

CANADA

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

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS
SÉQUESTRE DE :

N°:

9766049 CANADA INC., personne morale ayant un
établissement au 44, rue Laval, Gatineau, province
de Québec, J8X 3G7

Débitrice

et

BANQUE ÉQUITABLE, banque à charte
canadienne, ayant son siège au 30, avenue St-Clair
Ouest, bureau 700, Toronto, province de l'Ontario,
M4V 3A1

Requérante

et

MNP LTÉE, corporation légalement constituée
ayant un établissement au 1155, boul. René-
Lévesque Ouest, 23^{ième} étage, Montréal, province
de Québec, H3B 2K2

Séquestre

REQUÊTE POUR LA NOMINATION D'UN SÉQUESTRE
(Art. 243 et ss. de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« LFI »))

À L'UN DES HONORABLES JUGES OU REGISTRAIRES DE LA COUR SUPÉRIEURE,
SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT DE GATINEAU,
LA REQUÉRANTE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. INTRODUCTION

1. Par la présente, Banque Équitable (ci-après « **Équitable** » ou la « **Requérante** ») demande la nomination de MNP Ltée (ci-après « **MNP** ») à titre de séquestre aux Biens de 9766049 Canada Inc. (ci-après « **9766049** » ou la « **Débitrice** »), conformément aux dispositions de l'article 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après « **LFI** »)
2. À ce titre, la Requérante requiert de cette honorable Cour l'émission d'une ordonnance nommant MNP à titre de séquestre aux biens de la Débitrice avec les pouvoirs plus

amplement détaillés dans le projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme pièce **R-1**;

II. LES PARTIES

3. Équitable est une banque à charte dûment constituée en vertu de la *Loi sur les banques* qui œuvre notamment dans le domaine du financement aux petites et moyennes entreprises canadiennes;
4. 9766049 est une société par actions constituée le ou vers le 25 mai 2016 qui œuvre dans le domaine de l'exploitation de bâtiments non résidentiels, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'état des renseignements du Registre des entreprises du Québec, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-2**;

III. LE FINANCEMENT ET LES SÛRETÉS

5. Aux termes d'une lettre d'engagement acceptée par 9766049 le 11 août 2018 et d'un acte de prêt hypothécaire publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull le 5 septembre 2018 sous le numéro 24 111 947, et au Registre des droits personnels et réels mobiliers le 6 septembre 2018 sous le numéro 18-0978693-0001 (ci-après la « **Convention de prêt** »), Équitable a mis à la disposition de 9766049 un prêt hypothécaire au montant de 2 460 000,00 \$ portant intérêt au taux de 5,49 % l'an, tel qu'il appert de l'acte de prêt hypothécaire et de la lettre d'engagement communiqués *en liasse* au soutien des présentes comme pièce **PIÈCE R-3**;
6. Pour garantir l'accomplissement de ses obligations envers Équitable aux termes de la Convention de prêt (R-3), 9766049 a hypothéqué en faveur d'Équitable les immeubles et meubles ci-après désignés :

IMMEUBLE #1

Lot 1 620 660
Circonscription foncière de Hull
Cadastre du Québec

Avec bâtisses y dessus érigées, circonstances et dépendances, et portant les numéros civiques 42 et 44, rue Laval, à Gatineau, province de Québec, J8X 3G7.

(ci-après l'« **Immeuble #1** »)

IMMEUBLE #2

Lot 1 620 657
Circonscription foncière de Hull
Cadastre du Québec

Avec bâtisses y dessus érigées, circonstances et dépendances, et portant le numéro civique 36, rue Laval, à Gatineau, province de Québec, J8X 3G7.

