

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No.: 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,
TELLE QU'AMENDÉE :

GROUPE SÉLECTION INC.

-et-
**LES AUTRES ENTITÉS LISTÉES À
L'ANNEXE « A » DE LA SIXIÈME
ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE ET
REFONDUE**

Débitrices

-et-
**LES SOCIÉTÉS EN COMMANDITE LISTÉES
À L'ANNEXE « B » DE LA SIXIÈME
ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE ET
REFONDUE**

-et-
**LES PARTIES LISTÉES À L'ANNEXE « C »
DE LA SIXIÈME ORDONNANCE INITIALE
AMENDÉE ET REFONDUE**

Mises-en-cause

-et-
BANQUE NATIONALE DU CANADA
Créancière garantie

-et-
PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Contrôleur

-et-
BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA

Requérante

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No.: 500-11-

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS
SÉQUESTRE DE :**

9650270 CANADA INC., société ayant son domicile au 2400 boul. Daniel-Johnson dans la ville et district de Laval, Québec H7T 3A4

-et-

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE VAUDREUIL, société en commandite ayant son domicile au 2400 boul. Daniel-Johnson dans la ville et district de Laval, Québec H7T 3A4

Débitrices

-et-

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC., société ayant sa principale place d'affaires au 1250 boul. René Lévesque ouest, Bureau 2500, dans la ville et district de Montréal, Québec H3B 4Y1, ès qualités de contrôleur nommé par la Cour au dossier de Groupe Sélection en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies au dossier 500-11-061657-223*

Contrôleur

-et-

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA, banque régie par la *Loi sur les banques*, ayant son domicile au 1360, Boul. René-Lévesque ouest, bureau 600, dans les ville et district de Montréal (Québec) H3G 0E5

Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC., société ayant sa principale place d'affaires au 600 rue de la Gauchetière ouest, Bureau 2000, dans la ville et district de Montréal, Québec H3B 4L8

Séquestre proposé

**REQUÊTE DE BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA
(i) POUR LA LEVÉE DE LA SUSPENSION DES PROCÉDURES AUX FINS DE
FAIRE NOMMER UN SÉQUESTRE (VAUDREUIL), (ii) POUR NOMINATION
D'UN SÉQUESTRE ET (iii) POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION**

(articles 11 et 11.02 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des
compagnies*, paragraphe 18 de la
Sixième ordonnance initiale amendée et reformulée
datée du 28 avril 2023 tel que reformulé, articles 47 et 243 de la *Loi sur la faillite
et l'insolvabilité*)

**L'HONORABLE MICHEL PINSONNAULT, J.C.S., OU L'UN DES HONORABLES
JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC, SIÉGEANT EN CHAMBRE
COMMERCIALE DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE MONTRÉAL, LA
REQUÉRANTE, BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA, SOUMET
RESPECTUEUSEMENT :**

I. INTRODUCTION

1. Par la présente requête de Banque Laurentienne du Canada (i) pour la levée de la suspension des procédures aux fins de faire nommer un séquestre (Vaudreuil), (ii) pour nomination d'un séquestre et (iii) pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (la « **Requête** »), la requérante, Banque Laurentienne du Canada (« **BLC** »), demande à cette Cour :
 - (a) Que la suspension des procédures ne s'applique pas à BLC aux fins de procéder à la nomination de séquestre sur les biens des Débitrices ci-après nommées;
 - (b) Que Raymond Chabot inc. (le « **Séquestre** ») soit nommé à titre de séquestre pour administrer les biens de 9650270 Canada inc. (« **9650270** ») et Société en commandite Résidence Vaudreuil (« **SEC Vaudreuil** », collectivement avec 9650270, les « **Débitrices** »), le tout selon les termes du projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **pièce BLC-1**, et sa version comparée avec l'ordonnance type, communiquée comme **pièce BLC-2**;
 - (c) Que la vente des intérêts des Débitrices dans la RPA Vaudreuil incluant le terrain adjacent (tel que ci-après défini) à 9245-0683 Québec inc. soit approuvée, le tout selon les termes du projet d'ordonnance d'approbation

et de dévolution communiqué au soutien des présentes comme **pièce BLC-3**, et sa version comparée avec l'ordonnance type, communiquée comme **pièce BLC-4**.

