

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)**

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
N^o : 500-11-061657-223
DATE : 18 août 2023**

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.S.

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES
CRÉANCIERS DES COMPAGNIES, L.R.C. (1985), CH. C-36, TELLE
QU'AMENDÉE :**

GROUPE SÉLECTION INC.

et

LES AUTRES ENTITÉS LISTÉES À L'ANNEXE « A » DES PRÉSENTES

Débitrices

et

LES SOCIÉTÉS EN COMMANDITE LISTÉES À L'ANNEXE « B » DES PRÉSENTES

et

LES PARTIES LISTÉES À L'ANNEXE « C » DES PRÉSENTES

Mises-en-causes

et

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Créancière garantie

et

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Contrôleur

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DU REGISTRE FONCIER POUR LA
CIRCONSCRIPTION DE MONTRÉAL**

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DU REGISTRE DES DROITS
PERSONNELS ET RÉELS MOBILIERS**

Mis en cause

**ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION
(Rosemont)**

[1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la procédure intitulée *Application for the Issuance of an Approval and Vesting Order* du Contrôleur (la « **Demande** »), de

l'affidavit et des pièces déposées au soutien de cette dernière, ainsi que du Rapport du Contrôleur daté du 15 août 2023 (**P-4**) (le « **Rapport** »);

- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande ;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs du Contrôleur, les représentations des autres avocats présents et le témoignage du représentant du Contrôleur ;
- [4] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance d'approbation et de dévolution approuvant les transactions envisagées par la Convention d'achat (tel que ce terme est défini ci-dessous) (la « **Transaction** »);

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

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

SIGNIFICATION

- [6] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Demande soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire ;
- [7] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen ;

APPROBATION DE LA VENTE

- [8] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la Transaction est approuvée et que l'acceptation et l'exécution de la convention d'achat (intitulée « *Asset Purchase Agreement (Credit Bid)* ») entre 2292912 Ontario inc. et toute société désignée ou créée par cette dernière pour les fins de la Transaction (collectivement, l'« **Acheteur** ») et Société en commandite Rosemont II, Société en commandite Rosemont III, Société en commandite Condos Rosemont II, 8504768 Canada inc. et 7829361 Canada inc. (collectivement les « **Parties GS** » ou le « **Vendeur** ») pour l'acquisition de tous les droits, titres et intérêts du Vendeur à l'égard des biens plus amplement décrits à l'**Addendum A** des présentes (les « **Actifs achetés** »), dont copie a été déposée au dossier de la Cour sous scellés au soutien de la Demande comme Pièce **P-2** (la « **Convention d'achat** ») est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts dont il pourra être convenu par l'Acheteur et le Contrôleur, en consultation avec les Parties LACC ;

EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS

- [9] **AUTORISE** le Contrôleur (pour son compte ou pour le compte des Parties GS), les Parties GS (pour leur compte) et l'Acheteur (pour son compte) à accomplir tout acte, à signer tout document et à entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement stipulé dans la Convention d'achat (Pièce P-2) ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes ;

AUTORISATION

- [10] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par les Parties GS pour procéder à la Transaction et qu'aucune autorisation de la part d'administrateurs, d'actionnaires ou d'une autorité réglementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes ;

DÉVOLUTION DES ACTIFS ACHETÉS

- [11] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur délivrance d'un certificat du Contrôleur conforme en substance au formulaire joint comme **Addendum B** des présentes (le « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts du Vendeur à l'égard des Actifs achetés seront dévolus entièrement, inconditionnellement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, dettes, responsabilités, obligations, réclamations, plaintes, recours, créances prioritaires, droits de rétention, charges, hypothèques, fiducies présumées, jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits statutaires, droits contractuels et effets juridiques contractuellement ou statutairement contraignants, qu'ils soient ou non antérieurs ou concomitants à la dévolution des Actifs achetés, directs, indirects, statutaires, contractuels, absolus, conditionnels, enregistrés, publiés, déposés, garantis, non garantis, ou autre (collectivement les « **Réclamations & Sûretés** »), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Réclamations & Sûretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* sur les Actifs achetés, excluant toutefois les Dettes Assumées (tel que défini à la Convention d'achat) ainsi que les sûretés permises et les engagements restrictifs énumérés à l'**Addendum C** des présentes (les « **Sûretés permises** ») et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Réclamations & Sûretés affectant ou se rapportant aux Actifs achetés, autres que les Sûretés permises, soient par les présentes radiées à l'égard des Actifs achetés, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat ;
- [12] **ORDONNE** que sur délivrance du Certificat, tous les salariés des Parties GS qui œuvrent exclusivement auprès des Actifs achetés soient dévolus entièrement, inconditionnellement et exclusivement conformément à la Convention d'achat et **DÉCLARE** la société à qui les salariés sont ainsi dévolus conformément à la