(ci-après l'« **Immeuble #2** »)

MEUBLES

« L'intégralité des biens meubles appartenant à l'Emprunteur, présent et à venir, situés dans et sur les immeubles situés au :

- 36, rue Laval, à Gatineau (Québec) J8X 3G7
- 42 et 44, rue Laval, à Gatineau (Québec) J8X 3G7

ci-après collectivement appelés « l'immeuble »

ou éventuellement intégré à celui-ci, et tous les droits et actifs, présents et à venir, liés à l'immeuble et auxdits biens meubles ou s'y rapportant, ainsi que tous les fruits et revenus découlant de l'immeuble et desdits biens meubles de même que les biens acquis à titre de remplacement (les « Biens meubles ») y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les éléments suivants :

- tout bien meuble existant ou à venir situé dans ou sur l'Immeuble ou s'y rapportant et appartenant à l'Emprunteur, et qui est utilisé pour l'exploitation, l'administration, l'entretien, la gestion, le nettoyage, l'aménagement paysager, l'enlèvement de la neige, la sécurité, les réparations et les améliorations à l'immeuble ou d'autres activités commerciales exécutées dans ou sur l'Immeuble, y compris, sans s'y limiter, celles relatives à l'ensemble de la machinerie, aux stocks, à l'équipement informatique, aux logiciels, à l'ameublement et aux améliorations faites par les locataires ainsi que tout bien meuble acquis en substitution ou en remplacement, le produit de toute vente, loyer ou autre disposition de cette propriété et toute réclamation découlant de tel vente, loyer ou autre disposition et, selon le cas, tous les réfrigérateurs, cuisinières, laveuses, sècheuses et lave-vaisselles;
- tous les revenus découlant de l'Immeuble ou d'autres activités menées dans celui-ci et tous autres revenus, flux net de trésorerie, réclamations, dépôts dans des comptes bancaires et autres sommes présentes ou à venir découlant de l'Immeuble ou d'autres activités menées dans celui-ci ainsi que toutes les indemnités d'expropriation et toutes les prestations de polices d'assurance en vertu des polices protégeant tout immeuble décrit aux présentes, et toute contrepartie payable eu égard aux pertes subies relativement aux revenus ou à d'autres actifs associés aux activités menées dans ou sur l'immeuble;
- tous les montants accumulés par le Prêteur pour le paiement des taxes et tous les intérêts afférents, le cas échéant, ainsi que tous les abattements ou remboursements reçus des autorités;
- l'ensemble des actions, noms, marques de commerce, brevets, licences et permis, ainsi que tous les autres droits ou propriétés intellectuelles, présents et à venir, utilisés en lien avec l'immeuble et d'autres activités menées dans celui-ci;
- l'ensemble des contrats de service, d'entretien, de gestion, de développement, de construction et autres contrats ou ententes ayant trait à l'immeuble ou à d'autres activités menées dans celui-ci, tous les garanties, obligations, plans et devis, tous les baux, offres de bail, lettres de crédit et(ou) dépôts de location en lien avec de tels baux ou offres de bail, titres, registres, factures, comptes et autres documents concernant l'immeuble ou d'autres activités menées dans celui-ci ainsi que tous les droits, titres

et intérêts dans ces contrats de service, d'entretien, de gestion, de développement ou autres contrats, baux, offres de bail et lettres de crédit et(ou) dépôts de location en lien avec de tels baux et offres de bail, titres, registres, factures, comptes et autres documents et dans toutes les représentations, garanties et lettres d'engagement, et de bene esse, l'Emprunteur cède au Prêteur, à titre de sûreté, tous ses intérêts dans tous les contrats de construction, les prêts de construction, les garanties, les obligations et tous les contrats importants (étant entendu et convenu que le Prêteur n'assume aucune obligation en vertu des présentes).

(ci-après les « **Biens hypothéqués** »)

le tout tel qu'il appert d'une copie des index aux immeubles jointe au soutien des présentes comme **PIÈCE R-4**, de la copie de la publication au Registre des droits personnels et réels mobiliers jointe au soutien des présentes comme **PIÈCE R-5**, ainsi que de l'Acte d'hypothèque (R-3);

IV. SOLDE DE LA CRÉANCE D'ÉQUITABLE

7. En date du 21 septembre 2022, 9766049 est endettée envers Équitable pour un montant de 2 844 948,55\$ sujet à ajustements, en capital, intérêts et frais, le tout tel que plus amplement détaillé à l'état de compte d'Équitable daté du 21 septembre 2022, joint au soutien des présentes comme pièce **PIÈCE R-6**;

