

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-11-030154-259

DATE : Le 2 juin 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CLÉMENT SAMSON, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DU SÉQUESTRE DE :

LES TERRAINS DU FUTUR INC.

Débitrice

c.

9485-2282 QUÉBEC INC.

Requérante

LEMIEUX NOLET INC.

Séquestre

**ORDONNANCE APPROUVANT LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROCESSUS DE
SOLLICITATION**
(Article 243 (1) c) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), ch. B-3)

[1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la *Requête pour la nomination d'un séquestre et en approbation d'un processus de sollicitation d'offres* (la « **Requête** ») déposée par la requérante 9485-2282 Québec inc. (la « **Requérante** »), de l'affidavit et des pièces déposés à son soutien;

[2] **CONSIDÉRANT** l'*Ordonnance nommant un séquestre* aux biens de la débitrice Les Terrains du Futur inc. (la « **Débitrice** ») rendue ce même jour dans le cadre du présent dossier (l'« **Ordonnance de séquestre** »);

[3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs de la Requérante et le témoignage du séquestre Lemieux Nolet inc. (le « **Séquestre** »);

[4] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC 1985, ch. B-3, telle qu'amendée (la « **LFI** »);

EN CONSÉQUENCE LE TRIBUNAL :

NOTIFICATION

[5] **DÉCLARE** que la Requérante a donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées;

DÉFINITIONS

[6] **DÉCLARE** que les expressions portant la majuscule qui ne sont pas autrement définies à la présente ordonnance ont le sens qui leur attribué dans l'Ordonnance de séquestre;

PROCESSUS DE SOLLICITATION

[7] **AUTORISE** le Séquestre à mettre en œuvre, dès maintenant, un processus de sollicitation à l'égard de l'Immeuble (tel que ci-après défini) de la Débitrice (le « **Processus de sollicitation** »), le tout selon les modalités prévues à l'**Annexe A** des présentes (les « **Règles** »), lesquelles Règles sont également approuvées par cette Cour;

[8] **DÉCLARE** que les délais applicables au Processus de sollicitation seront les suivants :

Événements	Date
Distribution des documents de sollicitation	Dans les prochains 5 jours
Période de vérification diligente	Dans les 20 prochains jours

Date de soumission des offres contraignantes	À 15h00 à la 30 ^e journée qui suit ce jour (la « Date de soumission »)
Revue des soumissions	Au plus tard 2 jours suivant la Date de soumission
Sélection de la soumission retenue	Au plus tard 5 jours suivant la Date de soumission
Dépôt de la demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et dévolution	Au plus tard 21 jours suivant la Date de soumission
Date limite de clôture de la transaction relative à la soumission retenue	Au plus tard 7 jours après l'émission de l'ordonnance approuvant la soumission retenue

[9] **AUTORISE** le Séquestre à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à la mise en œuvre du Processus de sollicitation, incluant, sans limitation, l'embauche de consultants et/ou agents immobiliers.

[10] **ORDONNE** que le Séquestre et ses sociétés affiliées, ses partenaires, ses administrateurs, associés, employés, agents et toutes autres personnes contrôlées par le Séquestre n'engageront aucune responsabilité à l'égard de toutes les pertes, réclamations, dommages ou responsabilités de toute nature à l'égard de toute personne en rapport avec ou à la suite de l'exécution de ses fonctions en vertu de la présente Ordonnance, ou de la conduite ou mise en œuvre du Processus de sollicitation, sauf dans la mesure où ces pertes, réclamations, dommages ou responsabilités résultent d'une négligence grave ou d'une faute intentionnelle de cette personne ou entité, selon le cas, tel que déterminé par cette Cour.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[11] **ORDONNE** que le Séquestre puisse de temps à autre présenter une demande à cette Cour afin d'obtenir des directives dans l'exercice de ses pouvoirs, obligations et droits en vertu des présentes ou du Processus de sollicitation.

