

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. (anciennement Richter Groupe Conseil inc.), ayant sa principale place d'affaires au 1981, avenue McGill College, bureau 1100, dans la ville et le district de Montréal (QC) H3A 0G6

Syndic de la Débitrice - Requérant
c.

CONSTRUCTION LOLA INC. ayant sa principale place d'affaires au 149, rue de Lafayette dans la ville et district de Longueuil (QC) H7G 1L9

-et-

ACROYAL CLIMATISATION ET CHAUFFAGE INC. ayant son siège social au 9025, rue Asselin, dans la ville et le district de Montréal (QC) H1R 2C9

-et-

VITRERIE J.L. INC. ayant sa principale place d'affaires au 4050 Alfred Laliberté, dans la ville de Boisbriand dans le district de Terrebonne (QC) J7H 1P8

-et-

BOIS CONTEMPORAIN INC. ayant son siège social au 3-14153, boulevard Curé-Labelle, dans la ville de Mirabel, dans le district Terrebonne (QC) J7J 1M3

-et-

LES SYSTÈMES DE PROTECTION INCENDIE C.D. LTÉE. ayant son siège social au 11761, Avenue Lucien-Gendron dans la ville et le district de Montréal (QC) H1E 7A9

-et-

MAISONAIR CLIMATISATION INC. ayant sa principale place d'affaires au 41 rue Gaston-Dumoulin dans la ville de Blainville et le district de Terrebonne (QC) J7C 6B4
-et-

ACIER AGF INC. ayant son siège social au 2270, rue Garneau, dans la ville et le district de Longueuil (QC) J4G 1E7
-et-

9289-4955 QUÉBEC INC. (créance de Système Intérieur Excel), ayant sa principale place d'affaires au 3001 rue Robinson dans la ville et district de Terrebonne (QC) J7M 2C1
-et-

CONCEPT IMMOBILIER DU NORD INC. ayant sa principale place d'affaires au 2382, boulevard Curé-Labelle dans la ville de Laval, dans le district de Laval (QC) J7Y 5E9
-et-

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE HUB. ayant sa principale place d'affaires au 7-7482 rue Saint-Hubert dans la ville et district de Montréal (QC) H2R 2N3

Défenderesses

-et-

FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC ayant son siège social au 175, boul. René-Lévesque, dans la ville et le district de Montréal (QC) H2X 3Y2
-et-

ME LAURENT-PHILIPPE MARCIL exerçant sa profession chez De Grandpré Jolicoeur s.e.n.c.r.l., situé au 2000 avenue McGill, suite 1600, dans la ville et le district de Montréal (QC) H3A 3H3
-et-

ARON KARNIOL résidant et domicilié au 6072 rue Hutchison dans la ville et le district de Montréal (QC) H3A 0G6
-et-

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

ayant sa place d'affaires au 2050, rue de Bleury, #RC 10, dans la ville et le district de Montréal (QC) H3A 2J5

-et-

9305-4369 QUÉBEC INC. (MERCIER ÉLECTRIQUE) ayant son siège social au 2046, rue Robert-Bouthillette, dans la ville et le district de Laval (QC) H7L 0H9

-et-

RUEL & FRÈRES LTÉE. ayant sa principale place d'affaires au 4675 boul. Guillaume-Couture dans la ville de Lévis et district de Laval (QC) G6W 1H5

Mises en causes

**DEMANDE EN SUBSTITUTION DE GARANTIES, EN RADIATION D'INSCRIPTIONS
PRESCRITES ET EN AUTORISATION D'UNE VENTE LIBRE ET QUITTE DES
CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE**

(Articles 49 et 467 C.p.c. ; articles 2731 et 3063 C.c.Q.)

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE POUR ET DANS LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LE SYNDIC REQUÉRANT EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT AU SOUTIEN DE LA PRÉSENTE DEMANDE :

I. INTRODUCTION

1. La présente demande vise à obtenir la substitution des hypothèques légales de la construction grevant un espace commercial, ses espaces de stationnement et un espace de rangement et autoriser la vente dudit actif libre et quitte des charges hypothécaires, tel qu'il sera plus amplement expliqué ci-après.
2. Étant donné que la substitution des hypothèques légales et la vente libre et quitte sont des conditions essentielles à la réalisation de l'actif immobilier en question principalement au bénéfice du créancier garanti, la présente demande doit être entendue et accueillie afin de permettre la conclusion de la transaction de vente et faciliter la clôture de l'administration de la faillite de Location Knightsbridge inc. (la « **Débitrice** »).
3. Dans les circonstances, le Requéant Richter inc. (le « **Syndic** ») demande à la Cour supérieure d'émettre une ordonnance contenant notamment les conclusions suivantes :

- a. Prendre acte de l'autorisation que les inspecteurs ont octroyée au Syndic afin de vendre l'Immeuble (tel que défini ci-dessous) selon les termes décrits ci-après ;
- b. Ordonner que la vente soit faite libre et quitte de toutes les hypothèques grevant l'Immeuble et de toutes autres charges, incluant toute charge constituée par ordonnance de la Cour, à l'exception des servitudes grevant l'Immeuble en date de la présente ;
- c. Ordonner au mis en cause, Me Laurent-Philippe Marcil, notaire instrumentant la vente (« **Me Marcil** »), de déboursier au Syndic le produit de la vente de l'Immeuble, déduction étant faite de ses frais et des frais du courtier ;
- d. Constaté le consentement à la radiation de certaines hypothèques légales;
- e. Accueillir la demande de Syndic en substitution de garantie à l'égard de certaines autres hypothèques légales;
- f. Ordonner au Syndic de garder dans son compte en fidéicommiss un montant équivalent au montant agrégé eu égard à la substitution des certaines hypothèques légales de la construction publiées sur l'Immeuble et de ne le retirer que lorsqu'un règlement extrajudiciaire interviendra ou un jugement final et passé en force de *res judicata* sera rendu, disposant au mérite des réclamations hypothécaires des Défenderesses visées;
- g. Déclarer que le montant conservé dans le compte en fidéicommiss du Syndic constitue une « *sûreté suffisante* » aux termes de l'article 2731 C.c.Q. ;
- h. Ordonner à l'Officier de la publicité des droits de procéder à la radiation des hypothèques légales et des hypothèques conventionnelles grevant l'Immeuble ;
- i. Autoriser le Syndic à distribuer le produit de la vente de l'Immeuble, déduction faite des frais de la notaire, des frais du courtier et de la somme substituée à la créance agrégée des hypothèques légales de la construction, selon l'ordre de distribution prévu par les lois et droits applicables ;

le tout tel que plus amplement détaillés et pour les raisons détaillées ci-après.

