

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No.: 500-11-065279-255

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE:

9418-8778 QUÉBEC INC.

Débitrice

- et -

BANQUE EQUITABLE

Créancière garantie

- et -

RICHTER INC.

Séquestre-Demanderesse

- et -

NABIL FAWAZ

- et -

REAL THIVIERGE

Mises-en-cause

**DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE RELATIVE À LA  
PRÉSERVATION ET COMMUNICATION D'INFORMATION**

**(Article 243 (1) c) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3  
(la « LFI ») et articles 49 et 251 du *Code de procédure civile*)**

À L'UN(E) DES JUGES OU L'UN(E) DES REGISTRAIRES DE LA COUR  
SUPÉRIEURE DU QUÉBEC, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET  
POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LE SÉQUESTRE, ÈS-QUALITÉS, SOUMET  
RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

**A. ORDONNANCES RECHERCHÉES**

1. Aux termes des présentes, Richter Inc. (« **Richter** » ou le « **Séquestre** »), en sa qualité de Séquestre aux biens de la Débitrice, demande à la Cour supérieure du Québec (chambre commerciale) (la « **Cour** ») par la présente

*Demande pour l'émission d'une ordonnance relative à la préservation et communication d'information* (la « **Demande** ») d'émettre une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-1** (l'« **Ordonnance relative à la préservation et communication d'information** »).

**B. HISTORIQUE PROCÉDURAL ET CONTEXTE**

2. Le 14 mars 2025, cette Cour, sous la présidence de l'Honorable Martin F. Sheehan, j.c.s, a émis une Ordonnance nommant Richter Inc. Séquestre Intérimaire, tel qu'il appert du dossier de cet Honorable Cour;
3. C'est suite à cette nomination à titre de Séquestre Intérimaire que Richter a fait ses premières démarches auprès de la Débitrice et Mises en cause afin d'obtenir de la documentation et informations, tel que plus amplement détaillés ci-après;
4. Le 2 mai 2025, cette Cour, sous la présidence de l'Honorable Louis Gouin, j.c.s, a émis une *Ordonnance nommant un séquestre* (l'« **Ordonnance de séquestre** »), aux termes de laquelle Richter a été nommé pour agir à titre de Séquestre aux biens de 9418-8778 Québec Inc. (la « **Débitrice** ») en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** »).
5. L'Ordonnance de séquestre a été rendue à l'égard de la Débitrice qui œuvre principalement dans le développement et l'exploitation d'immeubles. La Débitrice avait pour objectif de développer et de vendre un projet résidentiel comprenant soixante et dix-huit (78) unités de condominiums, accompagnées de stationnements intérieurs (collectivement, le « **Projet** »).
6. Les principaux actionnaires de la Débitrice étaient/sont Real Thivierge et Nabil Fawaz.
7. La personne initialement chargée de l'administration de la Débitrice et du développement, de la gestion et de l'entretien du Projet, y compris l'octroi des contrats aux entrepreneurs et sous-traitants ainsi que la gestion des travaux de construction, est l'administrateur de la Débitrice, soit Real Thivierge.
8. En effet, en tout temps pertinent et jusqu'à tout récemment, le siège social et chef-lieu de la Débitrice était au même endroit que les bureaux de *Real Thivierge Architecte*, l'administrateur de la Débitrice;
9. À la connaissance du Séquestre, ses responsabilités auraient été transférées, à Nabil Fawaz et l'adresse de la Débitrice a été changé pour le 3145 Jarry E. Cependant, Richter n'a pu retracer aucun livre ou autres documents de la compagnie Débitrice à cet endroit;
10. D'ailleurs, peu après que M. Real Thivierge ait remis sa démission à titre d'administrateur de la Débitrice, Real Thivierge Architecte Inc. a publié contre l'immeuble en question un Avis d'hypothèque légale de la construction pour des services et/ou travaux réalisés en lien avec le Projet.

11. Aux termes de l'Ordonnance de séquestre, Richter a tous les pouvoirs nécessaires pour prendre possession de tous les Biens (tel que ce terme est défini dans l'Ordonnance de séquestre communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-2**) jusqu'à la vente de toutes les unités de condominium ou la vente de l'immeuble comme tel, ou jusqu'à l'émission d'une ordonnance de la Cour mettant fin au mandat du Séquestre.

C. **DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE RELATIVE À LA RÉSERVATION ET COMMUNICATION D'INFORMATION**

12. Depuis sa nomination, le Séquestre a sécurisé la propriété et cherche à compléter les travaux et cette suite à l'abandon du chantier par l'entrepreneur générale et les sous-traitants.
13. Dans ce contexte et afin de mener à bien celui-ci, le Séquestre a besoin de toutes les informations nécessaires concernant le Projet, y compris en ce qui concerne la construction (plans et devis, permis, contrats, licences, livre et autres documents de la compagnie, incluant les comptes de banque, etc.) et les autres activités connexes menées dans le cadre du Projet.
14. Or, après une évaluation préliminaire des affaires et actifs de la Débitrice et de la documentation et des informations accessible concernant le Projet, le Séquestre s'est rendu compte que la majorité des informations et documents pertinents en lien avec le Projet (les « Informations »), demeure manquante.
15. Par conséquent, après avoir été nommé Séquestre Intérimaire en Mars 2025, Richter a contacté les actionnaires et l'administrateur de la Débitrice, afin d'obtenir les Informations, et ce, étant donné l'implication de ces parties dans la construction, le développement et la gestion du Projet, tel qu'il appert plus amplement des courriels en date du 17 et 18 mars 2025, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-3**.
16. En vertu de de l'Ordonnance de séquestre (Pièce R-2), notamment au paragraphe 12, le Séquestre a les pouvoirs pour exiger que la Débitrice lui fournissent les Informations;

*« **AUTORISE**, le Séquestre à prendre possession des biens de la Débitrice ci-après décrits (les « **Biens** ») et à exercer sur ceux-ci les pouvoirs énumérés ci-après en lieu et place de la Débitrice :*

- (a) *Tous les biens de la Débitrice énumérés à l'**Annexe A**, de quelque nature que ce soit, en quelque lieu et en quelques mains qu'ils se trouvent incluant tous les biens acquis par la Débitrice en date de l'Ordonnance.*

*Pouvoirs liés à la conservation des Biens*

- (b) *tous les pouvoirs nécessaires à la conservation et à la protection des Biens;*
- (c) *tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des Biens et de toutes les places d'affaires et tous les lieux occupés par la Débitrice;*

- (d) *tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès, en tout temps, aux places d'affaires et locaux de la Débitrice, et aux Biens, et pour changer les serrures donnant accès auxdits locaux et places d'affaires de la Débitrice;*
- (e) *tous les pouvoirs nécessaires lui permettant d'avoir accès aux et prendre des copies de tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations de la Débitrice, au projet de construction de l'Immeuble ou aux Biens, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « Registres »), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous documents, plans et Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions, et la complétion du projet de construction de l'Immeuble, ainsi que tous les pouvoirs nécessaires pour ordonner à tout tiers en possession des Registres ou de documents additionnels de les communiquer au Séquestre à sa discrétion;*
- (f) *tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres de la Débitrice;*
- (g) *tous les pouvoirs nécessaires afin de poursuivre en tout ou en partie les opérations de la Débitrice en lien avec le projet, y compris la conclusion de toute entente et tout paiement qui, de l'avis du Séquestre, est approprié, nécessaire ou utile pour poursuivre les travaux de construction nécessaires pour compléter le projet;*
- (h) *tous les pouvoirs nécessaires pour demander les permis, licences, approbations, ou permissions pouvant être exigés par un organisme gouvernemental, quel qu'il soit ainsi que les renouvellements de ceux-ci pour le compte de la Débitrice;*
- (i) *tous les pouvoirs nécessaires afin de communiquer avec toute autorité et avec quiconque pour obtenir les informations relatives aux Biens et aux activités de la Débitrice;*
- (j) *tous les pouvoirs nécessaires afin de contrôler l'argent comptant et les recettes et débours de la Débitrice;*

(...)

[notre soulignement]

- 17. Toutefois, le Séquestre n'a reçu aucune réponse relativement à ses demandes concernant les Informations.
- 18. En effet, les procureurs du Séquestre ont contacté, à plusieurs reprises et sans succès, le procureur de la Débitrice, afin de demander des Informations de la Débitrice et du Projet, tel qu'il appert de l'échange de courriels du 21 mars, 1<sup>er</sup> avril et 6 mai 2025, communiqué au soutien des présentes, en liasse, comme **Pièce R-4**.
- 19. Étant donné que ni Real Thivierge ni Nabil Fawaz n'ont pas donné suite aux demandes d'information des procureurs du Séquestre (Pièce R-4), le 7 mars 2025, le Séquestre a envoyé une mise en demeure formelle exigeant que la Débitrice et ses administrateurs lui fournissent les Informations (la « **Mise en demeure** »), tel qu'il appert de la Mise en demeure en date du 9 juin 2025, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-5**.

20. Dans la Mise en demeure (**Pièce R-5**), le Séquestre exige la communication des Informations suivantes:  
*Tous les livres et registres (sur papier et sous forme numérique) de l'entreprise, y compris, mais sans s'y limiter :*
- a) les documents comptables ;*
  - b) les dessins architecturaux, les certificats, etc. ;*
  - c) les dessins d'ingénierie, les certificats, etc. ;*
  - d) des copies de tous les permis, communications, correspondance, etc. avec les autorités compétentes*
  - e) des copies de tous les documents établis avec l'entrepreneur général et les entreprises du projet ;*
  - f) des copies des accords conclus avec d'autres services et professionnels ;*
  - g) des copies de tous les accords avec l'agent immobilier, y compris des copies de toutes les offres d'achat, transactions de vente, etc. avec les parties intéressées.*
  - h) tous les comptes bancaires et des fonds détenus par des tiers.*
21. Malgré les demandes répétées susmentionnées, le Séquestre n'a pas encore obtenu l'ensemble des informations demandées, les Mises en cause, se contentant de se lancer la balle et pointer l'autre du doigt, tel qu'exposé dans le courriel du 8 mai 2025 de l'avocat de M. Fawaz, communique au soutien de présentes comme **Pièce R-6**;
22. En effet, les procureurs du Séquestre ont reçu que tout récemment soit le 17 juin 2025 une série de documents que consistant en des états de revenus et dépenses « internes » dont l'étendu et la teneur de de ces documents ne répondent en rien à la liste des information et documentations demandées et prévue a l'Ordonnance de cette Cour, tel qu'il appert du courriel du 17 juin 2025, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-7**.
23. En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par cette Cour dans le cadre de l'Ordonnance de séquestre, le Séquestre est en droit d'obtenir copie des Informations qui se retrouvent en la possession de la Débitrice et des tiers. Ceci inclut toute information se trouvant en possession de Real Thivierge et Nabil Fawaz .
24. Tel qu'énoncé aux paragraphes 12(e) et 12(i) a tous les pouvoirs nécessaires afin de :
- (e) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant d'avoir accès aux et prendre des copies de tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations de la Débitrice, au projet de construction de l'Immeuble ou*

