

**Cour supérieure**  
(Chambre commerciale)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE

No.: 700-11-022311-247

DATE : 5 février 2025

---

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

---

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

**CINÉMAS GUZZO INC.**

-et-

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

Débitrices

-et-

**BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE COMMERCE  
BANQUE ÉQUITABLE  
Q-8 CAPITAL S.E.C.  
Q-12 CAPITAL S.E.C.**

Créancières garanties

-et-

**RAYMOND CHABOT INC.**

Séquestre Requérant

---

**ORDONNANCE AMENDÉE ET REFORMULÉE NOMMANT UN SÉQUESTRE**  
(Articles 31 et 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

---

- [1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la *Demande visant à étendre les pouvoirs du séquestre* (la **Demande**) présentée par Raymond Chabot inc. à titre de séquestre des Débitrices (**Raymond Chabot** ou le **Séquestre**), de la déclaration sous serment ainsi que des pièces incluant le Rapport du Séquestre daté du 22 janvier 2025 (**S-4**) déposés à son soutien ;
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande ;
- [3] **CONSIDÉRANT** la *Demande pour la nomination d'un séquestre* datée du 13 décembre 2024 (la **Demande de séquestre**) aux termes de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la **LFI**) présentée par Banque Canadienne Impériale de Commerce (**CIBC**), Q-8 Capital s.e.c., agissant par son commandité 9418-0163 Québec inc. (**Q8**), Q-12 Capital s.e.c., agissant par son commandité 9355-9797 Québec inc. (**Q12**) et Banque Équitable (**Banque Équitable** et, collectivement avec CIBC, Q8 et Q12, les **Requérantes**), des déclarations sous serment ainsi que des pièces incluant le Rapport du Séquestre intérimaire Raymond Chabot inc. daté du 13 décembre 2024 déposés à son soutien ;
- [4] **CONSIDÉRANT** qu'une Ordonnance nommant Raymond Chabot inc. à titre de séquestre a été rendue le 19 décembre 2024 (l'**Ordonnance de séquestre initiale**) en lien avec la Demande de séquestre ;
- [5] **CONSIDÉRANT** les allégations de la Demande et le témoignage de Monsieur Dominic Deslandes ainsi que les représentations et les observations des procureurs des Requérantes, du Séquestre, des Débitrices et de divers avocats représentant des créanciers ;

- [6] **CONSIDÉRANT** le témoignage, entre autres, du représentant du Séquestre et du Rapport du Séquestre daté du 22 janvier 2025 (**S-4**) tel que modifié par le Rapport amendé du 1<sup>er</sup> février 2025 (**S-7**) ;
- [7] **CONSIDÉRANT** qu'eu égard aux circonstances actuelles et aux événements survenus depuis l'Ordonnance de séquestre initiale, il est maintenant juste et opportun d'amender et de reformuler l'Ordonnance de séquestre initiale en fonction des pouvoirs prévus à la présente Ordonnance ;
- [8] **CONSIDÉRANT** qu'à la lumière des circonstances actuelles, il y a urgence d'agir sans délai afin de permettre de maximiser la réalisation des Biens [tels que définis ci-après] de façon structurée et ordonnée au bénéfice de toutes les parties prenantes et qu'il est, par conséquent, approprié et nécessaire que la présente Ordonnance soit exécutoire nonobstant appel ;
- [9] **CONSIDÉRANT** les motifs plus amplement énoncés au jugement rendu ce jour concurremment à la présente Ordonnance ;

**EN CONSÉQUENCE LE TRIBUNAL :**

- [10] **ACCUEILLE** la Demande ;

**NOTIFICATION**

- [11] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Demande soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et **DISPENSE** le Séquestre de toute notification additionnelle de la Demande ;
- [12] **PERMET** la notification de la présente ordonnance (l'**Ordonnance**) à toute heure, en tout lieu et par tout moyen, incluant par courriel ;

**NOMINATION**

- [13] **MAINTIENT** la nomination de Raymond Chabot (Dominic Deslandes, CPA, CIRP, SAI) à titre de Séquestre aux Biens qui a été ordonnée dans le cadre de l'Ordonnance de séquestre initiale, et ce, jusqu'à ce que l'un des événements suivants se produise :
- (a) la vente, la perception du produit de vente et la réalisation complète des Biens ;
  - (b) le remboursement intégral de l'endettement des Débitrices envers les Requérantes ainsi que le paiement intégral des Charges LFI [telles que définies ci-après] ; ou
  - (c) toute ordonnance rendue par le Tribunal mettant un terme au mandat du Séquestre ;