II. LES PARTIES

A. Les Débitrices

2. SEC Vaudreuil exploite une résidence pour personnes âgées située à Vaudreuil, le tout tel qu'il appert d'un extrait de l'état des renseignements de cette société au registre des entreprises, **pièce BLC-5**.
3. SEC Vaudreuil est une société en commandite opérant par le biais de son seul commandité, 9650261 Canada inc. (pièce BLC-5).
4. 9650270 est une société de gestion immobilière, laquelle agit de prête-nom pour SEC Vaudreuil, le tout tel qu'il appert d'un extrait de l'état des renseignements de cette société au registre des entreprises, **pièce BLC-6**.
5. En effet, 9650270 est le prête-nom de SEC Vaudreuil, et SEC Vaudreuil est la propriétaire-bénéficiaire de la résidence pour personnes âgées sise sur le lot 6 428 153 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil, portant l'adresse civique du 3041 boulevard de la Gare, Vaudreuil-Dorion, province de Québec (et avec le lot 6 429 154 adjacent, la « **RPA Vaudreuil** »).

B. La créancière garantie

6. BLC est une banque régie par la *Loi sur les Banques* et a consenti aux entités du Groupe Sélection, dans le cours ordinaire de ses affaires, diverses facilités de crédit, incluant sans limitation, le Prêt aux Débitrices, ci-après décrit.
7. BLC agit en tant que prêteur et créancier garanti de premier rang hypothécaire dans le cadre de différents projets immobiliers menés par les débitrices ou des entités liées, notamment la RPA Vaudreuil.

III. CONTEXTE

A. Contexte commercial

8. Le 23 mars 2016, BLC, en tant que prêteur, et SEC Vaudreuil et 9650270, en tant qu'emprunteurs, ont signé une lettre d'engagement (telle que modifiée de temps à autre, la « **Lettre d'engagement** ») notamment dans le but de fournir un financement hypothécaire de premier rang d'un montant de 35 000 000 \$ pour un prêt de construction de la RPA Vaudreuil (le « **Prêt** »), le tout tel qu'il appert d'une copie de la Lettre d'engagement datée du 24 mars 2016 comme **pièce BLC-7 (sous demande de scellés)**.

9. Le 5 avril 2016, les Débitrices ont consenti, en faveur de BLC, une hypothèque immobilière et mobilière de premier rang sur la RPA Vaudreuil (y compris, entre autres, tous les produits, revenus et paiements de quelque nature que ce soit relatifs à l'exploitation de la RPA Vaudreuil) tel qu'il appert d'une copie de l'acte d'hypothèque passé devant Me William Dion-Bernard, notaire, sous le numéro 2 085 de ses minutes. Ledit acte a été publié le même jour au bureau de la publicité des droits, circonscription foncière de Vaudreuil, sous le numéro 22 218, et au Registre des droits personnels et réels mobiliers (« **RDPRM** ») le même jour sous le numéro 16-00291647-0001 (collectivement, l'« **Acte d'hypothèque** »), tel qu'il appert de l'Acte d'hypothèque, de l'index des immeubles et de l'inscription au RDPRM communiqués en liasse avec les présentes comme **pièce BLC-8**.
9. En date de la présente, le solde dû par les Débitrices au terme du Prêt, s'élève à 36 872 808,00 \$, soit 34 970 227,00\$ en capital, plus les intérêts de 1 902 581,00 \$ au 7 août 2023, les intérêts depuis cette date et les frais garantis par l'Acte d'Hypothèque (la « **Créance garantie** »).

B. Contexte procédural

10. Le 21 novembre 2022, le tribunal a rendu une ordonnance initiale (l'« **Ordonnance initiale** ») en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** ») à l'égard de Groupe Sélection inc. et 136 autres entités y étant liées (collectivement, les « **Parties LACC** »). L'Ordonnance initiale prévoyait notamment la nomination de PriceWaterHouseCoopers inc. à titre de contrôleur (le « **Contrôleur** »).
11. Le 24 mars 2023, le tribunal a rendu un jugement approuvant le processus de vente et de sollicitation d'investissement (le « **SISP** ») pour la vente des intérêts des Parties LACC dans plusieurs résidences et projets en cours. Le paragraphe 47 des procédures générales du SISP (les « **Procédures SISP** ») prévoit que :