Convention d'achat comme étant l'employeur successeur des salariés à toutes fins contractuelles et légales ;

- [13] Nonobstant les dispositions du paragraphe 11 de cette Ordonnance, **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission du Certificat, tous les droits et obligations du Vendeur découlant des Baux cédés (tel que défini à l'Addendum A) seront cédés, transférés et dévolus à, et assumés par, l'Acheteur ou une société à être formée par cette dernière ;
- [14] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission du Certificat, tous les droits et obligations du Vendeur découlant des conventions énumérées à l'**Addendum D** des présentes (les « **Contrats cédés** ») seront cédés, transférés et dévolus à, et assumés par, l'Acheteur ou une société à être formée par cette dernière, sous réserve du droit de l'Acheteur de renoncer à l'un ou l'autre des Contrats cédés en informant le Contrôleur de sa décision à cet effet dans les 10 jours de la clôture de la Transaction ;
- [15] **ORDONNE**, le cas échéant, qu'il soit remédié à tous les défauts monétaires du Vendeur relativement aux Contrats cédés, autres que ceux résultant uniquement de l'insolvabilité des Parties GS depuis le commencement des présentes procédures en vertu de la LACC ou des défauts non monétaires ;
- [16] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité des droits du registre foncier pour la circonscription foncière de Montréal et à l'Officier de la publicité des droits personnels et réels mobiliers du Québec, sur présentation du Certificat et d'une copie certifiée conforme de la présente Ordonnance accompagnés des demandes d'inscription requises et sur paiement des droits prescrits, de radier les Réclamations & Sûretés identifiées ci-après afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements :
- a) L'acte d'hypothèque en faveur de Computershare Trust Company of Canada/Société de fiducie Computershare du Canada publié au registre foncier, circonscription foncière de Montréal le 7 novembre 2019 sous le numéro **25 018 339** et au Registre des droits personnels et réels mobiliers (« **RDPRM** ») le 7 juillet 2019 sous le numéro **19-1265740-0001** ;
 - b) L'avis de remplacement d'un fondé de pouvoir en faveur de 2292312 Ontario inc. publié au registre foncier, circonscription foncière de Montréal le 17 février 2023 sous le numéro **27 861 886** et au RDPRM le 16 février 2023 sous le numéro **23-0191187-0001** ; et
 - c) Le préavis d'exercice d'un droit hypothécaire (vente sous contrôle de justice) publié par 2232312 Ontario inc. au registre foncier, circonscription foncière de Montréal le 29 mars 2023 sous le numéro **27 931 021** et au RDPRM le 30 mars 2023 sous le numéro **23-0367660-0001** ;
- [17] **ORDONNE** à l'officier de la publicité des droits du registre foncier pour la circonscription foncière de Montréal de publier cette ordonnance comme bonne

et valable preuve que le nouveau propriétaire inscrit des Actifs achetés est 2292912 Ontario inc. ;

- [18] **DÉCLARE** que sur la délivrance du Certificat, la Transaction sera réputée constituer et aura les mêmes effets qu'une vente sous autorité de la justice en vertu des dispositions du *Code de Procédure civile* et qu'une vente forcée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* ;
- [19] **ORDONNE** au Contrôleur de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci ;
- [20] **DÉCLARE** que sur délivrance du Certificat, l'Avocat-Représentant des Résidents¹ cessera de représenter les intérêts des résidents des résidences visées par la Convention d'achat pour toutes fins que de droit en lien avec les présentes procédures en vertu de la LACC ;
- [21] **PREND ACTE** de l'engagement souscrit par l'Acheteur aux termes de l'article 5.17 de la Convention d'achat (**P-2**) intitulé *Operation of the Private Seniors' Residences* et s'en **DÉCLARE** satisfait ;

