

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)**

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO : 500-11-042871-125

Le 22 juin 2012

PRÉSENT : ME Me Pierre Pellerin, registraire, REGISTRAIRE L.F.I.

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :

COOPÉRATIVE D'HABITATION BEDFORD;

Débitrice-intimée

- et -

SOCIÉTÉ FINANCIÈRE FIRST NATIONAL;

Requérante

- et -

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC;

Mise-en-cause

JUGEMENT

[1] **LA COUR**, saisie de la requête de la Requérante Société Financière First National « **Requête pour nomination d'un séquestre** », selon l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et la règle 6(4) des *Règles générales sur la faillite et l'insolvabilité*), après avoir pris connaissance des allégués de ladite Requête et des affidavits et pièces produits au soutien de celle-ci;

[2] **CONSIDÉRANT** les représentations du procureur de la requérante et la preuve soumise;

Un document de contestation

- [3] **CONSIDÉRANT** que la Requérante a prouvé les allégués de sa requête;
- [4] **CONSIDÉRANT** que la Requérante a démontré que la nomination d'un séquestre est nécessaire pour protéger ses intérêts à titre de créancière hypothécaire ayant donné le préavis selon l'article 244 (1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;
- [5] **CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu d'accorder la requête selon ses conclusions et qu'un séquestre soit nommé aux biens ci-après décrits appartenant à la Débitrice-intimée;
- [6] **PAR CES MOTIFS, LA COUR:**
- [7] **ACCUEILLE** la présente requête;
- [8] **ABRÈGE** les délais de signification, de production et de présentation de la présente requête;
- [9] Si nécessaire, **DISPENSE** la requérante de signifier la présente requête et lui **PERMET** de présenter cette requête *ex parte*;

NOMINATION

- [10] **NOMME** PricewaterhouseCoopers Inc. (M. Christian Bourque, syndic, responsable du dossier) pour agir à titre de séquestre (le « **Séquestre** ») quant aux Biens de la Débitrice, et ce, jusqu'à ce qu'une ordonnance soit rendue par le tribunal mettant un terme au mandat du Séquestre :
- [11] **DÉCLARE** que l'ordonnance (l'« **Ordonnance** ») et ses effets survivront au dépôt d'un avis d'intention de faire une proposition ou d'une proposition en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après la « **LFI** »), à l'émission d'une ordonnance initiale à l'endroit de la débitrice-intimée rendue aux termes de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (ci-après la « **LACC** ») ou à la faillite de la débitrice-intimée, à moins qu'une ordonnance spécifique à l'effet contraire ne soit rendue par le Tribunal.

POUVOIRS DU SÉQUESTRE

- [12] **AUTORISE** le Séquestre à exercer les pouvoirs suivants :
- [13] **Pouvoirs reliés à la prise de possession des Biens**

- [14] **AUTORISE** le Séquestre à prendre possession des biens de la Débitrice ci-après décrits (les « **Biens** ») et à exercer sur ceux-ci les pouvoirs énumérés ci-après en lieu et place de cette dernière :
- [15] l'universalité des biens immeubles et meubles de la Débitrice, corporels et incorporels, présents et futurs, de quelque nature qu'ils soient, en quelque lieu et en quelques mains qu'ils se trouvent, incluant, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, l'immeuble ci-après décrit :

Désignation

- [16] *« That certain emplacement fronting on Bedford Street, in the City of Montreal, known and designated as being Lot number 2 174 490 of the Cadastre of Quebec (formerly known as being subdivision twenty-one of the original lot seventy-two (72-21) on the Official Plan and Book of Reference of the Village of Côte des Neiges).*
- [17] *With the building thereon erected bearing civic number 3185 Bedford Street »*
- [18] (ci-après l'« **Immeuble** »)
- [19] **Pouvoirs liés à la conservation des Biens**
- [20] **AUTORISE** le Séquestre, pour et au nom de la débitrice-intimée, à exercer :
- 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 la Débitrice;
 - c) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès, en tout temps, aux places d'affaires et locaux de la Débitrice et aux Biens, incluant les appartements de l'Immeuble et pour changer les serrures donnant accès auxdits locaux, places d'affaires de la Débitrice et aux appartements de l'Immeuble;
 - d) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tout document, bail, clé, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations de la Débitrice 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 de la Débitrice;

