

**C A N A D A**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE TERREBONNE  
LOCALITÉ DE SAINT-JÉRÔME**

**COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)  
*Loi sur la faillite et l'insolvabilité***

---

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.**

-et-

**Q-12 CAPITAL S.E.C.**

-et-

**BANQUE ÉQUITABLE**

Créancières garanties

-et-

**RAYMOND CHABOT INC.**

Séquestre

**DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'ORDONNANCES D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION**

(Paragraphe 18 de l'ordonnance amendée et reformulée nommant un séquestre datée du 5 février 2025)

À L'HONORABLE MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S. SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE POUR LE DISTRICT DE TERREBONNE, LE SÉQUESTRE EXPOSE CE QUI SUIT :

**I. Aperçu**

1. Par la présente demande (la « **Demande** »), Raymond Chabot inc., à titre de séquestre des Débitrices (le « **Séquestre** »), demande l'autorisation de vendre certains des biens meubles des Débitrices hors du cours normal des affaires.
2. Plus précisément, le Séquestre demande l'approbation des deux transactions suivantes (ensemble, les « **Transactions** »):
  - a) La vente à Ciné Starz Côte-des-Neiges inc. (« **Ciné Starz** ») de biens meubles des Débitrices qui servaient à l'exploitation des cinémas situés au 1401, chemin de Chambly, à Longueuil (les « **Biens Longueuil** ») et au 3572, boulevard Taschereau, à Greenfield Park (les « **Biens Taschereau** », et collectivement avec les Biens Longueuil les « **Biens Longueuil/Taschereau** ») (la « **Transaction Longueuil/Taschereau** »); et
  - b) La vente à 9348-2446 Québec inc. (« **9348** ») de biens meubles des Débitrices qui servaient à l'exploitation du cinéma situé au 1701, Chemin du Coteau, à Terrebonne (les « **Biens Terrebonne** » et la « **Transaction Terrebonne** »).

le tout selon les projets d'ordonnance d'approbation et de dévolution pour chacune des Transactions, communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-1** (pour la Transaction Longueuil/Taschereau) et **Pièce R-2** (pour la Transaction Terrebonne).

3. Le Séquestre communique également une version comparative entre les projets d'ordonnance recherchés et le modèle « standard » disponible sur le site web du Barreau de Montréal, comme **Pièce R-1A** (pour la Transaction Longueuil/Taschereau) et **Pièce R-2A** (pour la Transaction Terrebonne).
4. Le Séquestre a préparé un rapport au soutien de la présente Demande (le « **Rapport du Séquestre** »), communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-3, dont les annexes A, C et D sont sous scellés**.

5. Comme expliqué dans cette Demande, le Séquestre a été confronté à une pression considérable des locataires qui exigeaient soit le paiement immédiat des loyers, soit l'évacuation rapide des Biens meubles (terme ci-après défini) situés dans leurs locaux.
6. Face à l'impossibilité de payer ces loyers et considérant les frais conservatoires élevés par rapport à la valeur des Biens meubles, le Séquestre a dû agir rapidement. Les locataires menaçaient de reprendre les locaux sans signer de nouveaux baux, ce qui aurait compromis toute vente potentielle. De plus, certains locataires ont signifié leur intention de disposer des Biens meubles si ceux-ci n'étaient pas retirés dans un délai très court.
7. Dans ce contexte, le Séquestre a été contraint de devancer la date limite de dépôt des offres contraignantes pour les Biens meubles situés dans certains locaux, afin de minimiser les coûts, préserver la valeur des actifs et permettre la réalisation des transactions avant que les locataires ne compromettent définitivement la possibilité de vente.