*aux Biens, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « **Registres** »), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous documents, plans et Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions, et la complétion du projet de construction de l'Immeuble, ainsi que tous les pouvoirs nécessaires pour ordonner à tout tiers en possession des Registres ou de documents additionnels de les communiquer au Séquestre à sa discrétion.*

- (i) tous les pouvoirs nécessaires afin de communiquer avec toute autorité et avec quiconque pour obtenir les informations relatives aux Biens et aux activités de la Débitrice;
25. Par ailleurs, tel qu'énoncé aux paragraphes 18 à 22 de l'Ordonnance du séquestre, la Débitrice et toute autre personne ayant accès aux Biens et/ou aux Registres (tel que ces termes sont définis dans l'Ordonnance de séquestre), doit accorder, sans délai, au Séquestre l'accès aux Biens et aux Registres.
26. Plus spécifiquement, la Débitrice et ses représentants doivent, aux termes de l'Ordonnance du séquestre, s'abstenir de détruire tous renseignements ou documents, sous toute forme que ce soit, relatifs aux activités de la Débitrice ou aux Biens et doivent coopérer en tout temps avec le Séquestre dans l'exercice de ses pouvoirs.
27. Or, malgré les dispositions de l'Ordonnance de séquestre, il est manifeste que Real Thivierge et/ou Nabil Fawaz ne se conforment pas aux termes de l'Ordonnance du séquestre.
28. Il est impératif et urgent que le Séquestre puisse avoir accès rapidement à toutes les Informations, et ce afin d'exécuter le mandat qui lui a été conféré par cette Cour et de mener à terme le Projet.
29. La présente Demande est donc bien fondée par les pouvoirs lui ayant été octroyés en vertu de l'Ordonnance de séquestre.

**POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR:**

- [1] **D'ACCUEILLIR** la présente Demande;
- [2] **D'ÉMETTRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet communiqué au soutien de la Demande comme **Pièce R-1**;

**LE TOUT**, sous peine d'outrage au tribunal.

**MONTREAL**, le 25 juin 2025



**ML Kaufman s.e.n.c.r.l.**

**Me Alfredo J. Mancini**

2220-800, boul. René-Lévesque Ouest  
Montréal QC H3B 1X9

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

No.: 500-11-065279-255

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE:

9418-8778 QUÉBEC INC.

Débitrice

- et -

BANQUE EQUITABLE

Créancière garantie

- et -

RICHTER INC.

Séquestre-Demanderesse

- et -

NABIL FAWAZ

- et -

REAL THIVIERGE

Mises-en-cause

**DÉCLARATION SOUS SERMENT**

Je, soussigné, Andrew Adessky, ayant ma place d'affaires au 1981 Avenue McGill College, dans la ville de Montréal, province de Québec, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis un associé chez Richter Inc.; et
2. Au meilleur de mes connaissances et sur la base des informations qui m'ont été rendus disponibles, tous les faits allégués à la *Demande pour l'émission d'une ordonnance relative à la présentation et communication d'information* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :

Déclaré solennellement devant moi, le 25e jour du  
mois de juin 2025

Commissaire à l'assermentation pour la province de Québec



CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

No.: 500-11-065279-255

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE:  
9418-8778 QUÉBEC INC.

Débitrice

- et -

BANQUE EQUITABLE

Créancière garantie

- et -

RICHTER INC.

Séquestre-Demanderesse

- et -

NABIL FAWAZ

- et -

REAL THIVIERGE

Mises-en-cause

AVIS DE PRÉSENTATION

(SALLE 16.10)

À : **9418-8778 QUÉBEC INC.**  
2075 Robert Bourassa  
Suite 920  
Montréal, Québec  
Au soin de : Monsieur Nabil FAWAZ

**-ET- MONSIEUR NABIL FAWAZ**  
19081 boulevard Gouin O.  
Pierrefonds, Québec, H9K 1B2

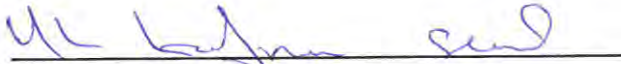
**RICHTER Inc.**  
Syndic autorisé en insolvabilité  
1981 ave McGill College  
Montréal, Québec, H3A 0G6  
Au soin de : M. Andrew Adessky

**-ET- MONSIEUR REAL THIVIERGE**  
4035 Saint-Ambroise  
Suite 410  
Montréal, Québec, H4C 2E1

**PRENEZ AVIS** que la *Demande pour l'émission d'une ordonnance relative à la préservation et communication d'information* sera présentée devant un juge ou un registraire de la Cour supérieure du Québec, siégeant en chambre commerciale, dans et pour le district de Montréal au Palais de justice de Montréal, situé au 1, rue Notre- Dame Est, Montréal, Québec H2Y 1B6, **le 10 juillet 2025, à 8h45, en salle 16.10**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

**MONTRÉAL**, le 25 juin 2025



**ML Kaufman s.e.n.c.r.l.**

**Me Alfredo J. Mancini**

2220-800, boul. René-Lévesque Ouest

Montréal QC H3B 1X9

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
No.: 500-11-065279-255

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

---

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE:

9418-8778 QUÉBEC INC.

Débitrice

- et -

BANQUE EQUITABLE

Créancière garantie

- et -

RICHTER INC.

Séquestre-Demanderesse

- et -

NABIL FAWAZ

- et -

REAL THIVIERGE

Mises-en-cause

---

### LISTE DE PIÈCES

**PIÈCE R-1 :** Ordonnance relative à la préservation et communication d'information

**PIÈCE R-2 :** Ordonnance de Séquestre en date du 2 mai 2025.

**PIÈCE R-3 :** Courriels en date du 17 et 18 mars 2025.

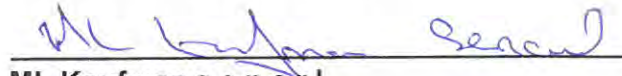
**PIÈCE R-4 :** Échange de courriels du 21 mars, 1<sup>er</sup> avril et 6 mai 2025.

**PIÈCE R-5 :** Mise en demeure en date du 9 juin 2025

**PIÈCE R-6 :** Courriel du 8 mai 2025 de Me Louis.

**PIECE R-7 :** Courriel du 17 juin 2025 de Me Louis

**MONTREAL**, le 25 juin 2025



**ML Kaufman s.e.n.c.r.l.**

**Me Alfredo J. Mancini**

2220-800, boul. René-Lévesque Ouest  
Montréal QC H3B 1X9

**COUR SUPÉRIEURE**  
**(Chambre commerciale)**

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
**DISTRICT DE MONTRÉAL**

N°: 500-11-065279-255

DATE :

---

SOUS LA PRÉSIDENCE DE :

---

**DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE:**

**9418-8778 QUÉBEC INC.**

Débitrice

- et -

**BANQUE ÉQUITABLE**

Créancière garantie

- et -

**RICHTER INC.**

Séquestre-Demanderesse

**NABIL FAWAZ**

- et -

**REAL THIVIERGE**

Mises-en-cause

**ORDONNANCE RELATIVE À LA PRÉSERVATION ET COMMUNICATION  
D'INFORMATION**

(Article 243 (1) c) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch.  
B-3 (la « LFI ») et articles 49 et 251 du Code de *procédure civile*

---

**AYANT LU** la *Demande pour l'émission d'une ordonnance relative à la préservation et communication d'information* (la « **Demande** ») déposée par Richter Inc. (« *Richter* » ou le « **Séquestre** »), en sa qualité de Séquestre aux biens de la Débitrice, ainsi que la déclaration sous serment de M. Andrew Adessky et les pièces déposées au soutien de la Demande;

**CONSIDÉRANT** l'Ordonnance nommant un séquestre rendue le 2 mai 2025 dans le cadre du présent dossier (l'« **Ordonnance de séquestre** »);

**CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs présents lors de l'audience portant sur la Demande;

**CONSIDÉRANT** les dispositions de la LFI et du *Code de procédure civile*;

**LE TRIBUNAL:**

1. **ACCUEILLE** la Demande;

**NOTIFICATION**

2. **DÉCLARE** que le Séquestre a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Demande aux parties intéressées;

**OBLIGATION DE DONNER ACCÈS AU SÉQUESTRE ET DE COLLABORER**

3. **ORDONNE** que la Débitrice et ses administrateurs, cadres, employés, mandataires, comptables et actionnaires, tant anciens qu'actuels, (i) Nabil Fawaz, (ii) Real Thivierge et (iii) l'ensemble des autres personnes, entreprises, sociétés ou autres entités ayant été avisés de la présente Ordonnance (collectivement, les « **Personnes** » ou la « **Personne** », selon le contexte) informent sans délai le Séquestre de l'existence de biens de la Débitrice qu'ils possèdent ou contrôlent, et qu'ils donnent au Séquestre un accès immédiat et continu au bien en question et qu'ils le lui remettent s'il en fait la demande;
4. **ORDONNE** à la Débitrice ainsi qu'à Nabil Fawaz et Real Thivierge de donner accès aux et prendre des copies de tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations de la Débitrice, au projet de construction de l'Immeuble ou aux Biens, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « **Registres** »), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous documents, plans et Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions, et la complétion du projet de construction de l'Immeuble, ainsi que tous les pouvoirs nécessaires pour ordonner à tout tiers en possession des Registres ou de documents additionnels de les communiquer au Séquestre à sa discrétion et plus précisément les documents et renseignements suivant :

*Tous les livres et registres (sur papier et sous forme numérique) de l'entreprise, y compris, mais sans s'y limiter :*

*a) les documents comptables ;*

*b) les dessins architecturaux, les certificats, etc. ;*

*c) les dessins d'ingénierie, les certificats, etc. ;*

*d) des copies de tous les permis, communications, correspondance, etc. avec les autorités compétentes*

*e) des copies de tous les documents établis avec l'entrepreneur général et les entreprises du projet ;*

*f) des copies des accords conclus avec d'autres services et professionnels ;*

*g) des copies de tous les accords avec l'agent immobilier, y compris des copies de toutes les offres d'achat, transactions de vente, etc. avec les parties intéressées.*