[12] **SOLLICITE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal et de toute administration ou entité exerçant des fonctions judiciaires, réglementaires ou administratives d'une province ou d'un territoire du Canada, et de tout tribunal judiciaire, réglementaire ou administratif, ou de tout autre tribunal constitué par le Parlement du Canada ou une assemblée législative provinciale, ou de tout autre tribunal ou toute autre administration ou entité exerçant des fonctions judiciaires, réglementaires ou administratives, de toute nation et de tout état, pour aider et prêter son concours à cette Cour pour mettre en œuvre et en application cette Ordonnance.

[13] **ORDONNE** l'exécution provisoire de l'Ordonnance nonobstant tout appel.

[14] **LE TOUT**, sans frais.

CLÉMENT SAMSON, J.C.S.

Me Charles Lapointe
Langlois avocats
Charles.lapointe@langlois.ca
Pour les requérantes

Date d'audience : 2 juin 2025

ANNEXE A
Les Règles liées au Processus de sollicitation

Préambule et sommaire des étapes du Processus de sollicitation

Le séquestre Lemieux Nolet inc. (le « **Séquestre** ») aux biens de la débitrice Les Terrains du Futur inc. (la « **Débitrice** ») invite toute personne intéressée à acquérir un terrain connu et désigné comme étant le lot 1 530 087 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec, appartenant à la Débitrice (l'« **Immeuble** ») à déposer une offre dans le cadre du processus de sollicitation approuvé par la Cour supérieure (ci-après le « **Processus de sollicitation** ») conformément aux modalités ci-après énoncées.

Les principales étapes du Processus de sollicitation sont les suivantes :

Événements	Date
Distribution des documents de sollicitation	Dans les 5 jours suivant l'émission de l'ordonnance exécutoire approuvant le Processus de sollicitation
Période de vérification diligente	Période de 20 jours suivant l'émission de l'ordonnance exécutoire approuvant le Processus de sollicitation
Date de soumission des offres contraignantes	À 15h00 à la 30 ^e journée suivant l'émission de l'ordonnance exécutoire approuvant le Processus de sollicitation (la « Date de soumission »)
Revue des soumissions	Au plus tard 2 jours suivant la Date de soumission
Sélection de la soumission retenue	Au plus tard 5 jours suivant la Date de soumission
Dépôt de la demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et dévolution	Au plus tard 21 jours suivant la Date de soumission
Date limite de clôture de la transaction relative à la soumission retenue	Au plus tard 7 jours après l'émission de l'ordonnance approuvant la soumission retenue

Toute personne intéressée est invitée à communiquer exclusivement avec M. Martin Poirier aux coordonnées suivantes : 1 (866) 994-4861 ou martin.poirier@ln.ca

Termes définis

Les termes commençant par une majuscule dans les présentes Règles ont la signification qui leur est donnée à l'« **Annexe 1** ».

Vérification diligente

À la suite d'une demande d'accès au Séquestre, toute personne intéressée pourra accéder, pour la durée de la Période de vérification diligente, aux informations disponibles sur l'Immeuble de la Débitrice afin de mener une vérification diligente préalablement à la soumission d'une Offre.

Date limite pour le dépôt d'une Offre qualifiée

1. CONDITIONS POUR QU'UNE OFFRE SOIT CONSIDÉRÉE COMME COMPLÈTE ET VALABLE

Toute personne intéressée devra soumettre au Séquestre, au plus tard à Date limite de dépôt des offres contraignantes. L'offre contraignante devra respecter les conditions ci-après énoncées pour être considérée comme complète et valable (ci-après l'« **Offre qualifiée** ») :

- a) Elle a été reçue avant la Date limite de dépôt des offres contraignantes;
- b) Elle précise le nom de l'offre, la forme juridique de l'offrant, l'adresse postale et l'adresse courriel de la personne représentant l'offrant;
- c) Elle indique le prix total offert (le « **Prix** ») pour l'Immeuble de la Débitrice ;
- d) Elle est accompagnée d'un acompte d'un montant non inférieur à 10% du prix d'achat offert (le « **Dépôt** »);
- e) Elle est accompagnée d'une preuve satisfaisante pour le Séquestre de la capacité de l'offrant de réaliser la transaction envisagée, notamment quant à la capacité financière de l'offrant;
- f) Elle n'est pas assujettie à une quelconque condition de réalisation, à l'exception de l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution;
- g) Il s'agit d'une offre exécutoire aux fins de l'achat des Biens ou des actions de la Débitrice, à des conditions que le Séquestre et le Créancier garanti jugent raisonnablement acceptables ;
- h) Elle comprend les reconnaissances, les déclarations et les déclarations de l'offrant selon lesquelles : (i) il a eu l'occasion d'effectuer la diligence raisonnable requise à l'égard de l'opération potentielle avant de présenter son offre exécutoire ; (ii) il soumet cette offre en vertu de son examen, son enquête et/ou son inspection indépendants des documents et/ou des affaires et des activités de la Débitrice dans le cadre de la présentation de son offre;