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

### **POUVOIRS DU SÉQUESTRE**

**[15] AUTORISE** le Séquestre à exercer les pouvoirs suivants, sujets aux modalités de la présente Ordonnance ;

**[16] DÉCLARE** que les actifs des Débitrices sujets à la présente Ordonnance sont constitués des biens suivants (les **Biens**) :

- (a) L'universalité des biens immobiliers appartenant à Groupe Guzzo Pont-Viau inc., Méga-Centre Guzzo Pont-Viau inc., y compris les immeubles suivants : 1055-1085, boulevard des Laurentides, Laval, Québec et 1035, 1037 et 1051, boulevard des Laurentides, Laval, Québec ;
- (b) 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**) ;
- (c) Le 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**) ;
- (d) Tous les biens mobiliers corporels et incorporels, présents et futurs, de toute nature et où qu'ils se trouvent, de :
  - (i) Cinémas Guzzo inc.
  - (ii) CG Montreal inc.
  - (iii) CG Laval inc.
  - (iv) CG Terrebonne inc.
  - (v) CG Rive Nord inc.
  - (vi) CG Ste Thérèse inc.
  - (vii) CG St-Jean inc.

- (viii) CG Lacordaire inc.
- (ix) Cinéma Terrebonne inc.
- (x) Cinéma Méga-Plex Longueuil 14 inc.
- (xi) Cinéma Méga-Plex Taschereau 18 inc.
- (xii) Le Groupe Guzzo Construction inc.
- (xiii) Groupe Guzzo Lacordaire inc.
- (xiv) Groupe Guzzo Terrebonne inc.
- (xv) Groupe Guzzo Ste-Dorothée inc.
- (xvi) Groupe Guzzo Pont-Viau inc.
- (xvii) Méga-Centre Guzzo Pont-Viau inc.
- (xviii) Giulietta Pizzeria Napoletana Lacordaire inc.
- (xix) Pizzeria Giulietta inc.

**[17] AUTORISE** le Séquestre à prendre possession des Biens et à exercer sur les Biens les pouvoirs énumérés aux présentes en lieu et place des Débitrices, le cas échéant, incluant les pouvoirs suivants :

**17,1 Pouvoirs liés à la conservation des Biens**

- (a) tous les pouvoirs nécessaires à la conservation et à la protection des Biens ;
- (b) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des Biens et de toutes les places d'affaires et tous les lieux occupés par les Débitrices ;
- (c) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès, en tout temps, aux places d'affaires et locaux des Débitrices ainsi qu'aux Biens, et pour changer les serrures donnant accès auxdits locaux et places d'affaires des Débitrices ;
- (d) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables des Débitrices, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations des Débitrices ou aux Biens, où qu'ils se trouvent et, peu importe le support (les **Registres**), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions ;

- (e) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres ;
- (f) tous les pouvoirs nécessaires afin de communiquer avec toute autorité et avec quiconque pour obtenir les informations relatives aux Biens et aux entreprises des Débitrices ;
- (g) tous les pouvoirs requis pour procéder à l'interrogatoire des dirigeants et administrateurs des Débitrices ;

#### **17,2 Pouvoirs liés aux opérations des Débitrices**

- (h) mettre fin aux opérations des Débitrices ;
- (i) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des recettes et débours des Débitrices ;
- (j) tous les pouvoirs nécessaires afin de contrôler les comptes bancaires des Débitrices ;
- (k) tous les pouvoirs nécessaires afin d'analyser toutes les transactions effectuées par les Débitrices ;
- (l) tous les pouvoirs nécessaires afin de percevoir tous les comptes à recevoir et autres créances des Débitrices et transiger à leur égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins ;
- (m) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à l'ouverture de tout compte bancaire requis, selon les termes et conditions qu'il déterminera, auprès de toute banque à charte canadienne, ou d'autres institutions financières, et ce, afin d'encaisser toute somme payable aux Débitrices, et d'émettre tout paiement qui, de l'avis du Séquestre, est nécessaire ou utile aux opérations des Débitrices ;
- (n) tous les pouvoirs nécessaires afin de retenir les services d'avocats, de consultants, d'évaluateurs agréés ou de tous professionnels requis pour remplir ses fonctions ou pour tout autre besoin ;
- (o) tous les pouvoirs nécessaires pour déposer un avis d'intention de faire une proposition, une proposition, ou une cession de biens au profit des créanciers en vertu de la LFI pour chacune des Débitrices sous réserve de l'approbation préalable du Tribunal ;

#### **17,3 Pouvoirs liés à la disposition et la vente des Biens**

- (p) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à la vente ou à la disposition des Biens hors du cours normal des affaires des Débitrices et

sans autorisation judiciaire pourvu que la valeur des biens en question ne dépasse pas 50 000 \$ ;

