

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE GATINEAU

N° : 550-11-018614-231

DATE : 19 mars 2024

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JEAN FAULLEM, J.C.S.**

---

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :

**9249206 CANADA INC.**  
Débitrice

c.  
**KPMG INC.**  
Séquestre

et

**8944989 CANADA INC. ET AL.**  
Mis en cause

---

**JUGEMENT**

---

[1] Le 21 juillet 2023<sup>1</sup>, à la demande de Maynbridge Capital inc., le Tribunal nomme KPMG inc. à titre de séquestre relativement à certains biens de la débitrice, et ce, conformément à l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité (LFI)*<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Un jugement rectifié est signé par le Tribunal le 26 juillet 2023.

<sup>2</sup> LRC (1985), ch. B-3.

[2] Dans le cadre de son jugement, le Tribunal autorise notamment le Séquestre à prendre possession de trois immeubles appartenant à la débitrice, à les préserver et à les vendre.

[3] Au terme d'un processus de mise en vente des immeubles qui ne donne pas les résultats escomptés, le Séquestre dépose au dossier de la Cour, le 1<sup>er</sup> mars 2024, une requête selon l'article 249 *LFI* afin d'obtenir des instructions quant à la façon de poursuivre la vente des biens en litige. Plus précisément, le Séquestre sollicite l'autorisation du Tribunal afin de procéder à une vente aux enchères des trois immeubles, conformément aux règles plus amplement décrites à la pièce R-18.

[4] Dans le cadre d'une requête du 4 mars 2024, la débitrice souhaite mettre fin au mandat du Séquestre, puisqu'elle serait en mesure de payer toutes les créances liées aux immeubles en litige, incluant les honoraires et frais du Séquestre.

[5] À l'audience, intervient la mise en cause 8944989 Canada inc. (894) qui est subrogée dans les droits de Maynbridge Capital inc. depuis le 1<sup>er</sup> février 2024<sup>3</sup>. En résumé, 894 appuie en substance les demandes du Séquestre<sup>4</sup>, quoiqu'à l'audience, 894 demande au Tribunal de déclarer irrecevable l'offre formulée par Les Placements Luc Poirier Itée dans le cadre du processus de vente initiale mis en place par le Séquestre.

[6] Pour les motifs plus amplement exposés ci-après, le Tribunal conclut que la saine administration de la justice milite en faveur de la vente aux enchères par le Séquestre des immeubles de la débitrice.

## QUESTIONS EN LITIGE

[7] Afin de bien comprendre les motifs du jugement, le Tribunal reproduit ici les conclusions recherchées par le Séquestre, telles que modifiées lors de l'audience<sup>5</sup>.

1. **GRANT** the present Motion for Directions;
2. **DECLARE** that it is reasonable and justifiable for the Receiver to conduct an Auction for the sale of the Property (as defined in the Motion);
3. **ORDER** that any prior delay for the presentation of this Motion is hereby abridged and validated so that this Motion is properly returnable today and hereby dispenses with any further notification/service thereof;

---

<sup>3</sup> Voir l'acte de cession de créance hypothécaire subrogatoire, pièce R-10.

<sup>4</sup> Dans son plan d'argumentation, 894 demande au Tribunal de déclarer irrecevable l'offre formulée par Les Placements Luc Poirier Itée dans le cadre du processus de vente mise en place par le Séquestre. Le Tribunal traite de cette demande dans la section de la troisième question en litige.

<sup>5</sup> Le Séquestre a produit la liste des nouvelles conclusions recherchées dans le cadre d'un projet de jugement produit sous la pièce R-19.1.

4. **ORDER** that the Auction be conducted in accordance with the Auction Rules enumerated in Exhibit R-18, a copy of which is annexed to the present Judgment to form an integral part hereof;
5. **DECLARE** that the Debtor has not fully collaborated with the Receiver and that same has not fully respected its obligations as set forth in the Receivership Order;
6. **ORDER** the Debtor to furnish forthwith to the Receiver any and all information concerning the Property, including without limitation, all Records (as defined in the Receivership Order) and the Desired Information (as defined in the Motion);
7. **AUTHORIZE** and **DIRECT** the Receiver to render any and all information obtained from the Debtor concerning the Property available for consultation by the Qualified Bidders via a virtual data room prior to the commencement of the Auction;
8. **ORDER** and **DECLARE** that the Administration Charge (as defined at paragraph 30 of the Receivership Order) is amended and increased to the aggregate amount of One Hundred Fifty Thousand Dollars (\$150,000.00), with retroactive effect, *nunc pro tunc*, to the date of the Receivership Order;
9. **DECLARE** that the present Judgment and all other orders in these proceedings shall have full force and effect in all provinces and territories in Canada;
10. **DECLARE** that the Receiver shall be authorized to apply as it may consider necessary or desirable, with or without notice, to any court or administrative body, whether in Canada, the United States of America or elsewhere, for orders which aid and complement the Judgment and any subsequent orders of this Court and, without limitation to the foregoing, an order under Chapter 15 of the *U.S. Bankruptcy Code*, for which the Receiver shall be the foreign representative of the Debtor. All courts and administrative bodies of all such jurisdictions are hereby respectively requested to make such orders and to provide such assistance to the Receiver as may be deemed necessary or appropriate for that purpose;
11. **REQUEST** the aid and recognition of any Court or administrative body in any province or territory of Canada, any Canadian Federal Court or administrative body and any federal or state court or administrative body in the United States of America and any court or administrative body elsewhere, to act in aid of, and to be complementary to, this Court in carrying out the terms of this Judgment;
12. **ORDER** and **DECLARE** that EXHIBITS R-15 (*en liasse*) and R-20 filed in support of the Motion are confidential and are to be filed and remain under seal until further Order of this Court;
13. **AUTHORIZE** the Trustee to file a partially redacted version of EXHIBIT R-20 into the Court Record, with the following sections to be redacted, in whole or in

part: (i) the entirety of Appendix G; (ii) pages 11 – 13 of Appendix I; and (iii) the entirety of Appendix J;

14. **PRAY ACT** of the Receiver's First Report, EXHIBIT R-20, and APPROVES the activities of the Receiver up until the date of the present Judgment in connection with the present receivership proceedings, including without limitation, the activities of the Receiver described in the Receiver's First Report;
15. **DECLARE** that the Receiver has satisfied its obligations pursuant to the *BIA* and in compliance with the Receivership Order rendered by this Court up until the date of the present Judgment;
16. **ORDER** the provisional execution of the present judgment notwithstanding any appeal and without the necessity of having to furnish any security thereon;
17. **THE WHOLE** with costs against the mass.