- i) Elle est irrévocable et peut être acceptée par le Séquestre jusqu'à trente (30) jours après la Date limite de dépôt des offres contraignantes;
- j) Elle ne prévoit pas d'indemnité ou de remboursement des frais de l'Offrant dans la mesure où celle-ci ne se concrétise pas ;
- k) Elle contient tout autre renseignement que le séquestre peut raisonnablement demander ;
- l) Elle prévoit la clôture de la transaction envisagée au plus tard 7 jours après l'émission de l'ordonnance approuvant la soumission retenue ou à toute autre date jugée acceptable par le Séquestre;
- m) Elle est accompagnée de toute autre information raisonnablement demandée par le Séquestre, le cas échéant.

2. INTENTION DE L'OFFRANT D'ÊTRE LIÉ

Toute Offre qualifiée soumise constitue l'indication de la volonté de l'Offrant d'être lié en cas d'acceptation et ne peut être révoquée.

La révocation d'une Offre qualifiée constitue un manquement aux obligations de l'Offrant qualifié entraînant ainsi l'obligation d'indemniser la Débitrice d'un montant équivalent au Dépôt.

Analyse des Offres qualifiées

3. OUVERTURE DES OFFRES QUALIFIÉES

Les Offres seront ouvertes par le Séquestre immédiatement après la Date de soumission par le Séquestre uniquement en présence d'un représentant du Créancier garanti

5.2 Précision ou Modification d'une Offre qualifiée

Le Séquestre, en consultation avec le Créancier garanti examinera chaque Offre qualifiée reçue. Le Séquestre peut demander des éclaircissements sur les modalités de ces Offres et/ou demander et négocier une ou plusieurs modifications à ces Offres avant de déterminer si l'une ou l'autre des Offres reçues doit être considérée comme une Offre qualifiée.

5.3 Acceptation d'une Offre qualifiée

Le Séquestre, en consultation avec le Créancier garanti, déterminera laquelle ou lesquelles des Offres qualifiées sont acceptables, étant entendu qu'il peut choisir de rejeter une partie ou la totalité des Offres qualifiées, même l'Offre qualifiée dont le Prix est le plus élevé ou modifier les Modalités du Processus de sollicitation conformément à l'article 8.7 des Règles afin d'inviter tout ou partie des Offrants qualifiés à soumettre une nouvelle Offre dans le cadre d'une deuxième ronde ;

Dans l'éventualité où une Offre qualifiée est acceptée par le Séquestre (une « **Offre sélectionnée** »), l'Offrant qualifié recevra un avis d'acceptation de la part du Séquestre confirmant que le Séquestre, au nom de la Débitrice, accepte de réaliser la transaction

envisagée (une « **Transaction envisagée** ») avec l'Offrant qualifié qui aura été retenu (l'« **Offrant retenu** »), le tout conditionnellement à l'approbation de la Transaction envisagée par le Tribunal (un « **Avis d'acceptation** »).

L'acceptation d'une Offre qualifiée par le Séquestre ne constitue pas un rejet des autres Offres qualifiées, ces dernières demeurant valables.

REJET D'UNE OU PLUSIEURS OFFRES QUALIFIÉES

Dans l'éventualité où une Offre qualifiée est rejetée par le Séquestre, l'Offrant qualifié recevra un avis de rejet de la part du Séquestre.