V. DÉFAUTS, DEMANDE DE PAIEMENT ET LES PRÉAVIS D'EXERCICE D'UN DROIT HYPOTHÉCAIRE

8. En date de la présente demande, 9766049 est en défaut de respecter ses obligations aux termes de la Convention de prêt et l'est toujours en date des présentes, notamment en ce qu':
- elle a omis de payer les versements mensuels depuis le 5 novembre 2020;
 - elle a fait l'objet d'une saisie-exécution immobilière sur l'Immeuble #1;
 - elle a fait défaut de donner suite à la demande de paiement formulée par les avocats de la demanderesse datée du 17 février 2021;
 - elle a omis de rembourser le prêt à échéance le 5 janvier 2021; et
 - elle est insolvable aux termes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;
9. Le 25 février 2021, Équitable a signifié au Débiteur une demande de paiement et un avis d'intention d'exécuter des garanties aux termes de l'article 244 de la LFI, le tout tel qu'il appert de la demande de paiement et du procès-verbal de signification, joints *en liasse* au soutien des présentes sous la **PIÈCE R-7**;
10. Considérant l'absence de paiement, la Requérente a signifié au Débiteur un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire de vente sous contrôle de justice, lequel a été publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull le 7 avril 2021 sous le numéro 26 192 876, et au Registre des droits personnels et réels mobiliers le 12 avril 2021 sous le numéro 21-0362055-0001, le tout tel qu'il appert plus amplement du

préavis, des procès-verbaux de signification et des états certifiés de publication joints *en liasse* au soutien des présentes sous la **PIÈCE R-8**;

11. Plus de soixante (60) jours se sont écoulés depuis l'inscription du préavis (R-8) au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Hull, et plus de vingt (20) jours se sont écoulés depuis l'inscription du même préavis au Registre des droits personnels et réels mobiliers, et la Débitrice n'a toujours pas remédié aux défauts y mentionnés, ni à ceux survenus subséquemment;
12. Aux termes de la Convention de prêt (R-3), monsieur Alex Duhamel, Piz'za-za Ltée. et Café Les Quatre Jéudis Ltée. se sont également portés cautions de toutes les obligations de la Débitrice envers Équitable;
13. Tel qu'il appert de l'état des renseignements du Registre des entreprises du Québec de la Débitrice (R-2), le principal actionnaire et administrateur de la Débitrice est Alex Duhamel;
14. Piz'za-za Ltée et Café Les Quatre Jéudis Ltée sont les deux locataires de l'Immeuble #1 et de l'Immeuble #2, opérant respectivement un restaurant et un bar, le tout tel qu'il appert du bail commercial intervenu entre la Débitrice et Piz'za-za Ltée., et du bail commercial intervenu entre la Débitrice et Café Les Quatre Jéudis Ltée., joints *en liasse* au soutien des présentes sous la **PIÈCE R-9**;
15. Lesdits baux commerciaux (R-9), ont tous été signés par Alex Duhamel, autant pour le bailleur (la Débitrice) que pour les locataires (Piz'za-za Ltée. et Café Les Quatre Jéudis Ltée.);
16. Or, Alex Duhamel est également administrateur unique de Piz'za-za Ltée. et Café Les Quatre Jéudis Ltée., alors que la Débitrice est également actionnaire de Piz'za-za Ltée. et Café Les Quatre Jéudis Ltée., le tout tel qu'il appert d'une copie de l'état des renseignements du Registre des entreprises du Québec de ces sociétés, jointe au soutien des présentes sous la **PIÈCE R-10**;
17. Considérant ce qui précède, Alex Duhamel, par l'entremise de la Débitrice, de Piz'za-za Ltée. et Café Les Quatre Jéudis Ltée., opère deux restaurants étant toujours en opérations aux dernières nouvelles, et ce, dans les immeubles hypothéqués en faveur d'Équitable;
18. Le 16 juin 2021, les avocats de la Requérente ont fait signifier un avis de retrait de percevoir les loyers, conformément à l'article 2745 du *Code civil du Québec*, le tout tel qu'il appert dudit avis de retrait et des procès-verbaux de signification, joints *en liasse* au soutien des présentes sous la **PIÈCE R-11**;
19. Cet avis de retrait, pièce R-11, enjoignait à Piz'za-za Ltée. et Café Les Quatre Jéudis Ltée. de verser les loyers au gestionnaire de propriété mandaté par Équitable;
20. Or, à ce jour, aucun loyer ne fut versé au gestionnaire de propriété d'Équitable par Piz'za-za Ltée. et Café Les Quatre Jéudis Ltée., bien que ces deux dernières entités demeurent en opération continue;
21. Malgré les démarches entreprises par Équitable en février 2021 visant le recouvrement de sa créance, la Débitrice n'a versé aucune somme, ni présenté de plan de redressement acceptable visant à rembourser l'entièreté des sommes dues à Équitable;

