

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)**

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE**

N° : 700-11-022311-247

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE EN VERTU DE LA *LOI SUR LA FAILLITE ET L'INSOLVABILITÉ* DE :

CINÉMAS GUZZO INC.

-et-

LES ENTITÉS MENTIONNÉES À L'ANNEXE A DES PRÉSENTES

Débitrices

-et-

BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE

-et-

Q-8 CAPITAL S.E.C. société en commandite légalement constituée, ayant son siège au 210-801, Grande-Allée Ouest, Québec (Québec), G1S 1C1, agissant par son commandité 9491-3944 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée ayant son siège au 210-801, Grande-Allée Ouest, Québec (Québec), G1S 1C1

-et-

Q-12 CAPITAL S.E.C. société en commandite légalement constituée, ayant son siège au 1200-2828, Boulevard Laurier, Québec (Québec) G1V 0B9, agissant par son commandité 9489-3385 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée ayant son siège au 210-801, Grande-Allée Ouest, Québec (Québec), G1S 1C1

-et-

BANQUE ÉQUITABLE, une banque à charte légalement constituée en vertu de la *Loi sur les banques et les opérations bancaires*, ayant son siège au 30, avenue St. Clair Ouest, suite 700, dans la ville de Toronto, province d'Ontario, M4V 3A1

Requérantes

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Séquestre proposé

DEMANDE POUR LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE
(Art. 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

Table des matières

I.	Introduction	3
II.	Portrait des Débitrices et mise en contexte	4
III.	Les éléments d'actifs, l'endettement et les sûretés de la CIBC	6
IV.	Les éléments d'actifs, l'endettement et les sûretés de Q8 et Q12	12
V.	Les éléments d'actifs, l'endettement et les sûretés de la Banque Équitable	13
VI.	Les autres inscriptions grevant les Biens des Débitrices	15
VII.	Les difficultés financières rencontrées par les Débitrices avant la nomination du Séquestre intérimaire et leurs nombreux défauts	16
	A. Les défauts initiaux	16
	B. Les demandes de report de l'échéance de remboursement de la Dette..	17
	C. Lettre de défaut et de rappel des avances.....	19
	D. La compensation résultant de la Convention ISDA.....	22
	E. Tentatives de conclusion d'une convention de tolérance.....	22
	F. Paiement de la lettre de crédit consentie à Hydro-Québec.....	25
	G. Les défauts aux termes des Offres de financement Banque Équitable ...	25
VIII.	La transmission des Avis 244 et des Préavis des Requérantes	27
IX.	Procédures intentées contre les Débitrices	27
X.	État de la Dette fiscale et révocation des numéros de taxes	28
XI.	Discussions tenues depuis la nomination du Séquestre intérimaire	29
XII.	Les ordonnances recherchées	32
	A. La nomination du Séquestre	32
	B. La Suspension des procédures	35
	C. La Charge d'administration	36
	D. Le Financement temporaire et la Charge du Prêteur temporaire.....	36
	E. Exécution provisoire nonobstant appel	37

**À L'HONORABLE MICHEL A. PINSONNAULT, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE,
POUR LE DISTRICT DE TERREBONNE, LES REQUÉRANTES EXPOSENT CE QUI SUIT :**

I. Introduction

1. Aux termes de la présente *Demande pour la nomination d'un Séquestre* (la **Demande**), Banque Canadienne Impériale de Commerce (**CIBC**), Q-8 Capital s.e.c., agissant par son commandité 9491-3944 Québec inc. (**Q8**), Q-12 Capital s.e.c., agissant par son commandité 9489-3385 Québec inc. (**Q12**) et Banque Équitable (**Banque Équitable** et, collectivement avec CIBC, Q8 et Q12, les **Requérantes**), demandent l'émission d'une ordonnance en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la **LFI**) :
 - (a) nommant Raymond Chabot inc. (Dominic Deslandes, CPA, CIRP, SAI) à titre de séquestre (**RCI** ou le **Séquestre**) aux Biens (tels que définis ci-après) de Cinémas Guzzo inc. et des entités mentionnées à l'**Annexe A** des présentes procédures (collectivement, le **Groupe Guzzo** ou les **Débitrices**), et autorisant le Séquestre à exercer les pouvoirs prévus à l'Ordonnance proposée (telle que définie ci-après), incluant tous les pouvoirs nécessaires afin de :
 - i. permettre l'accès à tous les livres et registres des Débitrices ainsi qu'à tout autre document lié aux opérations de ces dernières;
 - ii. prendre possession, si nécessaire, des Biens (tels que définis ci-après) des Débitrices grevés en faveur des Requérantes et exercer les mesures conservatoires requises;
 - iii. poser tous les gestes requis et nécessaires pour assurer la protection et la conservation des Biens;
 - iv. mettre un place un processus de sollicitation d'investissements et de vente à l'égard des Biens, si nécessaire;
 - (b) ordonnant la suspension des procédures à l'égard des Débitrices et de leurs Biens;
 - (c) déclarant que les frais et déboursés professionnels du Séquestre et de ses avocats sont garantis par une charge d'administration grevant les Biens jusqu'à concurrence de la somme de 600 000 \$ (la **Charge d'administration**), laquelle charge aura priorité sur l'ensemble des autres charges, hypothèques et sûretés (collectivement, les **Charges**), incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, sous réserve de certaines modalités prévues au projet d'ordonnance;
 - (d) approuvant un financement temporaire d'un montant total de 1 000 000 \$ (le **Financement temporaire**) mis à la disposition du Séquestre par la CIBC en faveur de CIBC (en sa qualité de prêteur temporaire, le **Prêteur temporaire**) et approuvant une charge prioritaire grevant tous les Biens des Débitrices, où qu'ils se trouvent, jusqu'à concurrence de la somme de 1 200 000 \$ et avec le rang

prévu à l'Ordonnance proposée (la **Charge du prêteur temporaire**), sous réserve de certaines modalités prévues au projet d'ordonnance; et

(e) ordonnant que l'Ordonnance proposée soit exécutoire nonobstant appel.

le tout, substantiellement sous la forme du projet d'ordonnance (l'**Ordonnance proposée**) communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-1**.

2. Pour les raisons plus amplement exposées ci-après, les Requérantes ont perdu confiance en les Débitrices et ont des motifs objectifs et sérieux de craindre que leurs positions se détériorent et continuent à se détériorer.

II. **Portrait des Débitrices et mise en contexte**

3. Le Groupe Guzzo a été fondé en 1974 par Angelo Guzzo, le père du président-directeur général actuel, Vincenzo Guzzo. Le Groupe Guzzo possède environ 145 salles de cinéma réparties dans 10 complexes, dont certaines ont maintenant cessé leurs activités, situés dans la grande région de Montréal. Les entités composant le Groupe Guzzo se divisent en trois catégories :

(a) Les sociétés opérantes des différents cinémas appartenant au Groupe Guzzo, soit :

- i. Cinémas Guzzo inc. (**Guzzo**);
 - ii. Cinéma Méga-Plex Longueuil 14 inc. (**Méga-Plex Longueuil**);
 - iii. CG Lacordaire inc. (**CG Lacordaire**);
 - iv. CG Terrebonne inc. (**CG Terrebonne**);
 - v. Cinéma Terrebonne inc. (**Cinéma Terrebonne**);
 - vi. CG Montréal inc. (**CG Montréal**);
 - vii. CG Laval inc. (**CG Laval**);
 - viii. CG Rive-Nord inc. (**CG Rive-Nord**);
 - ix. Cinéma Méga-Plex Taschereau 18 inc. (**Méga-Plex Taschereau**);
 - x. CG Ste-Thérèse inc. (**CG Ste-Thérèse**);
 - xi. CG St-Jean inc. (**CG St-Jean**);
- (collectivement, les **Cinémas Guzzo**).

(b) Les sociétés impliquées dans la construction des propriétés détenues par le Groupe Guzzo, soit :

- i. Le Groupe Guzzo Construction inc. (**Construction**);
 - ii. Groupe Guzzo Pont-Viau inc. (**Guzzo Pont-Viau**) et Méga-Centre Guzzo Pont-Viau inc. (**Méga-Centre Pont-Viau**) (collectivement, les **Emprunteurs Pont-Viau**);
 - iii. Groupe Guzzo Lacordaire inc. (**Guzzo Lacordaire**);
 - iv. Groupe Guzzo Terrebonne inc. (**Guzzo Terrebonne**);
 - v. Groupe Guzzo Ste-Dorothée inc. (**Guzzo Ste-Dorothée**)¹;

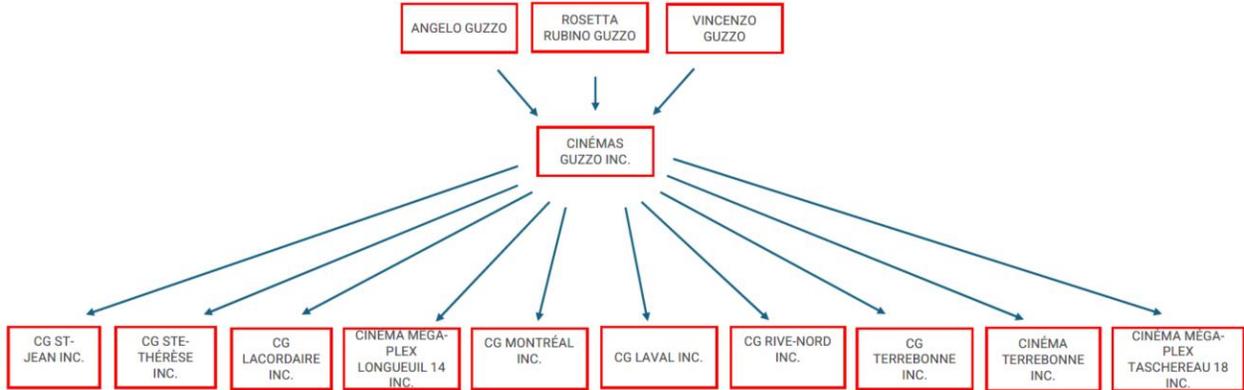
(collectivement, le **Groupe Guzzo Construction**).
- (c) Les sociétés opérantes des restaurants de la chaîne Pizzeria Giulietta dont les établissements se trouvent au sein ou à proximité des cinémas opérés par les Cinémas Guzzo, soit :
- i. Pizzeria Giulietta inc. (**Giulietta**);
 - ii. Giulietta Pizzeria Napoletana Lacordaire inc. (**Pizzeria Lacordaire**);

(collectivement, le **Groupe Giulietta**).
5. Selon l'information disponible publiquement, les Cinémas Guzzo et le Groupe Guzzo Construction sont détenus par Vincenzo Guzzo ainsi que par ses parents, Angelo Guzzo et Rosetta Rubino-Guzzo, lesquels seraient les bénéficiaires ultimes d'actions de ces entités, le tout tel qu'il appert des états des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises pour les Débitrices communiquées au soutien des présentes comme **Pièce R-2**.
 6. Il appert des états des renseignements d'une personne morale que Vincenzo Guzzo siège seul sur les conseils d'administration des sociétés composant les Cinémas Guzzo et le Groupe Guzzo Construction.
 7. Quant aux sociétés composant le Groupe Giulietta, celles-ci sont détenues par (i) Vincenzo Guzzo (à travers une société qu'il contrôle, soit Groupe Guzzo Hospitalité inc.), (ii) Francis Rodrigue (à travers une société qu'il contrôle, soit 11167120 Canada inc.) et (iii) Erik Mandracchia.
 8. Il appert des états des renseignements d'une personne morale que Vincenzo Guzzo et Francis Rodrigue siègent sur les conseils d'administration des sociétés composant le Groupe Giulietta.

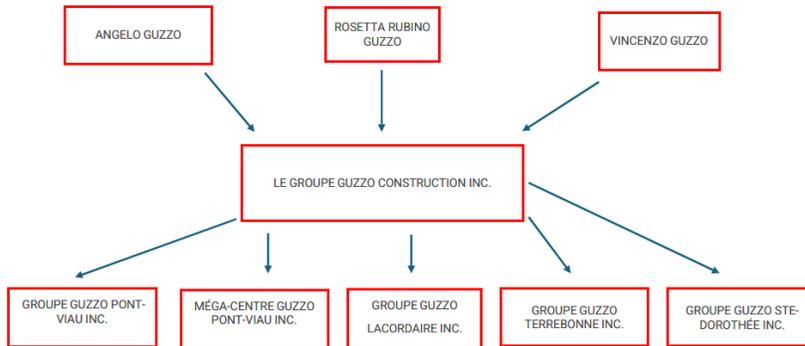
¹ Guzzo et Ste-Dorothée auraient fusionné le ou vers le 1^{er} janvier 2024. Cette fusion est toutefois contestée par Q8, Q12 et Banque Équitable.

9. Les organigrammes du Groupe Guzzo, réalisés à partir de l'information disponible au Registre des entreprises, sont les suivants :

CINÉMAS GUZZO INC.



LE GROUPE GUZZO CONSTRUCTION INC.



PIZZERIA GIULIETTA INC.



