et les Débitrices avec le consentement du Séquestre intérimaire, ou selon toute ordonnance du Tribunal ;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

[120] **DÉCLARE** que, sans limiter les pouvoirs conférés au Séquestre intérimaire aux termes de la présente Ordonnance, rien aux présentes n'impose une obligation au Séquestre intérimaire de prendre la possession, le contrôle, ou d'autrement assumer la gestion de l'un ou quelconque des Biens qui pourrait être contaminé, qui pourrait être un polluant ou un contaminant ou qui pourrait causer ou contribuer à causer des dégâts environnementaux, relâcher des dépôts de substance contraire à toute législation provinciale, fédérale ou autre concernant la protection, la conservation ou la réhabilitation de l'environnement ou en regard de la disposition de produits, de déchets ou d'autres contaminants incluant, sans limitation, la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec), la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement (1999)* ou toute autre législation ou réglementation fédérale, provinciale ou municipale de quelque nature que ce soit, étant entendu que rien aux présentes ne retire au Séquestre intérimaire l'obligation de faire rapport ou de divulguer tel qu'il peut être tenu de le faire par toute législation environnementale. Par l'émission de la présente Ordonnance, le Séquestre intérimaire ne sera point présumé être en possession de l'un ou l'autre des Biens, comme prévu à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la LFI ;

[121] **DÉCLARE** que les présents pouvoirs du Séquestre intérimaire seront exercés à sa seule discrétion et, selon son jugement, et que le Séquestre intérimaire est dégagé de toute responsabilité ou obligation en lien avec sa nomination et l'exécution de ses pouvoirs, à l'exception de toute responsabilité ou obligation découlant de sa négligence grossière ou d'une faute intentionnelle ;

[122] **DÉCLARE** que le Séquestre intérimaire ne peut être tenu responsable du paiement des dettes et des obligations contractées par les Débitrices ou encore imposées

par la loi, incluant à titre d'employeur ou employeur successeur, à moins que le Séquestre intérimaire n'en prenne lui-même l'engagement ;

[123] **DÉCLARE** que le Séquestre intérimaire n'est pas, ni n'est réputé être, un employeur ou un employeur successeur des employés des Débitrices, ni un employeur lié aux Débitrices au sens de toute législation fédérale, provinciale ou municipale régissant l'emploi, les relations de travail, l'équité salariale, l'équité en matière d'emploi, les droits de la personne, la santé et la sécurité ou les prestations de retraite ou de tout autre loi, règlement ou autre règle de droit ou en *equity* à toutes fins semblables et, de plus, que le Séquestre intérimaire n'occupe pas et n'a pas la possession, la charge, la direction ou le contrôle des Biens ou des Affaires et des finances des Débitrices, ni n'est réputé occuper ou avoir la possession, la charge, la direction ou le contrôle des Biens ou des affaires et finances des Débitrices, au sens de toute loi, tout règlement ou règle de droit ou en *equity*, fédéral, provincial ou municipal imposant une responsabilité à ce titre, notamment la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec), la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement (1999)* ou la *Loi sur la santé et la sécurité du travail* (Québec) ou d'autres lois fédérales ou provinciales similaires et **DÉCLARE** que le Séquestre intérimaire bénéficiera pleinement de la protection de l'article 14.06 LFI ;

[124] **DÉCLARE** que l'article 215 LFI s'applique *mutatis mutandis*, et donc, aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre intérimaire en raison de sa nomination ou de l'exécution des pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal et moyennant un préavis d'au moins dix (10) jours au Séquestre intérimaire et à ses avocats. Les entités liées au Séquestre intérimaire ou appartenant au même groupe, de même que tout professionnel retenu par le Séquestre intérimaire, bénéficient également de la même protection accordée au Séquestre intérimaire découlant de la LFI et de la présente Ordonnance ;

CHARGE D'ADMINISTRATION

[125] **DÉCLARE** que, en garantie des frais et déboursés professionnels du Séquestre intérimaire, du procureur du Séquestre intérimaire, des autres conseillers du Séquestre intérimaire et des procureurs de la Requérante à l'égard de la présente instance encourus tant avant qu'après la date de l'Ordonnance, ceux-ci bénéficient de et se voient par les présentes octroyer une charge, une hypothèque et une sûreté sur les Biens jusqu'à concurrence d'un montant total de 200 000 \$ (cette charge, hypothèque et sûreté constitue la **Charge d'administration**) ;