22. Par une lettre datée du 16 juin 2021, Revenu Québec avisait Équitable qu'une somme de plus de 163 273,82\$ à titre de réclamation prioritaire serait due en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise*, le tout tel qu'il appert de la lettre de Revenu Québec, jointe au soutien des présentes sous la **PIÈCE R-12**;
23. Au surplus, la Débitrice n'a pas contesté les procédures entreprises par Équitable visant la vente sous contrôle de justice des Biens hypothéqués, et l'obtention d'une condamnation à l'encontre de la Débitrice et des cautions, permettant ainsi à Équitable d'obtenir un jugement de la Cour supérieure du Québec du 10 mai 2022, dans le dossier de la Cour portant le numéro 550-17-012117-212, le tout tel qu'il appert dudit jugement de l'Honorable Jean Faullem, J.C.S., joint au soutien des présentes sous la **PIÈCE R-13**;
24. Considérant ce qui précède, la Requérante soumet que le Séquestre sera mieux outillé que l'officier désigné aux termes du jugement rendu le 10 mai 2022 (R-12) pour entreprendre les démarches qui s'imposent;

VII. NOMINATION D'UN SÉQUESTRE

25. Considérant la complexité du dossier, et les circonstances exposées précédemment, il est nécessaire qu'un séquestre aux actifs de la Débitrice soit nommé, conformément à aux articles 243 et suivants de la LFI, avec les pouvoirs plus amplement détaillés au projet d'ordonnance (R-1);
26. Il est impératif que le Séquestre soit autorisé à prendre possession de l'ensemble des biens de la Débitrice et à entreprendre les démarches nécessaires afin d'intéresser ou de solliciter des acheteurs potentiels et de vendre les biens dans les meilleurs délais;
27. En l'espèce, la nomination du Séquestre assurera non seulement la protection des actifs de la Débitrice, tout en ayant pour effet de rassurer les divers créanciers quant à la gestion des affaires de la Débitrice;
28. D'ailleurs et tel que mentionné précédemment, les délais prévus au préavis (pièce R-8) sont maintenant écoulés et 9766049 n'a toujours pas remédié aux défauts qui y sont décrits, ni aux défauts subséquents;
29. La nomination d'un Séquestre est nécessaire pour protéger les intérêts d'Équitable et pour exercer les mesures conservatoires sur les biens de la Débitrice;
30. De plus, les présentes circonstances démontrent qu'il est juste et opportun de nommer un Séquestre aux biens de la Débitrice;
31. Équitable propose la nomination de MNP Ltée (Sheri L. Aberback, CIRP, LIT, CFE) à titre de séquestre aux biens de la Débitrice, cette firme étant qualifiée pour agir à ce titre et ayant consenti à agir à cette fonction;
32. Le Séquestre MNP Ltée (Sheri L. Aberback, CIRP, LIT, CFE) accepte d'agir conformément aux pouvoirs plus amplement dans le projet d'ordonnance le tout tel qu'il appert de ladite correspondance de MNP Ltée datée du 4 octobre 2022, communiquée au soutien des présentes sous la **PIÈCE R-14**;

33. Équitable soumet qu'il est juste et opportun de nommer immédiatement MNP Ltée séquestre aux biens de 9766049 (tels que définis dans le projet d'ordonnance) étant donné notamment les faits mentionnés à la présente requête;
34. La présente requête est bien fondée en faits et en droit;

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

ACCUEILLIR la présente *Requête pour la nomination d'un séquestre*;

RENDRE une ordonnance en conformité avec le projet d'ordonnance produit au soutien de la Requête comme pièce R-1;

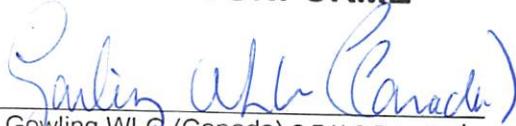
LE TOUT sans frais, sauf en cas de contestation.