The written consent of a Secured Lender will be required in each case where (i) a transaction provides for an assumption of all or any portion of the Secured Lender's Secured Claim or (ii) a transaction that may result in a direct or indirect change in the ownership of the Secured Lenders' or Property lenders' borrowers; or (iii) a transaction involving a disposition of the SISP Asset(s) directly charged by the Secured Lender's security results in the Secured Lender receiving less than 100% of the Secured Lender's Secured Claim. The Monitor, in consultation with the SISP Advisor, will seek to obtain such consent and shall provide the Secured Lender with any and all information reasonably required by the Secured Lender in order for it to assess the request being made. In the event the Secured Lender withholds its consent, the Secured Lender shall have the right to: a) submit a Credit Bid in accordance with these General Bidding Procedures (even if no Credit Bid was submitted during the course of Phase 1); or b) commence or continue a Secured Lenders Realization Process in respect of the SISP Asset(s). This paragraph 47 shall not apply to any disposition of SISP Asset(s) consisting of any Partnership/Co-Owner Interest unless authorized by the Court.

[Nos soulègements]

12. Au mois de juillet 2023, après plusieurs reports unilatéraux du délai pour sélectionner une offre Phase 2 émis par le Contrôleur, ce dernier a informé BLC qu'il avait reçu trois offres pour l'acquisition de la RPA Vaudreuil à titre d'Offres qualifiées Phase 2 (les « **Offres SISP** »), afin que BLC puisse communiquer avec les acheteurs potentiels. À ce moment, aucune des Offres SISP n'avait été retenue par le Contrôleur.
13. Aucune des Offres SISP n'était acceptable pour BLC, puisqu'aucune d'entre elles n'envisageait une prise en charge complète des Créances garanties de BLC.
14. Bien que BLC ait demandé aux offrants des Offres SISP de remplir certaines conditions préalables pour être prises en considération par BLC, ces offrants n'ont peu ou pas amélioré leur offre, à l'exception de 9245-0683 Québec inc., une société du groupe immobilier faisant affaires sous le nom de Plan A (« **Plan A** » ou l'« **Acheteur** »).
15. Compte tenu de ce qui précède, BLC a entamé des discussions avec Plan A qui était disposée à acquérir les actifs des Débitrices à des conditions acceptables pour BLC, à savoir le paiement complet de la créance de BLC, en plus du paiement du prêt BLC pour Chicoutimi. Ces discussions ont mené à une offre de Plan A qui est substantiellement supérieure aux Offres SISP (l'« **Offre de Plan A** »), tel qu'il appert d'une copie de ladite offre communiquée comme **pièce BLC-9 (sous demande de scellés quant aux conditions de prise en charge du Prêt)**.
16. Or, le Contrôleur semble continuer de favoriser un autre offrant, lequel a formulé une offre globale sur plusieurs actifs des Parties LACC, et ce, même si cette offre globale préjudicie nettement les droits de BLC en faveur des actionnaires des Parties LACC ou des créanciers de ces derniers.
17. De plus, BLC a appris que le Contrôleur avait remboursé le dépôt effectué par Plan A pour se qualifier à titre de d'Offrant qualifié pour la Phase 2, et ce, sans aviser la BLC.
18. Le 18 août 2023, BLC a appris, à sa grande surprise, sans avoir eu de préavis ou de discussions à cet égard, que le Contrôleur avait retenu l'offre globale de Corev comme acheteur, sous réserve de l'obtention de l'accord des créanciers hypothécaires conventionnels de premier rang sur les immeubles, dont la RPA Vaudreuil, d'ici le 31 août 2023.
19. Or malgré les reports unilatéraux que s'était accordé le Contrôleur pour sélectionner un acheteur les 12, 19, et 26 juillet et les 2, 9 et 11 août 2023, Corev n'avait pas l'accord de BLC.
20. Dans les faits les discussions entre BLC et Corev avait pris fin le 1^{er} août 2023, BLC n'ayant reçu ni la documentation requise, ni l'engagement d'un paiement complet de la part de Corev.