[8] Comme mentionnée précédemment, la débitrice plaide que la vente aux enchères des immeubles n'est pas nécessaire, puisqu'elle a elle-même procédé à leur vente et que le produit de celle-ci est amplement suffisant pour payer toutes les créances liées aux immeubles ainsi que les frais et honoraires du Séquestre.

[9] Principalement, le Tribunal doit trancher les seules questions de faits et de droit suivantes :

- 9.1. L'offre de la débitrice de payer toutes les créances liées aux immeubles ainsi que les frais du Séquestre met-elle fin au mandat de ce dernier ?
- 9.2. Sinon, quelle est la meilleure solution pour vendre les immeubles en litige ?
- 9.3. Le cas échéant, quelle est la valeur de la mise à prix des immeubles ?

[10] Dans le cadre de l'analyse de la deuxième question en litige, le Tribunal se prononcera sur la demande formulée lors de l'audience par 894 afin d'exclure Les Placements Luc Poirier ltée du nouveau processus de vente des immeubles.

[11] Finalement, le Tribunal traitera des demandes du Séquestre qui ne sont pas directement contestées par la débitrice (conclusions numéro 3 et 5 à 17)

## **ANALYSE**

### **1. PREMIÈRE QUESTION EN LITIGE : L'OFFRE DE LA DÉBITRICE NE MET PAS FIN AU MANDAT DU SÉQUESTRE**

[12] La débitrice prétend qu'en vertu de l'article 2761 de *Code civil du Québec (C.c.Q.)*, elle peut faire échec, par tout moyen, à la mise sous séquestre de ses biens si elle est en mesure de remédier « (...) à l'omission ou à la contravention mentionnée dans le

préavis et à toute omission ou contravention subséquente et, dans l'un ou l'autre cas, en payant les frais engagés »<sup>6</sup>.

[13] C'est ainsi que le 4 mars 2024<sup>7</sup>, la débitrice vend à une tierce partie, Oasis Gatineau inc., sans le consentement du Séquestre, les immeubles en litige pour une somme d'argent suffisante afin de rembourser toutes les créances liées aux trois immeubles ainsi que les frais engagés par le Séquestre. Le même jour, la débitrice signifie aux parties impliquées dans le présent dossier sa requête pour mettre fin au mandat du Séquestre. Au soutien de cette requête, monsieur Pascal Proulx, le seul et unique actionnaire, administrateur et dirigeant de la débitrice, signe une déclaration sous serment, par laquelle il indique notamment que le notaire qui a instrumenté l'acte de vente du 4 mars 2024 détient dans son compte en fidéicommiss la somme totale versée par l'acheteur<sup>8</sup>.

[14] Bien que le Séquestre reconnaisse que la vente intervenue entre la débitrice et Oasis Gatineau inc. le 4 mars 2024 lui permettrait de payer toutes les créances liées aux immeubles ainsi que ses frais, ses honoraires et ceux des personnes qu'il a engagées pour l'exécution de son mandat, il n'accepte pas cette offre, puisque que cette dernière a été exécutée sans son consentement et à l'extérieur du cadre du processus de vente mis de l'avant suivant les pouvoirs que lui a conféré le Tribunal par son jugement de juillet 2023.

[15] L'offre de la débitrice de payer toutes les sommes dues au Séquestre ne peut pas être cautionnée par le Tribunal. En effet, se faisant, cela aurait pour effet d'avaliser un stratagème illicite élaboré entre les représentants de la débitrice et d'Oasis Gatineau inc. pour se soustraire du processus de mise en vente des immeubles établi par le Séquestre conformément aux pouvoirs que lui a conférés le Tribunal<sup>9</sup>.

[16] Ce stratagème compromet aussi l'intégrité et la crédibilité du processus de vente mis en place par le Séquestre, de même que tout processus de vente subséquent. Il a également pour effet de déconsidérer l'administration de la justice, puisque la vente des immeubles s'est fait en contravention flagrante du jugement de mise sous séquestre du mois de juillet 2023.

[17] Le juge Clément Gascon, alors juge à la Cour supérieure, mentionne que « la recherche du meilleur prix possible pour les créanciers ne peut se faire en vase clos, en ignorant la protection nécessaire de l'intégrité et de la crédibilité du processus choisi pour atteindre cet objectif »<sup>10</sup>.

---

<sup>6</sup> Art. 2761 C.c.Q.

<sup>7</sup> Voir l'acte de vente C-7, déposé sous scellé, conformément à une ordonnance émise par le Tribunal à l'audience.

<sup>8</sup> Dans une déclaration sous serment du 12 mars 2024, le notaire John Lapierre confirme qu'il détient toujours dans un compte en fidéicommiss toutes les sommes reçues d'Oasis Gatineau inc.

<sup>9</sup> *Séquestre de Groupe Cidreco inc. et Banque Toronto-Dominion*, 2018 QCCS 2705.

<sup>10</sup> *Boutiques San Francisco Inc., Re*, 2004 CanLII 480 (QC CS), par. 20.

[18] Tel qu'indiqué, la débitrice plaide que l'article 2761 C.c.Q. l'autorise à mettre en échec les ordonnances de mise sous séquestre émises par le Tribunal en juillet 2023. Son argument repose essentiellement sur le fait que les tribunaux reconnaissent que cet article est d'ordre public<sup>11</sup> et que l'article 72 LFI consacre le principe de l'application en matière de faillite du droit substantif des lois provinciales, notamment en matière de recours hypothécaire. La débitrice ne produit ni jurisprudence ni texte de doctrine qui viendrait confirmer que l'article 2761 C.c.Q. permet de passer outre aux ordonnances de mise sous séquestre émises par un tribunal.

[19] De façon préliminaire, le Tribunal n'a aucune difficulté à reconnaître le caractère public de l'article 2761 C.c.Q.. Ainsi, il est toujours possible, même en présence d'un séquestre nommé en vertu de la LFI, de faire échec à l'exercice d'un droit hypothécaire d'un créancier, et ce, jusqu'à ce que le bien soit vendu.

[20] En revanche, l'exercice de ce droit par un débiteur ou par toute partie intéressée ne peut s'exercer en contravention d'une obligation particulière que lui impose la LFI<sup>12</sup>. C'est ce que prévoit expressément l'article 72 LFI, qui ce lit ainsi :

**72 (1)** La présente loi n'a pas pour effet d'abroger ou de remplacer les dispositions de droit substantif d'une autre loi ou règle de droit concernant la propriété et les droits civils, non incompatibles avec la présente loi, et le syndic est autorisé à se prévaloir de tous les droits et recours prévus par cette autre loi ou règle de droit, qui sont supplémentaires et additionnels aux droits et recours prévus par la présente loi.