*h) tous les comptes bancaires et des fonds détenus par des tiers.*

5. **ORDONNE** que toutes les Personnes informent sans délai le Séquestre de l'existence des livres, des documents, des communications, des états financiers de la Débitrice, des copies des déclarations fiscales produites de la Débitrice, des informations, des sûretés, des contrats, des ordonnances, des documents de société et de comptabilité, ainsi que de tous les autres documents et renseignements qui se rapportent à l'entreprise ou aux affaires de la Débitrice, dont le Projet au 3145 Jarry Est, de même que les programmes informatiques, les bandes ou les disquettes d'ordinateur ou les autres supports de stockage de données contenant de tels renseignements (appelés, collectivement, les « **Documents** ») que ces Personnes possèdent ou contrôlent, qu'elles en remettent des copies au Séquestre ou à l'un de ses représentants autorisés, dès signification de la présente Ordonnance ou alternativement de donner accès au Séquestre à tous les Documents se trouvant en leur possession;
6. **ORDONNE** que lorsque des Documents sont stockés ou autrement contenus dans un ordinateur ou un autre système électronique de stockage de renseignements, chez un fournisseur de services indépendant ou ailleurs, toutes les Personnes qui possèdent ou contrôlent ces Documents sont tenues d'accorder sans délai un accès inconditionnel au Séquestre de façon à ce que celui-ci puisse récupérer et copier entièrement la totalité des renseignements qui y figurent, soit en les imprimant sur papier, soit en faisant des copies, soit en recourant à toute autre méthode que le Séquestre, à son gré, juge expéditive pour obtenir et copier les renseignements en question; il est en outre interdit à ces Personnes de modifier, d'effacer ou de détruire des Documents quelconques sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Séquestre. En outre, pour l'application du présent paragraphe, toutes les Personnes sont tenues de fournir au Séquestre l'aide voulue pour avoir immédiatement accès aux renseignements inclus dans les Documents que le Séquestre peut, à son gré, exiger, y compris le fait de fournir à ce dernier des instructions sur la manière d'utiliser n'importe quel ordinateur ou autre système et de lui faire part de tous les codes d'accès, noms de compte et numéros de compte qui peuvent s'avérer nécessaires pour avoir accès aux renseignements;
7. **AUTORISE** le Séquestre et ses représentants dûment autorisés à faire des copies des Documents remis par toute Personne;
8. **ORDONNE** à toute Personne de fournir au Séquestre et ses représentants dûment autorisés tous les mots de passe, noms d'utilisateurs ou autres codes

d'accès applicables aux Documents;

9. **DÉCLARE** que les Documents ou copie de Documents obtenus en vertu de la présente Ordonnance ne devra être utilisée par le Séquestre que dans le cadre de l'exécution de ses fonctions consenties par cette Cour;
10. **AUTORISE** le Séquestre et ses avocats à assigner à comparaître, pour être interrogés aux bureaux du Séquestre ou par visioconférence dans un délai d'au moins 48 heures de la signification de l'assignation à comparaître conformément aux paragraphes 10 et 11 de la présente Ordonnance, Nabil Fawaz et Real Thivierge, de même que toutes autres personnes physiques ou représentants de personnes morales, susceptibles de donner des renseignements notamment sur le patrimoine de la Débitrice, ses liens d'affaires ou ses relations contractuelles et le Projet au 3145 Jarry Est., et **AUTORISE** le Séquestre à requérir de Nabil Fawaz et Real Thivierge et de toutes personnes physiques ou morales, moyennant une demande écrite ou d'une demande verbale formulée lors d'un interrogatoire, la communication, dans un délai d'au plus 48 heures, des documents ou des informations susceptibles de contenir des renseignements sur le patrimoine de la Débitrice, ses liens d'affaires ou ses relations contractuelles et le Projet au 3145 Jarry Est.;

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

11. **DÉCLARE** que le Séquestre est libre de signifier tout avis, citation à comparaître, note d'information ou autre document se rapportant à la présente instance, en envoyant une copie par courrier ordinaire, par messagerie, par livraison en main propre ou par transmission électronique, incluant par courrier électronique, aux personnes ou autres parties concernées, à leur dernière adresse figurant aux Registres; le document ainsi signifié est réputé avoir été reçu à la date de livraison, s'il s'agit d'une livraison en mains propres ou d'une transmission électronique, le jour ouvrable suivant, s'il est livré par messagerie, ou trois jours ouvrables suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire;
12. **DÉCLARE** que le Séquestre peut signifier les documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées par procureur, en envoyant par courrier électronique un document PDF ou une autre forme de copie électronique de ces documents, aux adresses électroniques des procureurs qui se seront dûment identifiés à cette fin;
13. **DÉCLARE** que le Séquestre peut présenter une demande au Tribunal afin d'obtenir des directives quant à l'exécution ou la modification de ses pouvoirs et obligations en vertu de cette Ordonnance;
14. **AUTORISE** la notification de la présente Ordonnance par courriel;
15. **ORDONNE** l'exécution provisoire de cette Ordonnance nonobstant appel;
16. **LE TOUT** sous peine d'outrage au Tribunal.

Montréal, le    juillet 2025

---



# Cour supérieure

(Chambre commerciale)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

No.: 500-11-065279-255

DATE : 2 mai 2025

---

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE LOUIS JOSEPH GOUIN, J.C.S.

---

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE :

9418-8778 QUÉBEC INC.

Débitrice

-et-

BANQUE ÉQUITABLE

Requérante

-et-

RICHTER INC.

Séquestre

---

**ORDONNANCE NOMMANT UN SÉQUESTRE**  
(Articles 243 et ss. de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

---

- [1] LE TRIBUNAL, après avoir pris connaissance de la Requête pour la nomination d'un Séquestre (la « **Requête** ») aux termes des articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») présentée par la Requérante, de l'affidavit et des pièces déposés à son soutien;
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête;

- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs de la Requérante pour et au nom de cette dernière et l'accord de la créancière de 2<sup>e</sup> rang (collectivement les « **Créanciers Garantis** ») et après avoir entendu les représentations du procureur de la Débitrice;
- [4] **CONSIDÉRANT** l'envoi par la Requérante à la Débitrice d'un préavis aux termes de l'article 244 de la *LFI*;
- [5] **CONSIDÉRANT** qu'il est juste et opportun de nommer RICHTER INC. pour agir à titre de Séquestre aux Biens (tels que ci-après définis) de la Débitrice;

**EN CONSÉQUENCE LE TRIBUNAL :**

- [6] **ACCUEILLE** la Requête;

**SIGNIFICATION ET NOTIFICATION**

- [7] **ABRÈGE**, le cas échéant, tout délai de présentation relatif à la présentation de la Requête;
- [8] **PERMET** la notification de la présente ordonnance (l'« **Ordonnance** ») à toute heure, en tout lieu, et par tout moyen, incluant par courriel;

**NOMINATION**

- [9] **NOMME** et **AUTORISE** RICHTER INC. (Monsieur Olivier Benchaya CPA MBA, CIRP, LIT), syndic, pour agir à titre de Séquestre (le « **Séquestre** ») aux Biens de 9418-4778 Quebec Inc. (la « **Débitrice** »), et ce, jusqu'au premier des événements suivants:
  - (a) le projet de construction de l'Immeuble sis au 3145 rue Jarry Est (l'« **Immeuble** »), soit complété et/ou vendu;
  - (b) la vente de toutes les unités dont est composé l'Immeuble si celui-ci est constitué en copropriété;
  - (c) la vente en justice de l'Immeuble dans son ensemble afin de dériver un prix de vente commercialement raisonnable et qui reflète l'usage le plus élevé et profitable;
  - (d) le paiement de la créance de la Requérante; ou
  - (e) toute ordonnance rendue par le Tribunal mettant un terme au mandat du Séquestre;

- [10] **DÉCLARE** que l'Ordonnance et ses effets survivront au dépôt par la Débitrice d'un avis d'intention de faire une proposition ou d'une proposition en vertu de la *LFI*, à l'émission d'une ordonnance initiale à l'endroit de la Débitrice rendue aux termes de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « *LACC* ») ou à la faillite de la Débitrice, à moins qu'une ordonnance spécifique à l'effet contraire ne soit rendue par le Tribunal;

#### **POUVOIRS DU SÉQUESTRE**

- [11] **AUTORISE** le Séquestre à exercer les pouvoirs suivants :

##### **Pouvoirs liés à la prise de possession des biens**

- [12] **AUTORISE**, le Séquestre à prendre possession des biens de la Débitrice ci-après décrits (les « **Biens** ») et à exercer sur ceux-ci les pouvoirs énumérés ci-après en lieu et place de la Débitrice :

- (a) Tous les biens de la Débitrice énumérés à l'**Annexe A**, de quelque nature que ce soit, en quelque lieu et en quelques mains qu'ils se trouvent incluant tous les biens acquis par la Débitrice en date de l'Ordonnance.

##### **Pouvoirs liés à la conservation des Biens**

- (b) tous les pouvoirs nécessaires à la conservation et à la protection des Biens;
- (c) tous les pouvoirs nécessaires au contrôle des Biens et de toutes les places d'affaires et tous les lieux occupés par la Débitrice;
- (d) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès, en tout temps, aux places d'affaires et locaux de la Débitrice, et aux Biens, et pour changer les serrures donnant accès auxdits locaux et places d'affaires de la Débitrice;
- (e) tous les pouvoirs nécessaires lui permettant d'avoir accès aux et prendre des copies de tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations de la Débitrice, au projet de construction de l'Immeuble ou aux Biens, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « **Registres** »), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous documents, plans et Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions, et la complétion du projet de construction de l'Immeuble, ainsi que tous les pouvoirs nécessaires pour ordonner à tout tiers en possession des Registres ou de documents additionnels de les communiquer au Séquestre à sa discrétion;