IV. LA DEMANDE DE LEVÉE DE LA SUSPENSION DES PROCÉDURES ET NOMINATION D'UN SÉQUESTRE

21. Le 28 mars 2023, tel qu'autorisé par le tribunal, BLC a envoyé aux Débitrices des préavis aux termes de l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« LFI ») et des préavis d'exercice de recours hypothécaires en vertu des articles 2757 et suivants du *Code civil du Québec*, tel qu'il appert d'une copie de ces préavis, de leur preuve de signification, et de leur preuve de publication en liasse, **pièce BLC-10**.
22. Tous les délais applicables sont expirés et BLC est en droit de réaliser ses garanties.
23. Compte tenu de l'Offre de Plan A, des Offres SISP et du droit accordé à BLC en vertu de l'article 47 des Procédures SISP, BLC souhaite procéder à la nomination du séquestre proposé afin de permettre à un séquestre dûment nommé d'accepter l'Offre de Plan A et de procéder à la transaction proposée.
24. Les Procédures SISP accordent le droit à la BLC de nommer un séquestre, puisque le Contrôleur n'a pas été en mesure de trouver une offre satisfaisante capable, notamment, de désintéresser les créanciers garantis de SEC Vaudreuil dans le cadre des Procédures SISP.
25. BLC demande donc, *de bene esse*, la levée de la suspension des procédures prononcée en vertu de la LACC pour procéder à réaliser ses garanties par la nomination d'un séquestre, tel que prévu aux Procédures SISP.
26. De plus, le Contrôleur a avisé BLC que les Débitrices pourraient ne pas être en mesure de renouveler leur police d'assurance après le 31 août 2023. Il est donc urgent de procéder à la nomination d'un séquestre qui dispose des polices d'assurance nécessaires au bénéfice de toutes les parties prenantes.
27. BLC soumet respectueusement qu'il est à la fois équitable, approprié et nécessaire pour cette honorable Cour de lever la suspension des procédures afin de procéder à la nomination d'un séquestre pour les Débitrices.
28. La mise en cause Raymond Chabot inc. (M. Jean Gagnon) est compétente pour agir comme séquestre aux biens meubles et immeubles des Débitrices en vertu de la LFI, et consent à agir à ce titre suivant une lettre de communiquée au soutien des présentes comme **pièce BLC-11**.

V. LA DEMANDE D'UNE ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DEVOLUTION

A. La Transaction proposée

29. Concurrément à la nomination du Séquestre proposé, la BLC souhaite faire approuvée la transaction envisagée aux termes de l'Offre de Plan A (la « **Transaction proposée** »).

30. Au terme de la Transaction proposée, l'ensemble des droits, titres et intérêts à l'égard des Actifs visés seront dévolus à Plan A, francs et libres de toute charge, à l'exception des Sûretés permises, lesquelles inclues l'Acte d'hypothèque, ainsi que hypothèques légales de la construction énumérées à l'annexe A de l'Offre (pièce BLC-9).
31. L'Acheteur accepte de prendre en charge l'ensemble des baux de tous les résidents en vigueur à la date de clôture. Qui plus est, l'Acheteur s'engage à maintenir la vocation de résidence pour personnes âgées de la RPA Vaudreuil pour un minimum de deux ans suivant la date de la clôture.
32. L'Acheteur s'engage à payer les taxes foncières impayées, sans aucun ajustement et à payer à la clôture l'ensemble des intérêts échus en vertu de Prêt et à donner les garanties et sûretés requises par BLC.
33. La transaction est favorable aux employés de la RPA Vaudreuil, car elle permet le maintien d'environ 25 emplois et les paiements aux employés des vacances et autres montants impayés aux employés actuels, lesquels sont assumés par l'Acheteur, sans aucun ajustement.

B. La Transaction proposée devrait être approuvée

34. La Transaction proposée répond aux critères d'approbation prévus par la LACC en ce que :
 - (a) Le Contrôleur a mené le SISP en consultation avec le conseiller du SISP, conformément aux procédures générales SISP, et a donc canevasé le marché en recherche des meilleures offres;
 - (b) Conséquemment, le marché a fait l'objet d'un examen approfondi dans le cadre d'un processus approuvé par le tribunal;
 - (c) Le Contrôleur n'a pas été en mesure de trouver une offre satisfaisante capable, notamment, de désintéresser les créanciers garantis de SEC Vaudreuil dans le cadre des Procédures SISP;
 - (d) Aucune des Offres SISP n'était acceptable pour la BLC. Ainsi, conformément au paragraphe 47 des Procédures SISP, la BLC a entamé un processus en vue de la réalisation de sa Créance garantie, tout en ayant obtenu une offre supérieure à celles obtenues par le Contrôleur;
 - (e) La Transaction proposée sera bénéfique pour les parties LACC, pour les résidents et les employés de la RPA Vaudreuil, ainsi que la BLC;
 - (f) La BLC approuve la Transaction proposée;
 - (g) La Transaction proposée est la meilleure alternative possible pour la monétisation des intérêts des parties à la LACC dans la RPA Vaudreuil;