## II. Historique procédural

8. Le 22 novembre 2024, Raymond Chabot inc. (Dominic Deslandes, CPA, CIRP, SAI) a été nommée séquestre intérimaire (en cette qualité, le « **Séquestre intérimaire** ») aux biens des Débitrices à la suite d'une ordonnance rendue par cette Cour en vertu des articles 47 et 47.2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** ») à la demande de Banque Canadienne Impériale de Commerce (la « **CIBC** »).
9. Le 13 décembre 2024, la CIBC, Banque Équitable, Q-8 Capital S.E.C. et Q-12 Capital S.E.C. (ci-après collectivement les « **Créancières garanties** ») ont déposé une demande pour la nomination de Raymond Chabot inc. à titre de séquestre en vertu de l'article 243 LFI.
10. À cette même date, au soutien de cette demande, le Séquestre intérimaire a présenté au tribunal un rapport contenant une analyse détaillée de la situation financière précaire des Débitrices et soulevant plusieurs enjeux importants qui étaient susceptibles d'affecter la viabilité des opérations des Débitrices.
11. La recommandation du Séquestre intérimaire à cette Cour était alors que le séquestre à être nommé par la cour soit autorisé à mettre en place un processus de vente formel de tous les actifs des Débitrices grevés en faveur des Créancières garanties, incluant les biens servant à l'exploitation des cinémas, le tout sur une période de trois (3) à six (6) mois.
12. Durant cette période, étant donné que les prévisions financières pour les 13 prochaines semaines préparées en collaboration avec les dirigeants et jointes au rapport du Séquestre intérimaire démontraient que les revenus potentiels projetés seraient suffisants durant cette période pour couvrir les dépenses courantes des cinémas des Débitrices ainsi que les autres obligations financières

envers leurs prêteurs, le Séquestre intérimaire estimait alors qu'il n'était pas opportun de fermer les cinémas des Débitrices à ce stade.

13. Le Séquestre intérimaire a toutefois pris soin d'informer cette Cour que si les revenus étaient inférieurs aux prévisions, de sorte que les Débitrices n'étaient pas en mesure d'acquitter leurs dépenses courantes, la fermeture des cinémas devrait alors être sérieusement envisagée.
14. Le 19 décembre 2024, le tribunal a émis une ordonnance de séquestre en vertu de l'article 243 LFI, nommant Raymond Chabot inc. (Dominic Deslandes, CPA, CIRP, SAI) à titre de séquestre aux biens des Débitrices (l' « **Ordonnance de séquestre initiale** »).
15. Le 22 janvier 2025, constatant le déficit opérationnel des cinémas des Débitrices depuis l'émission de l'Ordonnance de séquestre initiale, le Séquestre a déposé une demande visant à élargir ses pouvoirs afin de mettre fin aux opérations des cinémas.
16. Le 5 février 2025, le tribunal a émis une ordonnance de séquestre amendée et reformulée, visant notamment à autoriser le Séquestre à prendre possession des cinémas dans le but de les fermer (l' « **Ordonnance de séquestre amendée et reformulée** » et avec l' « **Ordonnance de séquestre initiale** », l' « **Ordonnance de séquestre** »).

### III. La fermeture des cinémas

17. Dans les jours qui ont suivi l'émission de l'Ordonnance de séquestre amendée et reformulée, le Séquestre a procédé à la fermeture des cinémas suivants :
  - a) Le cinéma situé à **Deux-Montagnes**;
  - b) Le cinéma situé à Greenfield Park, sur le boulevard **Taschereau**;
  - c) Le cinéma situé à **Longueuil**;
  - d) Le cinéma situé à **Terrebonne**;
  - e) Le cinéma situé à Montréal, dans l'arrondissement Saint-Laurent, opérant sous le nom **Spheretech**;
  - f) Le cinéma situé à Laval, dans le quartier **Pont-Viau**; et
  - g) Le cinéma situé à Montréal, dans l'arrondissement Saint-Léonard, sur le boulevard **Lacordaire**.
18. Quant aux cinémas situés à **Saint-Jean-sur-Richelieu**, ainsi qu'à Montréal au **Marché Central**, le Séquestre avait appris que les Débitrices avaient convenu avec le locateur de résilier le bail le ou vers le 20 janvier 2025 (pour Saint-Jean-sur-Richelieu) et le 24 janvier 2025 (pour le Marché Central).