**(2)** Nulle ordonnance de faillite, cession ou autre document fait ou souscrit sous l'autorité de la présente loi n'est, sauf disposition contraire de celle-ci, assujéti à l'application de toute loi en vigueur à toute époque dans une province relativement aux actes, hypothèques, jugements, actes de vente, biens ou enregistrements de pièces affectant le titre afférent aux biens, meubles ou immeubles, personnels ou réels, ou les privilèges ou charges sur ces biens.

[Nos soulignements]

[21] Comme l'indiquent les soulignements du Tribunal, l'article 72 LFI prévoit que les dispositions de cette loi supplantent celles d'une loi provinciale.

[22] Or, conformément à l'article 243 LFI, un tribunal peut, s'il est convaincu que cela est juste et approprié, nommer un séquestre à qui il accorde certaines responsabilités.

[23] Conformément à son jugement du 21 juillet 2023, rectifié le 26 juillet 2023, le Tribunal autorise notamment le Séquestre à vendre les immeubles de la débitrice<sup>13</sup>, tout

<sup>11</sup> Voir notamment l'arrêt de la Cour d'appel dans l'affaire Gognon c. Lagacé, 2023 QCCA 384 et le jugement de la Cour supérieure dans l'affaire Banque Nationale du Canada c. G.K., 2017 QCCS 5655.

<sup>12</sup> Voir à ce sujet notamment *Railpower Technologies Corp. (Arrangement relatif à)* 2009 QCCS 2885.

<sup>13</sup> Par. 13.4 du jugement rectifié du 26 juillet 2023.

en interdisant à cette dernière « to dispose, alienate, encumber or otherwise transact in any manner whatsoever, with regard to the Property »<sup>14</sup>.

[24] De sa propre admission, la débitrice a vendu les immeubles en litige à Oasis Gatineau inc. le 4 mars 2024<sup>15</sup>. Sans cette vente, la débitrice n'est pas en mesure de faire échec au recours hypothécaire de 894, aujourd'hui subrogé au droit de son créancier d'origine, Maynbridge Capital inc., conformément à l'article 2761 C.c.Q.

[25] Au procès se soulève la question de l'application de l'article 1413 C.c.Q.. Selon cet article, le contrat dont l'objet est prohibé par la loi ou contraire à l'ordre public est nul.

[26] Le Tribunal n'a pas à déterminer si l'article 1413 C.c.Q. s'applique dans le présent dossier ni s'il s'agit d'une nullité absolue ou relative, puisqu'il n'est pas saisi d'une demande en annulation de la vente du 4 mars 2024.

[27] La jurisprudence enseigne que de façon générale, les tribunaux n'interviennent pas afin de permettre à une partie de court-circuiter un processus de vente ordonné par un juge dans le cadre d'une ordonnance de mise sous séquestre<sup>16</sup>.

[28] Dans ce contexte particulier, le Tribunal conclut que la vente du 4 mars 2024 n'est pas opposable aux différentes parties impliquées dans le présent dossier. Cela inclut tant le Séquestre que 894. En effet, la vente des immeubles par la débitrice est prohibée par le jugement de mise sous séquestre. La débitrice, qui connaissait cette interdiction, est ainsi en contravention flagrante d'une disposition claire et précise que lui impose un jugement.

[29] Bien que cela ne fasse pas directement l'objet du litige, notons que la connaissance par le représentant d'Oasis Gatineau inc., monsieur Luc Poirier, de l'interdiction pour la débitrice de vendre les immeubles est admise par toutes les parties. En effet, monsieur Poirier a procédé au dépôt d'une offre d'achat des immeubles en litige dans le cadre du processus de vente établi par le Séquestre<sup>17</sup>, et ce, par l'entremise d'une autre société avec laquelle il est étroitement lié.

---

<sup>14</sup> Par. 21 du jugement rectifié du 26 juillet 2023.

<sup>15</sup> Pièce C-7, produite sous scellé.

<sup>16</sup> *Business Development Bank of Canada c. Mshadoco Inc.*, S.C. Montreal, Commercial Division, n°: 500-11-056448-190, September 6, 2019, Gouin J.

<sup>17</sup> Bien que les offres d'achat reçues par le Séquestre dans le cadre de son processus de mise en vente des immeubles (pièce R-15) ainsi que l'acte de vente du 4 mars 2024 (pièce C-7) ont été déposées sous scellée, le Séquestre a dévoilé l'identité des cinq entreprises qui ont déposé des offres d'achat. De celles-ci, notons la présence de Les Placements Luc Poirier Itée et de 8944989 Canada inc.. Il est également reconnu publiquement que la tierce partie qui a acheté les immeubles de la débitrice le 4 mars 2024 est Oasis Gatineau inc.; voir les pièces MC-1 et MC-2, pour consulter l'état de renseignements du registraire des entreprises en ce qui concerne de Les Placements Luc Poirier Itée et Oasis Gatineau inc..

[30] Au surplus, Me John Lapierre, notaire, qui instrumente la vente du 4 mars 2024 a été dûment informé, avant la vente, de l'existence du jugement du mois de juillet 2023 qui interdit à la débitrice de vendre les immeubles<sup>18</sup>. Ici encore, le Tribunal tient à préciser qu'il ne lui appartient pas de se prononcer sur la responsabilité respective des parties ou de leurs représentants dans le cadre de cette vente. Cette question pourra être examinée dans le cadre d'un autre dossier, si cela s'avère nécessaire. Il suffit de rappeler que cette vente n'est pas reconnue par le Tribunal dans le présent dossier et que les immeubles seront vendus au terme du processus examiné à la prochaine section du jugement.

[31] Cependant, avant de traiter de la prochaine question en litige, le Tribunal se doit de rappeler qu'en vertu du jugement du 21 juillet 2023, rectifié le 26 juillet 2023, la débitrice avait l'obligation de coopérer avec le Séquestre dans le cadre du mandat que le Tribunal lui a conféré. Cette exigence de collaboration s'étend également aux administrateurs, dirigeants et employés de la débitrice<sup>19</sup>.