II. CONTEXTE ET LES PARTIES

A. LA DÉBITRICE-FAILLIE ET LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

4. La Débitrice Location Knightsbridge inc. (« **Location KB** ») et Condo Knightsbridge inc. (« **Condo KB** ») sont des entreprises qui œuvraient dans le

secteur de l'immobilier, et plus particulièrement, dans la promotion et construction de projets résidentiels, tel qu'il appert d'une copie de l'état de renseignement d'une personne morale au Registre des entreprises, **pièce R-1 en liasse**;

5. Durant les années 2018 et 2019, Location KB a développé le projet immobilier connu sous la dénomination « *Le Hub* », lequel comprend neuf (9) unités condominiums détenues en copropriété divise, un espace commercial sur deux (2) étages, ainsi que onze (11) espaces de stationnements situés au 7474-7478 rue Saint-Hubert, à Montréal;
6. Au mois de janvier 2020, plusieurs entités du groupe Knightsbridge, incluant Location KB et Condo KB, ont fait cession de leurs biens et le Syndic a été nommé syndic à la faillite de celles-ci;
7. En date de la présente, l'espace commercial du projet Le Hub demeure la propriété de Location KB, alors que les cinq espaces de stationnement et l'espace de rangement sont la copropriété indivise (50%-50%) de Location KB et Condo KB, lesquelles font, collectivement, l'objet de la vente et sont désignés 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;

(Collectivement l'« **Immeuble** »)

Le tout tel qu'il appert des extraits de l'index aux immeubles des parties privatives de l'Immeuble (les lots 6 160 630, 6 160 631, 6 189 588, 6 189 589, 6 189 590, 6 189 591, 6 189 592, 6 189 593 et 6 189 594), **pièce R-2 en liasse**, la partie commune de l'Immeuble (lot 6 314 777), **pièce R-3**, et la Déclaration de copropriété divise initiale du projet Le Hub (« **Déclaration de copropriété** »), **pièce R-4**, telle que modifiée par Déclaration de modification (« **Déclaration de copropriété modifiée** »), **pièce R-5**, articles 15 et 16.

8. La valeur relative de la fraction de l'Immeuble dans l'entièreté de la copropriété divise représente 50,34 %, soit :

LOT	VALEUR RELATIVE
6 160 630	28,00 %
6 160 631	18,00 %
6 189 588	00,57 %
6 189 589	00,57 %
6 189 591	00,80 %
6 189 592	00,80 %
6 189 593	00,80 %
6 189 594	00,80 %
TOTAL :	50,34%

tel qu'il appert de la Déclaration de copropriété modifiée, **pièce R-5**, article 9.

9. À l'automne 2023, la faillite de Condo KB (no. 500-11-057532-190) a été clôturée, le Syndic ayant alors procédé à la distribution finale et ayant obtenu sa libération à titre de syndic de Condo KB, étant alors d'avis que Condo KB ne détenait plus d'actifs réalisables au bénéfice des créanciers de celle-ci.

10. En effet, bien que Condo KB demeure propriétaire indivis de cinquante pourcent (50%) des lots 6 189 588, 6 189 589, 6 189 591, 6 189 592, 6 189 593, 6 189 594 (les « **Stationnements**»), ces Stationnements (tout comme l'ensemble de l'Immeuble) sont grevés par une hypothèque de premier rang en faveur du créancier hypothécaire conventionnel, lequel détient une créance liquidée et acceptée bien supérieure à la valeur de réalisation de l'Immeuble.
11. Pour les raisons plus amplement exposées ci-dessous, la réalisation de la vente de l'Immeuble, incluant les Stationnements, peu importe à qui revient le droit de propriété, sera versée au créancier hypothécaire conventionnel qui détient une hypothèque de premier rang sur l'ensemble de l'Immeuble.

B. LE CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE CONVENTIONNEL

12. La Fédération des Caisses Desjardins du Québec (la « **Caisse** ») est une créancière de Location KB et Condo KB, dont la créance est garantie par une hypothèque mobilière et immobilière conventionnelle de premier rang d'une somme totale de 3 120 000 \$ sur l'Immeuble faisant l'objet de la vente envisagée (la « **Garantie** »), tel qu'il appert des extraits de l'index aux immeubles (R-2; voir également R-6).
13. Cette Garantie, qui grève l'ensemble de l'Immeuble, est antérieure à la vente, de Location KB à Condo KB, du droit de propriété indivis (50%) des Stationnements et de l'Espace de rangement (R-2, R-6 article 7.1.3).
14. Conséquemment, la Caisse était en droit de déposer une preuve de réclamation pour faire valoir sa Garantie dans la faillite de Location KB et dans celle de Condo KB. Or, une seule preuve de réclamation visant cette Garantie fût déposée, tel qu'il appert notamment d'une preuve de réclamation déposée dans la faillite de Location KB le 4 mars 2020 (**Pièce R-6**).
15. Au moment de la faillite, la dette de la Caisse s'élevait à 1 886 099.84 \$ (R-6) et a été depuis majorée du montant des dépenses relatives à l'immeuble que la Caisse doit déboursier, soit un montant total nettement supérieur au prix de vente de l'Immeuble.
16. En sus de la perte encaissée due à l'écart entre le prix de vente et sa dette, la Caisse a, depuis janvier 2020, défrayé les frais de maintien (taxes, frais de copropriété, honoraires professionnels, etc.) pour l'ensemble de l'Immeuble, incluant les espaces de Stationnements et l'Espace de rangement.
17. La position de la Caisse étant déficitaire, aucune réalisation découlant de la vente de l'Immeuble ne sera versée aux créanciers ordinaires de Locations KB et/ou Condo KB.