MONTREAL, ce 12 octobre 2022

(S) GOWLING WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l.

GOWLING WLG (CANADA), S.E.N.C.R.L., S.R.L.
Procureurs de la requérante Banque Équitable

COPIE CONFORME


Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l.

(S) GOWLING WLG (Canada) SECUR, s.r.l.

COPIE CONFORME

Gowling WLG (Canada) SECUR, s.r.l.

AFFIDAVIT

I, the undersigned, Jackson Chau, duly authorized representative of Petitioner, having a place of business at 30 St-Clair West, Suite 700, Toronto, Ontario, M4V 3A1, solemnly declare that:

1. I am duly authorized to sign this Affidavit on behalf of Applicant;
2. Equitable Bank (hereinafter "**Equitable**" or the "**Petitioner**"), hereby requests that this Honourable Court issues an order appointing MNP as Receiver to 9766049 Canada Inc. (hereinafter the "**Debtor**" or "**9766049**"), with the powers more fully detailed in the draft order communicated as Exhibit **R-1**, pursuant to the provisions of s. 243 of the Bankruptcy and Insolvency Act (hereinafter "**BIA**");

THE PARTIES

3. Equitable Bank is a chartered bank duly incorporated under the *Bank Act* and is engaged in, among other things, the business of financing small and medium-sized Canadian businesses;
4. 9766049 is a corporation incorporated on or about May 25, 2016, engaged in the business of operating non-residential buildings, as appears from a copy of the statement of information from the *Registre des entreprises du Québec*, communicated in support of the motion as Exhibit **R-2**;

FINANCING AND SECURITY INTERESTS

5. Pursuant to a commitment letter entered into on August 11, 2018 and a deed of hypothec registered in the land registry on September 5, 2018 under number 24,111,947, and in the Register of Personal and Movable Real Rights on September 6, 2018 under number 18-0978693-0001 (hereinafter the "**Loan Agreement**"), Equitable granted 9766049 a mortgage loan in the amount of \$2,460,000.00 bearing interest at the rate of 5.49% per annum, as appears from the Commitment Letter and the Deed of Hypothec communicated *en liasse* in support of the motion as Exhibit **R-3**;
6. To secure the performance of its obligations under the Loan Agreement and of the Deed of Hypothec (R-3), 9766049 has mortgaged in favour of Equitable the following real and personal property:

IMMEUBLE #1

Lot 1 620 660
Circonscription foncière de Hull
Cadastre du Québec

Avec bâtisses y dessus érigées, circonstances et dépendances, et portant les numéros civiques 42 et 44, rue Laval, à Gatineau, province de Québec, J8X 3G7.

(ci-après l'« **Immeuble #1** »)

IMMEUBLE #2

Lot 1 620 657
 Circonscription foncière de Hull
 Cadastre du Québec

Avec bâtisses y dessus érigées, circonstances et dépendances, et portant le numéro civique 36, rue Laval, à Gatineau, province de Québec, J8X 3G7.

(ci-après l'« **Immeuble #2** »)

MEUBLES

« L'intégralité des biens meubles appartenant à l'Emprunteur, présent et à venir, situés dans et sur les immeubles situés au :

- 36, rue Laval, à Gatineau (Québec) J8X 3G7
- 42 et 44, rue Laval, à Gatineau (Québec) J8X 3G7

ci-après collectivement appelés « l'immeuble »

ou éventuellement intégré à celui-ci, et tous les droits et actifs, présents et à venir, liés à l'immeuble et auxdits biens meubles ou s'y rapportant, ainsi que tous les fruits et revenus découlant de l'immeuble et desdits biens meubles de même que les biens acquis à titre de remplacement (les « Biens meubles ») y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les éléments suivants :