[32] C'est ainsi, qu'en vertu du principe de la bonne foi qui s'applique en matière de faillite et d'insolvabilité (art. 4.2 *LF*), la débitrice aurait dû dévoiler l'offre d'achat reçu de monsieur Poirier, lequel, comme mentionné ci-avant, connaissait l'existence du jugement de mise sous séquestre ainsi que le processus de mise en vente des immeubles par le Séquestre. Si la débitrice ainsi que monsieur Poirier avait agi en toute transparence, de bonne foi et conformément aux dispositions du jugement du Tribunal du mois de juillet 2023, l'offre d'achat aurait transigé dans les mains du Séquestre suivant le cadre du processus de vente.

[33] Précisons que le Séquestre a indiqué que cette offre était plus intéressante et avantageuse que les cinq autres reçues dans le cadre de son processus de vente. En plus de permettre le paiement de toutes les créances liées aux immeubles ainsi que tous les frais et honoraires du Séquestre, cette vente aurait permis à la débitrice de récupérer une somme importante.

[34] Examinons un peu plus en détail la manigance organisée par monsieur Poirier et monsieur Proulx pour mettre en échec le processus de vente des immeubles. Il est important de noter que ni monsieur Poirier ni monsieur Proulx n'ont témoigné à l'audience afin d'expliquer les faits relatés au présent jugement. Le Tribunal tire ainsi ses conclusions des pièces et des déclarations sous serment déposées au dossier de la Cour ainsi que du rapport et du témoignage du Séquestre.

[35] Dans un premier temps, le 6 février 2024, l'avocat de 894, Me Alexandre Forest, informe l'avocat de la débitrice, Me Antony Robert, de la cession de la créance hypothécaire de Maynbridge Capital inc.<sup>20</sup> à sa cliente<sup>21</sup>. Le 9 février, Me Robert confirme

---

<sup>18</sup> Pièce R-12.

<sup>19</sup> Par. 20 du jugement rectifié du 26 juillet 2023.

<sup>20</sup> Pièce R-10.

<sup>21</sup> Voir le courriel de Me Forest du 6 février 2024, pièce C-2.

à Me Forest qu'il n'a plus le mandat de représenter la débitrice et monsieur Proulx<sup>22</sup>. Le même jour, le notaire Lapierre demande à 894, par lettre, de lui transmettre le solde dû sur la créance cédée<sup>23</sup>. Le notaire précise dans sa lettre qu'il est mandaté par monsieur Proulx et que « le prêt (...) vous sera remboursé le ou vers le 20 février 2024 ».

[36] Me Forest est personnellement informé de cette demande par un courriel que lui envoie Me Lapierre le 15 février 2024<sup>24</sup>. Dans ce courriel, Me Lapierre indique qu'une vente est prévue pour le 20 février 2024. Le même jour, Me Forest informe le notaire Lapierre que les immeubles en litige ne peuvent pas être vendus sans l'autorisation de la Cour<sup>25</sup>. Une copie de la réponse de Me Forest est transmise au Séquestre.

[37] Le 15 février 2024, l'avocat du Séquestre, Me Nicholas Chine, écrit à Me Lapierre pour l'informer de la nature du mandat du Séquestre et du processus de mise en vente des immeubles découlant du jugement de mise sous séquestre du mois de juillet 2023<sup>26</sup>. Me Chine précise au notaire Lapierre qu'il ne peut pas procéder à la vente des immeubles le 20 février 2024, et ce, en raison du jugement de mise sous séquestre. Malgré d'autres échanges de courriels<sup>27</sup>, le notaire Lapierre instrumente la vente des immeubles le 4 mars 2024<sup>28</sup>. Le notaire Lapierre n'a toutefois pas procédé à la publication de l'acte de vente dans l'attente de la décision du Tribunal sur la demande de la débitrice pour mettre fin au mandat du Séquestre<sup>29</sup>. Il a toutefois publié un avis de préinscription de la vente à l'index aux immeubles de la circonscription de Hull le 5 mars 2024<sup>30</sup>.

[38] Pendant cette période, monsieur Poirier, par l'entremise de l'une de ses entreprises<sup>31</sup>, tente d'acquérir les immeubles en litige en déposant au Séquestre, dans le cadre du processus licite de vente, une offre d'achat pour une somme inférieure à celle offerte directement à la débitrice. Cette offre d'achat a été présentée au Séquestre au plus tard le 23 février 2024.

[39] En agissant de la sorte, il est évident que monsieur Poirier se ménageait la chèvre et le chou. S'il n'obtenait pas les immeubles dans le cadre du processus de vente mis sur pied par le Séquestre, il croyait arriver au même résultat en achetant directement les immeubles de la débitrice. C'est d'ailleurs ce qu'il a fait dès qu'il a appris que le Séquestre refusait les cinq offres reçues et qu'il avait l'intention de demander au Tribunal

---

<sup>22</sup> Pièce R-11,

<sup>23</sup> Voir la lettre du 9 février 2024 de Me Lapierre, également produite sous la pièce C-2.

<sup>24</sup> Voir le courriel de Me Lapierre du 15 février 2024, toujours à la pièce C-2.

<sup>25</sup> Voir toujours la pièce C-2.

<sup>26</sup> Pièce R-12.

<sup>27</sup> Pièces R-13 et R-14.

<sup>28</sup> Voir le par. 6 de la déclaration sous serment du notaire Lapierre du 12 mars 2024.

<sup>29</sup> *Id.*

<sup>30</sup> Voir l'avis de préinscription de la vente du 5 mars 2024, publié sous le numéro 28 565 620, pièce C-8.

<sup>31</sup> Les Placements Luc Poirier Itée.

l'autorisation de procéder à une vente aux enchères pour compléter la vente des immeubles<sup>32</sup>.

[40] De son côté, en tentant de jouer sur deux fronts en même temps, la débitrice risque maintenant de perdre au change, puisque rien ne permet de confirmer que le processus de mise en vente des immeubles lui rapportera les mêmes avantages que ce que lui garantissait l'entente intervenue avec monsieur Poirier, lesquels avantages n'ont pas été entièrement dévoilés au Tribunal.

[41] Dans ces circonstances, la requête de la débitrice pour mettre fin au mandat du Séquestre est rejetée.

[42] Quant aux frais de justice afférant à la requête de la débitrice prévus aux articles 339 et suivants du *Code de procédure civile du Québec*, le Tribunal les octroie au Séquestre ainsi qu'à la mise en cause 894.

[43] Passons maintenant à l'analyse de la deuxième question en litige.