C. LES HYPOTHÈQUES LÉGALES DE LA CONSTRUCTION

18. Entre le 18 novembre 2019 et le 27 avril 2021, des parties se prétendant créanciers de la construction de la Débitrice (les « **Créanciers de la construction** ») ont publié un total de trente-sept (37) hypothèques légales sur l'Immeuble faisant l'objet de la vente, tel qu'il appert du sommaire préparé par le Syndic, **Pièce R-7**.
19. De ces trente-sept (37) droits hypothécaires publiés sur l'Immeuble faisant l'objet de la vente, vingt (20) ont fait l'objet d'une radiation à la demande des Créanciers de la construction ayant procédé à leur publication respective ou de tiers, tel qu'il appert du sommaire préparé par le Syndic (R-7) et des extraits de l'index des immeubles pour ledit Immeuble (R-2).
20. Quant aux Créanciers de la construction dont les droits demeurent publiés au Registre foncier en date de ce jour, le Syndic expose ce qui suit:
 - i. Construction Lola inc. a publié :
 - a. Le 18 novembre 2019, un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 81 307,29 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 039 585 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-8**;
 - b. Le 6 juillet 2020, un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 513 448 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-9**;
 - c. Le 27 avril 2021, un second avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 81 307,29 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 26 246 837 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-10**;
 - d. Le 28 octobre 2021, un second préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 26 771 848 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-11**;
 - ii. Acroyal Climatisation et chauffage inc. a publié :
 - a. Le 22 novembre 2019, un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 175 877,17\$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 053 890 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-12**;

- b. Le 7 juillet 2020, un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 516 964 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-13**;
- iii. 9305-4369 Québec inc. (Mercier Électrique) a publié :
 - a. Le 21 novembre 2019, un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 60 494,41 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 050 498 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-14**;
 - b. Le 2 février 2020, un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 200 087 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-15**;
- iv. Vitrierie J.L. inc. a publié :
 - a. Le 21 novembre 2019, un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 51 984,80\$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 050 956 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-16**;
 - b. Le 4 février 2020, un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 191 355 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-17**;
- v. Bois Contemporain inc. a publié :
 - a. Le 25 novembre 2019, un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 32 229,01\$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 057 370 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-18**;
 - b. Le 29 novembre 2019, un second avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 20 848,46 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 071 324 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-19**;
 - c. Le 26 juin 2020 un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 491 825 au

Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-20**;

- d. Le 26 juin 2020 un second préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 492 047 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-21**;

vi. Les Systèmes de Protection Incendie C.D. Ltée. a publié :

- a. Le 26 novembre 2019, un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 3 148,25 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 058 786 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-22**;
- b. Le 26 novembre 2019, un second avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 1 622,98\$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 058 789 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-23**;
- c. Le 24 mars 2020, un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 283 264 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-24**;
- d. Le 24 mars 2020, un second préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 283 263 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-25**;

vii. Maisonair Climatisation inc. a publié :

- a. Le 26 novembre 2019, un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 57 426,39 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 061 419 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-26**;
- b. Le 26 novembre 2019, un second avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 7 019,23 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 061 423 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-27**;
- c. Le 29 novembre 2019, un troisième avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble

pour un montant de 13 190,37 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 071 922 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-28**;

- d. Le 8 janvier 2020, un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 139 140 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-29**;
- e. Le 8 janvier 2020, un second préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 139 141 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-30**;

viii. Acier AGF inc. a publié :

- a. Le 29 novembre 2019, un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 24 058,93\$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 071 163 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-31**;
- b. Le 30 mars 2020, un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 292 905 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-32**;

ix. Ruel & Frères Ltée a publié :

- a. Le 2 décembre 2019, un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 51 584,40 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 075 119 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-33**;
- b. Le 4 mars 2020, un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 247 515 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-34**;

x. 9289-4955 Québec inc. (créance de Système Intérieur Excel+ inc.) a publié :

- a. Le 3 décembre 2019, un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 18 522,87 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 077 157 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-35**;

- b. Le 6 mai 2020, un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 358 488 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-36**;
 - c. Le 7 octobre 2021, une cession de créance hypothécaire au bénéfice de 9289-4955 Québec inc., tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 26 720 963 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-37**;
 - xi. Concept Immobilier du Nord inc. a publié :
 - a. Le 19 décembre 2019, un avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 40 701,94 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 127 121 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-38**;
 - b. Le 5 octobre 2020, un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 631 057 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-39**;
- 21. En sus des droits hypothécaires des Créanciers de la construction qui demeurent publiés au Registre foncier, l'Immeuble est grevé du droit hypothécaire suivant publié par le Syndicat des copropriétaires Le Hub :
 - a. Le 31 janvier 2020, un second avis d'hypothèque légale grevant l'ensemble des unités du projet Le Hub, dont notamment l'Immeuble pour un montant de 96 218,73 \$, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 185 756 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-40**;
 - b. Le 16 décembre 2020, un préavis d'exercice pour la vente sous contrôle en justice, tel qu'il appert dudit avis publié sous le numéro 25 941 457 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal, **pièce R-41**;
- 22. En ce qui concerne les droits hypothécaires susmentionnés qui demeurent publiés sur l'Immeuble, le Syndic demande à la Cour ce qui suit :
 - i. Ordonner une substitution de garantie pour certains;
 - ii. Ordonner une radiation de consentement pour d'autres; et
 - iii. Pour le reste, ordonner une radiation pour déchéance du droit hypothécaire et/ou prescription de la créance.

le tout pour les raisons détaillées ci-après à la **Section IV** intitulée « Traitement des Hypothèques Légales ».