- *tout bien meuble existant ou à venir situé dans ou sur l'Immeuble ou s'y rapportant et appartenant à l'Emprunteur, et qui est utilisé pour l'exploitation, l'administration, l'entretien, la gestion, le nettoyage, l'aménagement paysager, l'enlèvement de la neige, la sécurité, les réparations et les améliorations à l'immeuble ou d'autres activités commerciales exécutées dans ou sur l'Immeuble, y compris, sans s'y limiter, celles relatives à l'ensemble de la machinerie, aux stocks, à l'équipement informatique, aux logiciels, à l'ameublement et aux améliorations faites par les locataires ainsi que tout bien meuble acquis en substitution ou en remplacement, le produit de toute vente, loyer ou autre disposition de cette propriété et toute réclamation découlant de tel vente, loyer ou autre disposition et, selon le cas, tous les réfrigérateurs, cuisinières, laveuses, sécheuses et lave-vaisselles;*
- *tous les revenus découlant de l'Immeuble ou d'autres activités menées dans celui-ci et tous autres revenus, flux net de trésorerie, réclamations, dépôts dans des comptes bancaires et autres sommes présentes ou à venir découlant de l'Immeuble ou d'autres activités menées dans celui-ci ainsi que toutes les indemnités d'expropriation et toutes les prestations de polices d'assurance en vertu des polices protégeant tout immeuble décrit aux présentes, et toute contrepartie payable eu égard aux pertes subies relativement aux revenus ou à d'autres actifs associés aux activités menées dans ou sur l'immeuble;*

- tous les montants accumulés par le Prêteur pour le paiement des taxes et tous les intérêts afférents, le cas échéant, ainsi que tous les abattements ou remboursements reçus des autorités;
- l'ensemble des actions, noms, marques de commerce, brevets, licences et permis, ainsi que tous les autres droits ou propriétés intellectuelles, présents et à venir, utilisés en lien avec l'immeuble et d'autres activités menées dans celui-ci;
- l'ensemble des contrats de service, d'entretien, de gestion, de développement, de construction et autres contrats ou ententes ayant trait à l'immeuble ou à d'autres activités menées dans celui-ci, tous les garanties, obligations, plans et devis, tous les baux, offres de bail, lettres de crédit et(ou) dépôts de location en lien avec de tels baux ou offres de bail, titres, registres, factures, comptes et autres documents concernant l'immeuble ou d'autres activités menées dans celui-ci ainsi que tous les droits, titres et intérêts dans ces contrats de service, d'entretien, de gestion, de développement ou autres contrats, baux, offres de bail et lettres de crédit et(ou) dépôts de location en lien avec de tels baux et offres de bail, titres, registres, factures, comptes et autres documents et dans toutes les représentations, garanties et lettres d'engagement, et de bene esse, l'Emprunteur cède au Prêteur, à titre de sûreté, tous ses intérêts dans tous les contrats de construction, les prêts de construction, les garanties, les obligations et tous les contrats importants (étant entendu et convenu que le Prêteur n'assume aucune obligation en vertu des présentes).

(hereinafter the "**Mortgaged Property**").

the whole as appears from a copy of the index of immovables communicated in support of this motion as Exhibit **R-4**, from a copy of the registration at the Register of Personal and Movable Real Rights attached in support of the motion as Exhibit **R-5**, as well as from the Loan Agreement (R-3);

BALANCE OF THE CLAIM

7. As of September 21st, 2022, 9766049 is indebted to Equitable in the amount of \$ 2,844,948.55 subject to adjustment, in principal, interest and fees, as more fully set forth in Equitable's statement of account dated September 21st, 2022, communicated in support of the Motion as Exhibit **R-6**;

DEFAULTS, DEMANDS FOR PAYMENT AND NOTICES

8. As of the date of the present motion, 9766049 is in default under the Loan Agreement (R-3), for the following reasons:
 - it failed to pay monthly installments since November 5, 2020;
 - an immoveable seizure was registered on Building #1;
 - it failed to follow up on the demand for payment made by the Equitable's lawyers dated February 17, 2021;