## 2. **SECONDE QUESTION EN LITIGE : LA MEILLEURE SOLUTION POUR VENDRE LES IMMEUBLES EN LITIGE CONSISTE EN LA MISE EN PLACE D'UN PROCESSUS DE VENTE AUX ENCHÈRES**

[44] En premier lieu, rappelons qu'un séquestre nommé en vertu de l'article 243 *LFI* ne représente aucune des parties impliquées dans le dossier pour lequel il est nommé. Il agit à titre de fiduciaire pour l'ensemble des parties ainsi que pour la masse des créanciers. En résumé, il agit pour le Tribunal de bonne foi et en toute intégrité.

« [19] A court appointed Receiver is not the agent of the debtor or creditor and is required to maintain an independent position between such parties and represent and report upon what is in the best interest all creditors and the debtor. The higher obligations on a court appointed Receiver in fact provides all parties with additional protection against an improvident sale.

[20] The duty of a court-appointed receiver is a duty to the court as an officer to act honestly and in good faith. The court-appointed receiver is therefore not an agent of a security holder, nor that of a debtor. The receiver's duty is also that of a fiduciary to all interested parties in issues involving the debtor's assets and property. The duties of a court-appointed receiver are well summarized in the leading case of *Parsons v. Sovereign Bank of Canada*, [1913] A.C. 160 at p.167 (P.C.) as follows:

A receiver and manager appointed ... is the agent neither of the debenture holders, whose credit he cannot pledge, nor of the company, which cannot control him. He is an officer of the Court put in to

---

<sup>32</sup> Voir le courriel de madame Jackie Shellon de KPMG du 4 mars 2024, pièce MC-4, ainsi que la requête du Séquestre datée du 1<sup>er</sup> mars 2024, mais signifiée aux parties le 4 mars 2024.

discharge certain duties prescribed by the order appointing him; duties which in the present case extended to the continuation and management of the business. The company remains in existence, but it has lost its title to control its assets and affairs.

[21] More recently, in *Re Regal Constellation Hotel Ltd.*, (2004), 71 O.R. (3d) 255 at para. 26 (C.A.) the Ontario Court of Appeal stated:

A court-appointed receiver is an officer of the court. It has a fiduciary duty to act honestly and fairly on behalf of all claimants with an interest in the debtor's property, including the debtor (and, where the debtor is a corporation, its shareholders). It must make candid and full disclosure to the court of all material facts respecting pending applications, whether favourable or unfavourable. See *Toronto-Dominion Bank v. Usarco Ltd.* (2001), 196 D.L.R. (4th) 448, 17 M.P.L.R. (3d) 57 (Ont. C.A.), per Austin J.A. at paras. 28-31, and the authorities referred to by him, for a more elaborate outline of these principles. It has been said with respect to a court-appointed receiver's standard of care that the receiver "must act with meticulous correctness, but not to a standard of perfection": *Bennett on Receiverships*, 2nd ed. (Toronto: Carswell, 1999) at p. 181, cited in *Toronto-Dominion Bank v. Usarco*, supra, at p. 459 D.L.R. »

[45] Le premier rapport du Séquestre, daté du 7 mars 2024<sup>33</sup>, et appuyé par le témoignage de monsieur David Malin rend compte de la façon dont les biens de la débitrice ont été administrés depuis le jugement de mise sous séquestre du mois de juillet 2023.

[46] Le rapport démontre, dans un premier temps, que malgré de nombreuses tentatives, le Séquestre n'a pas réussi à obtenir la collaboration de la débitrice et de son unique actionnaire, administrateur et dirigeant, monsieur Pascal Proulx. Nous reviendrons un peu plus loin sur les conséquences de l'absence de collaboration de la débitrice.

[47] Le rapport permet également au Tribunal de constater que le Séquestre a exécuté, jusqu'à maintenant, son mandat en toute transparence et dans le respect des pouvoirs que lui a attribués le Tribunal. Aucune des parties qui sont intervenues à l'audience n'a remis en cause la qualité du travail du Séquestre et de ses représentants.

[48] Il est vrai que l'un des offrants, monsieur Luc Poirier, s'est plaint de KPMG et de monsieur David Malin sur les réseaux sociaux<sup>34</sup>. Or, monsieur Poirier n'a pas témoigné à l'audience. Par ailleurs, comment ne pas noter qu'à première vue, les propos disgracieux de monsieur Poirier à l'égard du Séquestre semblent découler de la décision

---

<sup>33</sup> La version complète de la pièce R-20 est produite sous scellée afin de protéger le processus de mise en vente des immeubles en litige, mais une copie caviardée a été rendu publique.

<sup>34</sup> Pièce MC-3

de ce dernier de ne pas avoir accepté ses offres d'achat concernant les immeubles en litige ? Le Tribunal précise qu'il ne lui appartient pas de se prononcer sur les conséquences de la publication des propos de monsieur Poirier, d'autant que ni le Séquestre ni monsieur Malin ne lui demande d'intervenir pour l'instant.

[49] Cela étant précisé, notons que le premier rapport du Séquestre énonce les étapes qui ont précédé la mise en vente des biens de la débitrice. Il n'est ni utile ni nécessaire de revenir sur chacune de ces étapes autrement que pour convenir que le résultat des démarches exploratoires du Séquestre confirme la nécessité de vendre les immeubles en litige dans l'état où ils se trouvent et sans garantie légale « as is, where is basis »<sup>35</sup>. La question de l'évaluation environnementale des immeubles suffit à convaincre le Tribunal de la justesse de cette décision.

[50] C'est ainsi que le Séquestre a décidé de confier à un courtier immobilier détenant l'expertise nécessaire pour la vente d'immeubles de cette nature dans la région de l'Outaouais. Le choix du courtier NAI Terramont Commercial, Real Estate Agency (NAI), au terme d'un processus d'appel d'offres lancé auprès de huit courtiers différents n'est pas contesté par les parties.

[51] Suivant les travaux d'évaluation des immeubles par NAI, la mise en vente des biens a été initiée. Les personnes intéressées avaient jusqu'au 23 février 2024 pour présenter des offres d'achat, lesquelles devaient être conformes aux directives du Séquestre.

[52] Le Séquestre a reçu cinq offres d'achat pour les immeubles en litige<sup>36</sup>. Les offres sont produites sous scellés afin de préserver l'intégrité du processus de mise en vente des immeubles, puisque le processus initial n'a pas permis au Séquestre d'évaluer laquelle des offres reçues est la meilleure.

[53] Dans son rapport, le Séquestre indique qu'en raison des sommes offertes et des conditions différentes émises par les offrants, il ne lui est pas possible de déterminer l'offre la plus adéquate. Il propose de mettre en place un processus de vente aux enchères pour finaliser le processus entamé.