D. LES PROCÉDURES DE FAILLITE ET D'INSOLVABILITÉ

23. Le 15 novembre 2019, Location KB et Condo KB ont, respectivement, déposés un avis d'intention de faire une Proposition (les « **Avis d'intention** ») conformément au paragraphe 50.4(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3, en sa version modifiée (la « **LFI** »).
24. Aux termes des Avis d'intention, Richter inc., anciennement Richter Groupe Conseil inc., a été nommé syndic (le « **Syndic** »), tel qu'il appert d'une copie des Avis d'intention déposés pour Location KB et Condo KB, **pièce R-42, en liasse** ;
25. Le 16 décembre 2019, l'Honorable juge Louis Joseph Gouin, J.C.S., a octroyé une charge administrative garantissant les frais et les débours du Syndic, des procureurs du Syndic et des procureurs de la Débitrice jusqu'à concurrence d'un montant total de 50 000 \$, tel qu'il appert de l'Ordonnance rendue par l'Honorable juge Louis Joseph Gouin, J.C.S., **pièce R-43** ;
26. Le 8 janvier 2020, n'ayant pas déposé de Proposition dans le délai imparti suivant le dépôt des Avis d'intention ou dans le cadre de toute prorogation accordée par le tribunal, Location KB et Condo KB ont été réputée avoir fait cession de leurs biens au bénéfice de leurs créanciers, conformément aux dispositions de la LFI.
27. Par conséquent, le 9 janvier 2020, Richter a été nommé Syndic de l'actif de la Débitrice et Condo KB par le séquestre officiel, tel qu'il appert d'une copie des certificats de cession pour Location KB et Condo KB, **pièce R-44, en liasse**;
28. Le 30 janvier 2020, la première assemblée des créanciers a été tenue aux bureaux du Syndic. Les inspecteurs à la faillite de Location KB ont été nommés à cette occasion, tel qu'il appert des procès-verbaux de la première assemblée des créanciers de Location KB et Condo KB, **pièce R-45, en liasse**.

III. VENTE DE L'IMMEUBLE

29. Un premier processus de vente par appels d'offres a été organisé par le Syndic durant le printemps-été 2020, mais ce processus n'a pas généré une transaction viable.
30. L'Immeuble a été mis en vente par l'entremise d'un courtier immobilier, Cushman & Wakefield, en 2021 et le prix de vente alors demandé était de 3 990 000\$ plus taxes applicables, tel qu'il appert de la fiche technique de l'Immeuble préparée par Cushman & Wakefield, **pièce R-46**.
31. En décembre 2022, après plusieurs tentatives infructueuses de vendre l'Immeuble, le Syndic a retenu la firme de courtage immobilier Colliers, et l'immeuble a été de nouveau affiché en vente, cette fois par Colliers, le prix de

vente alors demandé était de 3 000 000\$ plus taxes applicables, tel qu'il appert de la fiche technique de l'immeuble préparée par Colliers, pièce **R-46.1**.

32. Le prix de vente demandé a été établi en présupposant qu'une partie de l'espace commercial pouvait faire l'objet d'un changement de zonage et être converti en espace résidentiel. Cette présomption s'est avérée erronée.
33. L'Immeuble est demeuré sur le marché pendant plus de 48 mois et son prix de vente a été réduit périodiquement, pour répondre aux expressions d'intérêt du marché pour un espace exclusivement commercial, lesquelles évoquaient un prix de vente nettement inférieur au prix affiché.
34. L'historique des tentatives infructueuses de vendre l'Immeuble est détaillé à l'**Annexe « A »**, déposée au soutien de la présente Demande sous pli confidentiel.
35. Au printemps 2024, M. Aron Karniol (le « **Promettant-acheteur** ») a informé le Syndic de son intérêt à l'égard de l'Immeuble.
36. Le Syndic a négocié avec le Promettant-acheteur en vue de conclure une promesse d'achat selon certaines modalités, incluant les suivantes :

- L'achat est conditionnel à ce qu'une ordonnance de la Cour supérieure du Québec, exécutoire nonobstant appel, soit émise autorisant la vente de l'Immeuble, déclarant que la vente de l'immeuble est faite sous l'autorité de la justice, libre et quitte de toute charge ou hypothèque, sauf quant aux servitudes qui grèvent présentement l'Immeuble, mais seulement quant aux parties privatives de l'Immeuble et à la quote-part desdites Avis d'hypothèques légales publiées sur la quote-part de la partie commune ;
- Le Syndic signifiera et déposera une demande pour autoriser la vente de l'immeuble au plus tard 20 jours après l'acceptation de la Promesse d'achat ;
- Le Syndic déploiera ses meilleurs efforts afin d'obtenir un jugement favorable dans les trente (30) jours de la signification et du dépôt de ladite demande;

tel qu'il appert de l'article 4 de la promesse d'achat, **pièce R-47**, déposée sous-scannée au soutien de la présente (la « **Promesse d'achat** »).

37. Les inspecteurs ont autorisé le Syndic à consentir à la Promesse d'achat et à procéder à la signature de tous les documents requis pour finaliser la transaction de vente, tel qu'il appert de la résolution des inspecteurs en date du 4 juin 2024, **pièce R-48**.
38. La Promesse d'achat a été acceptée et signée le 4 juin 2024.
39. Les termes de la Promesse d'achat ont été amendés le 27 juin 2024, tel qu'il appert du document intitulé « *Amendment to the Promise to Purchase* », **pièce R-49**, déposée sous-scannée au soutien de la présente (l' « **Amendement** »).

40. Conformément aux termes de la Promesse d'achat et de l'Amendement, le Promettant-acheteur a remis au Syndic le dépôt initial et le dépôt additionnel, qui sont depuis conservés dans le compte en fidéicommiss du Syndic.
41. En sus, le Promettant-acheteur a versé l'acompte sur le prix de vente au montant de la somme convenue dans le compte en fidéicommiss de l'étude de Me Marcil, notaire instrumentant la vente, en amont de la signification de la présente requête.
42. Or, selon les termes de la Promesse d'achat et de l'Amendement, le dépôt initial et le dépôt additionnel doivent être retournés au Promettant-Acheteur si l'ordonnance recherchée par la présente demande – condition essentielle de la vente n'est pas obtenue.
43. Le délai pour déposer ladite demande échoit le 28 juin 2024. Le Syndic s'est engagé à déployer ses meilleurs efforts afin d'obtenir un jugement favorable afin de pouvoir procéder à la clôture de la vente échoit le 28 juillet 2024.
44. La Caisse consent à la vente de l'Immeuble selon les modalités de la Promesse d'achat et de l'Amendement.
45. La Promesse d'achat constitue la meilleure avenue de réalisation viable de l'Immeuble.