19. En date des présentes, tous les cinémas exploités par les Débitrices sont fermés.

**IV. Le processus de sollicitation d'offres d'achat et/ou d'investissement (le « PSIV »)**

20. Le ou vers le 15 janvier 2025, et tel qu'annoncé antérieurement au tribunal, le Séquestre a démarré un PSIV, dans le but d'obtenir des offres visant les biens suivants des Débitrices :

- a) Les biens meubles servant à l'exploitation de leurs cinémas, situés à divers emplacements (les « **Biens meubles** »);
- b) Un terrain vague situé à Laval, dans le secteur Sainte-Dorothée (le « **Terrain Ste-Dorothée** »);
- c) Un immeuble commercial situé à Laval, dans le secteur Pont-Viau (l' « **Immeuble Pont-Viau** »);
- d) Un immeuble commercial situé à Montréal, dans le secteur Saint-Léonard, sur le boulevard Lacordaire (l' « **Immeuble Lacordaire** » et collectivement avec le Terrain Ste-Dorothée et l'Immeuble Pont-Viau, les « **Immeubles** »).

le tout comme il appert plus amplement des versions françaises du *teaser* et des modalités de vente, communiqués au soutien des présentes comme **Pièce R-4 en liasse**.

21. Le *teaser* et les modalités de vente (Pièce R-4) ont été élaborés en collaboration avec les Créancières garanties et transmis par le Séquestre à plus de 7 900 soumissionnaires potentiels, lesquelles prévoyaient, à l'origine, les délais suivants :

- a) 21 février 2025 : date limite pour la réception d'offres non-contraignantes (la « **Phase 1** »);
- b) 31 mars 2025 : date limite pour la réception d'offres contraignantes pour le Terrain Ste-Dorothée;
- c) 23 avril 2025 : date limite pour la réception d'offres contraignantes pour les Biens meubles, l'Immeuble Pont-Viau et l'Immeuble Lacordaire.

22. Il est important de souligner que le Séquestre a transmis les documents de sollicitations aux Débitrices afin qu'elles puissent participer au processus de vente sur le même pied d'égalité que tous les autres soumissionnaires.

**A. Les résultats de la Phase 1 et le début de la Phase 2**

23. Le 21 février 2025, le Séquestre a procédé à l'ouverture des offres reçues dans le cadre de la Phase 1.

24. Le 3 mars 2025, et après révision des offres soumises dans le cadre de la Phase 1 avec les Créancières garanties, le Séquestre a informé 16 soumissionnaires qu'ils étaient qualifiés pour la phase 2 du PSIV, leur permettant de soumettre une offre dans la date limite pertinente (la « **Phase 2** »).
25. Monsieur Guzzo fait partie des soumissionnaires qui ont été qualifiés pour la Phase 2.

**B. *La pression des locateurs et la nécessité de devancer les délais de la Phase 2***

26. Depuis l'émission de l'Ordonnance de séquestre initiale, le Séquestre a dû composer avec une pression considérable des locateurs des espaces où les Débitrices exploitaient leurs cinémas, qui n'étaient pas liés aux Débitrices.
27. En effet, après la fermeture des cinémas, ces locateurs ont exigé que le Séquestre reprenne les Biens meubles et/ou paie un loyer d'occupation.
28. Le Séquestre a alors suggéré aux locateurs qu'il pourrait être dans leur intérêt de laisser les Biens meubles entreposés dans les locaux loués pendant la Phase 1, même si aucun loyer n'était payé durant cette période. Cette recommandation reposait sur la possibilité que les soumissionnaires potentiels des Biens meubles souhaitent reprendre un type d'activités similaire à celui des Débitrices et, par conséquent, puissent souhaiter à conclure un nouveau bail avec les locateurs.
29. En ce qui concerne **Marché Central**, le locateur a refusé la proposition du Séquestre et a exigé du Séquestre le paiement de loyer ou, à défaut, que les Biens meubles situés dans les locaux soient évacués très rapidement. À titre de rappel, le 24 janvier 2025, les Débitrices et le locateur de cet emplacement ont convenu d'une entente prévoyant la résiliation consensuelle du bail.
30. Dans ce contexte, étant donné la valeur négligeable de liquidation des Biens meubles à cet endroit et l'impossibilité d'effectuer un processus de vente sans le paiement du loyer au locateur, le Séquestre a pris la décision de ne pas prendre possession de ces Biens meubles. Ainsi, ces actifs ont été retirés du PSIV.
31. Le Séquestre a été informé que la CIBC, créancière garantie détenant des sûretés sur ces actifs, a également pris la décision d'abandonner ses garanties sur les biens situés à cet emplacement uniquement, réservant expressément tous ses autres droits, le tout tel qu'il appert d'une copie de la correspondance du procureur de la CIBC communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-5**.
32. Quant aux autres locateurs, ils ont accepté la proposition du Séquestre tout en indiquant que la situation allait devoir être réévaluée très rapidement après la Phase 1.
33. Toutefois, malgré le fait que le Séquestre n'avait pas à payer de loyer pour ces emplacements durant la Phase 1, il n'en demeure pas moins que le Séquestre