(q) tous les pouvoirs nécessaires permettant la mise en place d'un processus visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels des Biens, en tout ou en partie, incluant, mais sans limitation, le droit de procéder à un appel d'offres public, à des sollicitations privées, ou à une enchère, en vue de la disposition des Biens ; mais, tout en priorisant et favorisant en premier lieu la disposition des Biens immobiliers dans la mesure du possible, le tout sujet à l'approbation préalable du Tribunal ;

**[18] ORDONNE** au Séquestre de demander au Tribunal la permission de vendre les Biens des Débitrices hors du cours normal des affaires, en tout ou en partie, lorsqu'il aura trouvé un acquéreur à des conditions qu'il juge raisonnables, le cas échéant, le tout sujet aux dispositions du paragraphe [17].3 (q) et à la dispense prévue au paragraphe [17].3(p) ;

**[19] DÉCLARE** que, sujet aux pouvoirs conférés au Séquestre lesquels peuvent être exercés dans la mesure qu'il juge opportune et raisonnable, la présente Ordonnance n'a pas pour effet de requérir du Séquestre d'occuper ou de prendre contrôle, ou d'autrement administrer tout ou partie des Biens ;

**[20] DÉCLARE** que le Séquestre peut fournir des informations aux créanciers et autres parties intéressées qui en font la demande par écrit. Une copie de cette demande devra être transmise aux procureurs des Requérantes, du Séquestre et des Débitrices ;

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

**[22] CONFÈRE** au Séquestre tous les pouvoirs nécessaires afin d'ester en justice et d'intenter les procédures qu'il juge appropriées, incluant aux termes des articles 34, 95 et 96 de la LFI, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions à l'égard des Biens ;

### **DEVOIRS DES DÉBITRICES**

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

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

- [25] **ORDONNE** aux Débitrices, à leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et à tout tiers de coopérer avec le Séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de la présente Ordonnance ;
- [26] **ORDONNE** aux Débitrices de même qu'à leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires, représentants et à toute autre personne ayant connaissance de la présente Ordonnance de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit vendre, donner à bail, grever de charges ou céder les Biens, ou toute partie de ceux-ci ou leurs intérêts dans les Biens ou autrement d'entreprendre une opération impliquant les Biens sans le consentement préalable du Séquestre ;
- [27] **ORDONNE** aux Débitrices de même qu'à leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et à tout tiers de communiquer au Séquestre toute information requise par le Séquestre, y incluant toute information concernant toute transaction passée, présente, future, même potentielle, de vente de la totalité ou d'une partie des Biens ou d'investissement dans ces derniers ;
- [28] **ORDONNE** aux Débitrices de même qu'à leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants, jusqu'à une ordonnance ultérieure du Tribunal, de ne pas communiquer avec ou de solliciter, de quelconque manière, les clients, locataires et les employés des Débitrices, à moins d'avoir reçu l'autorisation écrite préalable du Séquestre ;
- [29] **ORDONNE** aux Débitrices de ne pas procéder, sans l'autorisation préalable du Séquestre, à une quelconque réorganisation corporative, incluant notamment, mais non limitativement, tout rachat d'actions, fusion, liquidation ou dissolution, sous réserve de toute décision à venir sur la demande annoncée de Q8/Q12 et Banque Équitable visant à faire annuler la fusion entre Cinémas Guzzo inc. et Groupe Guzzo Ste-Dorothée inc. ;
- [30] Sans limiter la généralité de ce qui précède, **ORDONNE** aux Débitrices de même qu'à leurs administrateurs, dirigeants, employés, mandataires, représentants et à tout tiers de ne procéder à aucune vente des Biens ou autre transaction ou opération visant les Biens, hors du cours normal des affaires, sans en informer préalablement le Séquestre et sans obtenir l'approbation préalable du Tribunal ;

### **NON INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE, LES DÉBITRICES ET LES BIENS**

- [31] **ORDONNE** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable d'au moins cinq (5) jours ne soit dûment transmis au Séquestre, aux Requérantes et aux Débitrices, aucune procédure ni aucune mesure d'exécution devant toute cour ou tout tribunal, incluant sans limitation, toute action, demande, procédure d'arbitrage, poursuites, droit d'exécution, droit de résiliation extrajudiciaire, droit de

résolution, droit de compensation entre des réclamations mutuelles nées, respectivement avant et après la date de la présente Ordonnance, droit de saisie, droit d'exécution (collectivement, les **Procédures**) ne puissent être introduite, mise en œuvre, continuée ou exécutée à l'encontre ou à l'égard des Débitrices ou qui affecte les affaires, l'exploitation et les activités commerciales des Débitrices (les **Affaires**) ou leurs Biens. Toutes les Procédures déjà introduites à l'encontre des Débitrices ou affectant les Affaires ou les Biens sont suspendues jusqu'à ce que le Tribunal en autorise la continuation, à l'exception de la demande annoncée par Banque Équitable, Q8 et Q12 visant à faire annuler la fusion entre Groupe Guzzo Ste-Dorothée inc. et Cinémas Guzzo inc. ;