IV. TRAITEMENT DES HYPOTHÈQUES LÉGALES

A. L'ORDONNANCE RECHERCHÉE

46. En prévision de la présentation de cette demande, le Syndic et ses procureurs ont déployé des efforts pour essayer de contacter chacun de représentants ou procureurs des prétendus Créanciers de la construction afin de : (i) obtenir leur consentement à radier leurs droits hypothécaires; et/ou (ii) offrir de substituer le montant de l'hypothèque légale grevant l'Immeuble ;
47. Pour faciliter l'étude de la présente demande, le Syndic a préparé un sommaire des droits hypothécaires publiés sur l'Immeuble, lequel inclut le traitement demandé pour chacune des hypothèques légales (R-7).
48. Le Syndic propose les conclusions suivantes pour chacun des droits hypothécaires en lien avec des travaux de la construction qui demeurent publiés sur l'Immeuble, le tout tel qu'il appert du projet d'ordonnance, **pièce R-50**:

No.	Conclusion recherchée par le Syndic	Créanciers et hypothèques visés	Montant de la substitution (le cas échéant)
i.	Radiation de consentement	1- 9305-4369 Québec inc. (Mercier Électrique) (R-14 et R-15)	n/a

No.	Conclusion recherchée par le Syndic	Créanciers et hypothèques visés	Montant de la substitution (le cas échéant)
		2- Ruel & Frères Ltée (R-33 et R-34)	n/a
ii.	Demande de substitution	1- Bois Contemporain inc. (deux hypothèques, R-18 à R-21)	40 792,10 \$
		2- Syndicat des copropriétaires (R-40 et R-41)	28 756,41 \$
		3- Acroyal climatisation et chauffage inc. (R-12 et R-13)	106 244 \$
		4- Vitrierie J.L. inc. (R-16 et R-17)	31 400 \$
		5- Les Systèmes de Protection Incendie C.D. Ltée (deux hypothèques, R-22 à R-25)	2 880 \$
		6- Maisonair Climatisation Inc. (trois hypothèques, R-26 à R-30)	46 900 \$
		7- Acier AGF (R-31 et R-32)	14 500 \$
		8- 9289-4955 Québec Inc. Créance cédée par Système intérieur Excel + inc. (R-35 et R-37)	11 200 \$
iv.	Demande de radiation pour prescription du droit de créance allégué	1- Construction Lola inc. (deux hypothèques, R-8 à R-11)	n/a
		2- Concept Immobilier du Nord inc. (R-38 et R-39)	n/a

i. Radiation de consentement

49. Les deux (2) Créanciers suivants ayant des créances issues de travaux de construction consentent à la radiation des droits hypothécaires qu'ils ont publiés sur l'Immeuble :
- 9305-4369 Québec inc. (Mercier Électrique), tel qu'il appert de la transaction et quittance, **pièce R-51**;
 - Ruel & Frères Ltée, tel qu'il appert de la transaction et quittance, **pièce R-52**;
50. Vu le consentement écrit de ces deux (2) Créanciers de la construction, le Syndic demande au Tribunal de prendre acte du consentement à la radiation de leurs

droits hypothécaires et d'ordonner la radiation, le tout tel qu'il appert du projet d'ordonnance (R-50).

ii. Substitution de garantie

51. Le Syndic, de consentement avec Bois Contemporain inc., demande de substituer les droits hypothécaires suivants publiés par Bois Contemporain inc. sur l'Immeuble, pour une autre garantie, soit une somme de 40 792,10 \$:
 - Deux (2) hypothèques légales, publiées sous les numéros 25 057 370 et 25 071 324 au bureau de la publicité foncière de Montréal, et les préavis respectifs, publiés sous les numéros 25 491 825 et 25 492 047;
52. Le Syndic demande également de substituer les droits hypothécaires suivants, publiés sur l'Immeuble par le Syndicat des copropriétaires, pour une autre garantie, soit une somme de 28 756,41 \$.
 - Un avis d'hypothèque légale pour un montant de 175 877,17 \$ publié sous le numéro 25 185 756 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal.
53. Le Syndic demande également de substituer les droits hypothécaires suivants, publiés sur l'Immeuble par Acroyal Climatisation et chauffage inc., pour une autre garantie, soit une somme de 106 244 \$.
 - Un avis d'hypothèque légale pour un montant de 96 218,73 \$ publié sous le numéro 25 053 890 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal et le préavis respectif publié sous le numéro 25 516 964.
54. Le Syndic demande également de substituer les droits hypothécaires suivants, publiés sur l'Immeuble par Vitrierie J.L. inc., pour une autre garantie, soit une somme de 31 400 \$.
 - Un avis d'hypothèque légale pour un montant de 51 984,80 \$ publié sous le numéro 25 050 956 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal et le préavis respectif publié sous le numéro 25 191 355.
55. Le Syndic demande également de substituer les droits hypothécaires suivants, publiés sur l'Immeuble par Les Systèmes de Protection Incendie C.D. Ltée, pour une autre garantie, soit une somme de 2 880 \$.
 - Deux avis d'hypothèques légales pour un montant de 2 401,84 \$ publiés sous les numéros 25 058 786 et 25 058 789 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal et les préavis respectifs publiés sous les numéros 25 283 264 et 25 283 263.