QUITTANCES MUTUELLES

- [22] **ORDONNE** que l'Acheteur et Timbercreek Mortgage Servicing inc., d'une part, et de l'autre, le Contrôleur, les Parties GS et la Banque Nationale du Canada, en sa qualité de prêteur et d'agent administratif pour elle-même, Canadian Imperial Bank of Commerce, Fédération des Caisses Desjardins du Québec, Toronto Dominion Bank, Bank of Montréal, HSBC Bank Canada, Briva Finance (Équité) s.e.c. et Fiera FP Business Financing Fund, LP (le « **Groupe NBC** ») ainsi que leurs actionnaires, sociétés affiliées, administrateurs, dirigeants, employés et successeurs en droit respectifs (collectivement les « **Parties quittancées** ») se donnent mutuellement quittance totale et finale de toutes les réclamations présentes et futures de quelque nature que ce soit (y compris, sans limitation, les demandes de contribution ou d'indemnité), les passifs, les dettes, les demandes, les actions, les causes d'action, les demandes reconventionnelles, les poursuites, les dommages-intérêts, les jugements, les saisies, les recouvrements, les sommes d'argent, les charges, les comptes, les privilèges, les impôts et taxes ainsi que les obligations de quelque nature que ce soit (directes ou indirectes, connues ou inconnues, absolues ou conditionnelles, courues ou non, liquidées ou non, échues ou non, exigibles ou non encore exigibles, en droit ou en *equity* et qu'ils soient fondés sur la loi ou autrement) fondés en totalité ou en partie sur un acte ou une omission, une transaction, une offre, une proposition d'investissement, une négociation, ou la réalisation de tout autre événement existant ou se produisant avant l'émission du Certificat ou complétée aux termes des modalités de la présente Ordonnance et/ou en lien

¹ Tel que ce terme est défini dans la *Sixième Ordonnance initiale amendée et reformulée*, datée du 28 avril 2023.

avec celle-ci, se rapportant aux Parties quittancées ou à leurs actifs, entreprises ou affaires ou à des négociations antérieures entre les Parties quittancées ;

[23] **PREND ACTE** de l'engagement des Parties quittancées, sur délivrance du Certificat, de déposer un Désistement sans frais dans le cadre du dossier de la Cour d'appel portant le numéro 500-09-030576-235 ;

VALIDITÉ DE LA TRANSACTION

[24] **ORDONNE** que malgré :

- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance ;
- (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande ; ou
- (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale ;

la dévolution des Actifs achetés et la conclusion de la Transaction visée par la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de la Convention d'achat et des autres documents devant être signés ou livrés en vertu de la présente Ordonnance ou de la Convention d'achat, lieront tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourront être annulées, ni présumées être un traitement préférentiel, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre des Parties GS, de l'Acheteur ou du Contrôleur ;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

[25] **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Contrôleur d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie des Actifs achetés. Le Contrôleur ne sera pas, aux termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque Actif acheté au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la LACC ;

[26] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Contrôleur en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Contrôleur ou appartenant au même groupe que le Contrôleur bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe ;

GÉNÉRAL

- [27] **ORDONNE** que l'Acheteur ou le Contrôleur soient autorisés à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Réclamations & Sûretés, à l'exclusion des Sûretés permises ;
- [28] **ORDONNE** que la Convention d'achat (Pièce **P-2**) et la *Transition Services Agreement* (Pièce **P-3**) soient traitées confidentiellement et conservées sous scellés jusqu'au dépôt du Certificat au dossier de la Cour, étant entendu que la confidentialité des informations nominatives des Résidents demeurera en vigueur après cette date ;
- [29] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et les territoires du Canada ;
- [30] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais ;

LE TOUT SANS FRAIS.