- (f) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à une analyse des Registres de la Débitrice;
- (g) tous les pouvoirs nécessaires afin de poursuivre en tout ou en partie les opérations de la Débitrice en lien avec le projet, y compris la conclusion de toute entente et tout paiement qui, de l'avis du Séquestre, est approprié; nécessaire ou utile pour poursuivre les travaux de construction nécessaires pour compléter le projet;
- (h) tous les pouvoirs nécessaires pour demander les permis, licences, approbations, ou permissions pouvant être exigés par un organisme gouvernemental, quel qu'il soit ainsi que les renouvellements de ceux-ci pour le compte de la Débitrice;
- (i) tous les pouvoirs nécessaires afin de communiquer avec toute autorité et avec quiconque pour obtenir les informations relatives aux Biens et aux activités de la Débitrice;
- (j) tous les pouvoirs nécessaires afin de contrôler l'argent comptant et les recettes et débours de la Débitrice;
- (k) tous les pouvoirs nécessaires pour payer ses honoraires professionnels et ceux de ses avocats;
- (l) tous les pouvoirs nécessaires afin de retenir les services de professionnels, consultants, mandataires, prestataires de services et/ou experts, de même que de mettre fin à tout mandat ou contrat de cette nature;
- (m) tous les pouvoirs nécessaires afin de percevoir tous les comptes à recevoir et autres créances de la Débitrice et transiger à leur égard, et pour signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins, annuler et/ou mettre fin à quelque promesse d'achat et rembourser les acomptes reçus et détenus soit par un Notaire ou courtier ;
- (n) tous les pouvoirs nécessaires afin de pouvoir accéder à tout compte de banque de la Débitrice et/ou de procéder à l'ouverture de tout compte bancaire requis, selon les termes et conditions qu'il déterminera, auprès de toute banque à charte canadienne, ou d'autre institution financière, et ce, afin d'encaisser toute somme payable à la Débitrice, et d'émettre tout paiement qui, de l'avis du Séquestre, est nécessaire ou utile aux opérations de la Débitrice;

- (o) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à la vente ou à la disposition des Biens, incluant les Biens périssables ou susceptibles de perdre rapidement de leur valeur.
- [13] **AUTORISE** le Séquestre à solliciter l'assistance de tout agent de la paix afin de l'assister dans l'exercice de ses pouvoirs si les circonstances le nécessitent;
- [14] **CONFÈRE** au Séquestre tous les pouvoirs nécessaires afin d'ester en justice et d'intenter les procédures qu'il juge appropriées eu égard, entre autres aux Avis d'hypothèque légale de la construction ainsi que toute autre inscription publiée au registre foncier sur l'Immeuble, incluant aux termes de l'article 34 de la *LF*, dans le cadre de l'exercice de ses fonctions à l'égard des Biens;
- [15] **CONFÈRE** au Séquestre le pouvoir de déposer pour et au nom de la Débitrice une cession de ses biens aux termes de l'article 49 et ss de la *LF*;
- [16] **AUTORISE** le Séquestre à retenir les services de tout avocat, notaire, arpenteur, ou de toute personne ou entreprise afin de remplir efficacement ses fonctions;
- [17] **DÉCLARE** que le Séquestre peut fournir des informations aux créanciers et autres parties intéressées qui en font la demande par écrit. Une copie de cette demande devra être transmise au procureur des Créanciers Garantis. Le Séquestre ne doit toutefois pas communiquer des informations jugées confidentielles, exclusives ou concurrentielles par les Créanciers Garantis, à des tiers sans le consentement préalable des Créanciers Garantis, à moins de directive contraire du Tribunal ;

#### **DEVOIRS DE LA DÉBITRICE**

- [18] **ORDONNE** que la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants accordent, sans délai, au Séquestre l'accès aux Biens, aux places d'affaires et locaux de la Débitrice, et aux Registres;
- [19] **ORDONNE** que la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants de communiquer au Séquestre toute information concernant toute transaction passée, présente, future, même potentielle, de vente de la totalité ou d'une partie des Biens, unités de l'Immeuble, dès que cette information est disponible ;
- [20] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants, de coopérer avec le Séquestre dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés aux termes de l'Ordonnance;

- [21] **ORDONNE** à la Débitrice, ses administrateurs, dirigeants, employés, mandataires et représentants et à tout tiers de préserver les Registres et de s'abstenir de détruire tous renseignements ou documents ou correspondance sous toute forme que ce soit relatifs aux activités de la Débitrice ou aux Biens ;
- [22] **ORDONNE** à la Débitrice de ne pas disposer, aliéner, grever ou autrement transiger, de quelque façon que ce soit, à l'égard des Biens, et autrement que dans le cours normal de son entreprise et avec le consentement du Séquestre ;

#### **NON INTERFÉRENCE AVEC LE SÉQUESTRE, LA DÉBITRICE ET LES BIENS**

- [23] **ORDONNE** que, sous réserve de toute autre ordonnance du Tribunal, laquelle ne pourra être rendue sans qu'un avis préalable ne soit dûment transmis au Séquestre et aux Créanciers Garantis, aucune procédure, saisie, revendication ou autre mesure d'exécution, ne pourra être mise en œuvre ou exécutée contre les Biens;
- [24] **ORDONNE** qu'aucune personne n'interrompe, ne modifie, résilie ou cesse d'exécuter ses obligations en vertu de tout droit, contrat, entente, licence ou permis conclu avec la Débitrice sans le consentement préalable du Séquestre , ou avec l'autorisation du Tribunal;

#### **FOURNITURE DE SERVICES**

- [25] **ORDONNE** que toute personne partie à une entente écrite ou verbale avec la Débitrice, ainsi que tout fournisseur de biens ou de services à la Débitrice, soit enjoint, jusqu'à l'émission de toute autre ordonnance du Tribunal, de ne pas résilier, modifier ou cesser d'exécuter toute entente de fourniture de biens ou de services, telle qu'elle peut être requise par le Séquestre, et que le Séquestre intérimaire soit autorisé à continuer à utiliser le numéro de téléphone, de télécopieur, les adresses internet et autres services, y inclus l'internet et les sites web de la Débitrice, en autant que les prix normaux et autres charges normales pour tels biens et services fournis ou rendus après la date de cette Ordonnance soient acquittés par le Séquestre selon les pratiques normales de paiement de la Débitrice ou selon toute autre pratique dont il pourra être convenu entre le fournisseur de biens ou de services et le Séquestre, ou selon toute ordonnance du Tribunal;

#### **PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

- [26] **DÉCLARE** que, conformément au sous-paragraphe 7(3)c) de la *Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques*, L.C. 2000, ch. 5, le Séquestre est autorisé, à communiquer des renseignements personnels concernant des individus identifiables, qu'il a en sa possession ou qui sont sous sa responsabilité, à des parties intéressées ou à des investisseurs,

financiers, acheteurs ou associés stratégiques éventuels, ainsi qu'à ses conseillers, mais seulement dans la mesure où il est opportun ou nécessaire de le faire, et à la condition que les personnes à qui ces renseignements personnels sont communiqués s'engagent auprès du Séquestre intérimaire en vertu de conventions de confidentialité les obligeant à préserver et à protéger le caractère confidentiel de ces renseignements et à en limiter l'utilisation ;

#### LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [27] DÉCLARE que, sous réserve des pouvoirs conférés au Séquestre aux termes des paragraphes 11 et 12 de l'Ordonnance, rien aux présentes n'impose une obligation au Séquestre intérimaire de prendre la possession, le contrôle, ou d'autrement assumer la gestion de l'un quelconque des Biens. Le Séquestre ne sera point, par l'émission de la présente Ordonnance, présumé être en possession de l'un ou l'autre des Biens, tels que prévu à toute loi environnementale, le tout selon les termes de la *LFI*;
- [28] DÉCLARE que les pouvoirs du Séquestre seront exercés à sa seule discrétion et selon son jugement;
- [29] DÉCLARE que l'article 215 *LFI* s'applique *mutatis mutandis*, et donc, aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre en raison de sa nomination ou de l'exécution des pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal. Les entités liées au Séquestre intérimaire ou appartenant au même groupe bénéficient de la protection découlant du présent paragraphe;

#### CHARGE D'ADMINISTRATION

- [30] DÉCLARE qu'en garantie des frais et débours professionnels engagés, tant avant qu'après la date de l'Ordonnance, à l'égard de la présente instance, une charge et une sûreté à l'égard des Biens sont constituées en faveur du Séquestre, du procureur du Séquestre, des autres conseillers du Séquestré et des procureurs des Créanciers Garantis, et ce; jusqu'à concurrence d'un montant total de 100 000 \$ (la « **Charge d'Administration** »);
- [31] DÉCLARE que la Charge d'Administration est de rang supérieur à celui de toutes autres charges ou sûretés, de quelque nature que ce soit (collectivement, les « **Charges** »), grevant l'un ou l'autre des Biens ;
- [32] DÉCLARE que la Charge d'Administration grève, à compter de 0 h 01 (heure de Montréal) le jour de l'Ordonnance (l'« **Heure de prise d'effet** »), tous les Biens, présents et futurs, de la Débitrice ;

- [33] **DÉCLARE** que, nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui en découle, ii) toute requête en faillite déposée à l'égard de la Débitrice conformément à la *LFI* et toute ordonnance de faillite y faisant droit ou toute cession de biens visant la Débitrice qui est faite ou réputée avoir été faite, et iii) toute loi fédérale ou provinciale, les paiements ou dispositions de biens faits par le Séquestre conformément à la présente Ordonnance et l'octroi de la Charge d'Administration ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux, des opérations sous-évaluées, des paiements préférentiels ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable, et seront valides et exécutoires à l'encontre de toute personne, y compris tout syndic de faillite, et tout Séquestre aux Biens de la Débitrice;
- [34] **AUTORISE** le Séquestre à prélever des avances pour le paiement de ses honoraires et débours et ceux de ses procureurs, avec l'accord des Créanciers Garantis, le tout sujet à taxation conformément à la *LFI*, le cas échéant;

#### **GÉNÉRALITÉS**

- [35] **DÉCLARE** que l'Ordonnance, la Requête et l'affidavit à son soutien ne constituent pas, en eux-mêmes, un défaut de la Débitrice ou une omission de sa part de se conformer à une loi, un règlement, une licence, un permis, un contrat, une permission, une promesse, une convention, un engagement ou quelque autres écrit ou exigence;
- [36] **DÉCLARE** que le Séquestre est libre de signifier tout avis, note d'information ou autre document se rapportant à la présente instance, en envoyant une copie par courrier ordinaire, port payé, par messagerie, par livraison en mains propres ou par transmission électronique, aux personnes ou autres parties concernées, à leur dernière adresse figurant aux Registres; le document ainsi signifié est réputé avoir été reçu à la date de livraison, s'il s'agit d'une livraison en mains propres ou d'une transmission électronique, le jour ouvrable suivant, s'il est livré par messagerie, ou trois jours ouvrables suivant sa mise à la poste, s'il est envoyé par courrier ordinaire;
- [37] **DÉCLARE** que le Séquestre peut signifier les documents relatifs à la présente instance à toutes les parties représentées par procureur, en envoyant par courrier électronique un document PDF ou une autre forme de copie électronique de ces documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition qu'il livre des exemplaires sur support papier de ces documents à toute partie qui en fait la demande dès que possible par la suite;

