

**SUPERIOR COURT**  
(Commercial Division)

CANADA  
PROVINCE OF QUEBEC  
DISTRICT OF MONTREAL

N°: 500-11-057549-194

DATE: June 26, 2020

---

**PRESIDING: THE HONOURABLE PETER KALICHMAN, J.S.C.**

---

**IN THE MATTER OF THE *COMPANIES' CREDITORS ARRANGEMENT ACT*, R.S.C. 1985, c. C-36, AS AMENDED:**

**9227-1584 QUÉBEC INC.**

**9336-9262 QUÉBEC INC.**

Debtors

-and-

**KPMG INC.**

Petitioner / Monitor

-and-

**110302 CANADA INC.**

**9325-7277 QUÉBEC INC.**

Mises en cause

JK0261

---

**ORDER**

---

[1] **THE COURT**, upon reading the *Motion for (i) the Extension of the Stay of Proceedings, and (ii) the Approval of Amended Interim Financing and an Increased Interim Lender Charge* dated June 17, 2019 (the "**Motion**") of the

Petitioner / Monitor KPMG Inc. (the "**Monitor**" or "**KPMG**"), having examined the proceeding, the affidavit and the exhibits;

- [2] **GIVEN** the *Initial Order* issued in respect of the Debtors on November 22, 2019, as rectified on November 25, 2019 and subsequently amended and restated pursuant to the *Corrected Second Amended and Restated Initial Order* issued on March 20, 2020 (the "**Initial Order**");
- [3] **GIVEN** the reports dated April 3, April 16 and June 17, 2020, prepared by KPMG;
- [4] **GIVEN** the testimony of Mr. Dev Coosa, representative of KPMG;
- [5] **GIVEN** the representations by counsel for KPMG and other parties at the hearing of the Motion;
- [6] **GIVEN** the provisions of the *Companies' Creditors Arrangement Act* ("**CCAA**");
- [7] **GIVEN** the circumstances surrounding the COVID-19 pandemic;

**FOR THESE REASONS, THE COURT HEREBY:**

- [8] **GRANTS** the present Motion.
- [9] **DECLARES** that sufficient prior notice of the presentation of the Motion has been given by the Petitioners to interested parties, so that the Motion is properly returnable today and hereby dispenses with further service thereof.
- [10] **EXTENDS** the Stay Period ordered in the Initial Order until September 30, 2020.
- [11] **ORDERS** that paragraph 15 of the Initial Order is amended as follows:
  - [15] **ORDERS** that, until and including September 30, 2020, or such later date as the Court may order (the "**Stay Period**"), no proceeding or enforcement process in any court or tribunal (each, a "**Proceeding**") shall be commenced or continued against or in respect of the Debtors, or affecting the Debtors' business operations and activities (the "**Business**") or the Property (as defined herein), including as provided in paragraph [25] herein except with leave of this Court. Any and all Proceedings currently under way against or in respect of the Debtors or affecting the Business or the Property are hereby stayed and suspended pending further order of this Court, the whole subject to subsection 11.1 CCAA. For greater clarity, nothing in this section shall be interpreted as preventing or prohibiting, or from having

prevented or prohibited, the holder of a legal hypothec, pursuant to sections 2724 (2) and 2726 CCQ, in favour of a person having taken part in the construction or renovation of an immovable owned by either of the Debtors, from publishing a prior notice of exercise of a hypothecary recourse in accordance with sections 2727 and 2757 and following CCQ, but shall be interpreted as preventing and prohibiting such holder from commencing any judicial proceeding against the Debtors, except as provided herein.