- (h) L'Acheteur possède une grande expérience dans la gestion d'immeubles avec des résultats positifs;
- (i) L'Acheteur a des ressources internes nécessaires à la gestion d'une RPA et a démontré ses capacités dans le cadre des Procédures du SISP;
- (j) La Transaction proposée est raisonnable et équitable, et se fonde sur le cadre établi dans les Procédures SISP.

35. Le Séquestre proposé a confirmé qu'il prendrait toutes les mesures nécessaires ou utiles, afin d'assurer avec l'Acheteur d'une prise en charge harmonieuse des opérations de la RPA Vaudreuil sans perturbation pour les résidents, y incluant par le biais de la conclusion d'une entente intérimaire de transition.
36. De plus, l'Acheteur a entamé des démarches afin de s'assurer d'une transition harmonieuse en collaboration avec les employés.

VI. URGENCE ET AUTRES ORDONNANCES

37. Compte tenu du risque réel que les assurances des Débitrices ne soient pas renouvelées ou prolongées à leur expiration et pour éviter des dépenses inutiles compte tenu de l'absence d'équité dans la RPA Vaudreuil, il est urgent de conclure la transaction avant le 1^{er} septembre 2023.
38. De plus, une clôture en fin de mois facilitera la transition des opérations de la RPA Vaudreuil en permettant à l'Acheteur de percevoir les revenus du mois à venir.
39. Qui plus est, le déficit d'opération mensuel, en tenant compte du paiement de l'intérêt mensuel, est environ 125 000 \$, et si la date de clôture dépasse la date du 31 août 2023, il y a un risque de désintéressement de la part de l'Acheteur ou puisque le prix est fixé, il en résulterait une perte pour la Requérante.
40. À cette fin, puisque le Contrôleur contrôle et perçoit les revenus depuis novembre 2022 et conserve les liquidités nettes sans payer les intérêts sur la créance de BLC depuis janvier 2023, il est juste et équitable qu'il lui soit ordonné de remettre au Séquestre :
- a) Tous les loyers payés d'avance en date de l'ordonnance à être rendue, ainsi que tous les dépôts de résidents ou futurs résidents qui ont été encaissés;
 - b) Tous les montants qui ont été retirés des comptes de banque des Débitrices à compter du 21 août 2023 afin de payer d'autres entités du Groupe Sélection.

VII. MISE SOUS SCELLÉS DES PIÈCES

41. Les pièces déposées à l'appui de la présente Requête contiennent des renseignements commercialement sensibles liés aux affaires de BLC et des Débitrices, ainsi que des informations relatives aux affaires privées de Plan A.

42. Il est respectueusement soumis que la confidentialité de ces informations devrait être préservée et qu'il devrait être ordonné que les pièces BLC-7 et BLC-9 de la présente Requête soient gardées confidentielles et déposées sous scellés jusqu'à ce que cette Cour rende une nouvelle ordonnance.

VIII. CONCLUSION

43. Pour les motifs ci-haut mentionnés, BLC soumet respectueusement que les ordonnances recherchées sont à la fois appropriées et nécessaires.
44. Compte tenu des délais de clôture et de la nécessité pour la restructuration d'être achevée le plus rapidement possible, notamment à la lumière de l'expiration des polices d'assurance le 31 août 2023, BLC demande que les ordonnances proposées soient rendues exécutoires nonobstant l'appel.
45. La présente Requête est bien fondée en faits et en droit.