[21] **Pouvoirs liés aux opérations de la débitrice-intimée**

- f) tous les pouvoirs nécessaires pour continuer, en tout ou en partie, les opérations de la Débitrice;
- g) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des recettes et débours de la Débitrice;
- h) tous les pouvoirs nécessaires afin de percevoir tous les comptes à recevoir et autres créances de la Débitrice et transiger à leur égard et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins;
- i) tous les pouvoirs nécessaires afin de pouvoir 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'autre institution financière, et ce, afin d'encaisser toute somme payable à la Débitrice, et d'émettre tout paiement qui, de l'avis du Séquestre, est nécessaire ou utile aux opérations de la Débitrice;
- j) tous les pouvoirs pour mandater une firme externe spécialisée dans la gestion immobilière et pour conclure toute entente de service avec des tiers pour effectuer toute réparation jugée urgente par le Séquestre, pour remédier à tout problème d'infestation et pour nettoyer et entretenir l'Immeuble;
- k) tous les pouvoirs pour résilier ou mettre fin à toute entente de service.

[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 de l'article 34 de la LFI, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions à l'égard des Biens et **PERMET** également au Séquestre de déposer, pour le bénéfice de la Débitrice, s'il le juge approprié, un avis d'intention de faire une proposition aux termes de la LFI ou une cession en vertu de l'article 49 de la LFI;

[23] **AUTORISE** le Séquestre à retenir les services de tout avocat, ou de toute personne ou entreprise afin de remplir efficacement ses fonctions;

[24] **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 de la Requérante. Le Séquestre ne doit toutefois pas communiquer des informations jugées confidentielles, exclusives ou concurrentielles par la Requérante, à des tiers sans le

consentement préalable de la Requérante, à moins de directive contraire du Tribunal.

DEVOIRS DE LA DÉBITRICE

- [25] **ORDONNE** que la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants accordent, sans délai, au Séquestre l'accès à l'Immeuble et aux Biens, aux places d'affaires et locaux de la Débitrice et aux Registres;
- [26] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants, de coopérer avec le Séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de l'Ordonnance;
- [27] **ORDONNE** à la Débitrice de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit, à l'égard des Biens, et autrement que dans le cours normal de son entreprise et avec le consentement du Séquestre.

NON INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE, LA DÉBITRICE ET L'IMMEUBLE

- [28] **ORDONNE** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable ne soit dûment transmis au Séquestre et à la Requérante, aucune procédure, saisie, revendication ou autre mesure d'exécution, ne pourra être mise en œuvre ou exécutée contre les Biens:
- [29] **ORDONNE** qu'aucune personne n'interrompe, ne modifie, résilie ou cesse d'exécuter ses obligations en vertu de tout droit, contrat, entente, licence ou permis conclu avec la Débitrice sans le consentement préalable du Séquestre, ou avec l'autorisation du Tribunal.

FOURNITURE DE SERVICES

- [30] **ORDONNE** que toute personne partie à une entente écrite ou verbale avec la Débitrice, ainsi que tout fournisseur de biens ou de services à la Débitrice, 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 de la Débitrice, en autant 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 de la Débitrice 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

- [31] **PERMET** au Séquestre de continuer à retenir les services des employés de la Débitrice jusqu'à ce que le Séquestre, agissant pour et au nom de la Débitrice, ou la Débitrice, 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

- [32] **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

- [33] **DÉCLARE** que, sous réserve des pouvoirs conférés au Séquestre aux termes de l'Ordonnance, rien aux présentes n'impose une obligation au Séquestre de prendre la possession, le contrôle, ou d'autrement assumer la gestion des Biens. Le Séquestre ne sera point, par l'émission de l'Ordonnance, présumé être en possession des Biens, tels que prévu à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la LFI;
- [34] **DÉCLARE** que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement;

- [35] **DÉCLARE** que l'article 215 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. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe bénéficient de la protection découlant du présent paragraphe.