- [38] **DÉCLARE** que toute partie à la présente instance, autre que le Séquestre, peut signifier les documents s'y rapportant en envoyant par courrier électronique un document PDF, ou une autre forme de copie électronique de tous les documents, aux adresses électroniques des procureurs, à la condition que cette partie livre des documents PDF, ou d'autres copies électroniques ou exemplaires sur support papier de tous les documents, aux procureurs de la Débitrice et du Séquestre, et à toute autre partie qui en fait la demande;
- [39] **DÉCLARE** que, sauf disposition contraire des présentes ou autre ordonnance du Tribunal, il n'est pas nécessaire de signifier quelque document ou ordonnance à une personne, à l'égard de la présente instance, à moins que cette personne n'ait signifié une comparution aux procureurs de la Débitrice et du Séquestre, et ne l'ait déposée au dossier de cour;
- [40] **DÉCLARE** que toute personne intéressée peut présenter une demande au Tribunal afin de faire modifier ou annuler l'Ordonnance ou d'obtenir un autre redressement, moyennant un préavis de cinq (5) jours au Séquestre et aux Créanciers Garantis, et à toute autre partie susceptible d'être affectée par l'ordonnance demandée, ou moyennant tout autre préavis, s'il en est, que le Tribunal pourra ordonner;
- [41] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance et toutes les autres ordonnances dans le cadre de la présente instance sont pleinement exécutoires et en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada;
- [42] **DÉCLARE** que le Séquestre est autorisé à s'adresser, selon ce qu'il juge nécessaire ou souhaitable, avec ou sans avis, à tout autre tribunal ou organisme administratif au Canada, aux États-Unis d'Amérique ou à l'étranger, afin d'obtenir des ordonnances visant à apporter une aide à l'égard de la présente Ordonnance et de toute ordonnance ultérieure du Tribunal et les complétant, ainsi que, sans limiter ce qui précède, une ordonnance en vertu du chapitre 15 du *Bankruptcy Code* des États-Unis d'Amérique, à l'égard de laquelle le Séquestre sera le représentant étranger de la Débitrice. Tous les tribunaux et organismes administratifs de tous ces territoires sont respectivement priés, par les présentes, de rendre de telles ordonnances et de fournir au Séquestre l'aide pouvant être jugée nécessaire ou appropriée à cette fin;
- [43] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou organisme administratif de toute province du Canada, de tout tribunal fédéral ou organisme administratif du Canada, ainsi que de tout tribunal ou organisme administratif fédéral ou étatique des États-Unis d'Amérique et de tout tribunal ou organisme administratif étranger, afin que ceux-ci apportent leur aide au Tribunal et se fassent son auxiliaire aux fins de l'exécution des conditions de la présente Ordonnance;

- [44] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant tout appel et sans qu'il soit nécessaire de fournir quelque garantie ou cautionnement que ce soit.

Louis Joseph  
Gouin

Signature numérique  
de Louis Joseph Gouin  
Date : 2025.05.02  
17:11:32 -04'00'

---

LOUIS JOSEPH GOUIN, j.c.s.

#### **ANNEXE A: BIENS**

##### **Immeuble**

« Un immeuble situé en la ville de Montréal, province de Québec connu et désigné comme étant le lot numéro SIX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE DEUX (6 399 252) du CADASTRE DU QUÉBEC, circonscription foncière de Montréal.

Avec le bâtiment érigé sur celui-ci portant le numéro civique 3145, rue Jarry Est, Montréal (Québec) H1Z 2C2.

Telle que ladite propriété existe maintenant, avec tous ses droits, membres et ses droits, membres et dépendances, le tout sans exception ni réserve de quelque nature que ce soit. »

##### **Meubles**

- i. toutes les sommes accumulées par le Prêteur pour le paiement des taxes, personnelles ou relatives aux biens hypothéqués (y compris les taxes provisoires (y

compris les taxes provisoires et/ou finales) et tous les intérêts y afférents, s'il y a lieu, ainsi que tous les abattements ou remboursements reçus par le prêteur et tous les abattements ou remboursements reçus de toute autorité.

- ii. tous les biens meubles appartenant à l'Emprunteur, présents et futurs, qui se trouvent actuellement sur ou dans l'immeuble, ou qui y seront apportés ultérieurement, ainsi que tous les droits et biens, présents et futurs, liés à l'immeuble et lesdits biens meubles ou s'y rapportant, ainsi que tous les fruits et fruits et revenus de l'immeuble et desdits biens meubles et ceux acquis en ceux acquis en remplacement de ceux-ci (les « **biens meubles** »), et, sans limiter la généralité de ce qui précède, y compris ce qui suit :
  - a. tous les biens meubles actuellement ou ultérieurement situés dans ou sur le l'immeuble ou en relation avec celui-ci et appartenant à l'Emprunteur et qui seront utilisés pour l'exploitation, l'administration, l'entretien, gestion, le nettoyage, l'aménagement paysager, le déneigement, la sécurité, les réparations et les réparations et améliorations de l'immeuble ou à d'autres activités commerciales exercées dans ou sur l'immeuble, y compris, sans s'y limiter, toute la machinerie, l'inventaire, l'équipement informatique, les logiciels, le mobilier, l'ameublement, les améliorations locatives, ainsi que tous les biens meubles acquis en remplacement, le produit de la vente, de la location ou de l'aliénation de ces biens de ces biens et toute créance résultant d'une telle vente, location ou autre et, le cas échéant, tous les réfrigérateurs, cuisinières, laveuses, etc. réfrigérateurs, cuisinières, laveuses et sècheuses, lave-vaisselle.
  - b. tous les revenus provenant de l'immeuble ou des autres entreprises qui y sont exploitées, tous les abattements ou remboursements reçus de toutes autorités et tous autres revenus, flux de trésorerie, créances, dépôts sur tous comptes bancaires et autres sommes d'argent présentes et futures d'argent présentes et futures provenant de l'immeuble ou d'autres entreprises qui y sont exploitées ainsi que toutes les indemnités d'expropriation et tous les produits des polices d'assurance en vertu des polices relatives à l'immeuble d'assurance au titre des polices relatives à l'immeuble, ainsi que toute contrepartie due en raison d'une perte subie en ce qui concerne les revenus ou autres actifs liés aux entreprises exploitées dans, ou sur l'immeuble.
  - c. le cas échéant, tous les droits, titres et intérêts dans tout compte de réserve (charges communes et fonds de prévoyance) liés à la copropriété divisée copropriété divisée.
  - d. le cas échéant, tous les droits, titres et intérêts de l'Emprunteur dans les offres d'achat relatives aux parties de l'immeuble ou dans les dépôts et indemnités de l'acquéreur dépôts et indemnités de l'acquéreur.
  - e. tous les droits, titres et intérêts de l'Emprunteur dans les noms, actions, fonds de commerce, marques de fabrique, etc. noms, actions, fonds de commerce,

marques, brevets, licences et permis, ainsi que tous les autres droits ou propriétés intellectuelles, présents ou futurs, utilisés en rapport avec les en rapport avec la propriété hypothéquée ou d'autres entreprises qui y sont exploitées à l'intérieur.

- f. tous les droits, titres et intérêts de l'Emprunteur dans tous les contrats, accords, livres, etc. contrats, accords, livres, registres et documents actuels et futurs relatifs à l'exploitation, à l'administration, à l'entretien et à la maintenance de la propriété hypothéquée documents relatifs à l'exploitation, à l'administration, à l'entretien et à l'amélioration de l'immeuble.
- g. tous les droits, titres et intérêts de l'emprunteur dans tous les services, d'entretien, de gestion, de développement, de construction, d'assurance et autres d'assurance et autres contrats ou accords relatifs à l'immeuble ou à d'autres activité à l'immeuble ou à d'autres entreprises qui y sont exploitées, toutes les tous les baux, offres de location et toutes les lettres de crédit et/ou dépôts de de location en relation avec ces baux et offres de location, titres, registres, factures, comptes et autres documents relatifs à l'immeuble ou aux à l'immeuble ou à d'autres entreprises qui y sont exploitées, ainsi que tous les droits, titres et intérêts dans ces contrats de service, d'entretien, de gestion, de développement ou autres d'autres contrats, baux, offres de location et toutes les lettres de crédit et/ou les dépôts de garantie relatifs à ces baux et offres de location, les de location, les titres, les registres, les factures, les comptes et autres documents, ainsi que les toutes les déclarations, garanties et engagements, et de bene esse, l'Emprunteur cède au Prêteur, à titre de garantie, l'ensemble de ses droits, titres et intérêts dans tous les contrats de construction, prêts de construction, polices d'assurance, garanties, obligations, etc. prêts à la construction, les polices d'assurance, les garanties, les cautions et tous les contrats importants (il est entendu et convenu que le prêteur n'assume aucune obligation en vertu de ces contrats).

**From:** Adessky, Andrew <AAdessky@richter.ca>  
**Sent:** Tuesday, March 18, 2025 3:11 PM  
**To:** Lanthier, Nicolas  
**Cc:** Benchaya, Olivier; Alfredo Mancini  
**Subject:** RE: 3145 Jarry est

Bonjour Me. Lanthier,

Je vous renvoie au paragraphe 11.2(e) de l'ordonnance de séquestre intérimaire qui se lit comme suit :

« tous les pouvoirs nécessaires lui permettant l'accès à tous les livres comptables de la Débitrice, ainsi qu'à tout document, contrat, registre, de quelque nature que ce soit, liés aux opérations de la Débitrice ou aux Biens, où qu'ils se trouvent et peu importe le support (les « **Registres** »), ainsi que les pouvoirs nécessaires afin de prendre des copies de tous Registres nécessaires ou utiles à l'exécution de ses fonctions, ainsi que tous les pouvoirs nécessaires pour ordonner à tout tiers en possession des Registres ou de documents additionnels de les communiquer au Séquestre intérimaire à sa discrétion; »

En bref, nous demandons l'accès pour prendre possession de tous les livres et registres (sur papier et sous forme numérique) de l'entreprise, y compris, mais sans s'y limiter :

- a) les documents comptables;
- b) les dessins architecturaux, les certificats, etc. ;
- c) les dessins d'ingénierie, les certificats, etc. ;
- d) des copies de tous les permis, communications, correspondance, etc. avec les autorités compétentes
- e) des copies de tous les documents établis avec l'entrepreneur général et les entreprises du projet ;
- f) des copies des accords conclus avec d'autres services et professionnels ;
- g) des copies de tous les accords avec l'agent immobilier, y compris des copies de toutes les offres d'achat, transactions de vente, etc. avec les parties intéressées.