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

Date d'audience : 18 août 2023

ANNEXE A
LISTE DES DÉBITRICES

1. GROUPE SÉLECTION INC.
2. 9411-3594 QUÉBEC INC.
3. 8504750 CANADA INC.
4. 10067628 CANADA INC.
5. 10067601 CANADA INC.
6. 9281-8343 QUÉBEC INC.
7. 10437042 CANADA INC.
8. 9395-8379 QUÉBEC INC.
9. 10437123 CANADA INC.
10. 10437387 CANADA INC.
11. 10442364 CANADA INC.
12. 10442259 CANADA INC.
13. 10442500 CANADA INC.
14. 10442437 CANADA INC.
15. 10437492 CANADA INC.
16. 10442453 CANADA INC.
17. 10437433 CANADA INC.
18. 9408-3581 QUÉBEC INC.
19. 9408-3789 QUÉBEC INC.
20. 9650261 CANADA INC.
21. 11349945 CANADA INC.
22. 9357-2006 QUÉBEC INC.
23. 9851267 CANADA INC.
24. 9357-2014 QUÉBEC INC.
25. 11075900 CANADA INC.
26. 10702030 CANADA INC.
27. 9357-2030 QUÉBEC INC.
28. 9394-6127 QUÉBEC INC.
29. 9399-6049 QUÉBEC INC.
30. 9399-6072 QUÉBEC INC.
31. 10067644 CANADA INC.
32. 10067636 CANADA INC.
33. 10212440 CANADA INC.
34. 9413-5449 QUÉBEC INC.
35. 9415-4580 QUÉBEC INC.
36. 9409-4794 QUÉBEC INC.
37. 9411-9252 QUÉBEC INC.
38. 9408-6824 QUÉBEC INC.
39. 9410-5475 QUÉBEC INC.
40. 9245-0519 QUÉBEC INC.
41. 10619817 CANADA INC.
42. 9328-2887 QUÉBEC INC.
43. 8504776 CANADA INC.
44. 9497722 CANADA INC.
45. 8788537 CANADA INC.
46. 9094-8951 QUÉBEC INC.
47. 9286861 CANADA INC.
48. 12781948 CANADA INC.
49. 9408-1577 QUÉBEC INC.
50. GESTION CH 2015 INC.
51. 9390-8697 QUÉBEC INC.
52. CONCEPTION HABITAT 2015 INC.
53. 9352-0252 QUÉBEC INC.
54. 9319-7473 QUÉBEC INC.
55. GROUPE RÉSEAU SÉLECTION
CONSTRUCTION INC.
56. STRUCTURE ISO 2015 INC.
57. 9280-2842 QUÉBEC INC.
58. 8468834 CANADA INC.
59. 9408-2328 QUÉBEC INC.
60. 9408-2369 QUÉBEC INC.
61. 9408-2401 QUÉBEC INC.
62. 8788383 CANADA INC.
63. 9462-9037 QUÉBEC INC.
64. 9408-1585 QUÉBEC INC.
65. 9408-1593 QUÉBEC INC.
66. 9408-1601 QUÉBEC INC.
67. ÉBÉNISTERIE BOSCO INC.
68. TOITURES FD INC.
69. 9383-3572 QUÉBEC INC.
70. 9383-3507 QUÉBEC INC.
71. CONSTRUCTION DELAUMAR INC.
72. BMD ÉLECTRIQUE INC.
73. 9334-9652 QUÉBEC INC.
74. 9395-8387 QUÉBEC INC.
75. 9395-4956 QUÉBEC INC.
76. 9395-5094 QUÉBEC INC.
77. 9463-6297 QUÉBEC INC.
78. 9463-8749 QUÉBEC INC.
79. 9851321 CANADA INC.
80. 9650270 CANADA INC.
81. 9387-2604 QUÉBEC INC.

ANNEXE B
LISTE DES SOCIÉTÉS EN COMMANDITE

1. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GROUPE SÉLECTION IMMOBILIER
2. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CORPORATION GROUPE SÉLECTION
3. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ROSEMONT
4. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS CONDOS ROSEMONT II
5. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS CONDOS LACHENAIE
6. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LOGEMENT LACHENAIE
7. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LACHENAIE II
8. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LACHENAIE III
9. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LACHENAIE IV
10. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS GATINEAU
11. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS SÉLECTION MONTMORENCY
12. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS DISTRICT DES BRASSEURS
13. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LACHENAIE V
14. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LACHENAIE VI
15. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS ROSEMONT III
16. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE COMMANDITAIRE GROUPE SÉLECTION
17. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GS IMMOBILIER 2
18. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS CONDOS ROSEMONT
19. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE GATINEAU
20. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE TOURS RIMOUSKI COMMERCIAL
21. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RIMOUSKI
22. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS REPENTIGNY
23. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSEAU SÉLECTION INVESTISSEMENT
24. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS STJ
25. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS DEUX-MONTAGNES
26. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS RV
27. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE VANIER
28. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE LE JARDIN DES SOURCES
29. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS CHÂTEAUGUAY
30. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CONDOS ROSEMONT
31. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GS IMMOBILIER
32. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IMMEUBLE CHAMBLY
33. COMMANDITÉ SÉLECTION S.E.C.
34. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GS GESTION
35. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GESTION IMMO SÉLECTION
36. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GESTION IMMO SÉLECTION SC
37. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GS DEV
38. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SÉLECTION DÉVELOPPEMENT
39. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SÉLECTION DÉVELOPPEMENT
INTERNATIONAL
40. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CONDOS ROSEMONT II
41. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE VAUDREUIL
42. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE VALLEYFIELD

43. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ROSEMONT II
44. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ROSEMONT III
45. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE VICTORAVILLE
46. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PROJET CHÂTEAUGUAY
47. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE CHICOUTIMI
48. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE INNES ROAD
49. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE COMPLEXE LÉVIS ST-NICOLAS
50. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS VAUDREUIL HOOP
51. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS ST-HYACINTHE
52. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SÉLECTION MONTMORENCY
53. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE DISTRICT DES BRASSEURS
54. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CONDOS LACHENAIE
55. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE MIRABEL
56. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEUR VALLEYFIELD

ANNEXE C

1. Gestion Réseau Sélection II inc.
2. Réal Bouclin
3. 9084-5264 Québec inc.
4. 9311-1268 Québec inc.
5. Fiducie Familiale Bouclin
6. Fiducie Familiale Bouclin II
7. Financement Réal Bouclin IV inc.
8. Financement Réal Bouclin V inc.
9. 8012270 Canada inc.

ADDENDUM A
DESCRIPTION DES ACTIFS ACHETÉS

1. Nom de la propriété : Rosemont Signature

- (a) Propriétaire : Société en commandite Rosemont III
- (b) Prête-nom : None.
- (c) Description légale :

Un immeuble légalement connu comme étant le lot numéro **5 963 745** du Cadastre du Québec, circonscription foncière Montréal ;

Avec toutes les améliorations, constructions, ajouts et autres droits et dépendances y afférents, le tout sans exception ni réserve de quelque nature que ce soit de la part des Parties GS concernées, et avec tous les bâtiments qui y sont érigés, y compris, sans s'y limiter, le(s) bâtiment(s) portant les numéros civiques 2532-2534 place Michel Brault, dans la ville de Montréal, province de Québec.

2. Nom de la propriété : Rosemont Les Quartiers

- (a) Propriétaire : Société en commandite Rosemont II
- (b) Prête-nom : 8504768 Canada inc.
- (c) Description légale :

Un immeuble légalement connu comme étant le lot numéro **5 971 130** du Cadastre du Québec, circonscription foncière Montréal ;

Avec toutes les améliorations, constructions, ajouts et autres droits et dépendances y afférents, le tout sans exception ni réserve de quelque nature que ce soit de la part des Parties GS concernées, et avec tous les bâtiments qui y sont érigés, y compris, sans s'y limiter, le(s) bâtiment(s) portant le numéro civique 5210 rue Molson, dans la ville de Montréal, province de Québec.

3. Nom de la propriété : Rosemont Prestige

- (a) Propriétaire : Société en commandite Condos Rosemont II
- (b) Prête-nom : 7829361 Canada inc.
- (c) Description légale :

Un immeuble légalement connu comme étant le lot numéro **6 287 595** du Cadastre du Québec, circonscription foncière Montréal ;

Avec toutes les améliorations, constructions, ajouts et autres droits et dépendances y afférents, le tout sans exception ni réserve de quelque nature que ce soit de la part des Parties GS concernées, et avec tous les bâtiments qui y sont érigés, y compris, sans s'y limiter, le(s) bâtiment(s) portant le numéro civique 2540 place Pierre-Falardeau, dans la ville de Montréal, province de Québec.

« **Actifs achetés** » réfère, collectivement, l'ensemble des droits, titres et intérêts des Parties GS dans, sur et sous, ou relatifs, aux termes suivants tels que définis dans la Convention d'achat :

- (a) aux Terrains ;
- (b) aux Bâtiments ;
- (c) aux Baux cédés ;
- (d) aux Contrats cédés ;
- (e) aux Permis autres que les Permis exclus ;
- (f) aux Charges Permises ;
- (g) aux Meubles ;
- (h) au Matériel roulant ;
- (i) aux Livres et registres ;
- (j) aux Plans ;
- (k) les Créances ;
- (l) les Garanties et
- (m) tous les autres biens, documents, actifs, droits, intérêts, prestations, avantages et privilèges des Parties GS, de quelques nature ou type que ce soit, relatifs à la Propriété ;

et en excluant, pour plus de certitude, les Actifs exclus et les Dettes exclues.

ADDENDUM B
FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU CONTRÔLEUR

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
LOCALITÉ DE MONTRÉAL
N° : 500-11-061657-223**

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)**

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS
DES COMPAGNIES, L.R.C. 1985, ch. C-36 :**

GROUPE SÉLECTION INC.