POUR CES RAISONS, PLAISE AU TRIBUNAL :

ACCUEILLIR la Requête de Banque Laurentienne du Canada (i) pour la levée de la suspension des procédures aux fins de faire nommer un séquestre (Vaudreuil), (ii) pour nomination d'un séquestre et (iii) pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution;

ORDONNER que la suspension des procédures émise dans l'instance portant le numéro de Cour 500-11-061657-223 ne s'applique pas à Banque Laurentienne du Canada, dans le seul but de permettre la nomination d'un séquestre à l'égard de Société en commandite Résidence Vaudreuil et 9650270 Canada inc.;

DÉCLARER qu'à compter de l'émission de la présente ordonnance, les Avocats Représentants des Résidents (tel que ce terme est défini dans la Sixième ordonnance initiale amendée et reformulée en date du 28 avril 2023 dans le dossier de la Cour numéro 500-11-061657-223) cesseront de représenter les intérêts des résidents de la résidence faisant l'objet de la présente ordonnance;

ORDONNER au Maître des rôles d'attribuer un nouveau numéro de greffe en ce qui concerne la procédure qui découlera de la nomination du séquestre (la « **Procédure de séquestre** »).

DÉCLARER que nonobstant ce qui précède, le soussigné demeurera saisi de la procédure de séquestre.

DÉCLARER qu'à compter de l'émission de la présente ordonnance, Société en commandite Résidence Vaudreuil, son commandité, 9650261 Canada inc., et 9650270 Canada inc. sont désormais exclus de la procédure en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* dans l'affaire portant le numéro 500-11-061657-223.

ORDONNER au Contrôleur de remettre au Séquestre:

- a) Tous les loyers payés d'avance en date de l'ordonnance, ainsi que tous les dépôts de résidents ou futurs résidents qui ont été encaissés;
- b) Tous les montants qui ont été retirés des comptes de banque des Débitrices à compter du 21 août 2023 afin de payer d'autres entités du Groupe Sélection.

ÉMETTRE une ordonnance substantiellement conforme au projet BLC-1, ordonnant la mise sous séquestre de Société en commandite Résidence Vaudreuil et 9650270 Canada inc.;

ÉMETTRE une ordonnance substantiellement conforme au projet BLC-3, approuvant la convention d'achat des actifs de Société en commandite Résidence Vaudreuil et 9650270 Canada inc.;

ORDONNER que les pièces BLC-7 et BLC-9 de la *Requête de Banque Laurentienne du Canada (i) pour la levée de la suspension des procédures aux fins de faire nommer un séquestre (Vaudreuil) (ii) pour nomination d'un séquestre et (iii) pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* soient confidentielles et déposées sous scellés;

LE TOUT, sans dépens, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 21 août 2023



Dentons Canada s.e.n.c.r.l.
PROCUREURS DE BANQUE
LAURENTIENNE DU CANADA
Me Roger P. Simard
1, Place Ville Marie, bureau 3900
Montréal (Québec) H3B 4M7
Téléphone : 514 878 5834
Télécopieur : 514 866 2241
roger.simard@dentons.com

DÉCLARATION SOUS SERMENT

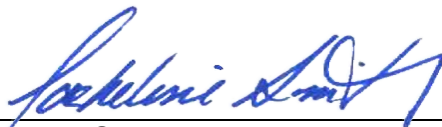
Je, soussigné, **MARC-ANTOINE PLANTE**, CPA, vice-président adjoint de Banque Laurentienne du Canada, exerçant ma profession au 1360, Boulevard René Lévesque Ouest, bureau 600, dans les cité et district de Montréal, province de Québec, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis un représentant dûment autorisé de Banque Laurentienne du Canada dans le cadre de la présente cause;
2. Tous les faits allégués dans la présente *Requête de Banque Laurentienne du Canada (i) pour la levée de la suspension des procédures aux fins de faire nommer un séquestre (ii) pour nomination d'un séquestre (Vaudreuil) et (iii) pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :

DocuSigned by:
Marc-Antoine Plante
4F7B5306753742E...
MARC-ANTOINE PLANTE

Affirmé solennellement devant moi à distance par moyens technologiques le 21 août 2023. Le déclarant est situé dans la ville de Magog, province de Québec, et la commissaire à l'assermentation est située dans la ville de Montréal-Est, province de Québec.


Jacheline Smith, n° :161100
Commissaire à l'assermentation pour le Québec



CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No.: 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,
TELLE QU'AMENDÉE :**

GROUPE SÉLECTION INC.