Nous vous renvoyons également aux paragraphes 16 et suivants de l'ordonnance concernant les obligations de votre client et la nécessité de fournir cette coopération « sans délai »

Nous vous remercions de votre aide

**RICHTER**

BUREAU FAMILIAL | D'AFFAIRES  
BUSINESS | FAMILY OFFICE

ANDREW  
ADESSKY

CPA, MBA, CIRP, LIT  
ASSOCIÉ | PARTNER

AAdessky@richter.ca

T 514.934.3513  
Mon profil | My profile



Montréal, Toronto, Chicago     RICHTER.CA

Le présent message électronique et les fichiers qui y sont joints sont réservés uniquement à l'usage des destinataires visés et peuvent être de nature privée ou confidentielle. Toute distribution, impression ou autre utilisation de la présente communication, et de tout fichier qui y est joint, par un tiers est interdite. Si vous n'êtes pas le destinataire visé, veuillez informer immédiatement l'expéditeur et détruire de façon permanente le présent message électronique et les fichiers qui y sont joints.

This email and any attachments are for the sole use of the intended recipients and may be private or confidential. Any distribution, printing or other use by anyone else is prohibited. If you are not an intended recipient, please contact the sender immediately, and permanently delete this email and attachments.

**From:** Lanthier, Nicolas <nlanthier@gascon.ca>  
**Sent:** Tuesday, March 18, 2025 2:42 PM  
**To:** Adessky, Andrew <AAdessky@richter.ca>  
**Cc:** Benchaya, Olivier <OBenchaya@richter.ca>  
**Subject:** RE: 3145 Jarry est

**Attention! Courriel externe | External Email**

Bonjour M. Adessky,

J'ai reçu instructions de ma cliente que toute demande soit faite par écrit. Je recommande donc de me faire parvenir un courriel détaillé des informations requises et je pourrai ainsi l'acheminer à ma cliente.

Merci,

**Nicolas Lanthier**

Associé | Partner | [nlanthier@gascon.ca](mailto:nlanthier@gascon.ca)



**Gascon & associés S.E.N.C.R.L.**  
1100, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 700  
Montréal (Québec) Canada H3B 4N4  
514 894-1095 Cellulaire  
514 879-4659  
[gascon.ca](http://gascon.ca)

**Note de confidentialité/ Confidentiality Note**

Ce message électronique et toutes pièces jointes contiennent des informations privilégiées et confidentielles. Si vous n'êtes pas le destinataire prévu, il est strictement interdit d'utiliser, de copier ou divulguer les informations ainsi transmises; veuillez aviser l'expéditeur et les supprimer de votre ordinateur.  
/ This E-mail message and any attachments contain privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, your use, copying or disclosure of this information is prohibited; please contact the sender and delete the material from your computer

**De :** Adessky, Andrew <AAdessky@richter.ca>  
**Envoyé :** 18 mars 2025 12:52  
**À :** Lanthier, Nicolas <nlanthier@gascon.ca>  
**Cc :** Benchaya, Olivier <OBenchaya@richter.ca>  
**Objet :** RE: 3145 Jarry est

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de [aadessky@richter.ca](mailto:aadessky@richter.ca). [Pourquoi c'est important](#)

Bonjour Me. Lanthier

Une suivi

merci

## RICHTER

BUREAU FAMILIAL | D'AFFAIRES  
BUSINESS | FAMILY OFFICE

ANDREW

ADESSKY

CPA, MBA, CIRP, LIT  
ASSOCIÉ | PARTNER

AAdessky@richter.ca  
T 514.934.3513  
[Mon profil](#) | [My profile](#)



Montréal, Toronto, Chicago

[RICHTER.CA](https://richter.ca)

Le présent message électronique et les fichiers qui y sont joints sont réservés uniquement à l'usage des destinataires visés et peuvent être de nature privée ou confidentielle. Toute distribution, impression ou autre utilisation de la présente communication, et de tout fichier qui y est joint, par un tiers est interdite. Si vous n'êtes pas le destinataire visé, veuillez informer immédiatement l'expéditeur et détruire de façon permanente le présent message électronique et les fichiers qui y sont joints.

---

This email and any attachments are for the sole use of the intended recipients and may be private or confidential. Any distribution, printing or other use by anyone else is prohibited. If you are not an intended recipient, please contact the sender immediately, and permanently delete this email and attachments.

**From:** Adessky, Andrew  
**Sent:** Monday, March 17, 2025 2:21 PM  
**To:** [nlanthier@gascon.ca](mailto:nlanthier@gascon.ca)  
**Cc:** Benchaya, Olivier <OBenchaya@richter.ca>  
**Subject:** FW: 3145 Jarry est

Bonjour Me. Lanthier

Pouvons-nous planifier un appel dès que possible pour discuter des informations requises par Richter en sa qualité de séquestre intérimaire.

merci

**From:** Réal Thivierge <[real@Thiviergearchitecte.com](mailto:real@Thiviergearchitecte.com)>

**Sent:** Monday, March 17, 2025 10:05 AM

**To:** Adessky, Andrew <[AAdessky@richter.ca](mailto:AAdessky@richter.ca)>

**Subject:** 3145 Jarry est

**Attention! Courriel externe | External Email**

You don't often get email from [real@thiviergearchitecte.com](mailto:real@thiviergearchitecte.com). [Learn why this is important](#)

Bonjour,

Pour toutes communications, renseignements ou autres SVP communiquer avec notre avocat  
Lanthier, Nicolas [nlanthier@gascon.ca](mailto:nlanthier@gascon.ca)

Salutations,

Réal Thivierge, architecte



*Les informations contenues dans ce message ou dans les documents ci-joints sont de nature privilégiée et confidentielle. Il est strictement interdit de les divulguer, distribuer ou copier. Veuillez les détruire et nous en aviser immédiatement par courriel ou par téléphone si vous les avez reçues par erreur.*



**Alfredo Mancini**

**From:** Alfredo Mancini  
**Sent:** Tuesday, May 6, 2025 2:56 PM  
**To:** alouis@allali.ca  
**Cc:** Benchaya, Olivier; Adessky, Andrew; Steven Shein; nadine.lehoux@eqbank.ca; Vally Sofianos  
**Subject:** CSM: 500-11-065279-255 Banque Equitable et 9418-8778 Quebec Inc. et Richter Inc., Sequestre  
**Attachments:** RE: 3145 Jarry est; RE: 3145 Jarry est

**SOUS TOUTES RESERVE**

Cher confrere,

Je fais suite à la fois à mon courriel de vendredi 2 mai à votre attention ainsi qu'aux courriels transmis à Me Lanthier en lien avec la demande pour renseignements et documents formulé par le Séquestre *Richter Inc.* (M. Adessky) le 18 mars dernier.

M. Fawaz devait s'occuper de transmettre ces documents et renseignements à la place et au lieu de M. Thivierge.

Le Séquestre m'informe qu'à ce jour, rien n'a été reçu.

Nous devons donc insister de recevoir tous les documents et renseignements demandés, et ce d'ici au plus tard **jeudi 8 mai**, à défaut de quoi, nous allons nous adresser à la Cour pour sévir à l'encontre de la Débitrice et de ses dirigeants.

En attente de vous lire sous peu.

Cordialement,

**Alfredo J. Mancini**  
Associé | Partner

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.  
800, boul. René-Lévesque O., bureau 2220, Montréal (Québec) H3B 1X9  
T 514-871-5305 / F 514-875-7147  
amancini@mlkaufman.ca / www.mlkaufman.ca  
**Pour notification :** notification@mlkaufman.ca

**AVIS DE CONFIDENTIALITÉ**

*Ce message peut contenir de l'information légalement privilégiée ou confidentielle. Si vous n'êtes pas le destinataire ou croyez avoir reçu par erreur ce message, nous vous saurions gré d'en aviser l'émetteur et d'en détruire le contenu sans le communiquer à d'autres ou le reproduire. À moins d'avis contraire de sa part, le destinataire autorise l'utilisation du courriel non sécurisé pour la transmission de renseignements confidentiels.*

**CONFIDENTIALITY NOTICE**

*This communication may contain privileged or confidential information. If you are not the intended recipient or received this communication by error, please notify the sender and delete the message without copying or disclosing it. Unless explicitly indicated, the receiver hereby authorizes the use of unsecured and unencrypted e-mail for the future transmission of confidential information.*

## Alfredo Mancini

---

**From:** Alfredo Mancini  
**Sent:** Tuesday, April 1, 2025 2:28 PM  
**To:** Lanthier, Nicolas  
**Cc:** Adessky, Andrew; Benchaya, Olivier; Steven Shein  
**Subject:** 3145 Jarry est  
**Attachments:** RE: 3145 Jarry est; 2025-03-14 Ordonnance Nomination Sequestre Interimaire SIGNE.pdf; RE: 3145 Jarry est

**Importance:** High

Cher confrère,

Je me permets de faire un suivi auprès de vous en lien avec mon courriel du 21 mars lequel est demeuré sans réponse en ce que nous n'avons rien reçu de M. Fawaz.

Devons nous saisir le Tribunal d'une demande vu le manque de collaboration de vos clients ?

En attente de vous lire sous peu.

### Alfredo J. Mancini

Associé | Partner

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.  
800, boul. René-Lévesque O., bureau 2220, Montréal (Québec) H3B 1X9  
T 514-871-5305 / F 514-875-7147  
amancini@mlkaufman.ca / www.mlkaufman.ca  
**Pour notification :** notification@mlkaufman.ca

#### AVIS DE CONFIDENTIALITÉ

*Ce message peut contenir de l'information légalement privilégiée ou confidentielle. Si vous n'êtes pas le destinataire ou croyez avoir reçu par erreur ce message, nous vous saurions gré d'en aviser l'émetteur et d'en détruire le contenu sans le communiquer à d'autres ou le reproduire. À moins d'avis contraire de sa part, le destinataire autorise l'utilisation du courriel non sécurisé pour la transmission de renseignements confidentiels.*

#### CONFIDENTIALITY NOTICE

*This communication may contain privileged or confidential information. If you are not the intended recipient or received this communication by error, please notify the sender and delete the message without copying or disclosing it. Unless explicitly indicated, the receiver hereby authorizes the use of unsecured and unencrypted e-mail for the future transmission of confidential information.*

**From:** Alfredo Mancini  
**Sent:** Friday, March 21, 2025 1:38 PM  
**To:** 'Lanthier, Nicolas' <nlanthier@gascon.ca>  
**Cc:** Benchaya, Olivier <OBenchaya@richter.ca>; Adessky, Andrew <AAdessky@richter.ca>; Steven Shein <sshein@mlkaufman.ca>; Vally Sofianos <valsofianos@gmail.com>; Robert Gartner <rgartner@eqbank.ca>; nadine.lehoux@eqbank.ca  
**Subject:** RE: 3145 Jarry est  
**Importance:** High

### SOUS TOUTES RESERVE

Cher confrère,

La présente a pour but de faire suite à vos échanges avec le Séquestre Intérimaire et les demandes de renseignements et documents formulée dans les courriels de Monsieur Adessky.