[12] **ORDERS** that paragraph 32 of the Initial Order is amended as follows:

[32] **ORDERS** that Debtor 9227-1584 Québec Inc. ("**9227**") be and is hereby authorized to borrow, repay and reborrow—and that the Monitor be and is hereby authorized to cause 9227 to borrow, repay and reborrow—from Caisse Desjardins de Terrebonne (the "**Interim Lender**") such amounts from time to time as the Monitor may consider necessary or desirable, up to a maximum principal amount of \$4,300,000 outstanding at any time, on the terms and conditions as set forth in the Interim Financing Agreement attached hereto as **Schedule "A"** (the "**Interim Financing Agreement**"), as it may be subsequently amended to reflect the agreement that has intervened between the Interim Lender and the Monitor during the hearing held on January 29, 2020, and in the Interim Financing Documents (as defined hereinafter), to fund the ongoing expenditures of Debtors and to pay such other amounts as are permitted by the terms of the Order and the Interim Financing Documents (as defined hereinafter) (the "**Interim Facility**").

[13] **ORDERS** that Interim Financing Agreement attached as Schedule "A" to the Initial Order shall be amended by an agreement substantially in the form of the model of *Amendement N° 2 à la Convention de Crédit* attached hereto as **Schedule "A"**.

[14] **ORDERS** that paragraph 35 of the Initial Order is amended as follows:

[35] **DECLARES** that all of the Property of 9227 (with the exception of the immovables known and designated as lot numbers 6 022 112 and 6 073 665 of the Land Registry office of Laprairie (the "**Registry Office**"), including all constructions, works and buildings thereon)

is hereby subject to a charge and security for an aggregate amount of \$6,515,000 (such charge and security is referred to herein as the "**Interim Lender Charge**") in favour of the Interim Lender as security for all obligations of 9227 to the Interim Lender with respect to all amounts owing (including principal, interest and the Interim Lender Expenses) under or in connection with the Interim Financing Agreement and the Interim Financing Documents. The Interim Lender Charge shall have the priority established by paragraphs [59] and [60] of this Order.

[15] **ORDERS** that paragraph 67a) of the Initial Order is amended as follows

- a) All motions in these CCAA proceedings are to be brought on not less than five (5) calendar days' notice to all Persons on the service list, unless such delay is otherwise abridged by the Court. Each motion shall specify a date (the "**Initial Return Date**") and time (the "**Initial Return Time**") for the hearing and must be communicated along with all materials that are required for a full comprehension of the motion, including, if necessary, a report of the Monitor. The Initial Return Date must take account of weekends and holidays such that the delay to communicate grounds of objection in accordance with paragraph 67 (b) will never be less than three (3) business days.

[16] **ORDERS** that Appendices A, C and D to the Monitor's Fifth Report produced as Exhibit R-6 to the Motion shall be sealed, kept confidential and not form part of the public record, but rather shall be placed, separate and apart from all other contents of the Court file, in a sealed envelope attached to a notice that sets out the title of these proceedings and a statement that the contents are subject to a sealing order and shall only be opened upon further Order of the Court.

[17] **ORDERS** the provisional execution of the Order notwithstanding any appeal.

[18] **WITHOUT COSTS.**



---

The Honourable Peter Kalichman, J.S.C.

500-11-057549-194

Bernard Boucher  
Sébastien Guy  
Adam T. Spiro  
*Blake, Cassels & Graydon LLP*  
Attorneys for KPMG Inc.

Ari Y. Sorek  
Charlotte Dion  
*Dentons Canada LLP*  
Attorneys for 110302 Canada Inc.

Sylvain Dufresne  
Julien Sapinho  
*Jolicoeur Lacasse S.E.N.C.R.L.*  
Attorneys for Banque de Développement du Canada

François Gagnon  
Simon Daigle  
*Borden Ladner Gervais LLP*  
Attorneys for Gerpro Construction Inc.

François Viau  
Geneviève Cloutier  
*Gowling WLG (Canada)*  
Attorneys for Caisse Desjardins de Terrebonne

Gary Rivard  
*BCF Avocats*  
Attorneys for Société Immobilière Gagné Inc.