56. Le Syndic demande également de substituer les droits hypothécaires suivants, publiés sur l'Immeuble par Maisonair Climatisation inc., pour une autre garantie, soit une somme de 46 900 \$.
- Trois avis d'hypothèques légales pour un montant de 39 081,96 \$ publiés sous les numéros 25 061 419, 25 061 423 et 25 071 922 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal et les deux préavis respectifs publiés sous les numéros 25 139 140 et 25 139 141.
57. Le Syndic demande également de substituer les droits hypothécaires suivants, publiés sur l'Immeuble par Acier AGF, pour une autre garantie, soit une somme de 14 500\$.
- Un avis d'hypothèque légale pour un montant de 24 058,93 \$ publié sous le numéro 25 071 163 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal et le préavis respectif publié sous le numéro 25 292 905.
58. Le Syndic demande également de substituer les droits hypothécaires suivants, publiés sur l'Immeuble par 9289-4955 Québec Inc., pour une autre garantie, soit une somme de 11 200\$.
- Un avis d'hypothèque légale pour un montant de 18 522,87 \$ publié sous le numéro 25 077 157 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal et le préavis respectif publié sous le numéro 25 358 488.
59. Le dépôt, auprès du Syndic du montant agrégé de 282 672,51 \$, perçu à même le produit de la vente de l'Immeuble, constitue une sûreté suffisante aux termes de l'article 2731 C.c.Q., permettant une substitution de garantie à l'égard des avis d'hypothèques légales énumérés ci-avant, et la vente de l'Immeuble quitte et libre des charges hypothécaires qui le grèvent.
60. Plus particulièrement, le Syndic demande à la Cour de prendre acte de son engagement de conserver dans son compte en fidéicommiss un montant correspondant à la valeur des hypothèques à substituer (plus les intérêts et les frais applicables) et ce, jusqu'à ce qu'un règlement extrajudiciaire intervienne ou qu'un jugement final passé en force de *res judicata* soit émis disposant au mérite des prétendus droits des créanciers visés, le tout tel qu'il appert du projet d'ordonnance (R-50).
61. La substitution est demandée afin de permettre la conclusion de la vente de l'Immeuble, de faciliter la clôture de la faillite de Location KB, le tout sous réserve des droits du Syndic ou de toute autre personne intéressée, de soulever ultérieurement la prescription ou la déchéance des droits hypothécaires des créanciers visés.

iii. Radiation d'inscriptions au Registre Foncier

62. La balance des droits hypothécaires qui ont été publiés sur l'Immeuble par les créanciers suivants, qui semblent s'être entièrement désintéressés de ce dossier depuis la publication des hypothèques, qui semblent avoir cessé leurs opérations et qui sont injoignables, malgré les plusieurs essais des procureurs du Syndic de les contacter :
- Construction Lola inc. (deux hypothèques, R-8 et R-10, et deux préavis d'exercice, R-9 et R-11)
 - Concept Immobilier du Nord inc. (R-38 et R-39)
63. À tout évènement, ces droits hypothécaires sont éteints puisque les créanciers de la construction ci-dessus n'ont pas déposé une action en justice avant l'échéance de leur délai de prescription.
64. En effet, même en retenant la date de fin des travaux la plus favorable aux Créanciers de la construction, soit le 9 janvier 2020, date à laquelle Locations KB et Condo KB ont fait cession de leurs biens, ce qui n'est pas admis par le Syndic, leur droit d'action s'est éteint le 27 juin 2023 par le biais de la prescription (3 ans, 5 mois et 17 jours)¹.
65. Or, en date de la présente, soit 12 mois après l'échéance du délai de prescription, lesdits créanciers de la construction n'ont pas déposé d'action en justice contre Location KB ou Condo KB et en lien avec l'Immeuble, tel qu'il appert des recherches effectuées au plumentif, **pièce R-53**, en liasse.
66. Vu que leurs droits hypothécaires sont éteints par le biais de la prescription, le Syndic demande au Tribunal d'ordonner la radiation desdits droits hypothécaires sur l'Immeuble, le tout tel qu'il appert du projet d'ordonnance (R-50).

B. MOTIFS JUSTIFIANT L'ORDONNANCE RECHERCHÉE

67. Sans les radiations et la substitution demandée, il est à craindre que les efforts de réalisation du Syndic en faveur des créanciers de Locations KB et l'administration de l'actif de la faillite seront irréparablement préjudiciés en ce que :
- a. Une condition essentielle de la promesse bilatérale de vente consignée à la Promesse d'achat (R-47) ne sera pas remplie et le Promettant-Acheteur seront alors en droit de demander le remboursement du dépôt initial et le dépôt additionnel et se retirer du processus de vente ;
 - b. Le maintien des hypothèques légales fera échouer la Promesse d'achat (R-47) et la transaction qui est envisagée à l'égard de l'Immeuble, ce qui risque de retarder indéfiniment la réalisation de cet actif de la faillite de la Débitrice;

¹ Vu la suspension des délais de prescription extinctive et de déchéance en matière civile entre le 15 mars 2020 et le 1^{er} septembre 2020 (170 jours; 5 mois et 17 jours).

68. Tel que mentionné ci-dessus, le Syndic, agissant avec l'approbation des inspecteurs à la faillite de Location KB, s'est engagé envers le Promettant-Acheteur à déposer la présente demande d'ici le 28 juin 2024 et à déployer ses meilleurs efforts afin d'obtenir un jugement favorable dans les trente (30) jours de la signification et du dépôt de ladite demande, soit au plus tard le 28 juillet 2024.
69. La vente envisagée est conditionnelle à l'émission d'une ordonnance de cette Cour ordonnant que la vente soit faite sous l'autorité de la justice, libre et quitte de toutes les charges grevant l'Immeuble, à l'exception des servitudes, tel qu'il appert de la Promesse d'achat (R-47).
70. Si une telle ordonnance n'était pas rendue, le Syndic devra retourner le montant du dépôt au Promettant-Acheteur, tel qu'il appert de la Promesse d'achat (R-47).
71. Il est à craindre que le défaut d'obtenir l'ordonnance envisagée d'ici le 28 juillet 2024 entraînera le désintéressement du Promettant-acheteur, la perte de la Promesse d'achat (R-47) et la perte de l'opportunité de maximiser la valeur de réalisation de l'Immeuble au meilleur intérêt du créancier garanti de Locations KB, causant ainsi un préjudice sérieux ou irréparable et retardant d'autant la fermeture de ce dossier de faillite qui a été ouvert il y a plus de quatre (4) ans.
72. Par ailleurs, puisque les coûts d'opération de l'Immeuble, excluant les frais professionnels, excèdent 6 000 \$ par mois, il est à craindre que la position de la Caisse se détériore considérablement dans la mesure où la clôture de la vente n'aura pas lieu tel qu'envisagé à la Promesse d'achat.
73. En date de la présentation de la présente demande, le notaire instrumentant la vente, Me Marcil, détient dans son compte en fidéicommiss un dépôt de 525 000 \$, lequel sera considéré un acompte sur le prix de la vente et constitue un montant amplement suffisant pour les fins de la substitution de garantie demandée.
74. Il est prévu que la balance du prix de vente, soit un montant de 525 000 \$ sera disponible dans le compte en fidéicommiss de Me Marcil cinq (5) jours après l'émission de l'ordonnance recherchée.
75. Le montant de la garantie substituée est suffisant pour couvrir la créance hypothécaire des Créanciers de la construction visées.
76. À la lumière de ce qui précède, le Syndic désire procéder à la présentation de la présente demande dans les meilleurs délais pour conserver la valeur de réalisation de l'Immeuble.
77. Toutes les copies des pièces sont fidèles aux originaux.
78. La présente requête est bien fondée en faits et en droit.