devait assumer des frais conservatoires importants en lien avec chacun de ces emplacements.

34. À la suite de l'ouverture des soumissions obtenues dans la Phase 1, le Séquestre a constaté qu'aucune offre significative n'avait été reçue pour les Biens meubles situés à **St-Jean-sur-Richelieu** et que la quasi-totalité des soumissions reçues pour les Biens meubles dans le cadre de la Phase 1 était conditionnelle à la signature d'un bail avec les locateurs.
35. Considérant ce qui précède à l'égard de cet emplacement, comme aucune offre significative n'avait été reçue et étant donné que le bail avait été résilié de consentement par les Débitrices le ou vers le 20 janvier 2025, le locateur a exigé du Séquestre que les Biens meubles soient retirés rapidement des locaux.
36. Étant donné la valeur de liquidation minimale de ces Biens meubles à cet endroit, le Séquestre a pris la décision de ne pas prendre possession de ces Biens meubles.
37. Le Séquestre a été informé que la CIBC, créancière garantie détenant des sûretés sur ces actifs, a également pris la décision d'abandonner ses garanties sur les biens situés à cet emplacement uniquement, réservant expressément tous ses autres droits, le tout tel qu'il appert d'une copie de la correspondance du procureur de la CIBC communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-6**.
38. En ce qui a trait aux autres locateurs, le Séquestre a invité les soumissionnaires retenus pour la Phase 2 à s'entretenir directement avec les locateurs concernés dans le but de tenter de conclure un bail.
39. Ces discussions ont eu des résultats mitigés avec les locateurs. Certains ont été réceptifs, tandis que d'autres ont adopté une position plus rigide. Ces derniers ont clairement signifié au Séquestre leur refus de signer un nouveau bail, ont menacé de tenir le Séquestre personnellement responsable du paiement du loyer et ont prévenu qu'ils procéderaient à la disposition des Biens meubles si ceux-ci n'étaient pas récupérés dans un délai très court.
40. À titre d'exemple, dans la semaine du 10 mars 2025, le locateur du cinéma situé à **Deux-Montagnes** a informé le Séquestre qu'à défaut de retirer les Biens meubles des lieux au plus tard le 17 mars 2025, le locateur disposerait desdits biens aux frais du Séquestre.
41. Face à la position intransigeante du locateur de Deux-Montagnes, le Séquestre a pris la décision, de concert avec la CIBC qui détient des sûretés sur ces actifs, de vendre les Biens meubles situés à cet emplacement au meilleur prix possible et avant la fin prévue de la Phase 2. Cette vente a pu être réalisée sans autorisation judiciaire, car le prix de la transaction était à l'intérieur du seuil de 50 000 \$ prévu au paragraphe 17.3 (p) de l'Ordonnance de séquestre. (la « **Transaction Deux-Montagnes** »).