Hugo Legault Bélanger  
Pierre Viau  
*Bélanger Paradis avocats inc.*  
Attorneys for A. & J.L. Bourgeois Ltée

**APPENDIX "A" – AMENDEMENT N° 2 À LA CONVENTION DE CRÉDIT**

**FINANCEMENT INTÉRIMAIRE  
SQUARE CANDIAC**

**AMENDEMENT N° 2 À LA CONVENTION DE CRÉDIT**

**EN DATE DU ● JUIN 2020**

La présente fait référence à une convention de crédit intervenue entre Caisse Desjardins de Terrebonne (ci-après le « **Prêteur** ») et 9227-1584 Québec inc. (ci-après la « **Débitrice** ») le 23 janvier 2020, telle que modifiée par une convention d'amendement No. 1 datée du 31 janvier 2020 (ci-après collectivement désignées la « **Convention de crédit** »).

À moins d'être autrement définis aux présentes, les termes et expressions qui débutent avec une lettre majuscule auront le sens qui leur est conféré dans la Convention de crédit.

1. Amendement

Les parties souhaitent amender la Convention de crédit en remplaçant les paragraphes 3, 4, 10, 11 et 13 par les textes suivants :

**«3. FACILITÉS DE CRÉDIT INTÉRIMAIRE**

Le Prêteur convient de mettre à la disposition de la Débitrice un crédit intérimaire (DIP) assorti de charges prioritaires (le « **Crédit intérimaire** ») jusqu'à concurrence d'un montant de 4 300 000,00 \$.

La Débitrice pourra utiliser le Crédit intérimaire par tranches (unités de crédit) de 25 000\$ ou en multiples de ce montant, conformément aux modalités et conditions énoncées aux présentes :

a. Les avances en argent seront versées de manière à couvrir, lorsque le solde de son compte d'épargne avec opérations (EOP) (le « **Compte** ») sera insuffisant, les chèques qui y seront tirés, les retraits qui y seront effectués et tout autre débit autorisé sur le Compte par la Débitrice, cette dernière autorisant le Prêteur à débiter le Compte pour tout obligation envers elle qui est devenue exigible. La Débitrice verra alors sa dette augmentée d'une somme égale au nombre d'unités de crédit qui seront nécessaires pour couvrir le montant manquant au Compte (ci-après une « **Avance** »);

b. Simultanément, la Débitrice acquerra le droit de faire des retraits, d'autoriser des débits et de tirer des chèques pour le surplus, à même le Compte, et le Prêteur devra faire les inscriptions nécessaires pour en rendre compte;

c. Les modalités qui précèdent ne s'appliqueront pas si un retrait, un débit ou le paiement d'un chèque a pour effet d'entraîner un dépassement du Crédit intérimaire.

Le Prêteur n'aura aucune obligation d'effectuer une Avance si toutes les conditions prévues à l'article 14 ne sont pas rencontrées à son entière satisfaction.

Le Crédit intérimaire est rotatif de sorte que la Débitrice pourra réemprunter les Avances remboursées (jusqu'à concurrence du montant autorisé du Crédit intérimaire) en suivant la procédure de tirage prévue ci-haut. »

#### « 4. UTILISATION DES AVANCES

La Débitrice doit utiliser le produit de toute Avance exclusivement afin de financer i) le fonds de roulement et les besoins d'opérations courantes de la Débitrice, ii) les dépenses administratives encourues en lien avec la Restructuration et iii) les coûts, dépenses, intérêts et autres obligations dus au Prêteur en vertu de la présente Convention, le tout en conformité avec les projections de la Débitrice relatives à l'encaisse pour une période de 16 semaines se terminant le 3 octobre 2020 préparées par KPMG dans le cadre de la Restructuration dont copie est jointe en Annexe C (telles qu'amendées de temps à autres, les « **Projections de trésorerie** »). La Débitrice pourra de temps à autres mettre à jour les Projections de trésorerie, incluant pour y ajouter des dépenses qui ne sont pas confirmées en date des présentes, après avoir obtenu le consentement préalable du Prêteur, à sa seule discrétion, agissant raisonnablement.