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

ACCEUILLIR la présente demande ;

RENDRE une ordonnance conforme au projet d'ordonnance déposée au soutien de la présente comme **Pièce R-50** ;

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

Montréal, le 27 juin 2024

Woods s.e.n.c.r.l./LLP

Woods s.e.n.c.r.l.

Avocats de Richter inc.

Me Bogdan-Alexandru Dobrota

Me Émilie St-Pierre

notification@woods.qc.ca

adobrota@woods.qc.ca

estpierre@woods.qc.ca

2000, av. McGill College, bureau 1700

Montréal (Québec) H3A 3H3

Tél. 514 982-4545/Télec. 514-284-2046

Code BW 0208

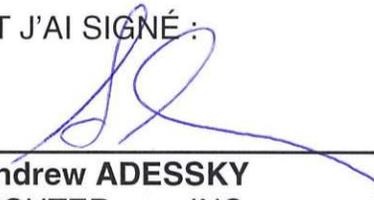
Notre référence : 5430-4

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussigné, Monsieur Andrew Adessky, CPA, CA, MBA, CIRP, exerçant sa profession chez Richter inc., anciennement Richter Groupe Conseil inc., situé au 1981, avenue McGill College, bureau 1100, Montréal, province de Québec, H3A 0G6, affirme solennellement ce qui suit :

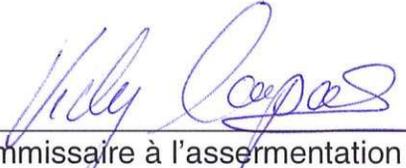
1. Je suis le représentant du Syndic dans l'affaire de la faillite de Location Knightsbridge inc. et Condo Knightsbridge inc.;
2. Le Syndic est le Requérent dans présent dossier ;
3. Tous les faits allégués dans la présente demande et à son annexe « A » sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :



Andrew ADESSKY
RICHTER INC., agissant
strictement en sa capacité à titre
de Syndic à la faillite de Location
Knightsbridge inc.
1981, avenue McGill College
Bureau 1100
Montréal (Québec) H3A 0G6

Déclaré solennellement devant moi à
Montréal, ce 27 juin 2024



Commissaire à l'assermentation
pour le Québec



CANADA

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

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

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

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

Débitrice faillie

-et-

RICHTER INC.

Syndic de la faillite - Requéran

c.

CONSTRUCTION LOLA INC.

-et-

ACROYAL CLIMATISATION ET CHAUFFAGE INC.

-et-

VITRETIE J.L. INC.

-et-

BOIS CONTEMPORAIN INC.

-et-

**LES SYSTÈMES DE PROTECTION INCENDIE
C.D. LTÉE.**

-et-

MAISONAIR CLIMATISATION INC.

-et-

ACIER AGF INC.

-et-

9289-4955 QUÉBEC INC.

-et-

CONCEPT IMMOBILIER DU NORD INC.

-et-

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE HUB.

Défenderesses

-et-

**FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU
QUÉBEC**

-et-

ME LAURENT-PHILIPPE MARCIL

-et-

ARON KARNIOL

-et-
**DIRECTEUR DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA
CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE MONTRÉAL**
-et-
9305-4369 QUÉBEC INC.
-et-
RUEL & FRÈRES LTÉE.

Mises en causes

**LISTE DE PIÈCES AU SOUTIEN DE LA DEMANDE EN SUBSTITUTION DE
GARANTIES ET EN AUTORISATION D'UNE VENTE LIBRE ET QUITTE DES CHARGES
GREVANT L'IMMEUBLE**

- Pièce R-1** Extrait du Registre des entreprises pour Location Knightsbridge inc. et Condo Knightsbridge inc., *en liasse* ;
- Pièce R-2** Index aux immeubles des lots 6 160 630, 6 160 631, 6 189 588, 6 189 589, 6 189 590, 6 189 591, 6 189 592, 6 189 593 et 6 189 594 de la circonscription foncière de Montréal, *en liasse* ;
- Pièce R-3** Index aux immeubles pour le lot 6 314 777;
- Pièce R-4** Déclaration de copropriété divisée du projet Le Hub, daté du 4 septembre 2018;
- Pièce R-5** Modification à la déclaration de copropriété du projet Le Hub, daté du 19 août 2019;
- Pièce R-6** Preuve de réclamation de la Caisse Desjardins, daté du 4 mars 2020;
- Pièce R-7** Sommaire des droits hypothécaires grevant l'Immeuble préparé par le Syndic;
- Pièce R-8** Avis publié par Construction Lola inc. sous le numéro 25 039 585 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-9** Avis publié par Construction Lola inc. sous le numéro 25 513 448 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-10** Avis publié par Construction Lola inc. sous le numéro 26 246 837 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;

- Pièce R-11** Avis publié par Construction Lola inc. sous le numéro 26 771 848 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-12** Avis publié par Acroyal Climatisation et chauffage inc. sous le numéro 25 053 890 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-13** Avis publié par Acroyal Climatisation et chauffage inc. sous le numéro 25 516 964 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-14** Avis publié par 9305-4369 Québec inc. (Mercier Électrique) sous le numéro 25 050 498 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-15** Avis publié par 9305-4369 Québec inc. (Mercier Électrique) sous le numéro 25 200 087 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-16** Avis publié par Vitrierie J.L. inc. sous le numéro 25 050 956 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-17** Avis publié par Vitrierie J.L. inc. sous le numéro 25 191 355 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-18** Avis publié par Bois Contemporain inc. sous le numéro 25 057 370 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-19** Avis publié Bois Contemporain inc. sous le numéro 25 071 324 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-20** Avis publié Bois Contemporain inc. sous le numéro 25 491 825 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-21** Avis publié Bois Contemporain inc. sous le numéro 25 492 047 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-22** Avis publié par Systèmes de Protection Incendie C.D. Ltée. sous le numéro 25 058 786 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-23** Avis publié par Systèmes de Protection Incendie C.D. Ltée. sous le numéro 25 058 789 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;