**[32] ORDONNE** qu'aucune personne n'interrompe, ne modifie, ne résilie, résout, cesse d'exécuter ou refuse de renouveler ses obligations en vertu de tout droit, contrat, entente, licence, police d'assurance ou permis conclus avec les Débitrices sans le consentement préalable du Séquestre, ou avec l'autorisation préalable du Tribunal ;

**[33] DÉCLARE** que la présente Ordonnance n'empêche pas l'Agence du Revenu Canada (ou toute autre entité fédérale, département ou agence ayant un droit de compensation avec l'ARC) (la **Couronne fédérale**) et l'Agence du revenu du Québec (ou toute autre entité provinciale, département ou agence ayant un droit de compensation avec l'Agence du revenu du Québec (la **Couronne provinciale**)) d'effectuer compensation, le cas échéant :

- (a) d'une part, entre toute réclamation de la Couronne fédérale ou de la Couronne provinciale contre les Débitrices et, d'autre part, toute réclamation des Débitrices contre la Couronne fédérale ou la Couronne provinciale, étant entendu que les réclamations et les sommes dues susmentionnées devront se rapporter toutes deux à la période antérieure à la date du début des présentes procédures (la **Date du dépôt**) ; et
- (b) d'une part, entre toute réclamation de la Couronne fédérale ou de la Couronne provinciale contre les Débitrices et, d'autre part, toute réclamation des Débitrices contre la Couronne fédérale ou la Couronne provinciale, à condition que les réclamations et les sommes dues susmentionnées que les créances susmentionnées portent toutes deux sur la période comprise entre la Date du dépôt et l'heure de clôture de la Transaction ;

#### **FOURNITURE DE SERVICES**

**[34] ORDONNE** que toute personne partie à une entente écrite ou verbale avec les Débitrices, ainsi que tout fournisseur de biens ou de services aux Débitrices, soit enjoint, jusqu'à l'émission de toute autre ordonnance du Tribunal, de ne pas résilier, modifier ou cesser d'exécuter toute entente de fourniture de biens ou de services, telle qu'elle peut être requise par le Séquestre, et que le Séquestre soit autorisé à continuer à utiliser le numéro de téléphone, de télécopieur, les

adresses internet et autres services, y inclus l'internet et les sites web des Débitrices, pourvu que les prix normaux et autres charges normales pour tels biens et services fournis ou rendus après la date de cette Ordonnance soient acquittés par le Séquestre selon les pratiques normales de paiement des Débitrices ou selon toute autre pratique dont il pourra être convenu entre le fournisseur de biens ou de services et le Séquestre, ou selon toute ordonnance du Tribunal ;

### **EMPLOYÉS**

[35] **PERMET** au Séquestre de continuer à retenir les services des employés des Débitrices jusqu'à ce que le Séquestre, agissant pour et au nom des Débitrices, résilie, congédie ou autrement mette fin à tout tel emploi de tels employés. Le Séquestre ne sera aucunement responsable pour toute telle réclamation d'employé, incluant à titre d'employeur ou employeur-successeur, tel que prescrit à l'article 14.06(1,2) de la LFI, autrement qu'en regard de tout montant que le Séquestre pourrait accepter, par écrit, de payer en regard des obligations prévues aux paragraphes 81.4(5) et 81.6(3) de la LFI ;

### **PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

[36] **DÉCLARE** que, conformément au sous-paragraphe 7(3)c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, L.C. 2000, ch. 5, le Séquestre est autorisé, à communiquer des renseignements personnels concernant des individus identifiables, qu'il a en sa possession ou qui sont sous sa responsabilité, à des parties intéressées ou à des investisseurs, financiers, acheteurs ou associés stratégiques éventuels, ainsi qu'à ses conseillers, mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire, et à la condition que les personnes à qui ces renseignements personnels sont communiqués s'engagent auprès du Séquestre en vertu de conventions de confidentialité les obligeant à préserver et à protéger le caractère confidentiel de ces renseignements et à en limiter l'utilisation ;