- it has failed to repay the amounts owed to Equitable, and said loan came to maturity on January 5, 2021;
 - it is insolvent pursuant to the *Bankruptcy and Insolvency Act*;
9. On February 25, 2021, Equitable served the Debtor with a demand for payment and a notice of intention to enforce a security under section 244 of the BIA, as appears from said demand for payment and from its proof of service, communicated *en liasse* in support of the motion as Exhibit **R-7**;
 10. Considering the absence of payment, Equitable served on the Debtor a prior notice of exercise of a hypothecary recourse of sale under judicial authority, which was registered at the Land Registry Office (Registration Division of Hull) on April 7, 2021 under number 26 192 876, and at the Register of Personal and Movable Real Rights on April 12, 2021 under number 21-0362055-0001, the whole as appears from the prior notice, its proof of service and the certified statements of registration, communicated *en liasse* in support of the motion as Exhibit **R-8**;
 11. More than sixty (60) days have elapsed since the registration of the prior notice (R-8) at the Land Registry Office (Registration Division of Hull) and more than twenty (20) days have elapsed since the registration of the prior notice (R-8) at the Register of Personal and Movable Real Rights, and the Debtor has not remedied the defaults mentioned therein, nor those that have arisen subsequently;
 12. As appears from the Loan Agreement (R-3), Mr. Alex Duhamel, Piz'za-za Ltée and Café Les Quatre Jeudis Ltée have also acted as guarantors of all the obligations of the Debtor towards Equitable;
 13. As appears from a copy of the statement of information in the *Registre des entreprises du Québec* for the Debtor (R-2), its principal shareholder and director is Mr. Alex Duhamel;
 14. Piz'za-za Ltée. and Café Les Quatre Jeudis Ltée. are the two tenants of Building #1 and Building #2, operating a restaurant and a bar respectively, as appears from the commercial lease between the Debtor and Piz'za-za Ltée., and the commercial lease between the Debtor and Café Les Quatre Jeudis Ltée., communicated in support of the motion as Exhibit **R-9**;
 15. Said commercial leases (R-9) were signed by Alex Duhamel, both for the lessor (the Debtor) and for the lessees (Piz'za-za Ltée. and Café Les Quatre Jeudis Ltée.);
 16. Alex Duhamel is also the director of Piz'za-za Ltée. and Café Les Quatre Jeudis Ltée. while the Debtor is also a shareholder of Piz'za-za Ltée. and Café Les Quatre Jeudis Ltée., as appears from a copy of the statements of information in the *Registre des entreprises du Québec*, attached in support of the motion as Exhibit **R-10**;
 17. Considering the foregoing, Alex Duhamel, through the Debtor, Piz'za-za Ltée. and Café Les Quatre Jeudis Ltée. operates a restaurant and a bar that remain still in

operation, in the Debtor's property, while no rent is being collected by Equitable's property manager;

18. On June 16, 2021, Equitable's attorneys served a notice of withdrawal to collect rents, in accordance with section 2745 of the *Civil Code of Quebec*, the whole as appears from said notice of withdrawal to collect rents and from its proof of service, communicated *en liasse* in support of the motion as Exhibit **R-11**;
19. The notice of withdrawal to collect rents, Exhibit R-11, directed Piz'za-za Ltée. and Café Les Quatre Jeudis Ltée. to pay the rents payable to Debtor to the property manager appointed by Equitable;
20. To date, no rent has been paid by Piz'za-za Ltée. and Café Les Quatre Jeudis Ltée. to Equitable's property manager, although Piz'za-za Ltée. and Café Les Quatre Jeudis Ltée. remain in operation, according to Equitable's information;
21. In addition, despite the steps taken by Equitable to recover the amounts owed, the Debtor has not paid any amount, nor has it submitted an acceptable plan to reimburse the full amount owed to Equitable;
22. By way of a letter dated June 16th, 2021, Revenu Québec advised Equitable that an amount of \$163,273.82 would be owed as priority claim pursuant of the *Excise Tax Act*, the whole as appears from said letter from Revenu Québec, communicated in support of the motion as Exhibit **R-12**;
23. Furthermore, the Debtor has not contested the forced surrender/sale under judicial authority proceedings instituted by Equitable to sell the Mortgaged Property and to obtain a condemnation against the Debtor and the guarantors, thereby enabling Equitable to obtain a judgment before the Superior Court of Quebec dated May 10, 2022, in the Court file bearing number 550-17-012117-212, all as appears from said judgment rendered by the Honourable Jean Faullem, J.S.C., communicated in support of the motion as Exhibit **R-13**;

APPOINTMENT OF MNP LTD.