-et-

**LES AUTRES SOCIÉTÉS ÉNUMÉRÉES À
L'ANNEXE « A » DE L'ORDONNANCE
INITIALE AMENDÉE ET REFORMULÉE**

Débitrices

**LES SOCIÉTÉS EN COMMANDITE ET
PARTIES LISTÉES AUX ANNEXES « B » ET
« C » DE L'ORDONNANCE INITIALE
AMENDÉE ET REFORMULÉE**

**Mises en cause, et collectivement avec les
Débitrices, les Parties LACC**

-et-

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Créancière garantie

-et-

**PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.
Contrôleur**

CERTIFICAT DU CONTRÔLEUR

PRÉAMBULE :

CONSIDÉRANT que la Cour supérieure du Québec (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* datée du 21 novembre 2022, une ordonnance initiale amendée et reformulée datée du 1^{er} décembre 2022, une deuxième ordonnance initiale amendée et reformulée en date du 21 décembre 2022, une troisième ordonnance initiale amendée et reformulée datée du 22 février 2023, une quatrième ordonnance initiale amendée et reformulée datée du 7 mars 2023, une cinquième ordonnance initiale amendée et reformulée datée du 17 mars 2023 et une sixième ordonnance initiale amendée et reformulée datée du 28 avril 2023, telle qu'amendée par jugement rendu en date du 21 juin 2023, lesquelles, notamment, nomment PricewaterhouseCoopers inc. (le « **Contrôleur** ») à titre de contrôleur des Débitrices et des Mises-en-cause ;

CONSIDÉRANT que la Cour a émis une Ordonnance (« **l'Ordonnance de dévolution** ») le 18 août 2023, qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution par Société en commandite Rosemont II, Société en commandite Rosemont III, Société en commandite Condos Rosemont II, 8504768 Canada inc. et 7829361 Canada inc. (collectivement, le « **Vendeur** »), ou par le Contrôleur, pour et au nom du Vendeur, d'une Offre d'achat (la « **Convention d'achat** »), copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour sous scellés, ainsi que la transaction envisagée par la Convention d'achat (la « **Transaction** ») incluant tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu par l'Acheteur et le Vendeur, avec le consentement du Contrôleur, en consultation avec les Parties LACC ; et

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Contrôleur lorsque (a) la Convention d'achat sera signée et conclue et (b) toutes les conditions de clôture de la Transaction (autre que celles qui seront satisfaites par le dépôt du présent Certificat) auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

LE CONTRÔLEUR CERTIFIE QU'IL A ÉTÉ AVISÉ PAR L'ACHETEUR DE CE QUI SUIT :

- (a) la Convention d'achat a été signée et conclue ;
- (b) toutes les conditions à la clôture de la Transaction (autre que celles qui seront satisfaites par le dépôt du présent Certificat) en faveur de l'Acheteur ont été satisfaites ou l'Acheteur y a renoncé ;

Ce Certificat a été délivré par le Contrôleur le _____ [DATE] à ____ [HEURE].

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC. ès qualités de
Contrôleur, et non à titre personnel.