HONORAIRES

- [36] **DÉCLARE** qu'en garantie des frais et débours professionnels engagés, tant avant qu'après la date de l'Ordonnance, à l'égard de la présente instance, une charge et une sûreté à l'égard de l'Immeuble sont constituées en faveur du Séquestre, du procureur du Séquestre et des autres conseillers du Séquestre, et ce, jusqu'à concurrence d'un montant total de 150 000 \$ (la « **Charge d'Administration** »);
- [37] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration est de rang supérieur à celui de toutes autres charges ou sûretés, de quelque nature que ce soit (collectivement, les «**Charges** »), grevant l'Immeuble;
- [38] **DÉCLARE** que la Charge d'Administration grève, à compter de 0 h 01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance (l' « **Heure de prise d'effet** »), l'Immeuble, de la Débitrice;
- [39] **DÉCLARE** que, nonobstant: i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui en découle, ii) toute requête en faillite déposée à l'égard de la Débitrice conformément à la LFI et toute ordonnance de faillite y faisant droit ou toute cession de biens visant la Débitrice qui est faite ou réputée avoir été faite, et iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par le Séquestre conformément à l'Ordonnance et l'octroi de la Charge d'Administration ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux, des opérations sous-évaluées, des paiements préférentiels ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable, et seront valides et exécutoires à l'encontre de toute personne, y compris tout syndic de faillite, et tout séquestre à l'Immeuble de la Débitrice;
- [40] **AUTORISE** le Séquestre à prélever des avances pour le paiement de ses honoraires et débours et ceux de ses procureurs, avec l'accord de la Requérante, le tout sujet à taxation conformément à la LFI, le cas échéant.

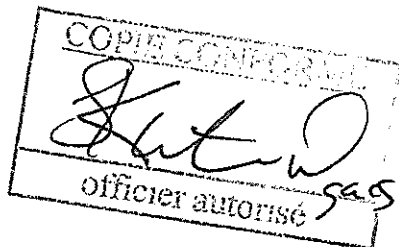
GÉNÉRALITÉS

- [41] **DÉCLARE** que l'Ordonnance, la Requête et l'affidavit à son soutien ne constituent pas, en eux-mêmes, un défaut de la Débitrice ou une omission de sa 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 autre écrit ou exigence;
- [42] **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;
- [43] **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;
- [44] **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 de la Débitrice et du Séquestre, et à toute autre partie qui en fait la demande;
- [45] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes ou autre ordonnance du Tribunal, il n'est pas nécessaire de signifier quelque document ou ordonnance à une personne, à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié une comparution aux procureurs de la Débitrice et du Séquestre et ne l'ait déposée au dossier de Cour;
- [46] **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 et à la Requérante, et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance

demandée, ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le Tribunal pourra ordonner;

- [47] **DÉCLARE** que l'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;
- [48] **DÉCLARE** que le Séquestre, avec le consentement préalable de la Débitrice, est autorisé à s'adresser, selon ce qu'il juge nécessaire ou souhaitable, avec ou sans avis, à tout autre tribunal ou organisme administratif au Canada, aux États-Unis d'Amérique ou à l'étranger, afin d'obtenir des ordonnances visant à apporter une aide à l'égard de l'Ordonnance et de toute ordonnance ultérieure du Tribunal et les complétant, ainsi que, sans limiter ce qui précède, une ordonnance en vertu du chapitre 15 du Bankruptcy Code des États-Unis d'Amérique, à l'égard de laquelle le Séquestre sera le représentant étranger de la Débitrice. Tous les tribunaux et organismes administratifs de tous ces territoires sont respectivement priés, par les présentes, de rendre de telles ordonnances et de fournir au Séquestre l'aide pouvant être jugée nécessaire ou appropriée à cette fin;
- [49] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada, de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif fédéral ou étatique des États-Unis d'Amérique et de tout tribunal ou organisme administratif étranger, afin que ceux-ci apportent leur aide au Tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de l'Ordonnance;
- [50] **ORDONNE** l'exécution provisoire de l'Ordonnance nonobstant tout appel et sans qu'il soit nécessaire de fournir quelque garantie ou cautionnement que ce soit.

[51] *smc*



(S) m/c Pierre Pellerin, registraire