III. Les éléments d'actifs, l'endettement et les sûretés de la CIBC

10. La CIBC a mis à la disposition des Débitrices les facilités de crédit suivantes :

- (a) Les facilités de crédit consenties à Guzzo en vertu d'une convention de crédit datée du 29 août 2018, tel que renouvelée et amendée par la suite en vertu de l'Amendement n°1 daté du 14 décembre 2018, de l'Amendement n°2 daté du 21 mai 2020, de l'Amendement n°3 daté du 4 juin 2020, de l'Amendement n°4 daté du 26 août 2020, de l'Amendement n°5 daté du 12 avril 2021, de l'Amendement n°6 daté du 15 avril 2021, de l'Amendement n°7 daté du 16 septembre 2021, de l'Amendement n°8 daté du 16 septembre 2021, et de l'Amendement n°9 daté du 4 mai 2022 (collectivement, la **Convention de crédit CG**), tel qu'il appert d'une copie de la Convention de crédit CG communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-3**;
- (b) Les facilités de crédit consenties à Pizzeria Giulietta par la CIBC en vertu, entre autres, de la lettre d'engagement datée du 4 décembre 2019 (telle que renouvelée et amendée de temps à autre, la **Convention de crédit Giulietta**), tel qu'il appert d'une copie de la Convention de crédit Giulietta communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-4**;
- (c) Les facilités de crédit consenties aux Emprunteurs Pont-Viau en vertu de la lettre d'engagement datée du 19 mars 2020 (telle que renouvelée et amendée de temps à autre, la **Convention de prêt Pont-Viau**), tel qu'il appert de la Convention de prêt Pont-Viau communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-5**;
- (d) Les facilités de crédit consenties à Pizzeria Lacordaire, Mega-Plex Longueuil, CG Lacordaire, Guzzo Lacordaire, Guzzo Terrebonne, Guzzo Pont-Viau, CG Terrebonne, CG Montreal, CG Laval, CG Rive-Nord, Mega-Plex Taschereau et Guzzo en vertu des conventions de prêt HASCAP de la BDC et BCAP d'EDC (telles que renouvelées et amendées de temps à autre, les **Conventions de prêts HASCAP/BCAP**), le tout afin de permettre aux Débitrices de participer au *Highly Affected Sectors Credit Availability Program* mis en place par la BDC, et au *Business Credit Availability Program* mis en place par EDC, tous deux comme aide financière dans le contexte de la COVID-19, tel qu'il appert des Conventions de crédit HASCAP/BCAP communiquées au soutien des présentes comme **Pièce R-6**;

(collectivement, les **Conventions de crédit CIBC**).

- 11. En date du 18 novembre 2024, les Débitrices sont endettées envers la CIBC aux termes des Conventions de crédit CIBC pour une somme totale d'au moins 38 217 958,58 \$ (sujet à la fluctuation des crédits, aux intérêts et aux frais courus et à être encourus, la **Dette CIBC**), tel qu'il appert de l'état de la Dette CIBC communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-52**.
- 12. Le remboursement de la Dette CIBC et les obligations des Débitrices en vertu des Conventions de crédit CIBC sont cautionnées par les actes de cautionnement suivants (collectivement, les **Cautionnements CIBC**), dont des copies sont communiquées au soutien des présentes comme **Pièce R-7** :

- (a) Cautionnement personnel de Vincenzo Guzzo daté du 1 février 2017, limité à 5 700 000 \$, plus les intérêts et les frais, pour tous les montants dus par Guzzo à la CIBC;
 - (b) Cautionnement personnel de Vincenzo Guzzo limité à 16 500 000 \$, plus les intérêts et les frais, pour tous les montants dus par les Emprunteurs Pont-Viau à la CIBC;
 - (c) Cautionnement personnel illimité de Vincenzo Guzzo daté du 13 juillet 2021, pour tous les montants dus par Guzzo à la CIBC;
 - (d) Cautionnement personnel illimité de Vincenzo Guzzo daté du 13 juillet 2021, pour tous les montants dus par Giulietta à la CIBC;
 - (e) Cautionnement personnel d'Erik Mandracchia limité à 77 000 \$ daté du 17 décembre 2019, pour tous les montants dus par Giulietta à la CIBC;
 - (f) Cautionnement personnel de Francis Rodrigue limité à 308 000 \$ daté du 17 décembre 2019, pour tous les montants dus par Giulietta à la CIBC;
 - (g) Cautionnement illimité de Pizzeria Lacordaire inc. daté du 17 décembre 2019, pour tous les montants dus par Giulietta à la CIBC;
 - (h) Cautionnement illimité daté du 30 septembre 2020 par CG Montreal, CG Laval, CG-Rive-Nord, CG Ste-Thérèse Inc., Méga-Plex Longueuil, Méga-Plex Taschereau, CG Terrebonne, Construction, CG St-Jean Inc. et Guzzo Ste-Dorothée pour tous les montants dus par Guzzo à la CIBC.
 - (i) Cautionnement illimité daté du 24 septembre 2021 par CG Laval, CG Montreal, CG-Rive-Nord, CG Terrebonne, CG Lacordaire, Méga-Plex Taschereau, Méga-Plex Longueuil, Construction, Guzzo Lacordaire, Guzzo Terrebonne, Cinéma Terrebonne et Guzzo Pont-Viau pour tous les montants dus par Guzzo à la CIBC aux termes du prêt à demande, tel que défini dans la Convention de crédit CG.
 - (j) Cautionnement daté du 1 février 2017 par CG Montreal, CG Laval, Cinema Terrebonne, CG Terrebonne, Méga-Plex Longueuil, Méga-Plex Taschereau, CG Rive Nord, Cinema Ste Therese et Construction, limitée à 20 000 000 \$, plus les intérêts et les frais, pour tous les montants dus par Guzzo à la CIBC.
13. Pour garantir l'accomplissement de leurs obligations envers la CIBC aux termes des Conventions de crédit CIBC, les Débitrices ont hypothéqué en faveur de la CIBC les biens ci-après décrits (collectivement, les **Biens CIBC**), et ce, aux termes des hypothèques mobilières et immobilières suivantes (collectivement, les **Hypothèques CIBC**) :
- (a) Hypothèque immobilière par Guzzo Pont-Viau et Méga-Centre Pont-Viau en faveur de la CIBC pour un montant de 39 600 000 \$, incluant une hypothèque additionnelle de 6 600 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, exécutée devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, sous le numéro de minute 19 716 le 24

mars 2020 et publiée au bureau de la publicité des droits de la division d'enregistrement de Laval (le **Registre foncier**) le même jour sous le numéro 25 283 742. L'hypothèque grève l'universalité des biens immobiliers du constituant, formant partie, situés ou ayant trait à l'un ou l'autre des immeubles suivants : 1055-1085 boulevard des Laurentides, Laval, Québec et 1035, 1037 et 1051 boulevard des Laurentides, Laval, Québec (les **Immeubles Pont-Viau**).

- (b) Hypothèque immobilière avec livraison par Guzzo Pont-Viau et Mega-Center Pont-Viau en faveur de la CIBC pour un montant de 14 488 800 \$, incluant une hypothèque additionnelle de 2 414 800 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, exécutée devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, sous le numéro de minute 20 482 le 21 juin 2022 et publiée au Registre foncier sous le numéro 27 354 269. L'hypothèque grève l'universalité des biens immobiliers du constituant, formant partie, situés ou ayant trait à l'un ou l'autre des Immeubles Pont-Viau.
- (c) Hypothèque mobilière sans dépossession par Guzzo en faveur de la CIBC pour un montant de 23 000 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, incluant une hypothèque additionnelle de 15 %, exécutée sous seing privé le 21 février 2017 et publiée au Registre des droits personnels et réels mobiliers (**RDPRM**) le 22 février 2017 sous le numéro 17-0155698-0001. L'hypothèque grève tous les biens mobiliers de Guzzo, corporels et incorporels, présents et futurs, de toute nature et où qu'ils se trouvent. (Réduction volontaire publiée sur divers équipements spécifiques).
- (d) Hypothèque mobilière sans dépossession par CG Montreal, CG Laval, Cinéma Terrebonne Inc., CG Terrebonne, Méga-Plex Longueuil, Méga-Plex Taschereau, CG Rive Nord, Cinéma Ste Thérèse et Construction en faveur de la CIBC pour un montant de 23 000 000 \$, incluant une hypothèque additionnelle de 15 %, avec un intérêt au taux de 25 % par an, exécutée sous seing privé le 1er février 2017 et publiée au RDPRM le 20 février 2017 sous le numéro 17-0146918-0001. L'hypothèque grève tous les biens mobiliers de chaque constituant, corporels et incorporels, présents et futurs, de toute nature et où qu'ils se trouvent.
- (e) Hypothèque mobilière sans dépossession par Guzzo en faveur de la CIBC pour un montant de 6 250 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, plus une hypothèque additionnelle de 15 %, exécutée sous seing privé le 30 septembre 2020 et publiée au RDPRM le 6 octobre 2020 sous le numéro 20-1027318-0001. L'hypothèque grève tous les biens mobiliers de Guzzo, corporels et incorporels, présents et futurs, de toute nature et où qu'ils se trouvent. (Réduction volontaire publiée sur divers équipements spécifiques).
- (f) Hypothèque mobilière sans dépossession par CG Montreal, CG Laval, CG Rive-Nord, CG Ste-Thérèse Inc., Mega-Plex Longueuil, Mega-Plex Taschereau, CG Terrebonne, Cinéma Terrebonne, Construction et CG St-Jean en faveur de la CIBC pour un montant de 6 250 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, plus une hypothèque additionnelle de 15 %, exécutée sous seing privé le 30 septembre 2020 et publiée au RDPRM le 6 octobre 2020 sous le numéro 20-1027318-0002. L'hypothèque grève tous les biens mobiliers de Guzzo, corporels

et incorporels, présents et futurs, de toute nature et où qu'ils se trouvent. (Réduction volontaire publiée sur divers équipements spécifiques).

- (g) Hypothèque mobilière sans dépossession par Construction en faveur de la CIBC pour un montant de 172 500 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, incluant une hypothèque additionnelle de 15 %, exécutée sous seing privé le 16 mars 2023 et publiée au RDPRM le 29 mars 2023 sous le numéro 23-0355019-0001. L'hypothèque grève un certificat de dépôt à terme de 150 000 \$ émis par la CIBC ou par Compagnie Trust CIBC.
- (h) Hypothèque mobilière avec dépossession par Guzzo Pont-Viau et Mega-Center Pont-Viau en faveur de la CIBC pour un montant de 39 600 000 \$, incluant une hypothèque additionnelle de 6 600 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, exécutée devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, sous le numéro de minute 19 716 le 24 mars 2020 et publiée au RDPRM le 25 mars 2020 sous le numéro 20-0298968-0001. L'hypothèque grève toutes les réserves payées par les constituants à la CIBC en lien avec les Immeubles Pont-Viau.
- (i) Hypothèque mobilière sans dépossession par Guzzo Pont-Viau et Mega-Center Pont-Viau en faveur de la CIBC pour un montant de 39 600 000 \$, incluant une hypothèque additionnelle de 6 600 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, exécutée devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, sous le numéro de minute 19 716 le 24 mars 2020 et publiée au RDPRM le 25 mars 2020 sous le numéro 20-0298968-0002. L'hypothèque grève tous les biens mobiliers des constituants, corporels et incorporels, présents et futurs, de toute nature et de tout genre, situés sur ou en lien avec les Immeubles Pont-Viau.
- (j) Hypothèque mobilière sans dépossession par Guzzo Pont-Viau en faveur de la CIBC pour un montant de 287 500 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, incluant une hypothèque additionnelle de 15 %, exécutée sous seing privé le 22 avril 2021 et publiée au RDPRM le 23 avril 2021 sous le numéro 21-0421433-0001. L'hypothèque grève tous les biens mobiliers présents et futurs de Guzzo Pont-Viau, corporels et incorporels, sans restriction ni réserve et où qu'ils se trouvent.
- (k) Hypothèque mobilière sans dépossession par Guzzo Pont-Viau et Mega-Center Pont-Viau en faveur de la CIBC pour un montant de 14 488 800 \$, incluant une hypothèque additionnelle de 2 414 800 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, exécutée devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, sous le numéro de minute 20 482 le 21 juin 2022 et publiée au RDPRM le 22 juin 2022 sous le numéro 22-0689785-0002. L'hypothèque grève des biens mobiliers spécifiquement décrits des constituants, situés sur ou en lien avec les Immeubles Pont-Viau.
- (l) Hypothèque mobilière avec dépossession par Guzzo Pont-Viau et Mega-Center Pont-Viau en faveur de la CIBC pour un montant de 14 488 800 \$, incluant une hypothèque additionnelle de 14 488 800 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, exécutée devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, sous le numéro de minute 20 482 le 21 juin 2022 et publiée au RDPRM le 22 juin 2022 sous le numéro 22-

0689785-0001. L'hypothèque grève toutes les réserves payées par les constituants à la CIBC en lien avec les Immeubles Pont-Viau.