42. Dans le même ordre d'idées, au début du mois de mars 2025, le propriétaire des locaux situés à **Taschereau** a informé le Séquestre qu'il entendait reprendre possession d'une portion des locaux occupés par les Débitrices afin de les louer à un tiers. Dans ce contexte, il a exigé du Séquestre d'évacuer sans délai les Biens meubles de cette portion des locaux, tout en permettant au Séquestre de conserver les Biens meubles dans l'autre partie des locaux occupés par les Débitrices pour permettre une transaction. Il a toutefois insisté pour que toute telle transaction ait lieu d'ici le 31 mars 2025.
43. Le Séquestre a donc rapidement conclu une transaction de vente des Biens meubles situés dans la section des locaux qui serait reprise par le locateur de Taschereau, le tout avec l'accord de la CIBC qui détient des sûretés sur ces actifs. Cette vente a également pu être réalisée sans autorisation judiciaire, car le prix de la transaction était à l'intérieur du seuil de 50 000 \$ prévu au paragraphe 17.3 (p) de l'Ordonnance de séquestre.
44. De plus, les locateurs qui avaient initialement été ouverts à la proposition du Séquestre de laisser les Biens meubles dans les locaux sans exiger de loyer jusqu'à la fin de la Phase 1 ont insisté auprès du Séquestre sur la nécessité de conclure les transactions dans les meilleurs délais, et ce bien avant la date prévue du 23 avril 2025.
45. Ainsi, dans un contexte où :
- a) Le Séquestre n'a pas les ressources financières lui permettant de payer le loyer à ces emplacements;
  - b) Les frais conservatoires liés à chaque emplacement sont considérables à la lumière de la valeur des Biens meubles, faisant en sorte que la réalisation pourrait être négative si les ventes étaient conclues plus;
  - c) Contrairement aux emplacements de Pont-Viau et Lacordaire, le Séquestre ne perçoit aucun loyer à l'immeuble de Terrebonne pour compenser les frais conservatoires engagés, n'étant pas séquestre de cet immeuble; et
  - d) Les locateurs exigent une clôture rapide des transactions portant sur les Biens meubles dans leurs locaux, menaçant de reprendre les locaux sans signer de nouveau bail et ainsi de compromettre toute vente potentielle;
- le Séquestre a décidé de devancer la date limite du dépôt d'offres contraignantes dans le cadre de la Phase 2 pour les Biens meubles.
46. Ainsi, le 3 mars 2025, le Séquestre a informé les soumissionnaires qualifiés pour la Phase 2 que la date limite pour soumettre une offre contraignante était devancée au 14 mars 2025 en ce qui a trait aux biens suivants :
- a) Les Biens Taschereau;

- b) Les Biens Longueuil;
  - c) Les Biens Spheretech;
  - d) Les Biens Terrebonne;
  - e) Les Biens de Pont-Viau; et
  - f) Les Biens de Lacordaire.
47. Le Séquestre a réalisé par la suite qu'il avait omis par inadvertance d'aviser les Débitrices de ce changement le 3 mars 2025. Ce n'est que le 10 mars 2025 que les Débitrices en furent informées.
48. Toutefois, le 10 mars 2025, à la demande des Débitrices, le Séquestre a informé les soumissionnaires concernés qu'il acceptait de maintenir la date limite pour le dépôt d'une offre contraignante pour les Biens meubles situés aux cinémas de **Pont-Viau** et de **Lacordaire** au 23 avril 2025, étant donné qu'il s'agissait d'emplacements dans des immeubles appartenant aux Débitrices pour lesquels le Séquestre perçoit du loyer et était ainsi en mesure de payer les frais conservatoires.

### **C. Les résultats de la Phase 2**

49. Le 14 mars 2025, le Séquestre a reçu 21 offres de 8 offrants visant les Biens meubles des Débitrices dont la date limite avait été devancée.
50. Le 19 mars 2025, et notamment dans le but de fournir un délai additionnel aux soumissionnaires potentiels, incluant les Débitrices, le Séquestre a informé les soumissionnaires qu'il leur donnait jusqu'au 21 mars 2025 pour soumettre une offre bonifiée, à défaut de quoi le Séquestre considérait qu'ils maintenaient l'offre déjà soumise avant le 14 mars 2025.
51. Le Séquestre a reçu une seule offre additionnelle entre le 14 mars 2025 et le 21 mars 2025, laquelle n'a pas été retenue par le Séquestre.
52. À la suite de son analyse des offres reçues dans le cadre de la Phase 2, et après consultation avec les Créancières garanties, le Séquestre a conclu que la Transaction Longueuil/Taschereau et la Transaction Terrebonne constituaient les offres les plus avantageuses pour les Biens Longueuil, les Biens Taschereau, et les Biens Terrebonne.
53. Quant aux Biens meubles situés dans le cinéma Spheretech, le locateur a informé le Séquestre qu'il n'est pas disposé à signer un nouveau bail avec l'offrant identifié par le Séquestre dans le cadre de la Phase 2. Dans ce contexte et comme l'offre reçue pour ces actifs était conditionnelle à la signature d'un bail, le Séquestre avisera l'offrant en conséquence et verra à déterminer la meilleure façon de disposer de ces biens dans les circonstances.

