

CANADA  
Province de Québec  
District de Montréal  
No. Division : 01-Montréal  
No. Cour : 500-11-064927-243  
No. Dossier: 41-345059

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)  
Loi sur la faillite et l'insolvabilité

**Avis et déclaration du Séquestre**  
(paragraphe 245(1) et 246(1) de la Loi)

**Dans l'affaire de la mise sous séquestre de  
11475584 Canada Inc.  
de la ville de Montréal  
dans la province de Québec**

Suite à l'Ordonnance de la Cour supérieure du Québec (l'« **Ordonnance** ») rendue le 20 novembre 2024, Richter Inc. (« **Richter** ») a été nommé séquestre (le « **Séquestre** ») en vertu de l'Article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* à l'égard des biens de 11475584 Canada Inc., (la « **Débitrice** » ou la « **Société** »), tel que décrit ci-dessous :

*« Agir en qualité de séquestre en ce qui concerne les biens mobiliers et immobiliers de la Débitrice, quels qu'ils soient, de quelque nature qu'ils soient, en quelque lieu et entre les mains de quiconque ils se trouvent..... ».*

Le Séquestre donne avis et déclare que :

1. Richter a été nommé Séquestre en vertu de l'Ordonnance aux termes d'une requête déposée par KingSett Mortgage Corporation (« **KingSett** »).
2. Les renseignements suivants se rapportent à la mise sous séquestre :
  - (a) L'adresse légale de la Débitrice : 58 rue Mount Victoria, Hudson, QC J0P 1H0
  - (b) Activité principale de l'entreprise : Investissements immobiliers
    - Développement et construction d'un projet de copropriétés de 20 unités (le « **Projet Saint-Grégoire** »).
  - (c) Adresse de la propriété : 5410-5420 Avenue Papineau, Montréal, QC.
  - (d) Montant dû par la Débitrice à chaque créancier qui pourrait détenir une garantie ou un droit de rétention sur la propriété susmentionnée (sous réserve de la révision par le Séquestre) :

|   |               |
|---|---------------|
| • KingSett  | 11 914 125 \$ |
| • Corporation HPP Inc., 10079 Canada Inc. et Individual Investment Corporation (collectivement, le « <b>Prêteur subordonné</b> ») | 1 060 000 \$  |
| • Ville de Montréal   | 58 110 \$     |
| • 11192183 Canada Inc. (« <b>Groupe Mancini</b> »)  | 732 720 \$    |

KingSett est le principal prêteur garanti. Ville de Montréal et Groupe Mancini ont publié des hypothèques légales sur la propriété, lesquelles sont actuellement analysées par le Séquestre.

La liste des autres créanciers de la Débitrice et le montant dû à chaque créancier, totalisant la somme de 4 614 612 \$, sont indiqués à l'Annexe « A » ci-jointe. Le montant total dû aux créanciers s'élève à approximativement 18 379 567 \$.

(e) Au moment de la mise sous séquestre, le Projet Saint-Grégoire était dans la situation suivante :

- 4 unités sont vendues et occupées par leurs propriétaires ;
- 2 unités font l'objet de promesses d'achat et la clôture de ces transactions est en suspens ;
- Il reste quelques travaux de construction minimes à compléter, y compris la résolution de certaines irrégularités, pour que le projet soit achevé ; et
- Un agent immobilier mandaté par la Société (l'« **Agent** ») tente présentement de vendre les 14 unités de copropriété restantes.

(f) Le plan d'action envisagé par le Séquestre au cours de la procédure de mise sous séquestre, en vertu de l'Ordonnance, est de :

- Assurer l'achèvement du projet Saint-Grégoire ;
- Conclure les deux promesses d'achat ;
- Travailler en étroite collaboration avec l'Agent pour la vente des unités de copropriété qui restent ; et
- Examiner les hypothèques et sûretés existantes sur le projet afin de déterminer leur validité et solliciter l'avis de la Cour, le cas échéant.

3. L'Ordonnance autorise le Séquestre à exercer, sans aucune obligation de le faire, les pouvoirs suivants, y compris, mais sans s'y limiter :

- L'achèvement des travaux de construction que le Séquestre juge nécessaires ;
- Négocier des transactions de vente avec des acheteurs potentiels et signer tous les documents nécessaires à cet égard ;
- Contrôler les recettes et débours de la Débitrice ; et
- Tous les pouvoirs nécessaires pour examiner les garanties et les hypothèques publiées sur la propriété et pour solliciter d'autres instructions de la Cour.

4. Compte tenu des prix de vente actuels pour les unités non vendues qui restent, tels que fournis par KingSett, ainsi que des informations comparatives sur les ventes, la valeur de réalisation estimée des 16 unités de copropriété non vendues sera nettement inférieure au montant de la dette garantie due à KingSett.

Personne-ressource du Séquestre :

Shawn Travitsky, CPA, CIRP, SAI  
Téléphone: 514.934.3505  
Courriel : [stravitsky@richter.ca](mailto:stravitsky@richter.ca)

Daté à Montréal, le 29 novembre 2024

Richter Inc. - Séquestre

Par :



---

Olivier Benchaya, CPA, CIRP, SAI  
1981 McGill College, 11<sup>e</sup> étage  
Montréal QC H3A 0G6  
Téléphone : 514.934.8618

**ANNEXE « A »**

---

**Richter Inc.**  
**Liste des créanciers**  
**Dans l'affaire de la mise sous séquestre de**  
**11475584 Canada Inc.**

---

**CRÉANCIERS GARANTIS**

|  |                  |
|--|------------------|
| KingSett Mortgage Corporation  | \$ 11,914,125    |
| Corporation HPP Inc., 10079 Canada Inc. et Individual Investment Corporation | 1,060,000        |
|  | <hr/> 12,974,125 |

**CRÉANCIERS – NATURE DE LA RÉCLAMATION EN ANALYSE PAR LA SÉQUESTRE**

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| 11192183 Canada Inc. | 732,720       |
| Ville de Montréal    | 58,110        |
|                      | <hr/> 790,830 |

**CRÉANCIERS NON GARANTIS**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Atmosphere CD  | 399,950         |
| Corporation HPP Inc., 10079 Canada Inc. et Individual Investment Corporation | 665,000         |
| Langlois Avocats   | 89,458          |
| Lepage Marcil David Juricomptables   | 26,615          |
| Pierre Marchand  | 3,333,589       |
| Sous-Traitants (estimé)  | 100,000         |
|  | <hr/> 4,614,612 |

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| <b>TOTAL</b> | <hr/> <b>\$ 18,379,567</b> <hr/> |
|--------------|----------------------------------|