24. In view of the complexity of the file, and the circumstances set out in the present motion, it is necessary that a receiver be appointed, in accordance with section 243 of the BIA, with the powers more fully set out in the Draft Order (R-1);
25. It is imperative that the Receiver be authorized to take possession of all of the Debtor's assets, and to take the necessary steps to interest or solicit potential purchasers in order to sell the assets as soon as possible;
26. In this case, the appointment of a Receiver will not only ensure the protection of the Debtor's assets, but will also have the effect of reassuring the various creditors as to the management of the Debtor's affairs;

27. The time set out in the prior notice (R-8) has expired and the Debtor nor any interested person has paid the amounts owed to Equitable or remedied the omission or breach set out in the notices;
28. The appointment of a Receiver is necessary to protect Equitable's interests and to exercise conservatory measures over the Debtor's assets;
29. Equitable Bank proposes the appointment of MNP Ltd. (Sheri L. Aberback, CIRP, LIT, CFE) as Receiver of the Debtor's assets, this firm being qualified to act in this capacity and having agreed to act in this capacity;
30. MNP Ltd. (Sheri L. Aberback, CIRP, LIT, CFE) agrees to act pursuant to the powers more fully detailed in the draft order, as appears from said correspondence from MNP Ltd. dated October 4, 2022, filed in support of the motion as Exhibit R-14;
31. All the facts alleged in this Affidavit are true.

AND I HAVE SIGNED:

Jackson Chau

JACKSON CHAU

SOLEMNLY DECLARED BEFORE ME,
By technological means at Montreal, this 12 October, 2022

V. Jolicoeur

Commissioner of Oaths



AVIS DE PRÉSENTATION

À : 9766049 CANADA INC.
44, rue Laval
Gatineau, Québec, J8X 3G7

ET : MNP LTÉE
1155, boul. René-Lévesque Ouest,
23^{ième} étage
Montréal, Québec, H3B 2K2

PRENEZ AVIS que la *Requête pour la nomination d'un séquestre* sera présentée devant la Cour Supérieure, chambre commerciale, au Palais de Justice de Gatineau, sis au 17 Rue Laurier, Gatineau, province de Québec, en **salle 11, le 19 octobre 2022, à 9 :00 heures** ou aussitôt que Conseil pourra être entendu.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

MONTRÉAL, ce 12 octobre 2022

(S) GOWLING WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l.

GOWLING WLG (CANADA), S.E.N.C.R.L., S.R.L.
Procureurs de la requérante
Banque Équitable

COPIE CONFORME


Gowling WLG (Canada) S.E.N.C.R.L., s.r.l.

À signifier
Étude Paquette & Associés
Huissier de justice

M/10/2022
13752



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

NO : 550-11-018457-227

COUR SUPÉRIEURE
(En matière de faillite et d'insolvabilité -
Chambre commerciale)
DISTRICT DE GATINEAU

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS
SÉQUESTRE DE :

9766049 CANADA INC. Débitrice
-et-
BANQUE ÉQUITABLE Requérante
-et-
MNP LTÉE Séquestre

REQUÊTE POUR LA NOMINATION
D'UN SÉQUESTRE (ART. 243 ET SS.
DE LA LOI SUR LA FAILLITE ET
L'INSOLVABILITÉ (« LFI »)),
AFFIDAVIT, AVIS DE PRÉSENTATION

BL0052

COPIE POUR : MNP LTÉE

Me Olivier Poulette
Gowling WLG (Canada) s.e.n.c.r.l., s.r.l.
1, Place Ville Marie, 37th Floor
Montréal (Québec) Canada H3B 3P4
Tel.: (514) 392-9537 Fax: (514) 878-1450
Olivier.Poulette@gowlingwlg.com
File # : L138890200
NIT. : Linda Romund a/s 4882