

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
(En matière de faillite et insolvabilité)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No. 500-11-057537-199

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
AU DOCUMENT DÉTENU PAR LA COUR


Personne désignée par le greffier

DATE: 5 JUILLET 2024

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : **M^o PATRICK GOSSELIN**
Registraire

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE LOCATION KNIGHTSBRIDGE INC. :

RICHTER INC.
Syndic des Débitrices faillie - Requérant

c.
CONSTRUCTION LOLA INC.
ACROYAL CLIMATISATION ET CHAUFFAGE INC.
VITRERIE J.L. INC.
BOIS CONTEMPORAIN INC.
LES SYSTÈMES DE PROTECTION INCENDIE C.D. LTÉE.
MAISONAIR CLIMATISATION INC.
ACIER AGF INC.
9289-4955 QUÉBEC INC.
CONCEPT IMMOBILIER DU NORD INC.
SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE HUB.

DÉFENDERESSES

FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC
ME LAURENT-PHILIPPE MARCIL
ARON KARNIOL
DIRECTEUR DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE
LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL
9305-4369 QUÉBEC INC. (MERCIER ÉLECTRIQUE)
RUEL & FRÈRES LTÉE.

Mises en causes

ORDONNANCE

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Demande en substitution de garanties, en radiation d'inscription prescrites et en autorisation d'une vente libre et quitte des charges grevant la propriété* du Syndic (la « **Demande** »), de l'affidavit, de son Annexe « A » et des pièces déposées au soutien de cette dernière ;
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande le 28 juin 2024 ;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations de la procureure du Syndic ;
- [4] **CONSIDÉRANT** que le 4 juin 2024 les inspecteurs ont autorisé le Syndic de vendre l'Immeuble, décrit ci-après, selon les termes de la Promesse d'achat (Pièce R-47), (la « **Promesse d'achat** ») telle qu'amendée le 27 juin 2024 (l'**Amendement**, et collectivement avec la Promesse d'achat, la « **Promesse d'achat amendée** ») ;
- [5] **CONSIDÉRANT** qu'il est loisible d'émettre une ordonnance ordonnant que la transaction de vente (la « **Transaction** ») envisagée par la Promesse d'Achat amendée entre le Syndic en tant que vendeur, et Aron Karniol (le « **Promettant-Acheteur** ») en tant qu'acheteur, et que la vente au Promettant-Acheteur de l'immeuble décrit dans la Promesse d'achat amendée (l'« **Immeuble** ») soit faite libre et quitte de toutes charges grevant l'Immeuble, selon les conditions ci-après stipulées ;

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

- [6] **ACCORDE** la Demande ;

SIGNIFICATION

- [7] **ORDONNE** que tout délai préalable à 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 ;
- [8] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen ;

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE ACHETÉ

- [9] **PREND ACTE** que la vente porte sur l'immeuble désigné comme suit :

Les parties privatives à vocation commerciale connues et désignées comme étant :

le lot SIX MILLIONS CENT SOIXANTE MILLE SIX-CENT-TRENTE (6 160 630) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

le lot SIX MILLIONS CENT SOIXANTE MILLE SIX-CENT-TRENTE ET UN (6 160 631) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal);

Avec bâtisse dessus construite, portant le numéro civique 7474-7478, St-Hubert, Montréal, province de Québec, H2R 2N3.

Les parties privatives destinées au stationnement connues et désignées comme étant :

le lot SIX MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CINQ-CENT-QUATRE-VINGT-HUIT (6 189 588) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

le lot SIX MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CINQ-CENT-QUATRE-VINGT-NEUF (6 189 589) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

le lot SIX MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CINQ-CENT-QUATRE-VINGT-DOUZE (6 189 592) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

le lot SIX MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CINQ-CENT-QUATRE-VINGT-TREIZE (6 189 593) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

le lot SIX MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CINQ-CENT-QUATRE-VINGT-QUATORZE (6 189 594) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

La partie privative destinée au rangement connue et désignée comme étant :

le lot SIX MILLIONS CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE CINQ-CENT-QUATRE-VINGT-ONZE (6 189 591) au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;

(l' « Immeuble »)

VENTE ET PRODUIT DE LA VENTE

- [10] **PREND ACTE** de l'autorisation que les inspecteurs ont octroyés au Syndic afin de vendre l'Immeuble, consignée dans la résolution des inspecteurs en date du 4 juin 2024;