[54] En vertu du jugement de mise sous séquestre, le Séquestre s'est vu confier le pouvoir de vendre les immeubles en litige. Le Tribunal conclut que le Séquestre a mis en place un processus de vente rigoureux et impartial qui vise ultimement à vendre les immeubles aux conditions les plus favorables possibles pour toutes les parties prenantes.

[55] Pour les motifs mentionnés ci-haut, la débitrice n'a pas convaincu le Tribunal qu'elle pouvait mettre en échec la mise en vente des immeubles par le Séquestre.

---

<sup>35</sup> Page 7, par. 26 du rapport, pièce R-20.

<sup>36</sup> Pièce R-15, sous scellé.

[56] Le Tribunal est en accord avec l'évaluation du Séquestre des offres reçues et de sa proposition de procéder à une vente aux enchères. En effet, la lecture des cinq offres d'achat reçues par le Séquestre confirme qu'en raison de la diversité des conditions à leur soutien, il n'est pas possible de bien les comparer et d'en déterminer la véritable valeur.

[57] La mise en place d'une vente aux enchères offrira aux participants un processus équitable et raisonnable, puisque les offres soumises devront satisfaire une procédure déterminée à l'avance indiquant les conditions des offres. Cela permettra ainsi à tous les offrants d'effectuer des propositions d'achat basées sur les mêmes conditions.

[58] En l'absence de toute contestation par les parties qui ont participé à l'audience des règles soumises par le Séquestre pour la mise en vente des immeubles en litige par vente aux enchères, pièce R-18, le Tribunal ordonne que ces règles soient suivies.

[59] Plus précisément, le créancier hypothécaire 894, subrogé au droit de Maynbrige Capital inc., est en accord avec la vente aux enchères et les règles soumises par le Séquestre. En ce qui concerne la débitrice, elle n'a soumis aucune observation quant à ce processus, outre une demande de fixer une mise à prix supérieure à dix millions de dollars.

[60] Avant de déterminer le montant de la mise à prix de la vente aux enchères, le Tribunal doit déterminer qui pourra y participer.

[61] Le Séquestre propose de laisser aux cinq entreprises qui ont déposé des offres d'achat dans le cadre du premier processus de vente, la possibilité de participer à la vente aux enchères. Le Tribunal est en accord avec cette proposition.

[62] Notons que parmi ces cinq entreprises, l'on retrouve Les Placements Luc Poirier ltée et 894.

[63] Du côté de 894, en plus de détenir la créance principale liée aux immeubles en litige, elle désire se porter acquéreur des biens de la débitrice.

[64] De son côté, monsieur Poirier a acquis les immeubles en litige directement de la débitrice le 4 mars 2024, et ce, dans les circonstances plus amplement décrites dans la section précédente du présent jugement. Le Tribunal a conclu que ladite vente n'était pas opposable aux parties impliquées dans le présent dossier.

[65] Malgré les manigances intervenues entre monsieur Poirier et la débitrice pour court-circuiter le processus de mise en vente élaboré par le Séquestre, ce dernier ne demande pas au Tribunal de lui interdire de participer à la vente aux enchères.

[66] 894 a toutefois présenté une telle demande au Tribunal lors de l'audience. En effet, l'avocat de la société 894 a demandé oralement au Tribunal d'interdire à monsieur

Poirier ou à toute entreprise dans laquelle ce dernier détient un intérêt de participer au nouveau processus de mise en vente des immeubles en litige.

[67] Or, puisque monsieur Poirier était absent à l'audience et que les demandes de 894 ne lui ont jamais été signifiées, le Tribunal a informé les parties qu'il ne se prononcerait pas sur cette demande verbale, notamment en vertu de la règle fondamentale de droit *audi alteram partem* qui interdit de procéder à l'audition d'une cause sans que la partie visée par la demande en soit informée.

[68] Dans ces circonstances, à ce stade des procédures, le Tribunal autorise Les Placements Luc Poirier ltée à participer, au même titre que les quatre autres offrants, à la vente aux enchères.

[69] Bien que l'avocat de 894 ait indiqué l'intention de sa cliente de présenter une requête afin d'exclure monsieur Poirier du processus de vente, le Tribunal, qui a déjà pris connaissance des arguments de Me Forest à ce sujet, aimerait souligner dès à présent, mais sans rendre un jugement définitif, qu'il y a loin de la coupe aux lèvres.

[70] Tout d'abord, la participation de tous les offrants initiaux au processus de vente aux enchères ne peut que favoriser l'obtention d'une meilleure offre d'achat.

[71] De plus, il est difficile de ne pas souligner que 894 désire ardemment acquérir les immeubles. Or, en excluant l'un des offrants, il augmente considérablement ses chances de succès.

[72] Cette nouvelle requête aura nécessairement pour effet de retarder la mise en vente des biens de la débitrice.

[73] Enfin, il existe d'autres façons de sanctionner les comportements répréhensibles de monsieur Poirier et de monsieur Proulx, notamment par l'octroi de dommages-intérêts pour compenser les préjudices qu'aurait pu subir une partie.

[74] Finalement, seuls le Séquestre et monsieur Malin peuvent se plaindre des propos particuliers que monsieur Poirier a publiés sur les réseaux sociaux.

[75] Passons maintenant à l'analyse de la mise à prix de la vente aux enchères.

### **3. TROISIÈME QUESTION EN LITIGE : LA MISE À PRIX DE LA VENTE AUX ENCHÈRES EST FIXÉE À NEUF MILLIONS DE DOLLARS**

[76] Le Séquestre laisse la question de la mise à prix de la vente aux enchères à la discrétion du Tribunal.

[77] La débitrice a mentionné vouloir fixer ce prix à plus de dix millions de dollars.

[78] De son côté, 894, qui ne connaît nullement la valeur des offres reçues jusqu'à ce jour, y incluant celle découlant de l'achat des immeubles par Oasis Gatineau inc., demande que la mise à prix initiale soit celle indiquée dans la requête du Séquestre, soit sept millions de dollars.

[79] À la fin de l'audience, le Tribunal a demandé aux parties de lui confirmer la somme requise pour satisfaire au paiement de toutes les créances liées aux immeubles en litige ainsi qu'afin de rembourser tous les frais et honoraires du Séquestre et de ses mandataires.