54. Le sommaire des offres est communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-7, sous scellés**.

## **V. Les Transactions**

### **A. La Transaction Longueuil/Taschereau**

55. La Transaction Longueuil/Taschereau, telle qu'envisagée par l'offre de Cine Starz, constitue la transaction la plus avantageuse pour ces biens, comme il appert de l'offre de Cine Starz pour ces biens, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-8 en liasse, sous scellés**.
56. Le Séquestre recommande l'approbation de la Transaction Longueuil/Taschereau, pour les motifs suivants :
- a) La contrepartie offerte pour les Biens Longueuil et les Biens Taschereau est juste et raisonnable dans les circonstances;
  - b) Outre l'émission de l'ordonnance d'approbation et de dévolution (Pièce R-1), toutes les conditions à la mise en œuvre de cette transaction ont été soit réalisées, soit levées;
  - c) Cine Starz est disposée à clôturer la Transaction au plus tard le 4 avril 2025, ce qui fait en sorte que le Séquestre puisse cesser d'assumer les frais conservatoires liés à ces biens dans un avenir rapproché;
  - d) La Transaction Longueuil/Taschereau est appuyée par la CIBC, créancière garantie des Biens Longueuil et des Biens Taschereau, ainsi que par le locateur à ces deux emplacements, qui a conclu ou est sur le point de conclure un bail avec Cine Starz à chacun de ces emplacements.

### **B. La Transaction Terrebonne**

57. En ce qui a trait aux Biens Terrebonne, bien que les Débitrices soient locateur et propriétaires de l'immeuble à Terrebonne, le Séquestre estime que les Biens Terrebonne doivent être réalisés et traités comme s'ils étaient situés à des emplacements loués de locateurs-tiers, et ce, pour les motifs suivants :
- a) L'immeuble à Terrebonne n'est pas visé par la présente mise sous séquestre, de sorte que le Séquestre n'a aucun contrôle sur le locateur;
  - b) Les frais conservatoires liés à cet emplacement prendront fin une fois la transaction complétée, contrairement aux emplacements de Pont-Viau et Lacordaire qui devront de toute façon être maintenus compte tenu que les immeubles font partie du PSIV et que les offres pour ces immeubles sont attendues le 23 avril 2025; et

- c) Contrairement aux emplacements de Pont-Viau et Lacordaire, le Séquestre ne perçoit aucun loyer à l'immeuble de Terrebonne pour compenser les frais conservatoires engagés, n'étant pas séquestre de cet immeuble.
58. L'offre de 9358 eu égard à la Transaction Terrebonne est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-8, sous scellés**.
59. En plus d'être la meilleure offre reçue pour les Biens Terrebonne, l'offre retenue pour les Biens Terrebonne émane de 9358, soit une société liée à Ace Mortgage Corp., laquelle est créancière de deuxième rang sur l'immeuble à Terrebonne.
60. Le Séquestre anticipe donc que la conclusion de cette transaction mettra fin à sa présence à l'immeuble de Terrebonne.

## **VI. La mise sous scellés**

61. Le Séquestre demande la mise sous scellés des pièces suivantes :
- a) l'offre de Cine Starz pour les Biens Longueuil et les Biens Taschereau (Pièce R-8 en liasse);
  - b) l'offre de 9358 pour les Biens Terrebonne (Pièce R-9);
  - c) le sommaire des offres reçues (Pièce R-7);
  - d) les Annexes A, C et D du Rapport (Pièce R-3).
62. Les informations contenues aux pièces décrites ci-dessous sont de nature sensible et leur divulgation avant la clôture des Transactions pourrait miner la poursuite du PSIV advenant un scénario ou l'une ou l'autre des Transactions ne pouvait clôturer.
63. Il n'existe aucune alternative raisonnable permettant la divulgation totale ou partielle de ces informations. Qui plus est, la confidentialité recherchée est limitée, en ce qu'elle prendrait fin après la clôture des Transactions.