- [11] **DÉCLARE**, par les présentes, que le Syndic et le Promettant-Acheteur sont autorisés à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement pour donner plein effet à la Promesse d'achat amendée, conclure la Transaction, passer titre sur l'Immeuble en faveur du Promettant-Acheteur et exécuter l'acte de vente qui sera préparé par Me Laurent-Philippe Marcil, notaire instrumentant l'acte de vente (« **Me Marcil** ») ;
- [12] **DÉCLARE** que la vente de l'Immeuble est faite sous l'autorité de la justice ;
- [13] **PREND ACTE** que Me Marcil, notaire instrumentant l'acte de vente, détient en fidéicommiss une somme de 525 000\$ du prix de vente de l'Immeuble, ayant reçu un versement du Promettant-Acheteur le 21 juin 2024;
- [14] **PREND ACTE** que le Syndic détient 100 000\$ du prix de vente de l'Immeuble, ayant reçu un acompte conformément à la Promesse d'achat amendée;
- [15] **ORDONNE** à Me Marcil, notaire instrumentant l'acte de vente, de déboursier au Syndic le produit de la vente de l'Immeuble, déduction étant faite des frais de la notaire instrumentaire, des frais du courtier et des répartitions ;

TRANSACTIONS DE RÈGLEMENT HORS COUR ET QUITTANCES

Quant à la partie mise en cause 9305-4369 Québec inc. (Mercier Électrique):

- [16] **PREND ACTE** de la mainlevée pure et simple accordée 9305-4369 Québec inc. en date du 13 décembre 2022 (R-51);

Quant à la partie mise en cause Ruel & Frères Ltée :

- [17] **PREND ACTE** de la mainlevée accordée dans le cadre de la Transaction de Règlement Hors Cour et Quittance intervenue avec le Syndic, en date des 13 septembre et 13 octobre 2023;

SUBSTITUTION DES HYPOTHÈQUES LÉGALES

Quant à la partie intimée Bois Contemporain inc.:

- [18] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 40 792,10 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Bois Contemporain inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [19] **DÉCLARE** que ladite somme de 40 792,10 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant aux hypothèques légales portant les numéros de publication 25 057 370 et 25 071 324 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiées sur l'Immeuble ;

Acroyal Climatisation et Chauffage inc. :

- [20] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 106 244 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Acroyal Climatisation et Chauffage inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [21] **DÉCLARE** que ladite somme de 106 244 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 053 890 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiées sur l'Immeuble ;

Quant à la partie intimée Vitrierie J.L. inc. :

- [22] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 55 000 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Vitrierie J.L. inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [23] **DÉCLARE** que ladite somme de 55 000 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 050 956 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiées sur l'Immeuble ;

Quant à la partie intimée Les Systèmes de Protection Incendie C.D. Ltée:

- [24] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 2 880 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement

final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Les Systèmes de Protection Incendie C.D. Ltée de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [25] **DÉCLARE** que ladite somme de 2 880 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant aux hypothèques légales portant les numéros de publication 25 058 786 et 25 058 789 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiées sur l'Immeuble ;

Quant à la partie intimée Maisonair Climatisation inc. :

- [26] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 93 200 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Maisonair Climatisation inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [27] **DÉCLARE** que ladite somme de 93 200 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant aux hypothèques légales portant les numéros de publication 25 061 419, 25 061 423 et 25 071 922 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiées sur l'Immeuble ;

Quant à la partie intimée Acier AGF :

- [28] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 15 800 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de Acier AGF de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [29] **DÉCLARE** que ladite somme de 15 800 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de

publication 25 071 163 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiées sur l'Immeuble ;

Quant à la partie intimée 9289-4955 Québec inc. (créance de Système Intérieur Excel+ inc.) :

- [30] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 11 200 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits de 9289-4955 Québec inc. de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;
- [31] **DÉCLARE** que ladite somme de 11 200 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 077 157 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiées sur l'Immeuble ;

Quant à la partie intimée Syndicat des copropriétaires Le Hub :

- [32] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 28 756,41 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits du Syndicat des copropriétaires Le Hub de publier une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;
- [33] **DÉCLARE** que ladite somme de 28 756,41 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant le numéro de publication 25 185 756 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiées sur l'Immeuble ;

Quant à la partie intimée Construction Lola inc :