- (m) Hypothèque mobilière sans dépossession par Giulietta en faveur de la CIBC pour un montant de 1 150 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, incluant une hypothèque additionnelle de 15 %, exécutée sous seing privé le 17 décembre 2019 et publiée au RDPRM le 19 décembre 2019 sous le numéro 19-1437432-0002. L'hypothèque grève tous les biens mobiliers de Giulietta de toute nature et description, corporels et incorporels, présents et futurs et où qu'ils se trouvent.
- (n) Hypothèque mobilière sans dépossession par Pizzeria Lacordaire en faveur de la CIBC pour un montant de 1 150 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, incluant une hypothèque additionnelle de 15 %, exécutée sous seing privé le 17 décembre 2019 et publiée au RDPRM le 3 janvier 2020 sous le numéro 19-1460996-0001. L'hypothèque grève tous les biens mobiliers de Pizzeria Lacordaire de toute nature et description, corporels et incorporels, présents et futurs et où qu'ils se trouvent.
- (o) Hypothèque mobilière sans dépossession par Pizzeria Lacordaire en faveur de la CIBC pour un montant de 287 500 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, incluant une hypothèque additionnelle de 15 %, exécutée sous seing privé le 22 avril 2021 et publiée au RDPRM le 26 avril 2021 sous le numéro 21-0426003-0001. L'hypothèque grève tous les biens mobiliers de Pizzeria Lacordaire de toute nature et description, corporels et incorporels, présents et futurs et où qu'ils se trouvent.
- (p) Hypothèque mobilière sans dépossession par Guzzo Lacordaire en faveur de la CIBC pour un montant de 345 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, incluant une hypothèque additionnelle de 15 %, exécutée sous seing privé le 22 avril 2021 et publiée au RDPRM le 23 avril 2021 sous le numéro 21-0421407-0001. L'hypothèque grève tous les actifs mobiliers présents et futurs de Guzzo Lacordaire, corporels et incorporels, sans restriction ni réserve et où qu'ils se trouvent.
- (q) Hypothèque mobilière sans dépossession par CG Lacordaire en faveur de la CIBC pour un montant de 345 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, incluant une hypothèque additionnelle de 15 %, exécutée sous seing privé le 22 avril 2021 et publiée au RDPRM le 23 avril 2021 sous le numéro 21-0421390-0001. L'hypothèque grève tous les actifs mobiliers présents et futurs de CG Lacordaire, corporels et incorporels, sans restriction ni réserve et où qu'ils se trouvent.
- (r) Hypothèque mobilière sans dépossession par Guzzo Terrebonne en faveur de la CIBC pour un montant de 345 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, incluant une hypothèque additionnelle de 15 %, exécutée sous seing privé le 22 avril 2021 et publiée au RDPRM le 23 avril 2021 sous le numéro 21-0421586-0001. L'hypothèque grève tous les actifs mobiliers présents et futurs de Guzzo Terrebonne, corporels et incorporels, sans restriction ni réserve et où qu'ils se trouvent.

Tel qu'il appert d'une copie des extraits du Registre foncier et du RDPRM, respectivement communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-8A et R-8B**, et des actes d'hypothèques communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-9**.

14. Un sommaire des sûretés pour chacune des entités du Groupe Guzzo apparaît de l'organigramme déposé comme **Pièce R-34**.

IV. Les éléments d'actifs, l'endettement et les sûretés de Q8 et Q12

15. Q8 et Q12 ont mis à la disposition de certaines Débitrices les facilités de crédit suivantes :

- (a) Le prêt à terme consenti à Guzzo Ste-Dorothée en vertu d'une offre de financement datée du 22 avril 2022, tel que renouvelée et amendée par la suite en vertu de l'amendement à l'offre de financement daté du 3 mai 2022 (**l'Offre de financement Ste-Dorothée**), tel qu'il appert de l'Offre de financement Ste-Dorothée communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-35**;
- (b) Le prêt à terme consentis à Groupe Guzzo Lacordaire en vertu d'une offre de financement datée du 21 juin 2022 (**l'Offre de financement Lacordaire**), tel qu'il appert de l'Offre de financement Lacordaire communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-36**;

(collectivement, les **Offres de financement Q8/Q12**).

16. Aux termes de chacune des Offres de financement Q8/Q12, Construction et Vincenzo Guzzo ont accepté de se porter cautions solidaires des obligations de Guzzo Ste-Dorothée et de Guzzo Lacordaire (collectivement, les **Cautionnements Q8/Q12**).

17. En date du 1^{er} décembre 2024, les Débitrices sont endettées aux termes des Offres de financement Q8/Q12 pour une somme totale d'au moins :

- (a) 2 378 112,50 \$ pour l'Offre de financement Lacordaire (sujet à la fluctuation des crédits, aux intérêts et aux frais courus et à être encourus (la **Dettes Lacordaire**);
- (b) 7 890 112,50 \$ pour l'Offre de financement Guzzo Ste-Dorothée, sujet à la fluctuation des crédits, aux intérêts et aux frais courus et à être encourus (la **Dettes Ste-Dorothée** et collectivement avec la Dette Lacordaire la **Dettes Q8/Q12**).

18. Pour garantir l'accomplissement de leurs obligations envers Q8 et Q12 aux termes des Offres de financement Q8/Q12, les Débitrices ont hypothéqué en faveur de Q8 et Q12 les biens ci-après décrits (collectivement, les **Biens Q8/Q12**), et ce, aux termes des hypothèques mobilières et immobilières suivantes (collectivement, les **Hypothèques Q8/Q12**) :

- (a) Hypothèque immobilière par Guzzo Lacordaire en faveur de Q8 et Q12 pour un montant de 2 400 000 \$ (incluant l'hypothèque additionnelle de 20%), avec intérêt au taux de 25 % par an, exécutée devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, le 26 juillet 2022 et publiée au Registre foncier le 27 juillet 2022 sous le numéro 27 453

686. L'hypothèque grève en deuxième rang l'immeuble connu et désigné comme le lot 2 751 268 du Cadastre du Québec, avec bâtisses dessus construites sises au 5940, des Grandes-Prairies, Montréal, Saint-Léonard, Québec H1P 1A2 (**l'Immeuble Lacordaire**).

- (b) Hypothèque immobilière par Guzzo Ste-Dorothée en faveur de Q8 et Q12 pour un montant de 7 800 000 \$ (incluant l'hypothèque additionnelle de 20%) avec intérêt au taux de 25% par an, exécutée devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, le 5 mai 2022 et publiée au Registre foncier le 5 mai 2022 sous le numéro 27 214 796. L'hypothèque grève un lot vacant situé sur le boulevard Saint-Martin Ouest, l'Autoroute 13 et Montée Champagne, en la ville de Laval, province de Québec, connu et désigné comme étant les lots numéros : (a) 1 717 018 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval et (b) 1 453 639 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval (**l'Immeuble Ste-Dorothée**).
- (c) Hypothèque mobilière sans dépossession par Guzzo Lacordaire en faveur de Q8 et Q12 pour un montant de 2 400 000 \$, avec intérêt au taux de 25 % par an, exécuté devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, le 26 juillet 2022 et publiée au RDPRM le 27 juillet 2022, sous les numéros 22-0827467-0002 et 22-0827467-0001. L'hypothèque grève notamment l'universalité des biens meubles corporels ou incorporels, présents ou à venir de Guzzo Lacordaire situés dans et sur l'Immeuble Lacordaire ainsi que tous les montants accumulés par Q8/Q12 pour le paiement des taxes et les intérêts afférents ainsi que tous les abattements ou remboursements reçus des autorités en lien avec l'Immeuble Lacordaire.
- (d) Hypothèque mobilière sans dépossession par Guzzo Ste-Dorothée en faveur de Q8 et Q12 pour un montant de 7 800 000 \$, avec un intérêt au taux de 25 % par an, exécuté devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, le 5 mai 2022 et publiée au RDPRM le 6 mai 2022, sous les numéros 22-0484356-0002 et 22-0484356-0001. L'hypothèque grève notamment l'universalité des biens meubles corporels ou incorporels, présents ou à venir, de Guzzo Ste-Dorothée situés dans et sur l'Immeuble Ste-Dorothée ainsi que tous les montants accumulés par le Q8/Q12 pour le paiement des taxes et les intérêts afférents ainsi que tous les abattements ou remboursements reçus des autorités en lien avec l'Immeuble Ste-Dorothée.

Tel qu'il appert d'une copie des extraits du Registre foncier et du RDPRM, respectivement communiqués en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-37**, et des actes d'hypothèques communiqués en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-38**.

V. Les éléments d'actifs, l'endettement et les sûretés de la Banque Équitable

19. La Banque Équitable a mis à la disposition de Guzzo Lacordaire et Guzzo Ste-Dorothée la facilité de crédit suivante :

- (a) Le prêt à terme consenti à Guzzo Lacordaire en vertu d'une lettre d'engagement datée du 7 juin 2022 telle qu'amendée de temps à autre (le **Prêt Lacordaire**), tel qu'il appert de la Lettre d'engagement communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-39**.

- (b) Le prêt à terme consenti à Guzzo Ste-Dorothée en vertu d'une lettre d'engagement datée du 29 avril 2022 telle qu'amendée de temps à autre (le **Prêt Ste-Dorothée**), tel qu'il appert de la Lettre d'engagement communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-40**.

(collectivement, les **Offres de financement Banque Équitable**)

20. En date du 20 novembre 2024, les Débitrices sont endettées aux termes des Offres de financement Banque Équitable pour une somme totale d'au moins 27 787 935,10 \$ (11 950 773,68 \$ pour le Prêt Lacordaire et 15 787 161,42 \$ pour le Prêt Ste-Dorothée, le tout sujet à la fluctuation des crédits, aux intérêts et aux frais courus et à être encourus, la **Dettes Banque Équitable**).
21. Pour garantir l'accomplissement de leurs obligations envers la Banque Équitable aux termes des Offres de financement Banque Équitable, les Débitrices ont hypothéqué en faveur de la Banque Équitable les biens ci-après décrits (collectivement, les **Biens Banque Équitable**), et ce, aux termes des hypothèques mobilières et immobilières suivantes (collectivement, les **Hypothèques Banque Équitable**) :
- (a) Hypothèque mobilière sans dépossession et immobilière par Guzzo Lacordaire en faveur de la Banque Équitable pour un montant de 13 437 500 \$, avec intérêts au taux 25 % par an, plus une hypothèque additionnelle de 25 % de ce montant, exécutée devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, le 26 juillet 2022, et publiée au Registre foncier le 26 juillet 2022 et au RDPRM le 27 juillet 2022. L'hypothèque grève en premier rang l'Immeuble Lacordaire, et tous les biens meubles du constituant situés sur ou en lien avec cet immeuble;
- (b) Hypothèque mobilière sans dépossession et immobilière par Guzzo Ste-Dorothée en faveur de Banque Équitable pour un montant de 23 125 000 \$, avec intérêts au taux 25 % par an, plus une hypothèque additionnelle de 25 % de ce montant, exécutée devant Mtre Raymond Grenier, Notaire, le 5 mai 2022, et publiée au Registre foncier et au RDPRM le 5 mai 2022. L'hypothèque grève en premier rang l'Immeuble Ste-Dorothée, et tous les biens meubles du constituant situés sur ou en lien avec cet immeuble;
- Tel qu'il appert d'une copie des extraits du Registre foncier et du RDPRM, communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-41** et des actes d'hypothèque communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-42**.
22. Aux termes des Hypothèques Banque Équitable, Construction, Guzzo, CG Lacordaire et Vincenzo Guzzo se sont également portés cautions solidaires pour garantir les obligations découlant du Prêt Lacordaire, alors que Construction et Vincenzo Guzzo se sont quant à

eux portés cautions solidaires pour garantir les obligations découlant du Prêt Ste-Dorothée (Pièce R-42).

VI. Les autres inscriptions grevant les Biens des Débitrices

23. Tel qu'il appert des extraits du RDPRM (Pièce R-8B), Guzzo a consenti les sûretés suivantes, en sus de celles consenties aux Requérantes :
- (a) Hypothèque mobilière sans dépossession en faveur de BCIMC Realty Corporation et Marché Central Holdings inc. grevant les biens situés dans les lieux loués par ces créanciers.
 - (b) Droits inscrits résultants d'un bail en faveur de Christie Digital Systems Canada inc. grevant les projecteurs de cinéma numérique, les racks, les lentilles, les lampes, les supports de lentilles motorisés et les contrôleurs d'automatisation de théâtre, ainsi que tous les droits de propriété intellectuelle présents et futurs, les biens incorporels, les accessoires, les ajouts et les pièces de rechange.
 - (c) Réserves de propriété en faveur de Holand Leasing 1995 Ltd. grevant plusieurs véhicules.
 - (d) Réserves de propriété et droits inscrits résultant d'un bail en faveur de Banque Royale du Canada.
 - (e) Réserve de propriété en faveur de Triotech Amusement inc.
24. Tel qu'il appert des extraits du RDPRM (Pièce R-8B), Guzzo Ste-Dorothée a consenti la sûreté suivante, en sus de celles consenties à la CIBC, à Q8/Q12 et à Banque Équitable :
- (a) Hypothèque mobilière sans dépossession en faveur de Corporation Prêts Hypothécaires Ace grevant l'universalité des biens meubles situés sur l'immeuble composé du lot 2 438 479.
25. Tel qu'il appert des extraits du RDPRM (Pièce R-8B), CG Terrebonne a consenti les sûretés suivantes, en sus de celles consenties à la CIBC :
- (a) Une réserve de propriété en faveur de Mitsubishi HC Capital Canada Crédit-Bail inc. grevant certains équipements spécifiques.
26. Tel qu'il appert des extraits du RDPRM (Pièce R-8B), Groupe Guzzo Terrebonne a consenti les hypothèques suivantes, en sus de celles consenties à la CIBC :
- (a) Hypothèque mobilière sans dépossession en faveur de Computershare Trust Company of Canada grevant l'universalité des biens meubles situés sur l'immeuble composé du lot 2 438 479.
27. Pour plus de précisions, les biens visés par les présentes procédures sont les Biens CIBC, les Biens Q8/Q12 et les Biens Banque Équitable (collectivement, les **Biens**), soit :

- (a) Tous les biens meubles corporels et incorporels, présents et futurs, des Débitrices;
- (b) L'universalité des biens immobiliers des Emprunteurs Pont-Viau, formant partie, situés ou ayant trait à l'un ou l'autre des Immeubles Pont-Viau;
- (c) L'Immeuble Ste-Dorothée;
- (d) L'Immeuble Lacordaire.