[126] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est de rang supérieur et prioritaire à celui de tout autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, droit de résiliation ou de résolution extrajudiciaire, charges, fiducies ou garanties de quelque nature que ce soit, incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, grevant l'un ou l'autre des Biens ;

[127] **DÉCLARE** que la Charge d'administration grève, à compter de 0 h 01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance (l'**Heure de prise d'effet**), tous les Biens, présents et futurs, des Débitrices, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable ;

[128] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est valide et exécutoire à l'encontre de tous les Biens des Débitrices et de toutes personnes, y compris tout syndic de faillite, séquestre ou séquestre-gérant des Débitrices, et ce, à toute fin ;

[129] **AUTORISE** le Séquestre intérimaire à prélever des avances raisonnables pour le paiement de ses honoraires et débours et ceux de ses procureurs, avec l'accord de la Requérante, le tout sujet à taxation conformément à la LFI, le cas échéant ;

VALIDITÉ DE LA CHARGE D'ADMINISTRATION

[130] **DÉCLARE** que la Charge d'administration ne grève pas les biens faisant l'objet du contrat de crédit-bail numéro 73054 intervenu entre Mitsubishi HC Capital Canada Crédit-bail, inc. et CG Terrebonne inc., dans la mesure où les droits résultants de ce contrat sont valablement publiés et opposables aux tiers et que tout bien visé par ce contrat n'est pas entièrement payé ;

[131] **DÉCLARE** que la Charge d'administration et les droits et recours des bénéficiaires de celles-ci, selon le cas, sont valides et exécutoires et ne sont pas autrement limités ou compromis de quelque manière que ce soit du fait : (i) de la présente instance et de la déclaration d'insolvabilité qui y est faite ; (ii) qu'une demande en vue d'une ordonnance de mise sous séquestre ou ordonnance de faillite a été déposée à l'égard des Débitrices en vertu de la LFI, qu'une ordonnance de faillite a été rendue par suite d'une telle demande ou qu'une cession de biens a été faite ou est réputée avoir été faite à l'égard des Débitrices ou (iii) de toute disposition d'une convention avec un tiers, et nonobstant toute disposition contraire d'une convention avec un tiers :

(a) la constitution de la Charge d'administration n'entraîne pas et n'est pas réputée constituer un manquement de la part des Débitrices à une convention avec un tiers à laquelle elle est partie ; et

(b) les bénéficiaires de la Charge d'administration n'engagent aucune responsabilité envers toute personne, quelle qu'elle soit, par suite d'un manquement à une convention avec un tiers occasionné par la constitution de la Charge d'administration découlant de celle-ci ;

[132] **DÉCLARE** que nonobstant : (i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui y est faite (ii) toute demande en faillite déposée à l'égard des Débitrices conformément à la LFI et toute ordonnance de faillite y faisant droit ou toute cession de biens visant des Débitrices qui est faite ou réputée avoir été faite, et (iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens conformément à l'Ordonnance et l'octroi de la Charge d'administration ne constituent et ne constitueront pas des

règlements, des traitements préférentiels, des opérations sous-évaluées ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable ;

[133] **ORDONNE** que sous réserve d'une ordonnance ultérieure de ce Tribunal, aucune ordonnance ayant pour effet de modifier, d'annuler ou autrement affecter les paragraphes [125] à [129] des présentes ne puisse être rendue, à moins a) qu'un avis de la demande en vue de ladite ordonnance soit notifié au Prêteur temporaire et au Séquestre intérimaire par la partie qui la présente dans les sept (7) jours suivant le moment où ladite partie a reçu notification de cette Ordonnance ou b) que le Prêteur temporaire ou le Séquestre intérimaire demande ladite ordonnance ou y consente ;

[134] **ORDONNE** que tous les droits et recours des bénéficiaires de la Charge d'administration soient opposables contre tout syndic de faillite, séquestre intérimaire, séquestre ou gestionnaire des Débitrices ou de ses Biens ;

GÉNÉRALITÉS

[135] **DÉCLARE** que le Séquestre intérimaire peut fournir des informations aux créanciers garantis, autorités fiscales, et autres parties intéressées qui en font la demande par écrit. Une copie de cette demande devra être transmise aux procureurs de la Requérante, du Séquestre intérimaire et des Débitrices. Le Séquestre intérimaire ne doit toutefois pas communiquer des informations qu'il juge confidentielles, exclusives ou concurrentielles, à moins de directive contraire du Tribunal ;