- [34] **ORDONNE** au Syndic de conserver dans son compte en fidéicommiss, un montant de 49 000 \$ à partir du produit de la vente de l'Immeuble ci-dessus désigné, et de ne pas la retirer en tout ou en partie jusqu'à ce qu'un jugement final passé en force de *res judicata* ou une transaction de règlement extrajudiciaire disposant au mérite des droits Construction Lola inc. de publier

une hypothèque légale sur l'Immeuble soit signifié au Syndic, et **ORDONNE** que tout déboursé partiel ou total de ladite somme soit fait en stricte conformité avec les conclusions d'un tel jugement ou les instructions d'une telle transaction ;

- [35] **DÉCLARE** que ladite somme de 49 000 \$ détenue par le Syndic constitue une « autre sûreté suffisante » au sens de l'article 2731 C.C.Q. et **AUTORISE** la substitution dudit montant à l'hypothèque légale portant les numéros de publication 25 039 585 et 26 246 837 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiées sur l'Immeuble ;

RADIATION

Quant à la partie intimée Concept Immobilier du Nord inc.:

- [36] **CONSTATE** le consentement de Concept Immobilier du Nord inc. à la radiation de l'hypothèque légale portant le numéro 25 124 121 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal et publiée sur l'Immeuble ;

ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS

- [37] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription de Montréal, sur présentation d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis, sur paiement des frais prescrits et d'un certificat du greffier du tribunal attestant que le jugement n'est pas susceptible d'appel, de publier cette Ordonnance, d'annuler et radier les enregistrements suivants publiés audit Registre foncier sur les parties privatives désignées comme étant les lots 6 160 630, 6 160 631, 6 189 588, 6 189 589, 6 189 592, 6 189 593, 6 189 594, 6 189 591 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, ainsi que sur la quote-part de 50.34 % des parties communes désignées comme étant le lot 6 314 777 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, qui est afférente auxdites parties privatives :

- Tous les droits hypothécaires publiés au terme des Avis d'hypothèques de la construction : 25 039 585; 26 246 837; 25 053 890; 25 050 498; 25 050 956; 25 057 370; 25 071 324; 25 058 786; 25 058 789; 25 061 419; 25 061 423; 25 071 922; 25 071 163; 25 075 119; 25 077 157; 25 124 121; 25 185 756; et des préavis d'exercices afférents : 25 513 448; 26 771 848; 25 516 964; 25 200 087; 25 191 355; 25 491 825; 25 492 047; 25 283 264; 25 283 263; 25 139 140; 25 139 141; 25 292 905; 25 247 515; 25 358 488; 25 631 057; 25 941 457

DÉVOLUTION DE L'IMMEUBLE

- [38] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Syndic conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes (le «**Certificat**»),

tous les droits, titres et intérêts à l'égard de l'Immeuble décrit au paragraphe [9] de la présente seront dévolus entièrement et exclusivement aux Promettant-Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, taxes, charges, hypothèques, fiducies (réelles et présumées), jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre, mais excluant les servitudes qui grèvent ou pourraient grever l'Immeuble (collectivement les «**Sûretés**»), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les 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 la propriété mobilière ou immobilière, et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant à l'Immeuble achetés soient par les présentes annulées et radiées à l'égard de l'Immeuble, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat ;

- [39] **ORDONNE** au Syndic de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après qu'il soit émis ;

DISTRIBUTION

- [40] **AUTORISE** le Syndic à distribuer le produit de la vente de l'Immeuble, déduction étant faite des frais du notaire instrumentaire, des frais du courtier et de la somme substituée à la créance agrégée des hypothèques légales, en conformité avec les lois et droits applicables ;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [41] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être instituée contre le Syndic 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 Syndic bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe ;

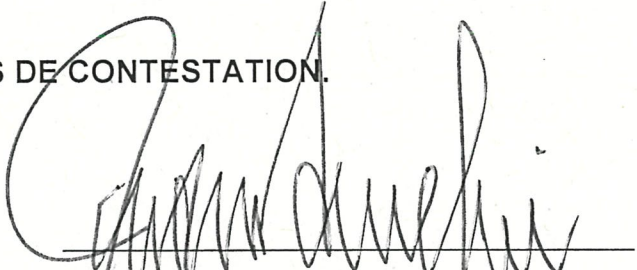
GÉNÉRAL

- [42] **DÉCLARE** que l'Promettant-Acheteur ou le Syndic soit autorisés à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés ;
- [43] **ORDONNE** que la Promesse d'Achat (R-47) et l'Amendement (R-49), ainsi que l'Annexe « A » au soutien de la Demande soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'au plus tôt de a) la clôture de la Transaction, ou b) une ordonnance ultérieure de cette Cour ;

[44] **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, SAUF EN CAS DE CONTESTATION.