[80] Le Séquestre évalue à 6 999 229,88 \$ la somme nécessaire afin de satisfaire au paiement de toutes les créances liées aux immeubles ainsi qu'aux honoraires et autres frais du Séquestre. Il mentionne toutefois que cette somme ne comprend pas l'évaluation des créances non garanties.

[81] Le Tribunal connaît, de son côté, la valeur de toutes les offres qui ont été présentées pour l'acquisition des immeubles en litige.

[82] Dans ces circonstances, il est approprié de fixer à neuf millions de dollars (9 000 000 \$) la mise à prix initiale de la vente aux enchères. Ce montant ne devrait pas faire fuir tous les participants et en même temps offrir à chacun d'eux une possibilité égale et véritable d'acquiescer les biens dans le cadre d'un processus équitable et impartial.

#### **4. QUATRIÈME QUESTION EN LITIGE : LES AUTRES CONCLUSIONS DE LA REQUÊTE DU SÉQUESTRE**

[83] Procédons à une brève analyse des autres conclusions sollicitées par le Séquestre. Celles-ci ne font pas véritablement l'objet d'une contestation de la part des autres parties présentes à l'audience.

[84] Quant à la conclusion numéro 3, laquelle se lit ainsi :

**3. ORDERS** that any prior delay for the presentation of this Motion is hereby abridged and validated so that this Motion is properly returnable today and hereby dispenses with any further notification/service thereof;

[85] Toutes les parties ayant consenti à procéder à l'audition tant de la requête du Séquestre que de celle de la débitrice, il y a lieu d'abrégier les délais pour leur notification et pour leur présentation.

[86] Quant aux conclusions numéro 5, 6 et 7, lesquelles se lisent ainsi :

**5. DECLARES** that the Debtor has not fully collaborated with the Receiver and that same has not fully respected its obligations as set forth in the Receivership Order;

**6. ORDERS** the Debtor to furnish forthwith to the Receiver any and all information concerning the Property, including without limitation, all Records (as defined in the Receivership Order) and the Desired Information (as defined in the Motion);

**7. AUTHORIZES** and **DIRECTS** the Receiver to render any and all information obtained from the Debtor concerning the Property available for consultation by the Qualified Bidders via a virtual data room prior to the commencement of the Auction;

[87] La preuve prépondérante administrée à l'audience démontre que la débitrice n'a pas collaboré avec les nombreuses demandes du Séquestre<sup>37</sup>.

[88] Conformément au jugement de mise sous séquestre du mois de juillet 2023, la débitrice ainsi que ses dirigeants et employés avait l'obligation de coopérer avec le Séquestre dans le cadre du mandat que le Tribunal lui a conféré<sup>38</sup>.

[89] La jurisprudence reconnaît qu'un débiteur doit collaborer avec un séquestre<sup>39</sup>.

[90] De plus, comme le conclut le Tribunal, la débitrice n'a pas respecté l'ordonnance du Tribunal lui interdisant de vendre les immeubles en litige.

[91] Dans ces circonstances, il y a lieu de rendre les ordonnances recherchées par le Séquestre aux conclusions numéro 5, 6 et 7.

[92] Quant à la conclusion numéro 8, laquelle se lit ainsi :

**8. ORDERS** and **DECLARES** that the Administration Charge (as defined at paragraph 30 of the Receivership Order) is amended and increased to the aggregate amount of One Hundred Fifty Thousand Dollars (\$150,000.00), with retroactive effect, *nunc pro tunc*, to the date of the Receivership Order;

[93] Considérant l'absence de collaboration de la débitrice et de sa tentative de court-circuiter le processus du Séquestre portant sur la vente des immeubles.

[94] Considérant la mise en place d'une vente aux enchères.

[95] Considérant la contestation de la requête du Séquestre et la présentation de celle de la débitrice.

---

<sup>37</sup> Voir notamment les pièces R-3, R-4, R-5, R-6 et R-7, ainsi que les pièces R-12, R-13 et R-14.

<sup>38</sup> Par. 20 du jugement rectifié du 26 juillet 2023.

<sup>39</sup> Voir notamment *Tangerine Financial Products Limited Partnership v. The Reeves Family Trust*, 2012 BCSC 1586; *Séquestre de Groupe Cidreco inc. et Banque Toronto-Dominion*, 2018 QCCS 2705.

[96] Pour toutes ces raisons, le Séquestre convainc le Tribunal que l'augmentation des coûts mentionnés au paragraphe 30 de son jugement daté de juillet 2023 à 150 000 \$ est amplement justifiée.

[97] Quant aux conclusions numéro 9, 10 et 11, lesquelles se lisent ainsi :

**9. DECLARES** that the present Judgment and all other orders in these proceedings shall have full force and effect in all provinces and territories in Canada;

**10. DECLARES** that the Receiver shall be authorized to apply as it may consider necessary or desirable, with or without notice, to any court or administrative body, whether in Canada, the United States of America or elsewhere, for orders which aid and complement the Judgment and any subsequent orders of this Court and, without limitation to the foregoing, an order under Chapter 15 of the *U.S. Bankruptcy Code*, for which the Receiver shall be the foreign representative of the Debtor. All courts and administrative bodies of all such jurisdictions are hereby respectively requested to make such orders and to provide such assistance to the Receiver as may be deemed necessary or appropriate for that purpose;

**11. REQUESTS** the aid and recognition of any Court or administrative body in any province or territory of Canada, any Canadian Federal Court or administrative body and any federal or state court or administrative body in the United States of America and any court or administrative body elsewhere, to act in aid of, and to be complementary to, this Court in carrying out the terms of this Judgment;

[98] Puisque ces demandes ne font l'objet d'aucune contestation de la part des parties présentes à l'audience, il y a lieu de les accorder.

[99] Quant aux conclusions numéro 12 et 13, lesquelles se lisent ainsi :

**12. ORDERS and DECLARES** that **EXHIBITS R-15 (*en liasse*) and R-20** filed in support of the Motion are confidential and are to be filed and remain under seal until further Order of this Court;

**13. AUTHORIZES** the Trustee to file a partially redacted version of **EXHIBIT R-20** into the Court Record, with the following sections to be redacted, in whole or in part: (i) the entirety of Appendix G; (ii) pages 11 – 13 of Appendix I; and (iii) the entirety of Appendix J;

[100] En raison de la continuation du processus de vente des immeubles en litige par le Séquestre dans le cadre de la vente aux enchères autorisée par le Tribunal, il y a lieu de préserver l'information portant sur les offres déjà reçues par le Séquestre, et ce, afin de

s'assurer que le processus de mise en vente demeure équitable envers tous les participants à la vente aux enchères<sup>40</sup>.