-et-

**LES AUTRES ENTITÉS LISTÉES À
L'ANNEXE « A » DE LA SIXIÈME
ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE ET
REFONDUE**

Débitrices

-et-

**LES SOCIÉTÉS EN COMMANDITE LISTÉES
À L'ANNEXE « B » DE LA SIXIÈME
ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE ET
REFONDUE**

-et-

**LES PARTIES LISTÉES À L'ANNEXE « C »
DE LA SIXIÈME ORDONNANCE INITIALE
AMENDÉE ET REFONDUE**

Mises-en-cause

-et-

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Créancière garantie

-et-

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Contrôleur

-et-

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA

Requérante

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No.: 500-11-

C O U R S U P É R I E U R E
(Chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS
SÉQUESTRE DE :

9650270 CANADA INC.

-et-

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE
VAUDREUIL

Débitrices

-et-

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Contrôleur

-et-

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA

Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Séquestre proposé

LISTE DES PIÈCES DE BLC

(à l'appui de la *Requête de Banque Laurentienne du Canada (i) pour la levée de la suspension des procédures aux fins de faire nommer un séquestre (Vaudreuil) (ii) pour nomination d'un séquestre et (iii) pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution*)

Pièce BLC-1	Projet d'ordonnance nommant un séquestre;
Pièce BLC-2	Version comparée entre le projet d'ordonnance nommant un séquestre et l'ordonnance type;
Pièce BLC-3	Projet d'ordonnance d'approbation et de dévolution;
Pièce BLC-4	Version comparée entre le projet d'ordonnance d'approbation et de dévolution et l'ordonnance type;

Pièce BLC-5	Extrait de l'état des renseignements de Société en commandite Résidence Vaudreuil au registre des entreprises;
Pièce BLC-6	Extrait de l'état des renseignements de 9650270 Canada inc. au registre des entreprises;
Pièce BLC-7 (sous demande de scellés)	Lettre d'engagement datée du 24 mars 2016;
Pièce BLC-8	En liasse, actes d'hypothèque, index des immeubles et inscription au RDPRM;
Pièce BLC-9 (sous demande de scellés)	<i>Asset Purchase Agreement</i> , daté du 21 août 2023;
Pièce BLC-10	Préavis aux termes de l'article 244 de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité et du préavis d'exercice de recours hypothécaires en vertu des articles 2757 et suivants du Code civil du Québec, tel qu'il appert d'une copie de ces préavis, de leur preuve de signification, et de leur preuve de publication en liasse;
Pièce BLC-11	Lettre de Raymond Chabot inc.;

Montréal, le 21 août 2023



Dentons Canada S.E.N.C.R.L.

PROUREURS DE BANQUE

LAURENTIENNE DU CANADA

Me Roger P. Simard

1, Place Ville Marie, bureau 3900

Montréal (Québec) H3B 4M7

Téléphone : 514 878 5834

Télocopieur : 514 866 2241

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No.: 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,
TELLE QU'AMENDÉE :**

GROUPE SÉLECTION INC.

-et-

**LES AUTRES ENTITÉS LISTÉES À
L'ANNEXE « A » DE LA SIXIÈME
ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE ET
REFONDUE**

Débitrices

-et-

**LES SOCIÉTÉS EN COMMANDITE LISTÉES
À L'ANNEXE « B » DE LA SIXIÈME
ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE ET
REFONDUE**

-et-

**LES PARTIES LISTÉES À L'ANNEXE « C »
DE LA SIXIÈME ORDONNANCE INITIALE
AMENDÉE ET REFONDUE**

Mises-en-cause

-et-

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Créancière garantie

-et-

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Contrôleur

-et-

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA

Requérante

CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No.: 500-11-**

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS
SÉQUESTRE DE :**

9650270 CANADA INC.

-et-

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE
VAUDREUIL**

Débitrices

-et-

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Contrôleur

-et-

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA

Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Séquestre proposé

AVIS DE PRÉSENTATION

Destinataires :

**Me Alain Riendeau
Me Brandon Farber
Fasken Martineau DuMoulin LLP**
Procureurs du Contrôleur
C.P. 242, Tour de la Bourse
800 Square-Victoria, Bureau 3500
Montréal (Québec) H4Z 1E9
ariendeau@fasken.com
bfarber@fasken.com

**Me Luc Morin
Norton Rose Fulbright Canada LLP**
Procureurs de la Banque Nationale du Canada

1 Place Ville Marie, Bureau 2500
Montréal (Québec) H3B 1R1
luc.morin@nortonrosefulbright.com

Mtre Guy Paul Martel
Stikeman Elliot LLP

Procureurs des débiteurs et des parties Mises-en-cause
1155 René-Lévesque Blvd. West, 41th floor
Montreal (Quebec) H3B 3V2
gmartel@stikeman.com

Autres adresses: Voir la liste d'adresses (« *Service List* ») ci-jointe.