## **VII. Le caractère exécutoire nonobstant appel des ordonnances recherchées**

64. Le Séquestre demande que les ordonnances recherchées soient émises sur une base exécutoire nonobstant appel.
65. Considérant la pression exercée par les locateurs, laquelle pourrait s'exacerber si les transactions ne clôturent pas dans les délais stipulés aux Transactions, ainsi que les frais conservatoires que le Séquestre devra continuer d'assumer pendant des procédures d'appel, le Séquestre soumet respectueusement que l'exécution nonobstant appel est appropriée dans les circonstances.

**POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :**

**ACCUEILLIR** la présente demande;

**RENDRE** les ordonnances conformément aux conclusions recherchées aux termes des projets d'ordonnance communiqués au soutien des présentes comme Pièce R-1 et Pièce R-2.

**LE TOUT** sans les frais de justice, sauf en cas de contestation, et en cas de contestation, contre toutes les parties contestataires sur une base solidaire.

Montréal, ce 27 mars 2025

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

---

**Fasken Martineau DuMoulin**

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

Avocats du Séquestre

800, rue du Square-Victoria, bureau 3500

Montréal (Québec) H3C 0B4

Télécopieur : +1 514 397 7600

**Me Marc-André Morin**

Téléphone : +1 514 397 5131

Courriel : [mamorin@fasken.com](mailto:mamorin@fasken.com)

**Me Nicolas Mancini**

Téléphone : +1 514 397 5293

Courriel : [nmancini@fasken.com](mailto:nmancini@fasken.com)

**ANNEXE A**

**CINÉMAS GUZZO INC.**

**CINÉMA MÉGA-PLEX LONGUEUIL 14 INC.**

**CG LACORDAIRE INC.**

**CG TERREBONNE INC.**

**CINÉMA TERREBONNE INC.**

**CG MONTRÉAL INC.**

**CG LAVAL INC.**

**CG RIVE-NORD INC.**

**CINÉMA MÉGA-PLEX TASCHEREAU 18 INC.**

**CG STE-THÉRÈSE INC.**

**CG ST-JEAN INC.**

**LE GROUPE GUZZO CONSTRUCTION INC.**

**GROUPE GUZZO PONT-VIAU INC.**

**MÉGA-CENTRE GUZZO PONT-VIAU INC.**

**GROUPE GUZZO LACORDAIRE INC.**

**GROUPE GUZZO STE-DOROTHÉE INC.**

**GROUPE GUZZO TERREBONNE INC.**

**PIZZERIA GIULIETTA INC.**

**GIULIETTA PIZZERIA NAPOLETANA LACORDAIRE INC.**

## DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je soussigné, Dominic Deslandes, CPA, CIRP, SAI, exerçant ma profession au 600, rue De La Gauchetière Ouest, Tour de la Banque Nationale, Bureau 2000, à Montréal, province de Québec, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis l'un des représentants dûment autorisé du Séquestre, Raymond Chabot inc., en la présente instance;
2. Tous les faits allégués à la présente demande sont à ma connaissance personnelle vrais.

ET J'AI SIGNÉ :



---

Dominic Deslandes

Affirmé solennellement devant moi,  
à Montréal, ce 27 mars 2025



---

Commissaire à l'assermentation pour le  
Québec



**AVIS DE PRÉSENTATION  
COMMERCIALE (SALLE VIRTUELLE)**

**1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE**

**PRENEZ AVIS** que la *Demande visant à étendre les pouvoirs du séquestre et autres redressements appropriés* sera présentée en division de pratique de la Chambre commerciale de la Cour supérieure, dans une salle virtuelle à être déterminée, du palais de justice de Montréal, le 1<sup>er</sup> avril 2025, à 9h30, devant l'honorable Michel A. Pinsonnault.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Montréal, ce 27 mars 2025