### **LIMITATION DE RESPONSABILITÉ**

[37] **DÉCLARE** que, sans limiter les pouvoirs conférés au Séquestre aux termes de la présente Ordonnance, rien aux présentes n'impose une obligation au Séquestre de prendre la possession, le contrôle, ou d'autrement assumer la gestion de l'un ou quelconque des Biens qui pourrait être contaminé, qui pourrait être un polluant ou un contaminant ou qui pourrait causer ou contribuer à causer des dégâts environnementaux, relâcher des dépôts de substance contraire à toute législation provinciale, fédérale ou autre concernant la protection, la conservation ou la réhabilitation de l'environnement ou en regard de la disposition de produits, de déchets ou d'autres contaminants incluant, sans limitation, la *Loi sur la qualité de l'environnement* (Québec), la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement (1999)* ou toute autre législation ou réglementation fédérale, provinciale ou municipale de quelque nature que ce

soit, étant entendu que rien aux présentes ne retire au Séquestre l'obligation de faire rapport ou de divulguer tel qu'il peut être tenu de le faire par toute législation environnementale. Par l'émission de la présente Ordonnance, le Séquestre ne sera point présumé être en possession de l'un ou l'autre des Biens, tel que prévu à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la LFI ;

- [38] **DÉCLARE** que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et, selon son jugement, que le Séquestre soit dégagé de toute responsabilité ou obligation en lien avec sa nomination et l'exécution de ses pouvoirs, à l'exception de toute responsabilité ou obligation découlant de sa négligence grossière ou d'une faute intentionnelle ;
- [39] **DÉCLARE** que le Séquestre ne peut être tenu responsable du paiement des dettes et des obligations contractées par les Débitrices ou encore imposées par la loi, incluant à titre d'employeur ou employeur successeur, le cas échéant, à moins que le Séquestre n'en prenne lui-même l'engagement ;
- [40] **DÉCLARE** que l'article 215 de la LFI s'applique *mutatis mutandis*, et donc, aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de sa nomination ou de l'exécution des pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal et moyennant un préavis d'au moins dix (10) jours au Séquestre, à ses procureurs, aux Requérantes et aux procureurs des Débitrices. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe, de même que les procureurs du Séquestre ainsi que tout professionnel retenu par le Séquestre, bénéficient de la même protection accordée au Séquestre découlant de la LFI et de la présente Ordonnance ;

#### **CHARGE D'ADMINISTRATION**

- [41] **CONFIRME** que les frais et débours professionnels engagés tant avant qu'après la présente Ordonnance à l'égard de la présente instance sont garantis par la charge, l'hypothèque et la sûreté à l'égard des Biens qui ont été constituées en faveur du Séquestre, des procureurs du Séquestre, des procureurs de CIBC et des autres conseillers du Séquestre dans le cadre de l'Ordonnance de séquestre initiale, et ce, jusqu'à concurrence d'un montant total de **600 000 \$** (cette charge, hypothèque et sûreté constituent la **Charge d'administration**), sous réserve ce de ce qui suit :
- (a) La Charge d'administration est limitée à une somme de **75 000 \$** pour l'Immeuble Lacordaire et exclura les honoraires des procureurs de CIBC ;
  - (b) La Charge d'administration est limitée à une somme de **50 000 \$** pour l'Immeuble Ste-Dorothée et exclura les honoraires des procureurs de CIBC ;

- [42] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est de rang supérieur à celui de toutes autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, droit de résiliation ou de résolution extrajudiciaire, charges, fiducies ou garanties de quelque nature que ce soit, incluant les fiducies réputées en faveur de la Couronne fédérale et de la Couronne provinciale, grevant l'un ou l'autre des Biens ;
- [43] **DÉCLARE** que la Charge d'administration grève, à compter de 00 h 01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance de séquestre initiale (**l'Heure de prise d'effet**), tous les Biens, présents et futurs, des Débitrices, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable ;
- [44] **DÉCLARE** que la Charge d'administration est valide et exécutoire à l'encontre de tous les Biens et de toutes personnes, y compris tout syndic de faillite, séquestre ou séquestre-gérant des Débitrices, et ce, à toute fin.
- [45] **AUTORISE** le Séquestre à prélever des avances à même les fonds provenant du Financement temporaire [tel que défini ci-après] pour le paiement de ses honoraires et débours ainsi que ceux de ses procureurs et des procureurs de CIBC, avec l'accord des Requérantes, le tout sujet à taxation conformément à la LFI, le cas échéant ;