Nom : _____

Titre : _____

ANNEXE A
LISTE DES DÉBITRICES

- | | |
|----------------------------|---|
| 82. GROUPE SÉLECTION INC. | 126. 8788537 CANADA INC. |
| 83. 9411-3594 QUÉBEC INC. | 127. 9094-8951 QUÉBEC INC. |
| 84. 8504750 CANADA INC. | 128. 9286861 CANADA INC. |
| 85. 10067628 CANADA INC. | 129. 12781948 CANADA INC. |
| 86. 10067601 CANADA INC. | 130. 9408-1577 QUÉBEC INC. |
| 87. 9281-8343 QUÉBEC INC. | 131. GESTION CH 2015 INC. |
| 88. 10437042 CANADA INC. | 132. 9390-8697 QUÉBEC INC. |
| 89. 9395-8379 QUÉBEC INC. | 133. CONCEPTION HABITAT 2015
INC. |
| 90. 10437123 CANADA INC. | 134. 9352-0252 QUÉBEC INC. |
| 91. 10437387 CANADA INC. | 135. 9319-7473 QUÉBEC INC. |
| 92. 10442364 CANADA INC. | 136. GROUPE RÉSEAU SÉLECTION
CONSTRUCTION INC. |
| 93. 10442259 CANADA INC. | 137. STRUCTURE ISO 2015 INC. |
| 94. 10442500 CANADA INC. | 138. 9280-2842 QUÉBEC INC. |
| 95. 10442437 CANADA INC. | 139. 8468834 CANADA INC. |
| 96. 10437492 CANADA INC. | 140. 9408-2328 QUÉBEC INC. |
| 97. 10442453 CANADA INC. | 141. 9408-2369 QUÉBEC INC. |
| 98. 10437433 CANADA INC. | 142. 9408-2401 QUÉBEC INC. |
| 99. 9408-3581 QUÉBEC INC. | 143. 8788383 CANADA INC. |
| 100. 9408-3789 QUÉBEC INC. | 144. 9462-9037 QUÉBEC INC. |
| 101. 9650261 CANADA INC. | 145. 9408-1585 QUÉBEC INC. |
| 102. 11349945 CANADA INC. | 146. 9408-1593 QUÉBEC INC. |
| 103. 9357-2006 QUÉBEC INC. | 147. 9408-1601 QUÉBEC INC. |
| 104. 9851267 CANADA INC. | 148. ÉBÉNISTERIE BOSCO INC. |
| 105. 9357-2014 QUÉBEC INC. | 149. TOITURES FD INC. |
| 106. 11075900 CANADA INC. | 150. 9383-3572 QUÉBEC INC. |
| 107. 10702030 CANADA INC. | 151. 9383-3507 QUÉBEC INC. |
| 108. 9357-2030 QUÉBEC INC. | 152. CONSTRUCTION DELAUMAR
INC. |
| 109. 9394-6127 QUÉBEC INC. | 153. BMD ÉLECTRIQUE INC. |
| 110. 9399-6049 QUÉBEC INC. | 154. 9334-9652 QUÉBEC INC. |
| 111. 9399-6072 QUÉBEC INC. | 155. 9395-8387 QUÉBEC INC. |
| 112. 10067644 CANADA INC. | 156. 9395-4956 QUÉBEC INC. |
| 113. 10067636 CANADA INC. | 157. 9395-5094 QUÉBEC INC. |
| 114. 10212440 CANADA INC. | 158. 9463-6297 QUÉBEC INC. |
| 115. 9413-5449 QUÉBEC INC. | 159. 9463-8749 QUÉBEC INC. |
| 116. 9415-4580 QUÉBEC INC. | 160. 9851321 CANADA INC. |
| 117. 9409-4794 QUÉBEC INC. | 161. 9650270 CANADA INC. |
| 118. 9411-9252 QUÉBEC INC. | 162. 9387-2604 QUÉBEC INC. |
| 119. 9408-6824 QUÉBEC INC. | |
| 120. 9410-5475 QUÉBEC INC. | |
| 121. 9245-0519 QUÉBEC INC. | |
| 122. 10619817 CANADA INC. | |
| 123. 9328-2887 QUÉBEC INC. | |
| 124. 8504776 CANADA INC. | |
| 125. 9497722 CANADA INC. | |

ANNEXE B
LISTE DES SOCIÉTÉS EN COMMANDITE

57. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GROUPE SÉLECTION IMMOBILIER
58. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CORPORATION GROUPE SÉLECTION
59. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ROSEMONT
60. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS CONDOS ROSEMONT II
61. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS CONDOS LACHENAIE
62. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LOGEMENT LACHENAIE
63. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LACHENAIE II
64. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LACHENAIE III
65. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LACHENAIE IV
66. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS GATINEAU
67. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS SÉLECTION
MONTMORENCY
68. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS DISTRICT DES
BRASSEURS
69. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LACHENAIE V
70. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS LACHENAIE VI
71. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS ROSEMONT III
72. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE COMMANDITAIRE GROUPE SÉLECTION
73. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GS IMMOBILIER 2
74. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS CONDOS ROSEMONT
75. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE GATINEAU
76. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE TOURS RIMOUSKI COMMERCIAL
77. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RIMOUSKI
78. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS REPENTIGNY
79. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSEAU SÉLECTION INVESTISSEMENT
80. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS STJ
81. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS DEUX-MONTAGNES
82. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS RV
83. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE VANIER
84. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE LE JARDIN DES SOURCES
85. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS CHÂTEAUGUAY
86. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CONDOS ROSEMONT
87. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GS IMMOBILIER
88. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE IMMEUBLE CHAMBLY
89. COMMANDITÉ SÉLECTION S.E.C.
90. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GS GESTION
91. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GESTION IMMO SÉLECTION
92. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GESTION IMMO SÉLECTION SC
93. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GS DEV
94. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SÉLECTION DÉVELOPPEMENT
95. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SÉLECTION DÉVELOPPEMENT