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

---

**Fasken Martineau DuMoulin**

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

Avocats du Séquestre

800, rue du Square-Victoria, bureau 3500

Montréal (Québec) H3C 0B4

Télécopieur : +1 514 397 7600

**Me Marc-André Morin**

Téléphone : +1 514 397 5131

Courriel : [mamorin@fasken.com](mailto:mamorin@fasken.com)

**Me Nicolas Mancini**

Téléphone : +1 514 397 5293

Courriel : [nmancini@fasken.com](mailto:nmancini@fasken.com)

**C A N A D A**

**PROVINCE DE QUÉBEC**  
DISTRICT DE TERREBONNE  
LOCALITÉ DE SAINT-JÉRÔME

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)  
*Loi sur la faillite et l'insolvabilité*

---

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.**

-et-

**Q-12 CAPITAL S.E.C.**

-et-

**BANQUE ÉQUITABLE**

Requérantes

-et-

**RAYMOND CHABOT INC.**

Séquestre

**LISTE DES PIÈCES AU SOUTIEN DE LA  
DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'ORDONNANCES  
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION**

(Paragraphe 18 de l'ordonnance amendée et reformulée nommant un séquestre datée  
du 5 février 2025)

- PIÈCE R-1**           Projet d'ordonnance pour la Transaction Longueuil/Taschereau
- PIÈCE R-1A**        Version comparative entre le modèle « standard » disponible sur le site web du Barreau de Montréal et le projet d'ordonnance pour la Transaction Longueuil/Taschereau
- PIÈCE R-2**           Projet d'ordonnance pour la Transaction Terrebonne
- PIÈCE R-2A**        Version comparative entre le modèle « standard » disponible sur le site web du Barreau de Montréal et le projet d'ordonnance pour la Transaction Terrebonne
- PIÈCE R-3**           Rapport du Séquestre, avec annexes **sous scellés**
- PIÈCE R-4**           *Teaser* et modalités du PSIV préparés par le Séquestre, en liasse
- PIÈCE R-5**           Correspondance du procureur de la CIBC en ce qui concerne Marché Central
- PIÈCE R-6**           Correspondance du procureur de la CIBC en ce qui concerne St-Jean-sur-Richelieu
- PIÈCE R-7**           Sommaire des offres **sous scellés**
- PIÈCE R-8**           Offre de Cine Starz (Transaction Longueuil/Taschereau) **sous scellés**
- PIÈCE R-9**           Offre de 9358 (Transaction Terrebonne) **sous scellés**

Montréal, ce 27 mars 2025

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

---

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

Avocats du Séquestre  
800, rue du Square-Victoria, bureau 3500  
Montréal (Québec) H3C 0B4  
Télécopieur : +1 514 397 7600

**Me Marc-André Morin**

Téléphone : +1 514 397 5131

Courriel : [mamorin@fasken.com](mailto:mamorin@fasken.com)

**Me Nicolas Mancini**

Téléphone : +1 514 397 5293

Courriel : [nmancini@fasken.com](mailto:nmancini@fasken.com)

N° : 700-11-022311-247

---

PROVINCE DE QUÉBEC  
COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)  
DISTRICT DE TERREBONNE  
LOCALITÉ DE SAINT-JÉRÔME

---

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

**CINÉMAS GUZZO INC. ET AL.**

Débitrices

-et-

**BANQUE CANADIENNE IMPÉRIALE DE  
COMMERCE ET AL.**

Créancières garanties

-et-

**RAYMOND CHABOT INC.**

Séquestre

20406/309479.00019

**BF1339**

---

**DEMANDE POUR L'ÉMISSION  
D'ORDONNANCES D'APPROBATION ET DE  
DÉVOLUTION**

(Paragraphe 18 de l'ordonnance amendée et  
reformulée nommant un séquestre  
datée du 5 février 2025)

Date de présentation : 1<sup>er</sup> avril 2025

---

ORIGINAL

---

**Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.**  
800, rue du Square-Victoria, bureau 3500  
Montréal (Québec) H3C 0B4

**Me Marc-André Morin**  
[mamorin@fasken.com](mailto:mamorin@fasken.com)  
**Me Nicolas Mancini**  
[nmancini@fasken.com](mailto:nmancini@fasken.com)

Tél. +1 514 397 5131  
+1 514 397 5293  
Fax. +1 514 397 7600