[101] Pour ces mêmes motifs, le Tribunal déclare que l'acte de vente du 4 mars 2024 (pièce C-7) est lui aussi confidentiel et qu'il doit être conservé sous scellé.

[102] Dans ces circonstances, les conclusions 12 et 13 sont accueillies.

[103] Quant aux conclusions numéro 14 et 15, lesquelles se lisent ainsi :

**14. PRAYS ACT** of the Receiver's First Report, EXHIBIT R-20, and **APPROVES** the activities of the Receiver up until the date of the present Judgment in connection with the present receivership proceedings, including without limitation, the activities of the Receiver described in the Receiver's First Report;

**15. DECLARES** that the Receiver has satisfied its obligations pursuant to the *BIA* and in compliance with the Receivership Order rendered by this Court up until the date of the present Judgment;

[104] Il est également opportun d'accueillir les conclusions numéro 13 et 14, puisque le Tribunal a qualifié le travail effectué par le Séquestre de conforme aux pouvoirs qu'il lui a attribués.

[105] Le Tribunal a également reconnu la nécessité de procéder à la vente aux enchères des immeubles en litige, le tout conformément aux recommandations éclairées et impartiales du Séquestre.

[106] Quant à la conclusion numéro 16, laquelle se lit ainsi :

**ORDERS** the provisional execution of the present judgment notwithstanding any appeal and without the necessity of having to furnish any security thereon;

[107] Il est amplement reconnu que les dossiers en matière de faillite et d'insolvabilité revêtent un certain caractère d'urgence, notamment en présence de la nomination d'un séquestre aux biens d'un débiteur.

[108] Ce processus de mise en vente des immeubles est déjà entamé et au moins cinq entreprises ont démontré un grand intérêt à acquérir les biens de la débitrice.

[109] Considérant qu'il est dans l'intérêt de toutes les parties ayant été appelées dans la présente affaire qu'une résolution du dossier soit obtenue dans les meilleurs délais.

[110] Considérant finalement que le Séquestre entend procéder à la vente aux enchères le 28 mars 2024.

---

<sup>40</sup> *Arrangement relatif à Fortress Global Enterprises*, 2023 QCCS 1353.

[111] En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant appel comme le sollicite le Séquestre.

[112] Finalement, quant à la dernière conclusion (numéro 16) qui porte sur les frais de justice afférant à la présente affaire, les faits du dossier et les conclusions du Tribunal l'autorisent à déclarer que les frais de justice seront payables par la débitrice.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[113] **DISMISSES** the debtor's Motion to terminate the Receiver's mandate, with legal cost in favor of the Receiver and 8944989 Canada inc.;

[114] **GRANTS** the Receiver's Motion for Directions;

[115] **DECLARES** that it is reasonable and justifiable for the Receiver to conduct an Auction for the sale of the Property (as defined in the Motion);

[116] **ORDERS** that any prior delay for the presentation of this Motion is hereby abridged and validated so that this Motion is properly returnable today and hereby dispenses with any further notification/service thereof;

[117] **ORDERS** that the Auction be conducted in accordance with the Auction Rules enumerated in Exhibit R-18, a copy of which is annexed to the present Judgment to form an integral part hereof;

[118] **DECLARES** that the Debtor has not fully collaborated with the Receiver and that same has not fully respected its obligations as set forth in the Receivership Order;

[119] **ORDERS** the Debtor to furnish forthwith to the Receiver any and all information concerning the Property, including without limitation, all Records (as defined in the Receivership Order) and the Desired Information (as defined in the Motion);

[120] **AUTHORIZES** and **DIRECTS** the Receiver to render any and all information obtained from the Debtor concerning the Property available for consultation by the Qualified Bidders via a virtual data room prior to the commencement of the Auction;

[121] **ORDERS** and **DECLARES** that the Administration Charge (as defined at paragraph 30 of the Receivership Order) is amended and increased to the aggregate amount of One Hundred Fifty Thousand Dollars (\$150,000.00), with retroactive effect to the date of the Receivership Order;

[122] **DECLARES** that the present Judgment and all other orders in these proceedings shall have full force and effect in all provinces and territories in Canada;

[123] **DECLARES** that the Receiver shall be authorized to apply as it may consider necessary or desirable, with or without notice, to any court or administrative body, whether

in Canada, the United States of America or elsewhere, for orders which aid and complement the Judgment and any subsequent orders of this Court and, without limitation to the foregoing, an order under Chapter 15 of the *U.S. Bankruptcy Code*, for which the Receiver shall be the foreign representative of the Debtor. All courts and administrative bodies of all such jurisdictions are hereby respectively requested to make such orders and to provide such assistance to the Receiver as may be deemed necessary or appropriate for that purpose;

[124] **REQUESTS** the aid and recognition of any Court or administrative body in any province or territory of Canada, any Canadian Federal Court or administrative body and any federal or state court or administrative body in the United States of America and any court or administrative body elsewhere, to act in aid of, and to be complementary to, this Court in carrying out the terms of this Judgment;

[125] **ORDERS** and **DECLARES** that EXHIBITS R-15 (*en liasse*), R-20 and C-7 filed in support of the Motions are confidential and are to be filed and remain under seal until further Order of this Court;

[126] **AUTHORIZES** the Trustee to file a partially redacted version of EXHIBIT R-20 into the Court Record, with the following sections to be redacted, in whole or in part: (i) the entirety of Appendix G; (ii) pages 11 – 13 of Appendix I; and (iii) the entirety of Appendix J;

[127] **PRAYS ACT** of the Receiver's First Report, EXHIBIT R-20, and **APPROVES** the activities of the Receiver up until the date of the present Judgment in connection with the present receivership proceedings, including without limitation, the activities of the Receiver described in the Receiver's First Report;

[128] **DECLARES** that the Receiver has satisfied its obligations pursuant to the *BIA* and in compliance with the Receivership Order rendered by this Court up until the date of the present Judgment;

[129] **ORDERS** the provisional execution of the present judgment notwithstanding any appeal and without the necessity of having to furnish any security thereon;

[130] **THE WHOLE** with costs against 9249206 Canada Inc.

---

JEAN FAULLEM, J.C.S.

Me Anthony Robert

550-11-018614-231

PAGE : 21

Avocat de 9249206 Canada Inc.

Me Nicholas Chine  
Avocat de KPMG Inc.

Me Alexandre Forest  
Avocat de 8944989 Canada Inc.

Date d'audience : 13 mars 2024