La Débitrice a reçu notification de l'Ordonnance émise par le Juge Sheehan la semaine dernière et une copie vous a été transmise ce mardi par M. Adessky.

A ce jour, la Débitrice n'a toujours pas fourni lesdits renseignements et documents demandés.

Votre cliente, et son Administrateur se doivent de se conformer à l'Ordonnance sous peine de recours, amende et/ou outrage au Tribunal.

Sachez donc qu'advenant le défaut de la Débitrice de fournir ce qui fut demandés par le Séquestre Intérimaire dans les courriels du 18 mars et ce **d'ici au plus tard mardi le 25 mars à midi**, nous n'aurons d'autres alternative que de nous adresser à la Cour afin de contraindre la Débitrice de respecter l'Ordonnance ci-jointe.

Meilleures salutations,

**Alfredo J. Mancini**

Associé | Partner

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.

800, boul. René-Lévesque O., bureau 2220, Montréal (Québec) H3B 1X9

T 514-871-5305 / F 514-875-7147

[amancini@mlkaufman.ca](mailto:amancini@mlkaufman.ca) / [www.mlkaufman.ca](http://www.mlkaufman.ca)

**Pour notification :** [notification@mlkaufman.ca](mailto:notification@mlkaufman.ca)

**AVIS DE CONFIDENTIALITÉ**

*Ce message peut contenir de l'information légalement privilégiée ou confidentielle. Si vous n'êtes pas le destinataire ou croyez avoir reçu par erreur ce message, nous vous saurions gré d'en aviser l'émetteur et d'en détruire le contenu sans le communiquer à d'autres ou le reproduire. À moins d'avis contraire de sa part, le destinataire autorise l'utilisation du courriel non sécurisé pour la transmission de renseignements confidentiels.*

**CONFIDENTIALITY NOTICE**

*This communication may contain privileged or confidential information. If you are not the intended recipient or received this communication by error, please notify the sender and delete the message without copying or disclosing it. Unless explicitly indicated, the receiver hereby authorizes the use of unsecured and unencrypted e-mail for the future transmission of confidential information.*

**From:** Lanthier, Nicolas <[nlanthier@gascon.ca](mailto:nlanthier@gascon.ca)>

**Sent:** Tuesday, March 18, 2025 3:14 PM

**To:** Adessky, Andrew <[AAdessky@richter.ca](mailto:AAdessky@richter.ca)>

**Cc:** Benchaya, Olivier <[OBenchaya@richter.ca](mailto:OBenchaya@richter.ca)>; Alfredo Mancini <[amancini@mlkaufman.ca](mailto:amancini@mlkaufman.ca)>

**Subject:** RE: 3145 Jarry est

Bonjour, Serait-ce possible d'obtenir une copie de l'ordonnance svp?

Merci,

**Nicolas Lanthier**

Associé | Partner | [nlanthier@gascon.ca](mailto:nlanthier@gascon.ca)



Alfredo J. Mancini  
Ligne directe : (514) 871-5305  
Courriel :

Montréal, le 9 juin 2025

SOUS TOUTES RÉSERVES

Me Andy Louis  
ALLALI BRAULT INC.  
666, rue Sherbrooke Ouest, 12ième étage  
Montréal, Québec, H3A 17

Objet: C.S.M. 500-11-065279-255  
Banque Équitable et 9418-8778 Québec Inc. et Richter Inc. séquestre  
Immeuble situé au 3145 Jarry Est  
Notre dossier: 15090-6

Cher Confrère,

Comme vous le savez sans doute nous représentons les intérêts de la Banque Équitable ainsi que le Séquestre Richter Inc., nommé dans le dossier mentionné en rubrique.

Nous faisons suite à la fois à notre correspondance qui vous a été adressée le 6 mai ainsi que vos récentes entretiens et échanges avec M. Adessky de Richter Inc.

Il appert que vos clients se sont engagés à fournir au Séquestre, et ce, mercredi le 4 juin, la documentation et les renseignements mentionnés dans l'ordonnance émise par l'Honorable Juge Gouin le 2 mai 2025, et décrits ci-après :

Tous les livres et registres (sur papier et sous forme numérique) de l'entreprise, y compris, mais sans s'y limiter :

- a) les documents comptables;
- b) les dessins architecturaux, les certificats, etc. ;
- c) les dessins d'ingénierie, les certificats, etc. ;
- d) des copies de tous les permis, communications, correspondance, etc. avec les autorités compétentes
- e) des copies de tous les documents établis avec l'entrepreneur général et les entreprises du projet ;

Montréal  
800, boul. René-Lévesque Ouest  
Bureau 2220  
Montréal (Québec) H3B 1X9

Boucherville  
1190, Place Nobel  
Bureau 200  
Boucherville (Québec) J4B 5L2

f) des copies des accords conclus avec d'autres services et professionnels ;

g) des copies de tous les accords avec l'agent immobilier, y compris des copies de toutes les offres d'achat, transactions de vente, etc. avec les parties intéressées.

h) tous les comptes bancaires et des fonds détenus par des tiers.

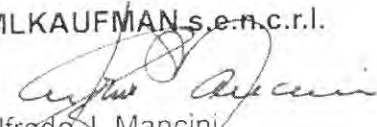
À ce jour, ni le soussigné ni le Séquestre avons reçu de M. Fawaz ou M. Thivierge, quelque renseignements ou documents que ce soit parmi la liste fourni, malgré les promesses de faire le nécessaire auprès de M. Thivierge.

Par conséquent sachez que à défaut de recevoir cette documentation d'ici au plus tard jeudi le 12 juin, nous avons instructions d'adresser une demande à la Cour pour l'émission d'une Ordonnance relative à la préservation et communication de documents, et à défaut par vos clients de s'y conformer, nous demanderons à la Cour de sévir à leur égard, le tout sans autres avis ni délai.

De plus, nous vous rappelons que vos clients ne sont nullement autorisés d'entretenir des discussions quant à la vente de l'immeuble susmentionné, ni de recevoir ou négocier quelconque Promesse d'achat en l'absence ou à l'insu du Séquestre. Nonobstant ce qui précède, vos clients sont sommés de nous fournir, sans plus tarder, copie de tout offre et contre-offre reçu et échangés.

Nous éperons que vous allez aviser vos clients d'agir en conséquence.

MLKAUFMAN s.e.n.c.r.l.



Alfredo J. Mancini

Associé

1 514 871 5305

[amancini@MLKaufman.ca](mailto:amancini@MLKaufman.ca)



**From:** Andy Louis <alouis@allali.ca>  
**Sent:** Thursday, May 8, 2025 6:03 PM  
**To:** Adessky, Andrew; Alfredo Mancini  
**Cc:** Benchaya, Olivier; Steven Shein  
**Subject:** Re: CSM: 500-11-065279-255 Banque Equitable et 9418-8778 Quebec Inc. et Richter Inc., Sequestre  
**Attachments:** 9418-8778 Qubec inc. - GST & QST Tax Numbers.pdf

Bonjour,

Veuillez trouver ci-dessous les renseignements obtenus de la part du représentant de ma cliente relativement aux documents demandés :

- a) Documents comptables : Aucun document comptable relatif au projet n'est disponible.
- b) Dessins architecturaux, certificats, etc. : Ces documents sont en possession de l'architecte et/ou de l'entrepreneur général.
- c) Dessins d'ingénierie, certificats, etc. : Également en possession de l'architecte et/ou de l'entrepreneur général.
- d) Permis, communications et correspondance avec les autorités compétentes : Ces documents sont également détenus par l'architecte et/ou l'entrepreneur général.
- e) Documents établis avec l'entrepreneur général et les entreprises liées au projet : En possession de l'entrepreneur général.
- f) Accords conclus avec d'autres services et professionnels : Pourriez-vous préciser le type de services ou de professionnels visés par cette demande?
- g) Accords avec l'agent immobilier (offres d'achat, transactions, etc.) : Toute la documentation est entre les mains de l'agente immobilière responsable de la vente des unités de copropriété, Mme Laura Badura (+1 438-880-8810).
- h) Liste des créanciers : Aucun créancier autre que ceux apparaissant à l'index aux immeubles.
- i) Liste des employés : La débitrice ne compte aucun employé.
- j) Numéros de TPS/TVQ : Veuillez trouver les informations en pièce jointe.

N'hésitez pas à me faire savoir si vous avez besoin de précisions supplémentaires.

Bien à vous,

Me Andy Louis, LL.B., B.A.

Avocat / Lawyer  
T : 514.281.6600 # 227  
666 Sherbrooke Ouest 12e étage  
Montréal QC H3A 1E7  
[www.allali.ca](http://www.allali.ca)

## Avocats Allali Brault inc.

Avocats Montréal litige Civil et corporatifs  
[www.allali.ca](http://www.allali.ca)

CONFIDENTIALITÉ : Ce document est destiné uniquement à la personne ou à l'entité à qui il est adressé. L'information apparaissant dans ce document est de nature légalement privilégiée et confidentielle. Si vous n'êtes pas le destinataire visé ou la personne chargée de le remettre à son destinataire, vous êtes, par la présente, avisé que toute lecture, usage, copie ou communication du contenu de ce document est strictement interdit. CONFIDENTIALITY: This document is intended solely for the individual or entity to whom it is addressed. The information contained in this document is legally privileged and confidential. If you are not the intended recipient or the person responsible for delivering it to the intended recipient, you are hereby advised that you are strictly prohibited from reading, using, copying or disseminating the contents of this document.

---

**From:** Adessky, Andrew <AAdessky@richter.ca>

**Sent:** May 6, 2025 17:53

**To:** Alfredo Mancini <amancini@mlkaufman.ca>; Andy Louis <alouis@allali.ca>

**Cc:** Benchaya, Olivier <OBenchaya@richter.ca>; Steven Shein <sshein@mlkaufman.ca>

**Subject:** RE: CSM: 500-11-065279-255 Banque Equitable et 9418-8778 Quebec Inc. et Richter Inc., Sequestre

Bonjour,

Bonjour Me. Louis,

Pour la liste des créanciers et des employés, nous aurons également besoin de leurs adresses et de leurs courriels.