[136] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance, la Demande et les déclarations sous serment à son soutien ne constituent pas, en eux-mêmes, un défaut des Débitrices ou une omission de leur part de se conformer à une loi, un règlement, une licence, un permis, un contrat, une permission, une promesse, une convention, un engagement ou quelque autres écrit ou exigence ;

[137] **DÉCLARE** que le Séquestre intérimaire est libre de signifier tout avis, note d'information ou autre document se rapportant à la présente instance, en envoyant une copie par courrier ordinaire, port payé, par messagerie, par livraison en main propre ou par transmission électronique, aux personnes ou autres parties concernées, à leur dernière adresse figurant aux Registres ; le document ainsi signifié est réputé avoir été reçu à la date de livraison, s'il s'agit d'une livraison en main propre ou d'une transmission électronique, le jour ouvrable suivant, s'il est livré par messagerie, ou trois jours ouvrables suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire ;

[138] **DÉCLARE** que le Séquestre intérimaire peut signifier les documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées par procureur, en envoyant par courrier électronique un document PDF ou une autre forme de copie électronique de ces documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition qu'il livre des

exemplaires sur support papier de ces documents à toute partie qui en fait la demande dès que possible par la suite ;

[139] **DÉCLARE** que toute partie à la présente instance, autre que le Séquestre intérimaire, peut signifier les documents s'y rapportant en envoyant par courrier électronique un document PDF, ou une autre forme de copie électronique de tous les documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition que cette partie livre des documents PDF, ou d'autres copies électroniques ou exemplaires sur support papier de tous les documents, aux procureurs des Débitrices, de la Requérante et du Séquestre intérimaire, et à toute autre partie qui en fait la demande ;

[140] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes ou autre ordonnance du Tribunal, il n'est pas nécessaire de signifier quelque document ou ordonnance à une personne, à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié une comparution ou réponse aux avocats de la Requérante, des Débitrices et du Séquestre intérimaire, et ne l'ait déposée au dossier de cour ;

[141] **DÉCLARE** que toute personne intéressée peut présenter une demande au Tribunal afin de faire modifier ou annuler la présente Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement, moyennant un préavis de cinq (5) jours au Séquestre intérimaire et aux avocats des Débitrices et de la Requérante, et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée, ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le Tribunal pourra ordonner ;

[142] **ORDONNE** que le Séquestre intérimaire pourra, au besoin et de temps à autre, s'adresser à cette Cour afin d'obtenir des directives concernant l'exercice de ses pouvoirs ;

[143] **ORDONNE** que rien dans la présente Ordonnance n'empêchera le Séquestre intérimaire d'agir à titre de séquestre ou de syndic aux actifs des Débitrices ;

[144] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada ;

[145] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada, de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif fédéral ou étatique des États-Unis d'Amérique et de tout tribunal ou organisme administratif étranger, afin que ceux-ci apportent leur aide au Tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance ;

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

[147] **DÉCLARE** que les Pièces **R-20, R-22, R-23, R-29, R-30** ainsi que l'Annexe A de la pièce **R-32** de la Demande soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'à une ordonnance ultérieure du Tribunal ;

[148] **DÉCLARE** que les dispositions de l'Ordonnance de sauvegarde prononcée le 15 novembre 2024 sont remplacées lorsqu'applicables, par celles de la présente Ordonnance ;

[149] **DÉCLARE DEMEURER SAISI** du présent dossier pour les fins de la mise en œuvre de la présente Ordonnance, de tout incident, de toute question ou de tout enjeu pouvant en découler ainsi que pour la présentation éventuelle d'une Demande pour la nomination d'un Séquestre en vertu de l'article 243 LFI, le cas échéant ;

[150] **CONVOQUE** les parties à une conférence de gestion à une date à être déterminée d'un commun accord avec les avocats du Séquestre intérimaire, de la Requérante et des Débitrices afin de fixer la présentation de la Demande en nomination de séquestre en vertu de l'article 243 LFI annoncée par la Requérante ;

[151] **LE TOUT AVEC LES FRAIS DE JUSTICE.**

MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S.

McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Avocats de la Requérante

Me Hugo Babos-Marchand

Me Rosemarie Sarrazin

Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Avocats du Séquestre intérimaire proposé

Me Marc-André Morin

De Grandpré Chait S.E.N.C.R.L.

Avocats des Débitrices

Me Eric Lalanne

Dates d'audience : 19 et 20 novembre 2024