VII. Les difficultés financières rencontrées par les Débitrices avant la nomination du Séquestre intérimaire et leurs nombreux défauts

A. Les défauts initiaux

- 28. En novembre 2022, la CIBC a été informée que la Ville de Laval avait publié un avis d'intention de vendre les Immeubles Pont-Viau, sur lesquels la CIBC détient une hypothèque, en raison de taxes impayées de plus de 750 000 \$ pour les années 2021 et 2022.
- 29. Suivant des discussions tenues entre la CIBC et le Groupe Guzzo, la CIBC a accepté d'accorder un délai supplémentaire au Groupe Guzzo pour régler les taxes impayées.
- 30. Or, les échéances de paiement consenties n'ont pas été respectées. En effet, la Ville de Laval a informé la CIBC en janvier 2023 que les taxes pour 2022 demeuraient impayées et que des procédures pour vendre les Immeubles Pont-Viau seraient bientôt engagées.
- 31. Bien qu'un paiement partiel ait été effectué par le Groupe Guzzo afin d'éviter la vente forcée des Immeubles Pont-Viau, un montant de plus de 430 000 \$ demeurerait impayé en juillet 2023.
- 32. Considérant ce défaut, la CIBC a informé le Groupe Guzzo qu'elle exigeait désormais la mise en place immédiate d'une réserve pour les taxes foncières pour protéger ses droits garantis, comme expressément prévu dans la Convention de prêt Pont-Viau, tel qu'il appert des échanges courriels communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-10**.
- 33. Or, le Groupe Guzzo a refusé de consentir à cette exigence.
- 34. À ce moment, soit en date du 28 août 2023, le Groupe Guzzo était également en défaut envers la CIBC en ce que :
 - (a) Il n'avait pas fourni ses états financiers annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.
 - (b) À plusieurs reprises, il a conclu des transactions qui ont créé des découverts non autorisés sur ses comptes. Par exemple, depuis le 1^{er} juillet 2023, en ce qui a trait à Groupe Guzzo Construction inc., entité qui s'est portée caution de certains des prêts consentis par CIBC au Groupe Guzzo, le compte numéro 1/5430119 a été à

découvert pendant 16 jours, sans l'autorisation de la CIBC, y compris pour un montant d'environ 247 000 \$ le 10 juillet 2023.

- (c) En juillet 2023, plus de 430 000 \$ (en plus des intérêts et pénalités y afférents) restaient impayés au titre des taxes foncières, même si la CIBC avait reçu une confirmation du Groupe Guzzo le 3 avril 2023 que le premier versement avait été payé.
 - (d) Tel que mentionné ci-haut, le Groupe Guzzo s'est objecté à plusieurs reprises à la mise en place d'une réserve pour les taxes foncières, tel que le permet pourtant la Convention de prêt Pont-Viau, et a refusé de payer le versement mensuel pour cette réserve les 15 juin 2023 et 15 juillet 2023.
 - (e) Le 15 août 2023, le compte des Emprunteurs Pont-Viau n'avait pas suffisamment de fonds pour la mise en place de la réserve de taxes foncières, car il était déjà à découvert de plus de 70 000 \$.
 - (f) Selon les dernières informations financières disponibles à cette date, le Groupe Guzzo faisait face à des problèmes de liquidité importants et de façon récurrente.
35. En date du 16 août 2023, l'endettement du Groupe Guzzo envers la CIBC s'élevait à 39 192 996,22 \$.
36. Dès février 2023, la CIBC informait le Groupe Guzzo qu'elle n'entendait pas renouveler les Conventions de crédit CIBC à l'arrivée de leurs termes (Pièce R-10).
37. Le 28 août 2023, la CIBC a informé le Groupe Guzzo qu'elle souhaitait mettre fin à leur relation bancaire, et a exigé le remboursement intégral de leur endettement, vu les défauts constatés (l'**Avis 2023**), tel qu'il appert de l'Avis 2023 de la CIBC au Groupe Guzzo communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-11**.
38. Néanmoins, et malgré les défauts constatés, la CIBC a également informé le Groupe Guzzo, dans cette même lettre, qu'elle consentait à lui accorder un délai jusqu'au 29 février 2024 pour procéder au remboursement exigé, afin de permettre au Groupe Guzzo de faire la transition de ses opérations et de son financement auprès d'une nouvelle institution financière.
- B. Les demandes de report de l'échéance de remboursement de la Dette**
39. Le ou vers le 13 décembre 2024, le Groupe Guzzo a communiqué avec la CIBC afin d'obtenir un financement supplémentaire et un report de l'échéance du 29 février 2024.
40. Le ou vers le 8 janvier 2024, la CIBC a informé ce dernier qu'elle n'entendait pas accepter de nouvelles demandes de financement ou de refinancement et qu'elle s'attendait à être remboursée intégralement dans le délai stipulé, à savoir le 29 février 2024.
41. Le ou vers 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, et un an après avoir informé

le Groupe Guzzo de son intention de ne pas renouveler les Conventions de crédit CIBC, la CIBC a reçu une communication d'une consultante retenue par le Groupe Guzzo pour l'assister dans sa recherche d'autres options de financement, tel qu'il appert de l'échéance courriel communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-12**.

42. Cette consultante a informé la CIBC que bien qu'elle était en négociation avec trois autres institutions financières, celles-ci attendaient la finalisation des états financiers de fin d'année du Groupe Guzzo afin de poursuivre leur analyse du dossier, de sorte qu'il serait difficile de respecter l'échéance de remboursement du 29 février 2024.
43. Malgré les délais déjà consentis, et dans l'unique but de tenter d'accommoder le Groupe Guzzo, la CIBC a néanmoins acceptée de prolonger le délai de remboursement du 29 février 2024, étant entendu que cette prolongation serait conditionnelle à la signature d'un *Repayment Agreement*.
44. Le 23 mai 2023, un projet de *Repayment Agreement* a été transmis au Groupe Guzzo, tel qu'il appert du *Repayment Agreement* communiqué en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-13**.
45. Aux termes du projet de *Repayment Agreement* transmis par la CIBC au Groupe Guzzo, lequel n'a jamais été signé à défaut pour le Groupe Guzzo d'y avoir donné suite, la CIBC était disposée à consentir à un report de l'échéance du 29 février 2024 au 30 juillet 2024, aux conditions énoncées dans le *Repayment Agreement*.
46. Le ou vers le 16 avril 2024, la CIBC a rappelé au Groupe Guzzo qu'il demeurait en défaut selon les Conventions de crédit CIBC, notamment en ce qu'il avait fait défaut sur plusieurs de ses remboursements de capital, y compris en vertu de plusieurs Conventions de prêts HASCAP/BCAP.
47. Vers les 24 et 30 avril 2024, la CIBC a fait un suivi avec le Groupe Guzzo concernant les comptes à découvert.
48. Vers le 6 mai 2024, le découvert dans les comptes a atteint plus de 250 000 \$, ce qui a déclenché des mesures de sécurité internes de la CIBC et a temporairement gelé les comptes du Groupe Guzzo.
49. Bien que les Conventions de crédit permettaient à la CIBC de mettre en œuvre de telles mesures de protection pour prévenir le découvert compte tenu de l'historique de délinquance du Groupe Guzzo, la CIBC a accepté d'accommoder le Groupe Guzzo et de renverser temporairement ces mesures.
50. Néanmoins, le Groupe Guzzo a poursuivi la gestion inadéquate et négligente de ses comptes bancaires et, le 14 mai 2024, le découvert dans ses comptes a atteint environ 326 000 \$.
51. La situation concernant la gestion des liquidités du Groupe Guzzo était et demeure hautement problématique, tel que plus amplement décrit ci-après, et fait état de l'incapacité chronique du Groupe Guzzo à gérer adéquatement ses liquidités et met en

péril le paiement des sommes dues aux diverses parties prenantes, y compris aux employés du Groupe Guzzo.

52. 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.
53. Le 13 juin 2024, CIBC a reçu 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 \$, tel qu'il appert d'une copie de l'avis de tiers saisi communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-14**.

C. Lettre de défaut et de rappel des avances

54. Le 3 juillet 2024, CIBC a transmis au Groupe Guzzo une nouvelle lettre de défaut et de rappel des avances (la **Lettre de défaut**), dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-15**.

55. Tel qu'il appert de cette Lettre de défaut, en date du 3 juillet 2024, les Débitrices étaient en défaut :

(a) Aux termes de la Convention de prêt Pont-Viau :

- i. Les emprunteurs n'ont pas fourni à la CIBC : (i) un état d'exploitation annuel et un relevé des loyers dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la fin de chaque exercice; (ii) des états financiers annuels pour chaque Emprunteur Pont-Viau dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la fin de chaque exercice.
- ii. Les arrérages des taxes impayées s'élevaient à 953 621,46 \$ au 3 juillet 2024, et ont atteint 1 378 189,35 \$ au 18 juin 2024.
- iii. Les emprunteurs ont refusé de permettre à la CIBC de mettre en place une réserve pour assurer que les taxes foncières impayées soient acquittées.

(b) Aux termes de la Convention de crédit CG :

- i. Les emprunteurs ont fait défaut de fournir, dans les 120 jours suivant la fin de chaque exercice, les états financiers consolidés audités pour cet exercice. À cet égard, en date de l'envoi de la Lettre de défaut (Pièce R-15), les derniers états financiers reçus datent du 31 décembre 2021.
- ii. Les états financiers non audités de l'une des cautions, Le Groupe Guzzo Construction inc., n'ont pas été fournis dans les 120 jours suivant la fin de chaque exercice financier.
- iii. Les états financiers consolidés non audités trimestriels n'ont pas été fournis dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre.
- iv. Les derniers états financiers de fin de trimestre reçus, en sus d'être inadéquats, datent du 30 juin 2023.

- v. Le plan d'affaires et les prévisions pour le prochain exercice, y compris les bilans projetés trimestriels, les états des résultats et les flux de trésorerie annuels, n'ont pas été fournis dans les 120 jours suivant la fin de chaque exercice. Les Débitrices ont communiqué ces documents pour la dernière fois en octobre 2021.
- vi. Le BAIIA de Guzzo est inférieur à 1 million de dollars, soit le seuil minimal requis par les termes de la Convention de crédit CG, depuis au moins 2019.
- vii. La valeur corporelle nette l'emprunteur CG est inférieure à 13 millions de dollars, soit le seuil minimal requis par les termes de la Convention de crédit CG, depuis au moins 2019.

(c) Aux termes de la Convention de crédit Giulietta :

- i. Les emprunteurs n'ont pas fournis, dans les 120 jours suivant la fin de chaque exercice, les états financiers non consolidés et non audités pour cet exercice. Les derniers états financiers annuels reçus dataient à ce moment du 31 décembre 2021.
- ii. Le ratio de service de la dette, testé annuellement, est inférieur à 1,1X à 1,0 depuis 2019.
- iii. Le paiement de capital de 9 166,67 \$ payable en novembre 2023 demeure impayé.

(d) Aux termes des Conventions de prêt HASCAP/BCAP :

- i. Les emprunteurs étaient en défaut d'acquitter les paiements mensuels de capital et d'intérêts de plusieurs prêts.
- ii. Les emprunteurs n'ont pas fournis, dans les 120 jours suivant la fin de chaque exercice, les états financiers non audités pour cet exercice. Les derniers états financiers annuels reçus dataient à ce moment du 31 décembre 2021.

- 56. Peu de temps avant la transmission de la Lettre de défaut du 3 juillet 2024, la CIBC a appris que les Débitrices avaient retenu les services de PricewaterhouseCoopers inc. afin de les assister avec leurs efforts de refinancement.
- 57. Ces démarches ont été entreprises plusieurs mois après l'échéance du 29 février 2024 pour le remboursement des sommes dues à la CIBC et la transition des opérations du Groupe Guzzo vers une nouvelle institution financière, et à six semaines de la nouvelle date d'échéance du 30 juillet 2024 proposée par CIBC dans le cadre du *Repayment Agreement*, auquel le Groupe Guzzo n'avait pas donné suite.
- 58. Les Débitrices étaient donc en défaut de manière continue depuis plus d'un an, ignoraient les demandes de la CIBC, négligeait de corriger les défauts portés à leur attention, faisait

fi des délais accordés par la CIBC et s'autorisait, sans droit, à prolonger ceux-ci unilatéralement.

59. Cette conduite témoigne de la négligence chronique des Débitrices.
60. Aux termes de la Lettre de défaut, la CIBC informait les Débitrices qu'aucune prolongation additionnelle ne serait accordée au-delà du 30 juillet 2024, et qu'en raison de la survenance des événements de défaut, la CIBC exigeait le remboursement intégral de l'endettement à la première des dates suivantes : (i) le 30 juillet 2024, ou (ii) la date d'un événement déclencheur, tels que décrits à la Lettre de défaut.
61. À ce jour, ces défauts n'ont toujours pas été corrigés par les Débitrices, à l'exception uniquement de certains défauts liés à la communication de certains états financiers.
62. En effet, près de deux mois après la transmission de la Lettre de défaut, le 11 septembre 2024, les Débitrices ont transmis à la CIBC des états financiers non vérifiés des Débitrices au 31 décembre 2023.
63. De plus, ces états financiers démontrent notamment ce qui suit :
 - (a) Du 31 décembre 2022 au 31 décembre 2023, le déficit cumulé est passé de 43 M\$ à 46 M\$;
 - (b) Pour l'année financière se terminant le 31 décembre 2022, la perte nette d'opérations s'élevait à 2,6 M\$, alors que pour l'année financière se terminant le 31 décembre 2023, la perte nette d'opérations était de 6,5 M\$. Il importe de noter qu'en se limitant exclusivement aux débitrices exploitant les salles de cinéma, cette perte s'élève plutôt à 6,9 M\$.
 - (c) Malgré la détérioration de la situation financière décrite ci-haut, les avances à des parties liées (qui ne portent aucun intérêts ni modalités de paiement) a augmenté de 765 000 \$ au courant de l'année 2023.
64. Aucun autre état financier n'a depuis été fourni à la CIBC.
65. Les Requérantes comprennent maintenant que la situation financière des Débitrices est excessivement précaire, tel qu'en témoigne notamment le récent retrait de leurs numéros de taxes, dont nous traitons plus amplement ci-après. Il s'avère ainsi que, parmi les éventualités notées par le Tribunal au paragraphe 38 de jugement ordonnant la nomination du Séquestre intérimaire, la situation financière des Débitrices s'est empirée significativement avec le passage du temps à un point tel que les Débitrices savaient qu'il serait de mauvais aloi de dévoiler celle-ci.
66. Mais il y plus. À la suite de la transmission de la Lettre de défaut, de nouveaux défauts sont survenus et se sont ajoutés à ceux déjà connus.