Clôture de la Transaction envisagée

4. NÉGOCIATION DES DOCUMENTS DÉFINITIFS

À la suite de la réception d'un Avis d'acceptation, l'Offrant retenu et le Séquestre s'engagent à négocier de bonne foi la convention d'achat-vente des Biens constatant la Transaction envisagée et les documents accessoires nécessaires pour procéder à celle-ci (la « **Convention d'Achat-vente** »).

5. DEMANDE D'APPROBATION

Une fois la Convention d'achat-vente acceptée par l'Offrant retenu et le Séquestre, ce dernier s'engage à présenter une demande d'approbation de la Transaction envisagée au Tribunal.

6. CLÔTURE

La clôture de la Transaction envisagée doit avoir lieu au plus tard 7 jours suivant le jugement approuvant la vente à l'offrant retenue par le Séquestre ou à toute autre date jugée acceptable par le Séquestre (ci-après la « **Clôture** »).

7. POSSESSION ET PROPRIÉTÉ DES BIENS, LE CAS ÉCHÉANT

L'Offrant retenu devient propriétaire et prend possession des Biens visés à la Convention d'achat-vente à la Clôture « tels quels, sur place » (« *as is, where is* »), à ses propres frais, sans aucune responsabilité de la part de la Débitrice ou du Séquestre. L'Offrant retenu indemniserà et dégage la Débitrice et/ou le Séquestre, selon le cas, de toute responsabilité à l'égard de toute réclamation relative à des dommages causés aux lieux où se trouvent ces biens découlant de la prise de possession par l'Offrant retenu de ces biens.

Dépôt

Les Dépôts fournis au Séquestre conformément aux présentes Règles doivent être conservés par le Séquestre et déposés dans un compte en fiducie non productif d'intérêts.

Le dépôt reçu de l'Offrant retenu :

- (i) sera appliquée sur le Prix à payer par l'Offrant retenu lors de la Clôture; ou

- (ii) sera encaissé par le Séquestre si l'Offrant retenu ne parvient pas à conclure la Transaction envisagée selon l'Offre retenue en raison d'un défaut ou d'une omission de la part de l'Offrant retenu de remplir ses obligations en vertu de l'Offre sélectionnée ; ou
 - (iii) sera remboursé à l'Offrant retenu si les conditions énoncées dans l'Offre sélectionnée ne sont pas remplies, pour des raisons autres qu'un défaut ou une omission de la part de l'Offrant retenu de remplir ses obligations en vertu de l'Offre sélectionnée.
28. Les Dépôts reçus des Offrants qualifiés dont l'Offre n'a pas été retenue leur seront remboursés trois (3) jours ouvrables après la date de clôture de la Transaction envisagée.

Conditions générales

8. CESSION

Ni un Offrant qualifié ni un Offrant sélectionné ne peut transférer ou céder ses droits dans l'Offre qualifiée ou l'Offre sélectionnée, selon le cas, sauf avec le consentement écrit préalable du Séquestre. Dans l'éventualité où un tel consentement est donné par le Séquestre, l'Offrant qualifié, l'Offrant sélectionné et le cessionnaire seront solidairement responsables des obligations de l'Offrant qualifié ou de l'Offrant sélectionné, selon le cas.

9. CONFLIT

En cas de conflit entre toute disposition d'une Offre et les présentes Règles, ces dernières prévalent.

10. AVIS

Toutes les communications (y compris, sans s'y limiter, tous les avis, acceptations, consentements et approbations) prévues ou permises aux termes des présentes doivent être faites, à moins d'indications contraires, par écrit, envoyées en mains propres, par messenger ou par courriel aux coordonnées suivantes :

Au Séquestre :

Lemieux Nolet inc.,
Séquestre
a/s de monsieur Martin Poirier, CPA, CIRP, SAI
1610, boulevard Alphonse-Desjardins, Bureau 400
Lévis (Québec) G6V 0H1
Courriel : martin.poirier@ln.ca

À un offrant : aux coordonnées prévues dans l'Offre qualifiée

11. DROIT APPLICABLE

Les présentes sont régies par les lois de la province de Québec et les lois du Canada qui s'y appliquent, et les parties reconnaissent la compétence exclusive du Tribunal à l'égard de toute procédure judiciaire ou de tout recours lié directement ou indirectement aux présentes ou au Processus de sollicitation