INTERNATIONAL

96. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CONDOS ROSEMONT II
97. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE VAUDREUIL
98. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE VALLEYFIELD
99. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ROSEMONT II
100. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ROSEMONT III
101. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE VICTORIAVILLE
102. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE PROJET CHÂTEAUGUAY
103. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE CHICOUTIMI
104. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE INNES ROAD
105. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE COMPLEXE LÉVIS ST-NICOLAS
106. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS VAUDREUIL HOOP
107. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEURS ST-HYACINTHE
108. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SÉLECTION MONTMORENCY
109. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE DISTRICT DES BRASSEURS
110. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CONDOS LACHENAIE
111. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE MIRABEL
112. SOCIÉTÉ EN COMMANDITE INVESTISSEUR VALLEYFIELD

Annexe C

1. Gestion Réseau Sélection II inc.
2. Réal Bouclin
3. 9084-5264 Québec inc.
4. 9311-1268 Québec inc.
5. Fiducie Familiale Bouclin
6. Fiducie Familiale Bouclin II
7. Financement Réal Bouclin IV inc.
8. Financement Réal Bouclin V inc.
9. 8012270 Canada inc.

ADDENDUM C
SÛRETÉS PERMISES

Dans cet addendum, sauf mention expresse à l'effet contraire, les numéros de lots réfèrent à des lots du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, et les numéros de publication ou d'inscription réfèrent à des publications ou inscriptions au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal.

Date	Numéro d'inscription	Nature de l'acte	Nom des parties
Lot 5 963 745			
2022-04-05	27 137 708	Servitude	1re part : SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ROSEMONT III 2e part : SOCIÉTÉ EN COMMANDITE CONDOS ROSEMONT
2019-08-19	24 837 800	Servitude et convention d'exploitation	8504768 CANADA INC., SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ROSEMONT III et 7829361 CANADA INC.
Lot 5 058 817			
2015-07-17	21 708 660	Servitude	Cédant : 7829329 CANADA INC., 7829337 CANADA INC. et autres Cessionnaire : VILLE DE MONTRÉAL
2014-09-03	21 024 533	Servitude	Requérant 7829361 CANADA INC., VILLE DE MONTRÉAL
Lot 148-3116 du Village d'Hochelaga			
1989-04-20	4 143 372	Servitude	Cédant : DOMTAR INC. Cessionnaire : HYDRO-QUÉBEC
	938 309	Servitude	Ville de Montréal et Hinde & Dauch Paper Co Ltd.
	923 161	Permis	Ville de Montréal et Hinde & Dauch Paper Co Ltd.
Date	Numéro d'inscription	Nature de l'acte	Nom des parties
Lot 5 971 130			
2019-08-19	24 837 800	Servitude et convention d'exploitation	8504768 CANADA INC., SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ROSEMONT III et 7829361 CANADA INC.
Lot 5 058 817			
2015-07-17	21 708 660	Servitude	Cédant 7829329 CANADA INC., 7829337 CANADA INC. et autres Cessionnaire VILLE DE MONTRÉAL
2014-09-03	21 024 533	Servitude	Requérant : 7829361 CANADA INC. VILLE DE MONTRÉAL
Lot 148-3116 du Village d'Hochelaga			
1989-04-20	4 143 372	Servitude	Cédant : DOMTAR INC. Cessionnaire : HYDRO-QUÉBEC
	938 309	Servitude	Ville de Montréal et Hinde & Dauch Paper Co Ltd
	923 161	Permis	Ville de Montréal à Hinde & Dauch Paper Co Ltd

Date	Numéro d'inscription	Nature de l'acte	Nom des parties
Lot 6 287 595			
2019-08-19	24 837 800	Servitude et convention d'exploitation	8504768 CANADA INC., SOCIÉTÉ EN COMMANDITE ROSEMONT III et 7829361 CANADA INC.
Lot 5 058 817			
2015-07-17	21 708 660	Servitude	Cédant : 7829329 CANADA INC., 7829337 CANADA INC. et autres Cessionnaire : VILLE DE MONTRÉAL
2014-09-03	21 024 533	Servitude	Requérant : 7829361 CANADA INC. VILLE DE MONTRÉAL
Lot 148-3116 du Village d'Hochelaga			
1989-04-20	4 143 372	Servitude	Cédant : DOMTAR INC. Cessionnaire : HYDRO-QUÉBEC
	938 309	Servitude	Ville de Montréal et Hinde & Dauch Paper Co Ltd
	923 161	Permis	Ville de Montréal à Hinde & Dauch Paper Co Ltd

ADDENDUM D
CONTRATS CÉDÉS

[Aucun Contrat cédé]