67. En particulier, le compte de Guzzo est à découvert de façon chronique depuis plusieurs mois, alors que les Débitrices demandaient constamment à la CIBC de faire fi de ses procédures internes et d'honorer des paiements ayant pour effet d'augmenter le découvert.
68. De même, le ou vers le 20 septembre 2024, le compte bancaire de Guzzo Pont-Viau était en excès de 163 000 \$ suivant le retrait des intérêts de 185 000 \$ le 29 août 2024, tandis que les Débitrices demandaient de libérer des chèques de l'ordre de 500 000 \$ déposés dans le compte de Construction, laquelle somme n'a par la suite pas été appliquée afin de corriger l'excédent au compte de Guzzo Pont-Viau.
69. Le 15 octobre 2024, dès que le compte de Guzzo Pont-Viau n'a plus été en excès en raison du renversement d'un paiement d'intérêts par la CIBC pour corriger le découvert, les Débitrices ont procédé à un dépôt dans le compte et ont immédiatement fait un virement de ces sommes vers un autre compte, celui de Construction, après quoi le compte de Guzzo Pont-Viau est redevenu en excès dès le 29 octobre 2024, et demeure en excès à ce jour.

D. La compensation résultant de la Convention ISDA

70. La CIBC a informé le Groupe Guzzo par le biais de la Lettre de défaut qu'en raison des défauts constatés aux termes du *2002 Master ISDA Agreement* (la **Convention ISDA**), dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-16**, la transaction *SWAP* faisant l'objet de la Convention ISDA serait renversée.
71. La CIBC indiquait également que dans l'éventualité où un montant de résiliation anticipée était dû en application de la Convention ISDA, ce montant de résiliation anticipée serait compensé par la Banque contre l'endettement des Débitrices conformément à la clause 6(f) de la Convention ISDA.
72. Le 11 juillet 2024, CIBC a transmis un *Notice of Event of Default and Designation of Early Termination Date* conformément à la Convention ISDA (l'**Avis de résiliation ISDA**), tel qu'il appert d'une copie de l'Avis de résiliation ISDA communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-17**.
73. Le 30 juillet 2024, CIBC a transmis un *Notice of Early Termination Amount and Set-Off* (l'**Avis de compensation**) informant le Groupe Guzzo que la CIBC avait déterminé le montant de résiliation anticipée était de 580 169,74 \$, lequel a été appliqué en réduction de l'endettement des Débitrices envers la CIBC, conformément à la clause 6(f) de la Convention ISDA.

E. Tentatives de conclusion d'une convention de tolérance

74. Suivant des échanges entre les procureurs de CIBC et des Débitrices, un projet de convention de tolérance a été transmis aux Débitrices le 2 août 2024, tel qu'il appert du courriel de transmission communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-18**.

75. Différentes versions de conventions de tolérance ont ensuite été échangées entre les parties. La plus récente version du projet de convention de tolérance a été transmise aux Débitrices le 27 septembre 2024, tel qu'il appert du courriel de transmission et du projet de convention de tolérance communiqués en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-19**.
76. Les Débitrices n'ont jamais donné suite à ce dernier envoi.
77. Les seuls échanges qui sont survenus suite à la transmission de la dernière version de la convention de tolérance visaient à documenter certains défauts supplémentaires des Débitrices portés à l'attention de la CIBC.
78. Le 9 octobre 2024, une lettre a été transmise au procureur du Groupe Guzzo concernant certaines déclarations médiatiques de Vincenzo Guzzo, notamment à l'égard de la CIBC, tel qu'il appert de cette lettre communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-20 (sous scellés)**.
79. En effet, dans le cadre de déclarations faites aux médias, M. Guzzo a erronément affirmé que la décision de la CIBC de procéder au rappel de ses avances en août 2023 aurait été liée à certains problèmes d'ordre personnel et judiciaire qu'il a vécus au début de l'été 2023.
80. Or, la décision de la CIBC prise en août 2023 était plutôt la résultante des défauts importants du Groupe Guzzo et de la gestion déficiente de ses liquidités, tels que décrits précédemment, et non des démêlés personnels de M. Guzzo avec la justice.
81. De surcroît, dans sa lettre du 9 octobre 2024, la CIBC requerrait que lui soit transmis de l'information additionnelle concernant certains éléments mentionnés aux médias mais qui n'avaient pas été précédemment divulgués à la CIBC.
82. À titre d'exemple, selon M. Guzzo, Le Méga-Centre Pont-Viau vaudrait plus du double du montant réclamé par la CIBC, et que bien qu'évalué par la Ville de Laval à moins de 30 000 000 \$, M. Guzzo disposerait d'une évaluation qui conclurait à une valeur de 81 000 000 \$, tel qu'il appert d'un article de La Presse paru le 5 octobre 2024 et communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-21**.
83. Dans sa lettre du 9 octobre 2024, la CIBC a par conséquent demandé d'obtenir copie de l'évaluation au montant de 81 000 000 \$ à laquelle référerait M. Guzzo.
84. Le Groupe Guzzo n'a jamais donné suite à cette demande.
85. De même, M. Guzzo a affirmé aux médias qu'il serait sur le point de refinancer son endettement envers la Banque Équitable ainsi que Q-8 et Q-12, lequel refinancement serait complété les 7 ou 8 octobre 2024.
86. Malgré la demande de la CIBC d'obtenir confirmation de ce refinancement, le Groupe Guzzo n'a jamais fourni une telle confirmation. Ce refinancement n'a jamais été complété.

87. Finalement, M. Guzzo a déclaré aux médias qu'il était sur le point de racheter une propriété située à Saint-Jean-sur-Richelieu pour laquelle le propriétaire lui réclame le remboursement de 9 000 000 \$ payé pour l'aménagement d'un centre commercial et dont les travaux n'ont jamais été complétés. M. Guzzo a affirmé avoir les fonds suffisants pour conclure cette transaction, laquelle serait conclue avant le mois de novembre. À la connaissance de la CIBC, cette transaction n'a pas été complétée.
88. La CIBC a requis d'obtenir copie de tout documents se rapportant à cette transaction ainsi que la preuve des fonds permettant à M. Guzzo de conclure celle-ci. Le Groupe Guzzo n'a jamais donné suite à cette demande.
89. Bref, le Groupe Guzzo n'a jamais donné suite de quelque façon que ce soit au dernier projet de convention de tolérance transmis le 27 septembre 2024, ou aux demandes de la CIBC comprises dans sa lettre du 9 octobre 2024.
90. Le 15 octobre 2024, le Groupe Guzzo a transmis à la CIBC copie d'une *Letter of Intent for the Acquisition of 50% Interest in the Mega Center Guzzo* (la **Lettre d'intention**) datée du 11 octobre 2024 et communiquée en liasse au soutien des présentes, avec le courriel de transmission, comme **Pièce R-22 (sous scellés)**.
91. Selon cette Lettre d'intention, M. Guzzo aurait entretenu des discussions avec un investisseur potentiel, au nom des Emprunteurs Pont-Viau, au sujet d'une transaction projetée par laquelle cet investisseur potentiel ferait l'acquisition d'un minimum de 50% des Immeubles Pont-Viau, sur lesquels la CIBC est créancière hypothécaire de premier rang, et 50% des actions émises et en circulation des Emprunteurs Pont-Viau.
92. Cette Lettre d'intention a été signée par M. Guzzo sans préavis à la CIBC, et ce, bien que les actifs visés par cette lettre d'intention sont tous grevés en faveur de la CIBC, y incluant les actions des Emprunteurs Pont-Viau.
93. Le 25 octobre 2024, la CIBC a donné suite à la Lettre d'intention reçue, tel qu'il appert de la lettre communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-23 (sous scellés)**.
94. Par cette lettre, la CIBC informait le Groupe Guzzo que les termes de la Lettre d'intention pourraient affecter les droits de la CIBC et entraîner des défauts en vertu des Conventions de crédit.
95. La CIBC demandait également d'être informée de toutes autres discussions ou lettres d'intention entre le Groupe Guzzo et des partenaires potentiels, et demandait quelle serait l'utilisation projetée de l'injection proposée aux termes de la Lettre d'intention. Le Groupe Guzzo n'a jamais donné suite à ces demandes.
96. La CIBC indiquait également, par la lettre du 25 octobre 2024, qu'elle n'entendait pas accepter de libérer partiellement les Débitrices, dont les Emprunteurs Pont-Viau, de leurs obligations envers l'endettement global des Débitrices sans un remboursement intégral de la Dette.

97. La CIBC réitérait de plus qu'elle n'entendait pas accorder d'extension supplémentaire pour le remboursement de la Dette, mettrait fin à sa relation d'affaires avec le Groupe Guzzo et exercerait ses recours si la Dette n'était pas remboursée à l'échéance du Préavis (tel que défini ci-après), et prendrait toutes les mesures nécessaires pour protéger sa position dans l'intervalle.
98. Le Groupe Guzzo n'a jamais donné suite à la lettre du 25 octobre 2024 (Pièce R-23).
99. Le ou vers le 31 octobre 2024, la CIBC a été avisée par la Ville de Laval que cette dernière avait l'intention de vendre les Immeubles Pont-Viau, le 14 novembre 2024, en raison d'arrérages de taxes s'élevant actuellement à 1 483 043,30 \$, tel qu'il appert des avis transmis à la CIBC par la Ville de Laval communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-24**.
100. Le 13 novembre 2024, afin de préserver ses droits, la CIBC a procédé au paiement de la somme de 617 437,66 \$, pour éviter la vente des Immeubles Pont-Viau.
101. Ce n'est qu'après avoir effectué le paiement que la CIBC a appris que le Groupe Guzzo avait tenté de mettre en place un paiement subrogatoire effectué par l'investisseur mentionné à la Lettre d'intention et qui aurait eu pour effet direct d'affecter les droits de la CIBC.

F. Paiement de la lettre de crédit consentie à Hydro-Québec

102. En parallèle à la transmission d'un premier projet de convention de tolérance, la CIBC devait également déterminer le sort de la lettre de crédit standby irrévocable émise par la CIBC à Hydro-Québec, laquelle venait à échéance le 8 août 2024, tel qu'il appert de ladite lettre de crédit communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-25**.
103. En effet, la CIBC avait clairement exprimé qu'elle ne consentirait à renouveler celle-ci qu'à condition qu'une convention de tolérance soit conclue.
104. Or, aucune telle entente n'a été conclue, et Hydro-Québec a transmis une demande de paiement à l'égard de la lettre de crédit standby irrévocable au montant de 180 000 \$ le 7 août 2024, tel qu'il appert de la demande communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-26**.
105. CIBC s'est vue dans l'obligation d'acquitter celle-ci, et l'endettement s'y rapportant n'a pas été remboursé par Guzzo.

G. Les défauts aux termes des Offres de financement Banque Équitable

a. Retards de paiement aux termes des Offres de financement Banque Équitable

106. Le Prêt Ste-Dorothée est échu depuis le 1^{er} juin 2023 et n'a pas été renouvelé ni remboursé depuis.

107. Aucun paiement n'a été effectué en remboursement, même partiel, de ce prêt depuis le mois de juillet 2023.
108. Le Prêt Lacordaire accuse quant à lui des retards de paiement depuis le 31 octobre 2023.
109. Des paiements partiels uniquement ayant été effectués pour les mois de janvier et de mars 2024, Guzzo Lacordaire est en défaut de rembourser le prêt depuis le mois de février 2024 et aucun paiement n'a été reçu par Banque Équitable depuis le mois de mars 2024.

b. Lettres de défaut et de rappel des avances

110. Le 5 avril 2024, Banque Équitable a transmis des lettres de défaut et de rappel des avances à Guzzo Lacordaire, à Guzzo Ste-Dorothée et aux cautions, dont copies sont communiquées au soutien des présentes comme **Pièce R-43**.
111. En plus des défauts de paiement et de l'échéance du Prêt Ste-Dorothée, ces lettres faisaient état des défauts suivants :
 - (a) Défaut de fournir une preuve d'assurance du Lot vacant;
 - (b) Défaut de Guzzo Lacordaire de rencontrer ses obligations envers ses autres créanciers, soit Q-8 et Q-12;
112. Aux termes des lettres de défaut (Pièce R-43), Banque Équitable informait Guzzo Lacordaire et Guzzo Ste-Dorothée qu'en raison de la survenance des événements de défaut, elle exigeait le remboursement intégral des avances consenties.
113. À ce jour, ces défauts n'ont toujours pas été corrigés par Guzzo Lacordaire et Guzzo Ste-Dorothée.

c. Défaut de payer les taxes municipales et scolaires

114. Tel qu'il appert des chèques et des reçus subrogatoires, dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-44**, le 25 octobre 2024, Banque Équitable a dû acquitter les sommes suivantes afin d'éviter la vente des immeubles hypothéqués en sa faveur en raison du défaut de Guzzo Lacordaire et de Guzzo Ste-Dorothée d'acquitter les taxes municipales et scolaires dues :
 - (a) Ville de Montréal : 261 069,10 \$
 - (b) Comité de gestion de la taxe scolaire de l'Île de Montréal : 14 153,54 \$
 - (c) Ville de Laval : 103 296,14 \$
115. En septembre 2024, la Ville de Montréal et la Ville de Laval avaient en effet publié des avis de vente pour non-paiement de taxes à l'égard de l'Immeuble Lacordaire et du Lot vacant, dont copie est communiquée au soutien des présente comme **Pièce R-45**.