- Pièce R-24** Avis publié par Systèmes de Protection Incendie C.D. Ltée. sous le numéro 25 283 264 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-25** Avis publié par Systèmes de Protection Incendie C.D. Ltée. sous le numéro 25 283 263 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-26** Avis publié par Maisonair Climatisation inc. sous le numéro 25 061 419 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-27** Avis publié par Maisonair Climatisation inc. sous le numéro 25 061 423 et 25 071 922 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-28** Avis publié par Maisonair Climatisation inc. sous le numéro 25 071 922 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-29** Avis publié par Maisonair Climatisation inc. sous le numéro 25 139 140 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-30** Avis publié par Maisonair Climatisation inc. sous le numéro 25 139 141 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-31** Avis publié par Acier AGF inc. sous le numéro 25 071 163 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-32** Avis publié par Acier AGF inc. sous le numéro 25 292 905 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-33** Avis publié par Ruel & Frères Ltée sous le numéro 25 075 119 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-34** Avis publié par Ruel & Frères Ltée sous le numéro 25 274 515 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-35** Avis publié sous le numéro 25 077 157 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-36** Avis publié sous le numéro 25 358 488 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;

- Pièce R-37** Avis publié sous le numéro 26 720 963 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-38** Avis publié par Concept Immobilier du Nord inc. sous le numéro 25 124 121 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-39** Avis publié par Concept Immobilier du Nord inc. sous le numéro 25 631 057 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-40** Avis publié par le Syndicat des copropriétaires Le Hub sous le numéro 25 185 756 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-41** Avis publié par le Syndicat des copropriétaires Le Hub sous le numéro 25 941 457 au Bureau de la publication des droits de la Circonscription foncière de Montréal;
- Pièce R-42** Avis d'intention déposés par Location Knightsbridge inc. et Condo Knightsbridge inc., *en liasse*;
- Pièce R-43** Ordonnance rendue par l'Honorable juge Louis Joseph Gouin, J.C.S datée du 16 décembre 2019;
- Pièce R-44** Certificats de cession de Location Knightsbridge inc. et Condo Knightsbridge inc., *en liasse*;
- Pièce R-45** Procès-verbaux de la première assemblée des créanciers de Location Knightsbridge inc. et Condo Knightsbridge inc. daté du 30 janvier 2020, *en liasse*;
- Pièce R-46** Fiche technique de l'Immeuble préparée par Cushman & Wakefield;
- Pièce R-46.1** Fiche technique de l'Immeuble préparée par Colliers;
- Pièce R-47** Promesse d'achat daté du 4 juin 2024 **[SOUS PLI CONFIDENTIEL]**;
- Pièce R-48** Résolution des inspecteurs daté du 4 juin 2024;
- Pièce R-49** Amendement à la Promesse d'achat daté du 27 juin 2024 **[SOUS PLI CONFIDENTIEL]**;
- Pièce R-50** Projet d'ordonnance;
- Pièce R-51** Transaction et quittance signé par 9305-4369 Québec inc. (Mercier Électrique);
- Pièce R-52** Transaction et quittance signé Ruel & Frères Ltée;

Pièce R-53 Résultat des recherches effectuées au plumitif, *en liasse*;

Montréal, le 27 juin 2024

Woods s.e.n.c.r.l./UCP

Woods s.e.n.c.r.l.

Avocats de Richter inc.

Me Bogdan-Alexandru Dobrota

Me Émilie St-Pierre

notification@woods.qc.ca

adobrota@woods.qc.ca

estpierre@woods.qc.ca

2000, av. McGill College, bureau 1700

Montréal (Québec) H3A 3H3

Tél. 514 982-4545/Télec. 514-284-2046

Code BW 0208

Notre référence : 5430-4

AVIS DE PRÉSENTATION

PRENEZ AVIS QUE la présente *Demande en substitution de garanties et en autorisation d'une vente libre et quitte des charges grevant la propriété* sera présentée le **5 juillet 2024** pour adjudication devant l'un des Honorables juge de la Cour supérieure, chambre commerciale, dans et pour le district de Montréal, à 8h45 en salle 16.10.

Montréal, le 27 juin 2024

Woods s.e.n.c.r.l./LLP

Woods s.e.n.c.r.l.

Avocats de Richter inc.

Me Bogdan-Alexandru Dobrota

Me Émilie St-Pierre

notification@woods.qc.ca

adobrota@woods.qc.ca

estpierre@woods.qc.ca

2000, av. McGill College, bureau 1700

Montréal (Québec) H3A 3H3

Tél. 514 982-4545/Télec. 514-284-2046

Code BW 0208

Notre référence : 5430-4

N° : 500-11-057537-199

**COUR SUPÉRIEURE
DISTRICT DE MONTRÉAL
PROVINCE DE QUÉBEC**

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

Débitrice faillie

-et-
RICHTER INC.

Syndic de la Débitrice – Requéant

c.
CONSTRUCTION LOLA INC. ET ALS.

Défenderesses

-et-
**FÉDÉRATION DES CAISSES DESJARDINS DU QUÉBEC
ET ALS.**

Mises en causes

**DEMANDE EN SUBSTITUTION DE GARANTIES ET EN
AUTORISATION D'UNE VENTE LIBRE ET QUITTE DES
CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE**

(Articles 49 et 467 Cpc ; articles 2731 et 3063 CcQ)

ORIGINAL

Me Bogdan-Alexandru Debrotă
Me Émilie St-Pierre
Dossier n° : 5430-4

Woods s.e.n.c.r.l.
Avocats

2000, av. McGill College, bureau 1700
Montréal (Québec) H3A 3H3
T +1 514 982.4545 F +1 514 284.2046
Notification : notification@woods.qc.ca
Code BW 0208

Woods 