Cordialement,

# RICHTER

BUREAU FAMILIAL | D'AFFAIRES  
BUSINESS | FAMILY OFFICE

## ANDREW

## ADESSKY

CPA, MBA, CIRP, LIT  
ASSOCIÉ | PARTNER

---

AAdessky@richter.ca

T 514.934.3513

Mon profil | My profile



Montréal, Toronto, Chicago

RICHTER.CA

Le présent message électronique et les fichiers qui y sont joints sont réservés uniquement à l'usage des destinataires visés et peuvent être de nature privée ou confidentielle. Toute distribution, impression ou autre utilisation de la présente communication, et de tout fichier qui y est joint, par un tiers est

interdite. Si vous n'êtes pas le destinataire visé, veuillez informer immédiatement l'expéditeur et détruire de façon permanente le présent message électronique et les fichiers qui y sont joints.

---

This email and any attachments are for the sole use of the intended recipients and may be private or confidential. Any distribution, printing or other use by anyone else is prohibited. If you are not an intended recipient, please contact the sender immediately, and permanently delete this email and attachments.

**From:** Alfredo Mancini <amancini@mlkaufman.ca>

**Sent:** Tuesday, May 6, 2025 5:16 PM

**To:** Andy Louis <alouis@allali.ca>

**Cc:** Adessky, Andrew <AAdessky@richter.ca>; Benchaya, Olivier <OBenchaya@richter.ca>; Steven Shein <sshein@mlkaufman.ca>

**Subject:** FW: CSM: 500-11-065279-255 Banque Equitable et 9418-8778 Quebec Inc. et Richter Inc., Sequestre

**Importance:** High

**Attention! Courriel externe | External Email**

Cher confrère,

Je me permets d'ajouter au courriel que je vous ai transmis plus tôt ce jour, une demande de renseignements additionnel, laquelle découle de l'obligation du Séquestre à faire rapport au Surintendant.

La Débitrice devra également fournir, d'ici au plus tard vendredi 9 mai ce que suit :

- i) Une liste des créanciers,
- ii) Une liste des Employés,
- iii) Les numéros TPS/TVQ de la Débitrice.

Nous vous remercions à l'avance pour votre aimable collaboration.

Cordialement,

**Alfredo J. Mancini**

Associé | Partner

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.

800, boul. René-Lévesque O., bureau 2220, Montréal (Québec) H3B 1X9

T 514-871-5305 / F 514-875-7147

[amancini@mlkaufman.ca](mailto:amancini@mlkaufman.ca) / [www.mlkaufman.ca](http://www.mlkaufman.ca)

**Pour notification :** [notification@mlkaufman.ca](mailto:notification@mlkaufman.ca)

**AVIS DE CONFIDENTIALITÉ**

*Ce message peut contenir de l'information légalement privilégiée ou confidentielle. Si vous n'êtes pas le destinataire ou croyez avoir reçu par erreur ce message, nous vous saurions gré d'en aviser l'émetteur et d'en détruire le contenu sans le communiquer à d'autres ou le reproduire. À moins d'avis contraire de sa part, le destinataire autorise l'utilisation du courriel non sécurisé pour la transmission de renseignements confidentiels.*

**CONFIDENTIALITY NOTICE**

*This communication may contain privileged or confidential information. If you are not the intended recipient or received this communication by error, please notify the sender and delete the message without copying or disclosing it. Unless explicitly indicated, the receiver hereby authorizes the use of unsecured and unencrypted e-mail for the future transmission of confidential information.*

**From:** Alfredo Mancini  
**Sent:** Tuesday, May 6, 2025 2:56 PM  
**To:** [alouis@allali.ca](mailto:alouis@allali.ca)  
**Cc:** Benchaya, Olivier <[OBenchaya@richter.ca](mailto:OBenchaya@richter.ca)>; Adessky, Andrew <[AAdessky@richter.ca](mailto:AAdessky@richter.ca)>; Steven Shein <[sshein@mlkaufman.ca](mailto:sshein@mlkaufman.ca)>; nadine.lehoux@eqbank.ca; Vally Sofianos <[vsofianos@mlkaufman.ca](mailto:vsofianos@mlkaufman.ca)>  
**Subject:** CSM: 500-11-065279-255 Banque Equitable et 9418-8778 Quebec Inc. et Richter Inc., Sequestre

## **SOUS TOUTES RESERVE**

Cher confrere,

Je fais suite à la fois à mon courriel de vendredi 2 mai à votre attention ainsi qu'aux courriels transmis à Me Lanthier en lien avec la demande pour renseignements et documents formulé par le Séquestre *Richter Inc.* (M. Adessky) le 18 mars dernier.

M. Fawaz devait s'occuper de transmettre ces documents et renseignements à la place et au lieu de M. Thivierge.

Le Séquestre m'informe qu'a ce jour, rien n'a été reçu.

Nous devons donc insister de recevoir tous les documents et renseignements demandées, et ce d'ici au plus tard **jeudi 8 mai**, à défaut de quoi, nous allons nous adresser à la Cour pour sévir à l'encontre de la Débitrice et de ses dirigeants.

En attente de vous lire sous peu.

Cordialement,

**Alfredo J. Mancini**  
Associé | Partner

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.  
800, boul. René-Lévesque O., bureau 2220, Montréal (Québec) H3B 1X9  
T 514-871-5305 / F 514-875-7147  
[amancini@mlkaufman.ca](mailto:amancini@mlkaufman.ca) / [www.mlkaufman.ca](http://www.mlkaufman.ca)  
**Pour notification :** [notification@mlkaufman.ca](mailto:notification@mlkaufman.ca)

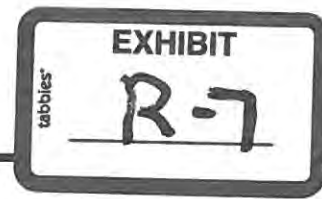
### **AVIS DE CONFIDENTIALITÉ**

*Ce message peut contenir de l'information légalement privilégiée ou confidentielle. Si vous n'êtes pas le destinataire ou croyez avoir reçu par erreur ce message, nous vous saurions gré d'en aviser l'émetteur et d'en détruire le contenu sans le communiquer à d'autres ou le reproduire. À moins d'avis contraire de sa part, le destinataire autorise l'utilisation du courriel non sécurisé pour la transmission de renseignements confidentiels.*

### **CONFIDENTIALITY NOTICE**

*This communication may contain privileged or confidential information. If you are not the intended recipient or received this communication by error, please notify the sender and delete the message without copying or disclosing it. Unless explicitly indicated, the receiver hereby authorizes the use of unsecured and unencrypted e-mail for the future transmission of confidential information.*

**Alfredo Mancini**



**From:** Andy Louis <alouis@allali.ca>  
**Sent:** Tuesday, June 17, 2025 4:45 PM  
**To:** Alfredo Mancini  
**Cc:** Adessky, Andrew; Benchaya, Olivier  
**Subject:** RE: CSM: 500-11-065279-255 Banque Equitable et 9418-8778 Quebec Inc. et Richter Inc., Sequestre  
**Attachments:** ProfitandLoss June 2023.pdf; Balance sheet June 2023.pdf; Profit\_and\_loss June 2024.pdf; Balance\_sheet June 2024.pdf; 9418-8778 Quebec Inc 2022 profit and loss.pdf; 9418-8778 Quebec Inc 2022 balance sheet.pdf; RE: Minute books  
**Follow Up Flag:** Follow up  
**Flag Status:** Flagged

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint les documents comptables de la compagnie que mon client m'a remis plus tôt aujourd'hui.

Par ailleurs, nous vous confirmons avoir retracé le livre des minutes, lequel se trouve actuellement entre les mains de Me Rita Menneh. Malgré nos nombreuses relances, cette dernière omet toujours de donner suite à nos demandes, comme en témoignent les échanges également ci-joints.

Ce sont les seuls documents dont mon client dispose à ce jour.

Bien à vous,

Me Andy Louis, LL.B., B.A.

Avocat / Lawyer

T : 514.281.6600 # 227

666 Sherbrooke Ouest 12e étage

Montréal QC H3A 1E7

[www.allali.ca](http://www.allali.ca)

Avocats Allali Brault inc.

Avocats Montréal litige Civil et corporatifs

[www.allali.ca](http://www.allali.ca)

CONFIDENTIALITE : Ce document est destiné uniquement à la personne ou à l'entité à qui il est adressé. L'information apparaissant dans ce document est de nature légalement privilégiée et confidentielle. Si vous n'êtes pas le destinataire visé ou la personne chargée de le remettre à son destinataire, vous êtes, par la présente, avisé que toute lecture, usage, copie ou communication du contenu de ce document est strictement interdit. CONFIDENTIALITY: This document is intended solely for the individual or entity to whom it is addressed. The information contained in this document is legally privileged and confidential. If you are not the intended recipient or the person responsible for delivering it to the intended recipient, you are hereby advised that you are strictly prohibited from reading, using, copying or disseminating the contents of this document.

**De :** Alfredo Mancini <amancini@mlkaufman.ca>

**Envoyé :** 9 juin 2025 15:29

**À :** Andy Louis <alouis@allali.ca>

**Cc :** Adessky, Andrew <aadessky@richter.ca>; Benchaya, Olivier <obenchaya@richter.ca>; Steven Shein <sshein@mlkaufman.ca>; Robert Gartner <rgartner@eqbank.ca>; Nadine Lehoux <nadine.lehoux@eqbank.ca>

**Objet :** CSM: 500-11-065279-255 Banque Equitable et 9418-8778 Quebec Inc. et Richter Inc., Sequestre

**Importance :** Haute

Cher confrere,  
Veuillez trouver ci joint une correspondance a votre attention.  
Cordialement,

**Alfredo J. Mancini**

Associé | Partner

ML Kaufman s.e.n.c.r.l.

800, boul. René-Lévesque O., bureau 2220, Montréal (Québec) H3B 1X9

T 514-871-5305 / F 514-875-7147

amancini@mlkaufman.ca / www.mlkaufman.ca

**Pour notification :** [notification@mlkaufman.ca](mailto:notification@mlkaufman.ca)

**AVIS DE CONFIDENTIALITÉ**

*Ce message peut contenir de l'information légalement privilégiée ou confidentielle. Si vous n'êtes pas le destinataire ou croyez avoir reçu par erreur ce message, nous vous saurions gré d'en aviser l'émetteur et d'en détruire le contenu sans le communiquer à d'autres ou le reproduire. À moins d'avis contraire de sa part, le destinataire autorise l'utilisation du courriel non sécurisé pour la transmission de renseignements confidentiels.*

**CONFIDENTIALITY NOTICE**

*This communication may contain privileged or confidential information. If you are not the intended recipient or received this communication by error, please notify the sender and delete the message without copying or disclosing it. Unless explicitly indicated, the receiver hereby authorizes the use of unsecured and unencrypted e-mail for the future transmission of confidential information.*