116. La vente de l'Immeuble Lacordaire devait avoir lieu le 4 novembre 2024, alors que celle du Lot vacant était prévue pour le 14 novembre 2024 (Pièce R-45).

VIII. La transmission des Avis 244 et des Préavis des Requérantes

117. Les Requérantes sont grandement insatisfaite de la situation financière des Débitrices et sont préoccupées par le manque de collaboration des Débitrices et par leur incapacité à gérer leurs liquidité et assurer la préservation de la valeur de leurs actifs.
118. La grande majorité des représentations effectuées par les Débitrices se sont avérées erronées, le tout afin d'obtenir des périodes de tolérance additionnelles de la part de leurs créanciers.
119. Considérant cette situation intenable, le 5 juillet 2024, la CIBC a transmis aux Débitrices, par le biais de leur avocat qui a consenti à recevoir signification en leur nom, un avis d'intention de mettre à exécution des garanties en vertu de l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (l'**Avis 244 CIBC**), tel qu'il appert d'une copie de l'Avis 244 et du courriel de notification, communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-27**.
120. Le 20 septembre 2024, Banque Équitable a transmis à Guzzo Lacordaire, à Guzzo Ste-Dorothée et aux cautions des préavis d'exercice d'un recours hypothécaire et des avis d'intention de mettre à exécution des garanties en vertu de l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (collectivement les **Préavis et avis 244 Banque Équitable**), lesquels ont été publiés au Registre foncier et au RDPRM les 24 et 26 septembre 2024, tel qu'il appert d'une copie des Préavis et avis 244 Banque Équitable, des procès-verbaux de signification ainsi que des états certifiés d'inscription de droit communiqués en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-46**.
121. Le 27 septembre 2024, la CIBC a transmis aux Débitrices et à leur avocat un préavis d'exercice de recours hypothécaires (le **Préavis CIBC**), lequel a ensuite été publié au Registre foncier et au RDPRM le 30 septembre 2024, tel qu'il appert d'une copie du Préavis communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-28**.
122. Le 9 septembre 2024, Q8 et Q12 ont transmis à Guzzo Lacordaire, Guzzo Ste-Dorothée, Vincenzo Guzzo et Guzzo Construction un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire et un avis d'intention de mettre à exécution des garanties en vertu de l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (le **Préavis et avis 244 Q8/Q12**), tel qu'il appert d'une copie du Préavis et avis 244 Q8/Q12 ainsi que le procès-verbal de signification communiqués en liasse au soutien des présentes comme **Pièce R-47**.
123. Q8, Q12 ainsi que la Banque Équitable supportent et se joignent à CIBC pour les fins de la présente Demande dans l'objectif de la nomination du Séquestre,

IX. Procédures intentées contre les Débitrices

124. En date du 13 novembre 2024, les Débitrices étaient défenderesses aux termes de diverses procédures intentées contre elles, principalement par leurs bailleurs ainsi que par des commissions scolaires, incluant dans les dossiers suivants :

Demandeur	Défendeur	Numéro de dossier	Quantum
BCIMC Realty Corporation & al.	Cinémas Guzzo inc.	700-17-019235-232	\$1 862 460,68
Commission scolaire de Laval	Groupe Guzzo Ste-Dorothée inc.	540-02-039388-245	\$7 943,42
Bayfield sources inc.	CG Montréal inc.	500-17-119742-222	\$276 335,05
Promenade Deux Montagnes inc.	Cinéma Méga-Plex Deux-Montagnes 14 inc.	500-17-128614-248	\$1 341 999,34
9440 1890 Québec inc. & al	Cinéma Méga Plex Taschereau 18 inc. & Cinéma Guzzo inc.	500-17-130758-249	N/A
Commission scolaire de Laval	Méga Centre Guzzo Pont-Viau inc.	540-02-039567-244	\$19 358,55
BCIMC Realty Corporation & al.	Giulietta Pizzeria Napoletana Marché Central inc.	700-17-019261-238	\$134 376,69
Entreprises Tony Di Feo inc.	Groupe Guzzo Lacordaire inc.	700-22-046819-230	\$18 396,00
Centre commercial St-Luc St-Jean inc.	CG St-Jean inc. & Cinéma Guzzo inc.	500-17-130772-240	\$11 376 790,31

X. État de la Dette fiscale et révocation des numéros de taxes

125. En date des présentes, le Groupe Guzzo est endetté envers les autorités fiscale d'une somme de 8 477 000 \$, en sus d'un montant de 167 000 \$ de chèques en circulation qui couvriraient les sommes devenues exigibles après la nomination du Séquestre intérimaire (la **Dette fiscale**). Cette somme n'inclue toutefois pas les montants dues par l'une des Débitrices, à savoir CG Ste-Thérèse.
126. Les procédures de recouvrement entreprises par les autorités fiscales à ce jour incluent l'enregistrement de trois hypothèques légales sur des immeubles appartenant au Groupe Guzzo Construction les 23 et 24 octobre 2024.
127. Une hypothèque de 2 646 582,90 \$ a également été enregistrée sur l'Immeuble Ste-Dorothée pour des retenues à la source provinciales impayées par Guzzo.
128. En effet, le 1^{er} janvier 2024, Guzzo Ste-Dorothée aurait fusionné sans droit avec Guzzo, sans d'abord obtenir l'approbation de ses créanciers et sans que cette fusion ne soit déclarée au REQ.
129. À cet effet, certains créanciers garantis, dont Banque Équitable, Q-8 et Q-12, déposeront sous peu auprès de cette cour une demande afin de faire annuler cette fusion illégitime.

130. Une autre hypothèque de 135 806,28 \$ a été enregistrée sur le 1085-1055, boul. des Laurentides pour la TPS impayée par Méga-Centre Pont-Viau, et une hypothèque de 283 902,36 \$ pour la TVQ impayée par la même entité.
131. Le 14 novembre 2024, Revenu Québec a demandé des sûretés additionnelles totalisant près de 487 000 \$ pour dix sociétés du Groupe.
132. Le 18 novembre 2024, l'Agence du Revenu du Canada a émis un relevé de compte pour Guzzo, résultant en une créance additionnelle de près de 610 000 \$. Une autre hypothèque de 28 240,34 \$ a été enregistrée le même jour sur le 1270-1280, boul. Moody pour des arrérages d'impôts impayés.
133. Le 3 décembre 2024, Revenu Québec a signifié à Pizzeria Marché Central inc. un avis de révocation de son inscription à la TVQ en l'absence de réponse à une demande de sûreté.
134. Tant l'ARC que Revenu Québec ont exigé que les remises courantes de TPS/TVQ et de DAS soient effectuées par transfert bancaire.
135. Les paiements auraient été effectués par chèques, lesquels n'ont pas encore été compensés au compte bancaire et pour lesquels il est hautement incertain que les fonds suffisants se retrouvent au compte.
136. Le 11 décembre 2024 à 13h30, les autorités fiscales ont révoqué les numéros de taxes de Guzzo, CG Laval, CG Montréal, CG Rive-Nord, CG Terrebonne, CG Lacordaire, Méga-Plex Longueuil, Méga-Plex Taschereau, Méga-Centre Pont-Viau et Construction en raison de leur incapacité à effectuer leurs remises courantes. Ceci signifie que ces entités ne peuvent plus opérer tant et aussi longtemps que leurs numéros de taxes demeurent révoqués.
137. Malgré la révocation des numéros de taxes, les Requérantes ont été informées par le Séquestre intérimaire que les cinémas opérés dans les Immeubles Pont-Viau, dans l'Immeuble Lacordaire ainsi qu'à Terrebonne ont poursuivi leurs opérations le 12 décembre 2024.

XI. Discussions tenues depuis la nomination du Séquestre intérimaire

138. Depuis la nomination du Séquestre intérimaire le 22 novembre 2024, la CIBC est demeurée disposée à entendre les solutions que les Débitrices souhaiteraient mettre de l'avant pour permettre de rembourser leurs créanciers et résoudre l'impasse dans laquelle elles se trouvent.
139. Le 22 novembre 2024, le Groupe Guzzo transmettait à la CIBC un résumé des propositions et offres qu'il souhaitait soumettre, tel qu'il appert du courriel de M. Guzzo et de celui de son avocat communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-48**. Pour fins de clarté, la communication de ces courriels au soutien de la présente Demande ne constitue d'aucune façon une reconnaissance de la véracité de l'information qu'ils contiennent, et ne vise qu'à informer le Tribunal des représentations faites par les Débitrices, lesquelles ne se sont pas concrétisées.

140. La première offre mentionnée concerne la vente des actifs de Méga-Centre Pont Viau à un groupe qualifié par M. Guzzo de « Groupe A », en contrepartie de la somme de 29 millions de dollars, en excluant 65 000 pieds carrés de terrain qui seraient vendus séparément à un promoteur résidentiel, le « Groupe B », pour 8 millions de dollars.
141. Les fonds provenant de cette vente seraient utilisés pour rembourser 27 000 000 \$ à la CIBC, 400 000 \$ à Revenu Québec, ainsi que pour couvrir la commission du courtier.
142. De plus, 1 600 000 \$ seraient mis en fiducie jusqu'à ce que la transition des prêts Covid par BDC/EDC, dont il est question ci-après, soit approuvée.
143. La deuxième offre concerne la vente du terrain de Guzzo Ste-Dorothée au « Groupe C » pour 27 500 000 \$. Les fonds de cette vente serviraient à rembourser 2 600 000 \$ à Revenu Québec, tous les arrérages et le prêt d'environ 15 800 000 \$ à la Banque Équitable, ainsi qu'environ 8 000 000 \$ à Q12/Q8, et la commission du courtier.
144. La troisième offre porte sur la vente d'une participation de 50 % dans Groupe Guzzo Terrebonne au « Groupe D » pour un montant net de 7 000 000 \$. Il ne serait pas nécessaire de rembourser les prêts sur cette propriété car le prêteur serait payé les arrérages avant la clôture. Les fonds seraient utilisés pour couvrir d'autres dettes, lesquelles ne sont pas identifiées par M. Guzzo, au sein du Groupe Guzzo.
145. La quatrième offre concerne la vente d'une participation de 50 % dans Groupe Guzzo Lacordaire au « Groupe D » pour un montant net de 7 000 000 \$. Il ne serait pas nécessaire de rembourser les prêts car le 2^e rang de 2 000 000 \$ dû à Q8 aura été couvert par la vente du terrain de Guzzo Ste-Dorothée, sujet au maintien en vigueur du Prêt Lacordaire par Banque Équitable et à la capitalisation des intérêts impayés.
146. Enfin, pour faciliter et accélérer la sortie de la CIBC, M. Guzzo demande que la CIBC de soumettre une demande formelle à ses garants de prêts COVID (BDC et EDC), demandant que les prêts soient transférés à leurs bilans dans la mesure des montants qu'ils garantissent. Le Groupe Guzzo souhaite ainsi négocier directement les conditions de remboursement de ces facilités avec BDC et EDC.
147. Pour limiter les implications fiscales des transactions, il serait nécessaire de finaliser toutes les transactions d'ici le 30 janvier, toujours selon M. Guzzo.
148. Or, cette proposition soumise par le Groupe Guzzo n'a eu aucune suite et ne fonctionne pas à plusieurs égards.
149. La CIBC a tout de même entrepris de contacter la BDC afin de discuter des demandes du Groupe Guzzo quant au transfert des Conventions de prêts HASCAP/BCAP.
150. La BDC a confirmé qu'elle ne souhaitait pas négocier directement le remboursement de ses avances avec le Groupe Guzzo et qu'un tel remboursement devrait être effectué à la CIBC et pour le plein montant de la Dette CIBC.