#### **FINANCEMENT TEMPORAIRE ET CHARGE DU PRÊTEUR TEMPORAIRE**

- [46] **CONFIRME** que le Séquestre a été autorisé dans le cadre de l'Ordonnance de séquestre initiale, et qu'il continue à être autorisé par les présentes, à emprunter de CIBC, à titre de prêteur temporaire (en cette qualité, le **Prêteur temporaire**) les sommes que le Séquestre juge nécessaires ou souhaitables lesquelles ne peuvent en tout temps excéder un montant en capital totalisant **1 000 000 \$** en plus des intérêts applicables (le **Financement temporaire**), le tout selon les modalités et conditions prévues dans le certificat d'emprunt du Séquestre joint à la présente Ordonnance comme **Annexe A** et lequel sera signé par le Séquestre au moment du déboursement d'une tranche du Financement temporaire (chacun, un **Certificat d'emprunt**), afin de permettre au Séquestre de financer l'exercice des pouvoirs et des obligations que la présente Ordonnance, ou toute autre ordonnance émise par le Tribunal, lui confèrent, étant toutefois entendu que :
- (a) Les dépenses nécessitant l'utilisation du Financement temporaire pour l'immeuble Lacordaire et l'immeuble Ste-Dorothée 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 Lacordaire et l'immeuble Ste-Dorothée seront colloquées à la Charge du Prêteur temporaire sur ces immeubles ;
- [47] **ORDONNE** au Séquestre de signer et de délivrer un Certificat d'emprunt lorsqu'une tranche du Financement temporaire aura été déboursée par le

Prêteur temporaire et **ORDONNE** que le Séquestre dépose sans délai au dossier de la Cour une copie de tout Certificat d'emprunt qu'il aura alors signé et qu'il soit par les présentes autorisé à exécuter toutes les obligations prévues en vertu du Certificat d'emprunt ;

- [48] **DÉCLARE** que tous les Biens sont grevés depuis l'Ordonnance de séquestre initiale, et qu'ils continuent d'être grevés en vertu des présentes, d'une charge, d'une hypothèque et d'une sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de **1 200 000 \$** (cette charge, hypothèque et sûreté constituent la **Charge du Prêteur temporaire**, et collectivement avec la Charge d'administration, les **Charges LFI**) en faveur du Prêteur temporaire à titre de garantie pour toutes les obligations du Séquestre envers le Prêteur temporaire aux termes du Certificat d'emprunt, incluant le remboursement des sommes d'argent empruntées par le Séquestre, le paiement des honoraires et frais des avocats du Prêteur temporaire de même que les intérêts et les frais connexes, sous réserve des modalités spécifiques visant l'Immeuble Lacordaire et l'Immeuble Ste-Dorothée prévues au paragraphe [46] (a) ci-devant ;
- [49] **DÉCLARE** que la Charge du Prêteur temporaire grève, à compter de l'Heure de prise d'effet, tous les Biens, présents et futurs des Débitrices, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable ;
- [50] **DÉCLARE** que la Charge du Prêteur temporaire est de rang supérieur et prioritaire à celui de tout autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, droit de résiliation ou de résolution extrajudiciaire, charges, fiducies ou garanties de quelque nature que ce soit, incluant les fiducies réputées en faveur de la Couronne fédérale et de la Couronne provinciale, grevant l'un ou l'autre des Biens, mais prend rang après la Charge d'administration.
- [51] **DÉCLARE** que le Prêteur temporaire pourra, nonobstant toute autre disposition de la présente Ordonnance, prendre de temps à autre toutes les mesures qu'il juge nécessaires ou appropriées pour enregistrer, inscrire ou publier la Charge du Prêteur temporaire et le Certificat d'emprunt dans toutes les juridictions qu'il juge appropriées, sans en être toutefois obligé ;
- [52] **ORDONNE** que le Prêteur temporaire ne puisse prendre aucune mesure d'exécution en vertu du Certificat d'emprunt ou de la Charge du Prêteur temporaire à moins d'avoir donné un avis écrit de défaut d'au moins cinq (5) jours ouvrables à cet effet au Séquestre, aux Débitrices, à Q8/Q12 et à Banque Équitable pour l'Immeuble Lacordaire et l'Immeuble Ste-Dorothée, et à leurs procureurs respectifs ainsi qu'aux créanciers dont les droits sont inscrits ou publiés aux registres appropriés ou ayant demandé copie d'un tel avis (le **Délai de Préavis**). À l'expiration du Délai de Préavis, le Prêteur temporaire aura le droit, sujet à l'approbation préalable du Tribunal, de prendre toutes les mesures prévues dans le Certificat d'emprunt et dans la Charge du Prêteur temporaire et autrement permises par la loi, mais sans être tenu d'envoyer quelque autre

préavis que ce soit en vertu de l'article 244 de la LFI ou du *Code civil du Québec* ;