PRENEZ AVIS que la *Requête de Banque Laurentienne du Canada (i) pour la levée de la suspension des procédures aux fins de faire nommer un séquestre (Vaudreuil) (ii) pour nomination d'un séquestre et (iii) pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* datée du 21 août 2023 sera présentée à l'Honorable Michel A. Pinsonnault, J.C.S., en Chambre Commerciale de la Cour supérieure du palais de justice de Montréal, situé au 1 Rue Notre-Dame Est, Montréal, à une date à être déterminée et dans une salle dont les coordonnées vous seront communiquées dès que disponibles.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 21 août 2023



Dentons Canada S.E.N.C.R.L.
PROCUREURS DE BANQUE
LAURENTIENNE DU CANADA
Me Roger P. Simard
1, Place Ville Marie, bureau 3900
Montréal (Québec) H3B 4M7
Téléphone : 514 878 5834
Télécopieur : 514 866 2241

District de Montréal
Province de Québec
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, TELLE QU'AMENDÉE :

GRUPE SÉLECTION INC.

-et-

LES AUTRES ENTITÉS LISTÉES À L'ANNEXE « A » DE LA SIXIÈME ORDONNANCE INITIALE
AMENDÉE ET REFONDUE

-et-

LES SOCIÉTÉS EN COMMANDITE LISTÉES À L'ANNEXE « B » DE LA SIXIÈME
ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE ET REFONDUE

-et-

LES PARTIES LISTÉES À L'ANNEXE « C » DE LA SIXIÈME ORDONNANCE INITIALE
AMENDÉE ET REFONDUE

Débitrices

-et-

BANQUE NATIONALE DU CANADA

Créancière garantie

-et-

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Contrôleur

-et-

BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA

Requérante

REQUÊTE DE BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA
(i) POUR LA LEVÉE DE LA SUSPENSION DES PROCÉDURES AUX FINS DE
FAIRE NOMMER UN SÉQUESTRE (VAUDREUIL), (ii) POUR NOMINATION
D'UN SÉQUESTRE ET (iii) POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION, DÉCLARATION SOUS SERMENT,
LISTE DE PIÈCES ET AVIS DE PRÉSENTATION

ORIGINAL

Nd: 534797-56

大成 DENTONS

Dentons Canada S.E.N.C.R.L.

Me Roger P. Simard

1, Place Ville Marie, bureau 3900

Montréal QC H3B 4M7

Courriel : roger.simard@dentons.com

Tél. : 514 878 5834

Télec. : 514 866 2241

dentons.com

BB0822

District de Montréal
Province de Québec
Cour supérieure (Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :
SOCIÉTÉ EN COMMANDITE RÉSIDENCE VAUDREUIL**

-et- Débitrices
PRICewaterhouseCOOPERS INC.
-et- Contrôleur
BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA
-et- Requérante
RAYMOND CHABOT INC.
Séquestre proposé

REQUÊTE DE BANQUE LAURENTIENNE DU CANADA
(I) POUR LA LEVÉE DE LA SUSPENSION DES PROCÉDURES AUX FINS DE
FAIRE NOMMER UN SÉQUESTRE, (II) POUR NOMINATION D'UN SÉQUESTRE
ET (III) POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE
DÉVOLUTION, DÉCLARATION SOUS SERMENT, LISTE DE PIÈCES ET AVIS DE
PRÉSENTATION

ORIGINAL

Nd: 534797-56

大成 DENTONS

Dentons Canada S.E.N.C.R.L.
Me Roger P. Simard
1, Place Ville Marie, bureau 3900
Montréal QC H3B 4M7
Courriel : roger.simard@dentons.com
Tél. : 514 878 5834
Télec. : 514 866 2241
dentons.com
BB0822