151. Par ailleurs, tel que le notait à juste titre son avocat (Pièce R-35), « *tant que le Groupe Guzzo n'aura pas reçu les engagements sous forme d'écrits, je ne m'attends pas à ce que la CIBC prenne ce sommaire pour en conclure que ces transaction vont se réaliser* ».
152. Les Débitrices représentaient alors, via leur avocat, que « *les offres d'achat seront en la possession de notre client en tout début de semaine* ».
153. Néanmoins, en continuité avec la pratique passée des Débitrices, les représentations faites à la CIBC se sont avérées erronées.
154. Sur l'ensemble des « offres » que le Groupe Guzzo prétendait recevoir dans son courriel du 22 novembre 2024, une seule a été déposée, soit une offre conditionnelle pour procéder à l'acquisition de l'Immeuble Lacordaire appartenant à Guzzo Ste-Dorothée, tel qu'il appert de l'offre reçue communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-49 (sous scellés)**.
155. Tel qu'il appert de cette offre, le prix d'acquisition offert s'avère en deçà du montant initialement représenté par M. Guzzo.
156. Cette offre, telle qu'actuellement formulée, n'est pas satisfaisante pour Q12.
157. De plus, cette offre est sujette à plusieurs conditions, incluant une vérification diligente et l'approbation de la cour.
158. Au surplus, selon les échanges avec le représentant de Guzzo Ste-Dorothée, si la transaction faisant l'objet de cette offre se matérialisait, celui-ci demandait que le remboursement du Prêt Ste-Dorothée se fasse en contrepartie du maintien du Prêt Lacordaire jusqu'à son échéance en 2025 et de la capitalisation des arrérages d'intérêts sur celui-ci, tel qu'il appert du courriel du 5 décembre 2024 reçu du représentant de Guzzo Lacordaire et de Guzzo Ste-Dorothée communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-50 (sous scellés)**.
159. Aucune autre offre écrite formelle n'a été reçue par les Requérantes ou le Séquestre conformément à ce qui avait été annoncé par M. Guzzo, à l'exception d'une offre de 35 000 000 \$ datée du 6 décembre 2024 reçue d'un courtier immobilier par le Séquestre intérimaire en lien avec les Immeubles Pont-Viau, mais qui n'a pas été acceptée par Méga-Centre Pont-Viau, et qui n'a d'ailleurs jamais été transmise par M. Guzzo au Séquestre.
160. Le 2 décembre 2024, les représentants de la CIBC ont tenu une rencontre à laquelle ils avaient convoqués M. Guzzo et son avocat.
161. L'objectif de cette rencontre était de permettre à ces derniers de faire état de leurs démarches et de fournir toute information pertinente à la CIBC quant à l'avancement des offres qu'ils prétendaient recevoir.

162. Or, cette rencontre a plutôt révélé le manque de structure du Groupe Guzzo, lequel s'est engagé dans la vente de certains de ses actifs sans encadrement et sans considérer la Dette totale de CIBC, ni l'impact fiscal des ventes envisagées.
163. Les Requérantes sont informées que le Séquestre intérimaire a fait les constats suivants.
164. Les Débitrices n'ont toujours pas remis copie du bilan de Construction, CG St-Jean et Guzzo, complexifiant l'analyse du Séquestre intérimaire.
165. Bien que les revenus du Groupe Guzzo aient augmenté depuis la fin de la pandémie, ils n'ont pas atteint les niveaux prépandémiques et restent insuffisants pour atteindre le seuil de rentabilité.
166. À l'exception des dépenses liées à la nourriture, aux frais de films et à certains salaires, la majorité des autres dépenses sont fixes et varient peu en fonction du chiffre d'affaires.
167. Pour la période de neuf mois terminée le 30 septembre 2024, le BAIIA du Groupe Guzzo était négatif de 3,6 millions \$, tandis que le service de la dette s'élevait à environ 8,3 millions \$, rendant la rentabilité largement insuffisante pour couvrir ses obligations.
168. Au cours des dernières années, même en excluant la pandémie, la rentabilité a été insuffisante pour répondre à l'ensemble des obligations financières du Groupe Guzzo.
169. De même, les activités des compagnies du Groupe Guzzo Construction sont déficitaires depuis 2023, malgré des BAIIA positifs auparavant.
170. Le terrain détenu par Guzzo Ste-Dorothée ne génère aucun revenu, mais requière le paiement d'intérêts de plus de 2 millions \$ par an, en plus des taxes municipales et scolaires totalisant près de 150 000 \$.
171. Les actifs à court terme du Groupe Guzzo consistent principalement en de l'encaisse, des inventaires et des frais payés d'avance, et le fonds de roulement est déficitaire depuis 2021.
172. Les projections pour l'ensemble du Groupe Guzzo sur une période de treize semaines montrent un déficit d'encaisse estimé d'environ 139 000 \$, et ce même en tenant compte des hypothèses optimistes du Groupe Guzzo.

XII. Les ordonnances recherchées

A. La nomination du Séquestre

173. Bien que les Débitrices semblent toujours chercher à trouver une solution à leurs problèmes financiers, mais les Requérantes, et en particulier la CIBC, ne peuvent leur accorder un délai indéfini pour ce faire, et les délais consentis jusqu'à présent étaient plus que généreux dans les circonstances.
174. Durant cette période, le Groupe Guzzo n'a mis en place aucun processus structuré et se finance à même les DAS, TPS et TVQ, tel qu'admis par M. Guzzo lors de son témoignage

à l'audition du 19 novembre 2024, au cours duquel il a affirmé sciemment retenir les remises dues aux autorités fiscales dans l'objectif notamment de prioriser des paiements à ses fournisseurs. La gestion déficiente de M. Guzzo va jusqu'à maintenir en opération des cinémas dont les numéros de taxes ont été révoqués par les autorités fiscales.

175. Finalement, les Requérantes notent également que le représentant des Débitrice, M. Guzzo, a adopté un comportement inacceptable à l'égard du Séquestre intérimaire en cherchant à influencer celui-ci quant au contenu de son rapport par le biais de menaces, tel qu'il appert de la lettre de l'avocat du Séquestre intérimaire datée du 10 décembre 2024 communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-51**.
176. Une telle conduite se place en porte-à-faux avec les motifs exprimés par le Tribunal au paragraphe 91 de l'ordonnance du 22 novembre 2024 nommant le Séquestre intérimaire.
177. Tel qu'il appert de ce qui précède, la CIBC a tenté de discuter avec les Débitrices et leur a donné l'opportunité à de multiples reprises de remédier à leurs défauts, sans aucun succès.
178. Les propositions mises de l'avant par le Groupe Guzzo demeurent hypothétiques et ne sont supportées par aucune preuve tangible quant à leur véracité ou à la possibilité de réaliser celles-ci.
179. Considérant les représentations non avérées du Groupe Guzzo envers ses créanciers dans le passé, les doutes de ces derniers quant à la réalisation des propositions du Groupe Guzzo sont justifiés et réels.
180. Or, les nombreux défauts des Débitrices, et leur propension à financer leurs activités à même les sommes dues à l'État, créent une situation intenable justifiant la nomination d'un Séquestre.
181. Vu l'état de la Dette fiscale des Débitrices, la situation financière de ces dernières, et les défauts aux termes de conventions de crédit applicables, les Requérantes sont en droit et bien fondées de demander la nomination du Séquestre.
182. La nomination du Séquestre est requise afin, notamment, de permettre aux Requérantes d'avoir la pleine visibilité requise sur la situation financière des Débitrices, leurs opérations et sur les Biens, sans quoi il y a un risque important que leurs positions se voient détériorées davantage, à leur préjudice et celui des autres créanciers et parties prenantes des Débitrices. Il est primordial que la valeur des Biens puisse être préservée.
183. Les Requérantes, et plus particulièrement la CIBC, demeurent également préoccupées par le traitement des parties prenantes dont notamment les employés du Groupe Guzzo, et l'incapacité de ce dernier à gérer adéquatement ses liquidités.
184. En effet, à titre de rappel, le compte bancaire de Guzzo, en particulier, est régulièrement à découvert depuis plusieurs mois, et malgré les demandes répétées de la CIBC afin que les Débitrices corrigent la situation, celles-ci refusent ou négligent de le faire.

185. Le compte bancaire de Guzzo a ainsi été à découvert dans la dernière année à de nombreuses reprises chaque mois, tel qu'il appert des états de comptes bancaires de Guzzo déposés au soutien des présentes comme **Pièce R-29 (sous scellés)**.
186. De surcroît, n'eut été de la décision de la CIBC de retourner des effets au courant des journées où les excès étaient particulièrement importants, ceux-ci l'auraient été encore davantage.
187. Par ailleurs, les excès dans le compte de Guzzo se sont poursuivis après la nomination du Séquestre intérimaire, et de nombreux effets ont dû être retournés depuis le 22 novembre dernier, tel qu'il appert des états de compte communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-29.1 (sous scellés)**.
188. Les Débitrices utilisent maintenant le compte bancaire de Guzzo Construction pour assurer la gestion des liquidités de l'ensemble des Débitrices, et ce, afin de maintenir le compte bancaire de Guzzo à découvert et engendrer le renversement des paiements non désirés.
189. Les découverts de compte récurrents et importants des Débitrices font état des enjeux de gestion financière et de liquidité des Débitrices, lesquels posent un risque sérieux pour les intérêts de leurs créanciers, dont les Requérantes.
190. De fait, la gestion financière déficiente des Débitrices a mené aux avis de la Ville de Laval informant la CIBC de son intention de vendre les Immeubles Pont-Viau afin de couvrir les arrérages de taxes foncières sur ceux-ci, lesquels s'élèvent en date du 14 novembre 2024 à la somme de 1 483 043,30 \$, excluant les taxes scolaires, et auquel s'ajoute un montant d'intérêt quotidien de 470 \$.
191. La Banque Équitable a, pour sa part, également dû acquitter des paiements d'arrérages de taxes foncières pour éviter la vente forcée d'immeubles grevés par ses sûretés.
192. Depuis le 28 août 2023, la CIBC a indiqué sans ambiguïté aux Débitrices, à de nombreuses reprises, qu'elles devaient transférer leurs opérations bancaires et leur financement vers une nouvelle institution financière.
193. Depuis la transmission de la Lettre de défaut du 3 juillet 2024, la CIBC a de plus clairement indiqué aux Débitrices qu'elle n'entendait consentir à aucun délai additionnel, que le remboursement complet de la Dette devait être fait au plus tard le 30 juillet 2024, qu'elle transmettrait le Préavis et l'Avis 244 et exercerait ses recours en conséquence à défaut pour les Débitrices de rencontrer l'échéance du 30 juillet 2024.
194. De même, Banque Équitable demande le remboursement complet des avances depuis le 5 avril 2024, le Prêt Ste-Dorothée étant échu depuis le 1^{er} juin 2023 et Guzzo Lacordaire ayant perdu le bénéfice du terme quant au Prêt Lacordaire.
195. Néanmoins, à ce jour et tel qu'il appert de ce qui précède, les Débitrices demeurent en défaut.

196. Depuis plus de 15 mois, les Débitrices utilisent le même modus operandi pour obtenir des délais additionnels pour procéder au remboursement de la Dette CIBC, et ce, au détriment de la CIBC.
197. En effet, les Débitrices ont demandé que leur soit accordé des délais additionnels substantiels pour procéder au remboursement de la Dette CIBC à plusieurs reprises, et indiquent ensuite à l'approche de la nouvelle échéance que davantage de délais sont requis.
198. À deux reprises, soit en janvier 2024 puis en mai 2024, les Débitrices ont mandaté des consultants pour les assister quelques semaines seulement avant l'échéance pour le remboursement de la Dette CIBC, n'ayant par conséquent de toute évidence pas l'intention de rencontrer cette échéance.
199. Les problèmes affectant la situation financière des Débitrices sont de nature à mettre en péril les Biens des Débitrices et requerraient la nomination du Séquestre intérimaire le 22 novembre 2024.
200. Ces enjeux demeurent de nature à inquiéter les Requérantes à ce jour quant à la gestion financière du Groupe Guzzo, et les constats du Séquestre intérimaire justifient la nomination du Séquestre.
201. Compte tenu de ce qui précède, la nomination d'un séquestre est non seulement juste et opportune, mais qu'elle est devenue nécessaire vu la situation actuelle et le comportement adopté par les Débitrices.
202. Il est donc essentiel que le Séquestre dispose de tous les pouvoirs nécessaires pour accomplir son mandat (tels que décrits plus amplement à l'Ordonnance proposée).
203. RCI (Dominic Deslandes, CPA, CIRP, SAI) dispose des qualités requises pour agir à titre de Séquestre et consent à agir à ce titre.

B. La Suspension des procédures

204. L'Ordonnance proposée prévoit une suspension des procédures à l'égard des Biens et des Débitrices (la **Suspension des procédures**), à l'exception de la demande annoncée par Banque Équitable, Q8 et Q12 visant à faire annuler la fusion entre Guzzo Ste-Dorothee et Guzzo.
205. La Suspension des procédures vise à préserver le statu quo pendant la durée des présentes procédures et s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois en matière d'insolvabilité au Canada.
206. En l'espèce, la Suspension des procédures empêchera une « course aux actifs » des Débitrices, et permettra à tous les créanciers des Débitrices de faire valoir leurs réclamations sur un pied d'égalité, sujet à leurs sûretés.

207. Ultimentement, la Suspension des procédures bénéficiera à l'ensemble des parties prenantes des Débitrices. Sans celle-ci et sans un environnement contrôlé, il est difficile de croire que les présentes procédures puissent être menées à bien.

C. La Charge d'administration

208. L'implication du Séquestre et des avocats de la CIBC et du Séquestre est essentielle pour mener à bien les présentes procédures.

209. Afin de garantir les paiements à être effectués aux professionnels visés, selon les conditions qui y sont prévues, l'Ordonnance proposée prévoit la création de la Charge d'administration grevant les Biens des Débitrices jusqu'à concurrence de la somme de 600 000 \$, étant toutefois entendu que la Charge d'administration sera limitée individuellement à 50 000 \$ pour l'Immeuble Ste-Dorothée et 75 000 \$ pour l'Immeuble Lacordaire et exclura les frais des avocats de la CIBC.

210. La Charge d'administration aura priorité sur l'ensemble des Charges, incluant les fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, et prendra rang avant la Charge du Prêteur temporaire.

211. Dans ce contexte, la CIBC soumet que la Charge d'administration demandée est nécessaire, appropriée et raisonnable et qu'elle devrait être accordée.