### **VALIDITÉ DES CHARGES LFI**

- [53] **DÉCLARE** que les Charges LFI ne grèvent pas les biens faisant l'objet du contrat de crédit-bail numéro 73054 intervenu entre Mitsubishi HC Capital Canada Crédit-bail, inc. et CG Terrebonne inc., dans la mesure où les droits résultants de ce contrat sont valablement publiés et opposables aux tiers et que tout bien visé par ce contrat n'est pas entièrement payé ;
- [54] **DÉCLARE** que les Charges LFI ne grèvent pas les biens faisant l'objet des baux ou crédits-bails intervenus entre Banque Royale du Canada et Cinémas Guzzo inc., dans la mesure où les droits résultants de ces contrats sont valablement publiés et opposables aux tiers et que tout bien visé par ce contrat n'est pas entièrement payé ;
- [55] **DÉCLARE** que les Charges LFI et les droits et recours des bénéficiaires de celles-ci, selon le cas, sont valides et exécutoires et ne sont pas autrement limités ou compromis de quelque manière que ce soit du fait : (i) de la présente instance et de la déclaration d'insolvabilité qui y est faite ; (ii) qu'une demande en vue d'une ordonnance de mise sous séquestre ou ordonnance de faillite a été déposée à l'égard des Débitrices en vertu de la LFI, qu'une ordonnance de faillite a été rendue par suite d'une telle demande ou qu'une cession de biens a été faite ou est réputée avoir été faite à l'égard des Débitrices ou (iii) de toute disposition d'une convention avec un tiers, et nonobstant toute disposition contraire d'une convention avec un tiers :
- (a) la constitution des Charges LFI n'entraîne pas et n'est pas réputée constituer un manquement de la part des Débitrices à une convention avec un tiers à laquelle elles sont parties ;
  - (b) les bénéficiaires des Charges LFI n'engagent aucune responsabilité envers toute personne, quelle qu'elle soit, par suite d'un manquement à une convention avec un tiers occasionné par la constitution des Charges LFI découlant de celles-ci ;
- [56] **DÉCLARE** que nonobstant : (i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui y est faite (ii) toute demande en faillite déposée à l'égard des Débitrices conformément à la LFI et toute ordonnance de faillite y faisant droit ou toute cession de biens visant des Débitrices qui est faite ou réputée avoir été faite, et (iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens conformément à la présente Ordonnance et l'octroi des Charges LFI ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des traitements préférentiels, des opérations sous-évaluées ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable ;

- [57] **ORDONNE** que sous réserve d'une ordonnance ultérieure de ce Tribunal, aucune ordonnance ayant pour effet de modifier, d'annuler ou autrement affecter les paragraphes [41] à [56] de la présente Ordonnance ne puisse être rendue, à moins a) qu'un avis de la demande en vue de modifier la présente Ordonnance ne soit notifié au Prêteur temporaire, au Séquestre, aux Requérantes et aux Débitrices par la partie entend la présenter, et ce, dans un délai de cinq (5) jours suivant le moment où ladite partie aura reçu notification ou aura été avisée de la présente Ordonnance ou b) que le Prêteur temporaire ou le Séquestre consentent à ladite modification ou formulent eux-mêmes une telle demande ;
- [58] **ORDONNE** que tous les droits et recours des bénéficiaires des Charges LFI soient opposables contre tout syndic de faillite, séquestre intérimaire, séquestre ou gestionnaire des Débitrices ou de leurs Biens ;

### **GÉNÉRALITÉS**

- [59] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance, la Demande et la déclaration sous serment à son soutien ne constituent pas, en eux-mêmes, un défaut des Débitrices ou une omission de leur part de se conformer à une loi, un règlement, une licence, un permis, un contrat, une permission, une promesse, une convention, un engagement ou quelque autres écrit ou exigence ;
- [60] **DÉCLARE** que le Séquestre est libre de signifier tout avis, note d'information ou autre document se rapportant à la présente instance, en envoyant une copie par courrier ordinaire, port payé, par messagerie, par livraison en mains propres ou par transmission électronique, aux personnes ou autres parties concernées, à leur dernière adresse figurant aux Registres ; le document ainsi signifié est réputé avoir été reçu à la date de livraison, s'il s'agit d'une livraison en mains propres ou d'une transmission électronique, le jour ouvrable suivant, s'il est livré par messagerie, ou trois jours ouvrables suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire ;
- [61] **DÉCLARE** que le Séquestre peut signifier les documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées par procureur, en envoyant par courrier électronique un document PDF ou une autre forme de copie électronique de ces documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition qu'il livre des exemplaires sur support papier de ces documents à toute partie qui en fait la demande dès que possible par la suite ;
- [62] **DÉCLARE** que toute partie à la présente instance, autre que le Séquestre, peut signifier les documents s'y rapportant en envoyant par courrier électronique un document PDF, ou une autre forme de copie électronique de tous les documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition que cette partie livre des documents PDF, ou d'autres copies électroniques ou exemplaires sur support papier de tous les documents, aux procureurs des Débitrices et du Séquestre, et à toute autre partie qui en fait la demande ;