12. RESPONSABILITÉ DU SÉQUESTRE

Conformément à l'ordonnance nommant le Séquestre, celui-ci est dégagé de toute responsabilité ou obligation en lien avec le Processus de sollicitation, exception faite de toute responsabilité ou obligation découlant de sa négligence grave, faute lourde ou de son inconduite délibérée. Aucune action ni autre procédure ne peut être intentée contre le Séquestre en lien avec le Processus de sollicitation, sauf avec l'autorisation préalable du Tribunal et moyennant un avis d'au moins sept jours au Séquestre. Les entités liées au Séquestre ou appartenant au même groupe bénéficient de la protection découlant du présent paragraphe.

13. RENONCIATION

Les conditions énoncées aux présentes sont à l'avantage exclusif du Séquestre, lequel peut renoncer à l'une ou à l'ensemble de ces conditions.

14. MODIFICATION DES MODALITÉS DU PROCESSUS ET DEUXIÈME RONDE

Le Séquestre peut modifier, changer ou compléter les présentes Modalités du Processus, notamment afin d'inviter tout ou partie des Offrants qualifiés à soumettre une nouvelle Offre dans le cadre d'une deuxième ronde.

* * *

Nous reconnaissons et acceptons par les présentes les Modalités du Processus énoncées ci-dessus.

Accepté ce : _____ 2025

Nom de l'Offrant : _____

Adresse de
l'Offrant

Par :

Titre :

Signature :

ANNEXE 1

Termes définis

« **Avis d'acceptation** » a le sens donné à cette expression à l'article 5.3 des Règles;

« **Biens** » Désigne l'Immeuble, les loyers, présents et futurs, payables en vertu de tous les baux, offres de bail ou autres ententes d'occupation, touchant maintenant ou ultérieurement l'Immeuble ou une de ses parties, et tous les autres revenus présents et à venir découlant de l'Immeuble, ainsi que toutes les indemnités d'assurance versées en vertu de toutes les polices d'assurance souscrites aux fins de protection contre les pertes desdits loyers ou autres revenus découlant de l'Immeuble et l'Universalité des biens meubles, corporels ou incorporels, présents ou à venir, de la Débitrice, situés dans et sur l'Immeuble;

« **Clôture** » : a le sens donné à cette expression à l'article 6.3 des Règles;

« **Convention d'achat-vente** » : a le sens donné à cette expression à l'article 6.1 des Règles;

« **Créancier garanti** » désignent 9485-2282 Québec inc.;

« **Date de soumission** » : Désigne la date limite prévue aux Règles pour déposer une Offre;

« **Débitrice** » : Désigne Les Terrains du Futur inc.;

« **Dépôt** » Désigne le dépôt d'un montant équivalent à 10% du prix d'achat offert aux termes d'une Offre qualifiée;

« **Immeuble** » : Désigne un terrain connu et désigné comme étant le lot 1 530 087 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec;

« **Offrant** » : Désigne une partie ayant déposé une offre à l'attention du Séquestre dans le cadre du Processus de sollicitation;

« **Offrant qualifié** » : Désigne une partie intéressée ayant déposé une offre à l'attention du Séquestre dans le cadre du Processus de sollicitation respectant les conditions prévues à l'article 4.1 des Règles;

« **Offrant retenu** » a le sens donné à cette expression à l'article 5.3 des Règles;

« **Offre qualifiée** » : a le sens donné à cette expression à l'article 4.1 des Règles;

« **Offre sélectionnée** » a le sens donné à cette expression à l'article 5.3 des Règles;

« **Prix** » : désigne le prix offert par un Offrant pour les Biens;

« **Processus de sollicitation** » : Désigne l'ordonnance approuvant le processus de sollicitation d'offres pour les Biens de la Débitrice;

« **Règles** » : désignent les règles prévues à l'Annexe A au soutien de l'ordonnance de la Cour supérieure approuvant le Processus de sollicitation;

« **Séquestre** » : Désigne Lemieux Nolet inc. ès qualités de séquestre aux biens de la débitrice Les Terrains du Futur inc.;

« **Transaction envisagée** » : a le sens donné à cette expression à l'article 5.3 des Règles