D. Le Financement temporaire et la Charge du Prêteur temporaire

212. La CIBC, en consultation avec RCI, estime qu'un financement temporaire de 1 000 000 \$ est devenu nécessaire afin de permettre de couvrir les coûts minimaux requis pour assurer la sécurité et le maintien de la valeur des actifs, sans toutefois assurer la poursuite des opérations du Groupe Guzzo.

213. Le Financement temporaire est assujetti aux modalités et conditions suivantes :

Montant principal du prêt 1 000 000 \$
temporaire :

Taux d'intérêt annuel : Taux préférentiel de la CIBC majoré de 4 %

Sûreté : Charge d'un montant de 1 200 000 \$ grevant tous les Biens, prioritaire à toute autre charge, sûreté et réclamation existante, y incluant à toute fiducie présumée.

214. En date des présentes, le taux préférentiel de la CIBC est de 5.95 %.

215. Le Financement temporaire est notamment conditionnel à la création de la Charge du prêteur temporaire grevant les Biens jusqu'à concurrence de la somme de 1 200 000 \$ afin de garantir les obligations aux termes du Certificat d'emprunt. La Charge du prêteur temporaire aura priorité sur l'ensemble des Charges, incluant les fiducies réputées en

faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, à l'exception de la Charge d'administration.

216. Il est entendu que les dépenses visant strictement l'Immeuble Ste-Dorothée et l'Immeuble Lacordaire devront être préapprouvées par écrit par Q8/Q12 et Banque Équitable, et que seules les dépenses préapprouvées par Q8/Q12 et Banque Équitable visant l'Immeuble Ste-Dorothée et l'Immeuble Lacordaire seront colloquées à la Charge du Prêteur temporaire sur ces immeubles et les meubles s'y rapportant.
217. Le Séquestre proposé a révisé les conditions et modalités du Financement temporaire et juge que celles-ci sont raisonnables dans les circonstances.
218. Considérant ce qui précède, la CIBC soumet que le Financement temporaire et la Charge du prêteur temporaire sont nécessaires, appropriés et raisonnables dans les circonstances.

E. Exécution provisoire nonobstant appel

219. Les Requérantes soumettent qu'il est justifié de prononcer l'exécution provisoire nonobstant appel de l'Ordonnance recherchée, considérant que les remèdes recherchés sont au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes, et que l'absence d'une exécution provisoire serait préjudiciable aux efforts entrepris et envisagés et au recouvrement potentiel des créanciers impliqués et rendrait théorique l'exécution en temps opportun de l'Ordonnance recherchée.

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

- [1] **ACCUEILLIR** la présente *Demande pour la nomination d'un Séquestre*;
- [2] **PRONONCER** une ordonnance de nomination d'un séquestre substantiellement conforme au projet Ordonnance recherchée produit comme **Pièce R-53**;
- [3] **ORDONNER** l'exécution provisoire du jugement nonobstant appel;
- [4] **LE TOUT** avec frais de justice.

Montréal, le 13 décembre 2024

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

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

Avocats de la Demanderesse Banque
Canadienne Impériale De Commerce
M^e Hugo Babos-Marchand
M^e Rosemarie Sarrazin
MZ400 – 1000 rue De La Gauchetière Ouest
Montréal, QC H3B 0A2

Téléphones: 514.397.4156
514.397.4121

Courriels: hbmarchand@mccarthy.ca
rsarrazin@mccarthy.ca

Langlois Avocats S.E.N.C.R.L.

Langlois Avocats S.E.N.C.R.L.

Avocats de la Demanderesse Banque Équitable
Me Gerry Apostolatos
Me Aurélie Gauthier
1250, boul. René-Lévesque Ouest
Montréal, QC H3B 4W8

Téléphones : 514 282 7831
418-650-7061

Courriels : gerry.apostolatos@langlois.ca
aurelie.gauthier@langlois.ca

Langlois Avocats S.E.N.C.R.L.

Langlois Avocats S.E.N.C.R.L.

Avocats des Demanderesses Q-8 et Q-12
Me Charles Lapointe
Me Vincent Tremblay
2820, boul. Laurier
Québec, QC G1V 0C1

Téléphones : 418-650-7016
418-650-7916

Courriels : charles.lapointe@langlois.ca
vincent.tremblay@langlois.ca

ANNEXE A

CINÉMA MÉGA-PLEX LONGUEUIL 14 INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

CG LACORDAIRE INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

CG TERREBONNE INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

CINÉMA TERREBONNE INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

CG MONTRÉAL INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

CG LAVAL INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

CG RIVE-NORD INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

CINÉMA MÉGA-PLEX TASCHEREAU 18 INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

CG STE-THÉRÈSE INC.(antérieurement Cinéma Ste-Thérèse Inc.), ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

CG ST-JEAN INC. (antérieurement Cinéma Méga-Plex St-Jean Inc.), ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

LE GROUPE GUZZO CONSTRUCTION INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

GROUPE GUZZO PONT-VIAU INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

MÉGA-CENTRE GUZZO PONT-VIAU INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

GROUPE GUZZO LACORDAIRE INC. , ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8;

GROUPE GUZZO TERREBONNE INC., 1055, chemin du Côteau, Terrebonne (Québec) J6W 5Y8;

GROUPE GUZZO STE-DOROTHÉE INC., 1055, chemin du Côteau, Terrebonne (Québec) J6W 5Y8;

PIZZERIA GIULIETTA INC. , ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8; et

GIULIETTA PIZZERIA NAPOLETANA LACORDAIRE INC., ayant une place d'affaires au 1055, chemin du Côteau, dans la ville et le district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J6W 5Y8.

**LISTE DE PIÈCES
DEMANDE POUR LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE**

- PIÈCE R-1 :** Projet d'ordonnance
- PIÈCE R-1A :** Projet d'ordonnance modifié
- PIÈCE R-1B :** Version comparée des Pièces R-1 et R-1A
- PIÈCE R-1C :** Projet d'ordonnance modifié
- PIÈCE R-1D :** Version comparée des Pièces R-1A et R-1C
- PIÈCE R-1E :** Projet d'ordonnance modifié
- PIÈCE R-1F :** Version comparée des Pièces R-1C et R-1E
- PIÈCE R-1G :** Projet d'ordonnance modifié
- PIÈCE R-1H :** Version comparée des Pièces R-1E et R-1G
- PIÈCE R-2 :** État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises des Débitrices
- PIÈCE R-3 :** Copie de la Convention de crédit CG
- PIÈCE R-4 :** Copie de la Convention de crédit Giulietta
- PIÈCE R-5 :** Convention de prêt Pont-Viau
- PIÈCE R-6 :** Conventions de prêts HASCAP/BCAP
- PIÈCE R-7 :** Actes de cautionnement
- PIÈCE R-8 :** **A)** Copie des extraits du Registre foncier
- PIÈCE R-8 :** **B)** Copie des extraits du RDPRM
- PIÈCE R-9 :** Actes hypothécaires
- PIÈCE R-10 :** Échanges de courriels entre la CIBC et le Groupe Guzzo
- PIÈCE R-11 :** Lettre de la CIBC au Groupe Guzzo – 28 août 2023
- PIÈCE R-12 :** Échange de courriels entre la consultante retenue par le Groupe Guzzo et la CIBC
- PIÈCE R-13 :** Projet de *Repayment Agreement* transmis au Groupe Guzzo
- PIÈCE R-14 :** Avis du ministre du Revenu à un tiers saisi – 13 juin 2024
- PIÈCE R-15 :** Lettre de défaut et de rappel des avances – 3 juillet 2024

- PIÈCE R-16 :** 2002 Master ISDA Agreement
- PIÈCE R-17 :** Avis de résiliation ISDA
- PIÈCE R-18 :** Projet de convention de tolérance - 2 août 2024
- PIÈCE R-19 :** Projet de convention de tolérance – 27 septembre 2024
- PIÈCE R-20 :** Lettre du 9 octobre 2024 (**sous scellés**)
- PIÈCE R-21 :** Article de La Presse paru le 5 octobre 2024
- PIÈCE R-22 :** Lettre d'intention datée du 11 octobre 2024 (**sous scellés**)
- PIÈCE R-23 :** Réponse de la CIBC à la lettre d'intention – 25 octobre 2024 (**sous scellés**)
- PIÈCE R-24 :** Avis transmis à la CIBC par la Ville de Laval
- PIÈCE R-25 :** Lettre de crédit standby irrévocable émise par la CIBC à Hydro-Québec
- PIÈCE R-26 :** Demande de paiement à l'égard de la lettre de crédit standby irrévocable
- PIÈCE R-27 :** Copie de l'Avis 244 et du courriel de notification
- PIÈCE R-28 :** Préavis d'exercice de recours hypothécaires – 27 septembre 2024
- PIÈCE R-29 :** États de compte bancaire de Guzzo pour la période de janvier 2024 à octobre 2024 (**sous scellés**)
- PIÈCE R-29.1 :** États de compte bancaire de Guzzo pour la période d'octobre 2024 à décembre 2024 (**sous scellés**)
- PIÈCE R-30 :** Échange de courriels avec l'investisseur proposé (**sous scellés**)
- PIÈCE R-31 :** Courriel et plan de remboursement
- PIÈCE R-32 :** Rapport du SI proposé - Guzzo (version confidentielle) (**sous scellés**)
- PIÈCE R-33 :** Échange de courriels concernant la réserve de taxes
- PIÈCE R-34 :** Organigramme commenté des sociétés et sûretés
- PIÈCE R-35 :** Offre de financement Ste-Dorothée
- PIÈCE R-36 :** Offre de financement Lacordaire
- PIÈCE R-37 :** Extraits du Registre foncier et du RDPRM relativement aux Hypothèques Q8/Q12
- PIÈCE R-38 :** Hypothèques Q8/Q12
- PIÈCE R-39 :** Prêt Lacordaire
- PIÈCE R-40 :** Prêt Ste-Dorothée

- PIÈCE R-41 :** Extraits du Registre foncier et du RDPRM relativement aux Hypothèques Banque Équitable
- PIÈCE R-42 :** Hypothèques Banque Équitable
- PIÈCE R-43 :** Lettres de défaut et de rappel des avances émises par Banque Équitable à Guzzo Lacordaire, à Guzzo Ste-Dorothée et aux cautions
- PIÈCE R-44 :** Chèques et reçus subrogatoires
- PIÈCE R-45 :** Avis de vente pour non-paiement de taxes à l'égard de l'Immeuble Lacordaire et du Lot vacant publiés par la Ville de Montréal et la Ville de Laval
- PIÈCE R-46 :** Préavis et avis 244 Banque Équitable
- PIÈCE R-47 :** Préavis et avis 244 Q8/Q12
- PIÈCE R-48 :** Courriels du Groupe Guzzo et de son avocat à la CIBC contenant un résumé des propositions et offres qu'il souhaitait soumettre
- PIÈCE R-49 :** Offre pour procéder à l'acquisition de la propriété immobilière appartenant à Guzzo Ste-Dorothée **(sous scellés)**
- PIÈCE R-50 :** Courriel du 5 décembre 2024 reçu du représentant de Guzzo Lacordaire et de Guzzo Ste-Dorothée **(sous scellés)**
- PIÈCE R-51 :** Lettre de l'avocat du Séquestre intérimaire datée du 10 décembre 2024
- PIÈCE R-52 :** État de la Dette CIBC
- PIÈCE R-53 :** Projet d'ordonnance de nomination de séquestre

Montréal, le 13 décembre 2024

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

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

Avocats de la Demanderesse Banque
Canadienne Impériale De Commerce
M^e Hugo Babos-Marchand
M^e Rosemarie Sarrazin
MZ400 – 1000 rue De La Gauchetière Ouest
Montréal, QC H3B 0A2

Téléphones: 514.397.4156
514.397.4121

Courriels: hbmarchand@mccarthy.ca
rsarrazin@mccarthy.ca

Langlois Avocats S.E.N.C.R.L.

Langlois Avocats S.E.N.C.R.L.

Avocats de la Demanderesse Banque Équitable
Me Gerry Apostolatos
Me Aurélie Gauthier
1250, boul. René-Lévesque Ouest
Montréal, QC H3B 4W8

Téléphones : 514 282 7831
418-650-7061

Courriels : gerry.apostolatos@langlois.ca
aurelie.gauthier@langlois.ca

Langlois Avocats S.E.N.C.R.L.

Langlois Avocats S.E.N.C.R.L.

Avocats des Demanderesses Q-8 et Q-12
Me Charles Lapointe
Me Vincent Tremblay
2820, boul. Laurier
Québec, QC G1V 0C1

Téléphones : 418-650-7016
418-650-7916

Courriels : charles.lapointe@langlois.ca
vincent.tremblay@langlois.ca

N° : 700-11-022311-247
COUR SUPÉRIEURE
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

**Dans l'affaire de la MISE SOUS SÉQUESTRE EN VERTU
DE LA LOI SUR LA FAILLITE ET L'INSOLVABILITÉ DE :**

CINÉMAS GUZZO INC.

-et-

**LES ENTITÉS MENTIONNÉES À L'ANNEXE A DES
PRÉSENTES**

Débitrices

-et-

BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE

Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Séquestre proposé

DEMANDE POUR LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE
(Art. 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*),
ET LISTE DE PIÈCES

ORIGINAL

Me Hugo Babos-Marchand / Me Rosemarie Sarrazin /
704272-553109

BC0847

McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Avocats ● Agents de brevets et marques de commerce

Bureau MZ400
1000 rue De La Gauchetière Ouest
Montreal (Quebec) H3B 0A2
Tel. : 514 397-4100