- [63] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes ou autre ordonnance du Tribunal, il n'est pas nécessaire de signifier quelques document ou ordonnance à une personne, à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié une réponse aux procureurs des Débitrices et du Séquestre, et ne l'ait déposée au dossier de la Cour ;
- [64] **DÉCLARE** que toute personne intéressée peut présenter une demande au Tribunal afin de faire modifier ou annuler l'Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement, moyennant un préavis de cinq (5) jours au Séquestre, aux Requérentes et aux Débitrices, et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée, ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le Tribunal pourra ordonner ;
- [65] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada ;
- [66] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province et de tout territoire du Canada, de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada afin que ceux-ci apportent leur aide au Tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance ;
- [67] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant tout appel et sans qu'il soit nécessaire de fournir quelque garantie ou cautionnement que ce soit ;
- [68] **LE TOUT AVEC** les frais de justice.

---

**MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S.**  
JP1736

**McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.**  
Avocats de la Banque Canadienne Impériale de Commerce  
Me Hugo Babos-Marchand  
Me Rosemarie Sarrazin

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

Avocats de Q-8 Capital S.E.C. et Q-12 Capital S.E.C.

Me Charles Lapointe

Me Vincent Tremblay

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

Avocats de Banque Équitable

Me Gerry Apostolatos

Me Aurélie Gauthier

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

Avocats du Séquestre

Me Marc-André Morin

Me Nicolas Mancini

**De Grandpré Chait s.e.n.c.r.l.**

Avocats des Débitrices

Me Eric Lalanne

Dates d'audience : 28 janvier et 3 février 2025

---

## ANNEXE A

---

### CERTIFICAT D'EMPRUNT DU SÉQUESTRE

---

#### PRÉAMBULE

- [1] Aux termes de l'Ordonnance nommant un Séquestre rendue le 19 décembre 2024, telle qu'amendée et reformulée par l'Ordonnance amendée et reformulée datée du 5 février 2025 (ci-après collectivement, l'**Ordonnance**), le Tribunal a autorisé le Séquestre à emprunter de CIBC, à titre de prêteur temporaire (le **Prêteur temporaire**) les sommes que le Séquestre juge nécessaires ou souhaitables, lesquelles ne peuvent en tout temps excéder un montant en capital totalisant 1 000 000 \$ en plus des intérêts applicables, le tout selon les modalités et conditions prévues dans le présent Certificat d'emprunt.

#### MONTANT MAXIMAL EN CAPITAL 1 000 000 \$

- [2] Le présent certificat atteste que le Séquestre a reçu du Prêteur temporaire un montant en capital de [SOMME] \$ (le **Montant en capital**), à être utilisé à l'entière discrétion du Séquestre, mais ne pouvant servir à la poursuite des opérations des Débitrices.
- [3] Le Montant en capital qu'atteste le présent certificat est payable sur demande par le Prêteur temporaire, avec les intérêts calculés à compter de la date du présent certificat au taux annuel égal au taux préférentiel applicable de CIBC majoré de 4 % (le **Prêt temporaire**).
- [4] Le Financement temporaire est conditionnel à l'acquittement des frais suivants :
- (a) les frais, coûts, honoraires et débours raisonnables du Prêteur temporaire, incluant notamment les frais et débours professionnels des conseillers juridiques du Prêteur temporaire en lien avec le Financement temporaire, la Charge du Prêteur temporaire ou les procédures de mise sous séquestre, qu'ils aient été encourus avant l'Ordonnance ou après celle-ci.
- [5] Les obligations du Prêt temporaire, garanties par la Charge du Prêteur temporaire, permettent au Séquestre d'exercer les pouvoirs prévus à l'Ordonnance nommant un séquestre et par toute autre ordonnance que le Tribunal pourrait émettre par la suite.
- [6] Dans l'éventualité où la valeur de réalisation des Biens serait inférieure au Prêt temporaire, le Séquestre n'aura aucune obligation de rembourser le Prêt, ce

dernier n'engageant pas sa responsabilité personnelle ou corporative à cet égard.

- [7] Le présent Certificat d'emprunt ainsi que son interprétation et son application est régi par les lois applicables dans la province du Québec et doit être interprété conformément à celles-ci.

FAIT le \_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ 2025.

**RAYMOND CHABOT INC.**, uniquement en sa qualité de séquestre, et non en sa qualité personnelle ou corporative

Par  
:

---

Nom : Dominic Deslandes, CPA,  
CIRP, SAI