Me Bogdan-Alexandru Dobrota
Me Émilie St-Pierre
Procureurs pour le Syndic



M^e PATRICK GOSSELIN
Registraire

ANNEXE "A"
FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU SYNDIC

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No de Cour : 500-11-057537-199
No de dossier : 41-2584271

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE LOCATION
KNIGHTSBRIDGE INC.

Débitrice faillie

-et-

RICHTER INC.

Syndic de la Débitrice faillie - Requéant
c.

CONSTRUCTION LOLA INC.

ACROYAL CLIMATISATION ET CHAUFFAGE
INC.

VITRERIE J.L. INC.

BOIS CONTEMPORAIN INC.

LES SYSTÈMES DE PROTECTION INCENDIE
C.D. LTÉE.

MAISONAIR CLIMATISATION INC.

ACIER AGF INC.

9289-4955 QUÉBEC INC.

CONCEPT IMMOBILIER DU NORD INC.

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE HUB.

Défenderesses

-et-

FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU
QUÉBEC
ME LAURENT-PHILIPPE MARCIL

ARON KARNIOL

DIRECTEUR DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE
LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE
MONTRÉAL

9305-4369 QUÉBEC INC. (MERCIER
ÉLECTRIQUE)

RUEL & FRÈRES LTÉE.

Mises en causes

CERTIFICAT DU SYNDIC

PRÉAMBULE :

CONSIDÉRANT le dépôt par Location Knightsbridge inc. (la « **Débitrice** »), le 15 novembre 2019, d'un Avis d'intention de présenter une proposition concordataire (les « **Avis d'intention** ») en vertu de l'article 50.4 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3, en sa version modifiée (la « **LFI** »).

CONSIDÉRANT la nomination de Richter Groupe Conseil inc. à titre de syndic à l'Avis d'intention (le « **Syndic** » ou « **Richter** »);

CONSIDÉRANT l'absence de Proposition dans le délai imparti suivant le dépôt de l'Avis d'intention ou dans le cadre de toute prorogation accordée par le tribunal, la Débitrice a été réputée avoir fait cession de ses biens au bénéfice de ses créanciers, conformément aux dispositions de la LFI ;

CONSIDÉRANT la nomination de Richter à titre de Syndic à la faillite de la Débitrice, en date du 9 janvier 2020, par le séquestre officiel;

CONSIDÉRANT que la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») a émis une Ordonnance (« **l'Ordonnance** ») le •, 2020, qui, *inter alia*, autorise et approuve la conclusion d'un acte de vente entre le Syndic, comme vendeur et Aron Karniol en tant qu'acheteur (le « **Promettant-Acheteur** »), le tout en conformité avec la Promesse d'Achat (Pièce R-47) telle qu'amendée (R-49), copie desquelles ont été déposées au

dossier de la Cour, et toutes les transactions y contenues (collectivement la «**Transaction**») incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du Syndic; et

CONSIDÉRANT que l'Ordonnance prévoit l'émission de ce Certificat du Syndic lorsque (a) le Prix d'achat (tel que défini dans la Promesse d'Achat) aura été payé par le Promettant-Acheteur et reçu par le Syndic; et (b) toutes les conditions de clôture de la Transaction auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

LE SYNDIC CERTIFIE QU'IL A ÉTÉ AVISÉ DE CE QUI SUIT:

- (a) le Prix d'achat (tel que défini dans la Promesse d'Achat) payable à la clôture de la Transaction, ainsi que toutes les taxes applicables, ont été payés; et
- (b) toutes les conditions à la clôture de la Transaction ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées;
- (c) En particulier, et sans limiter la généralité de ce qui précède, l'Acte de vente entre le Syndic, agissant à titre de vendeur, et Aron Karniol en tant qu'acheteur, a été dûment conclu devant Me Marcil, notaire, le •, 2024, et a été dûment reçu par celui-ci sous son numéro de minute •.

Ce Certificat a été délivré par le Syndic le _____ 2024 à ____ [HEURE].

Richter Inc. ès qualité de Syndic dans la faillite de Location Knightsbridge inc. et non à titre personnel.

Andrew Adessky
RICHTER INC.
1981, avenue McGill College
Bureau 1100
Montréal (Québec) H3A 0G6