Le produit du Crédit intérimaire ne peut être utilisé à quelque autre fin sauf du consentement écrit préalable du Prêteur.

#### « 10. AUTRES FRAIS

Le Prêteur pourra réclamer de la Débitrice :

a) des frais d'étude, de clôture et de suivi (non remboursables) de 2% du montant total du Crédit intérimaire payable à la Date de la Clôture;

Pour plus de clarté et conformément au paragraphe 10 a) ci-dessus, il est entendu que la Débitrice versera au Prêteur, au plus tard le 26 juin 2020, une somme additionnelle de 20 000\$ représentant les frais d'étude, de clôture et de suivi de 2% afférents à l'augmentation du montant total du Crédit intérimaire de 3 300 000\$ à 4 300 000\$. »

#### « 11. REMBOURSEMENT ET DATE D'ÉCHÉANCE

Le Crédit intérimaire est mis à la disposition de la Débitrice jusqu'à la plus rapprochée des dates suivantes (la « **Date d'échéance** ») :

- i) 30 septembre 2020;
- ii) la date de la fin de la Restructuration; et
- iii) l'expiration de la période de suspension (« **Stay Period** ») prévue à l'Ordonnance initiale, telle qu'amendée et renouvelée de temps à autre.

L'engagement du Prêteur d'effectuer des Avances subséquentes prend fin à la Date d'échéance et toutes les sommes dues aux termes du Crédit intérimaire doivent alors être remboursées de façon permanente et irrévocable par la Débitrice.



La Débitrice peut en tout temps payer par anticipation, en tout ou en partie, tout montant impayé des Avances et ce, sans pénalité.

Le Prêteur sera traité comme n'étant pas affecté par l'Ordonnance initiale, laquelle n'affectera pas de quelque façon que ce soit les obligations de la Débitrice aux termes de la Convention, sauf suite au paiement permanent et irrévocable de toutes les obligations aux termes du Crédit intérimaire.

La Débitrice devra utiliser le produit de réalisation des Biens vendus et de perception de toute balance de vente et autres créances dues à la Débitrice conformément aux Projections de trésorerie ou tel qu'approuvé par écrit par le Prêteur.»

### « 13. CHARGE DU PRÊTEUR

Toutes les dettes et obligations aux termes de ou liées au Crédit intérimaire, cette Convention et tous les autres documents liés au Crédit intérimaire pouvant être exigés par le Prêteur (lesquels devront être de forme et de teneur satisfaisantes au Prêteur à sa seule discrétion) (collectivement, les « Documents de Crédit intérimaire »), incluant, sans limitation, le capital, les intérêts ainsi que les frais et les sommes dues en raison des autres coûts et dépenses (collectivement, les « Obligations »), doivent être garanties par une charge (la « Charge du Prêteur ») au montant de 6 515 000 \$ sur tous les droits, titres et intérêts de la Débitrice relativement à l'universalité de ses biens meubles et immeubles (à l'exception des immeubles connus et désignés comme étant composé des lots suivants avec toutes les constructions, ouvrages et bâtisses y érigés et à y être érigés : les lots 6 022 112 et 6 073 665, cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie), corporels et incorporels, présents et futurs ainsi que leurs accessoires (ci après les « Biens »), de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges ou garanties de quelque nature que ce soit (chacune, une « Charge ») grevant l'un ou l'autre de ces biens, sauf la charge d'administration au montant de 250 000 \$ (définie comme étant la « Administration Charge » dans l'Ordonnance initiale) (la « Charge d'administration »).

Étant entendu que la Charge du Prêteur ne viendra pas affecter ni prendre rang devant :

a) Les droits de Garadex inc. aux termes d'une hypothèque conventionnelle en faveur de au montant principal de 3 400 000 \$ publiée au Registre Foncier en date du 25 juin 2019 sous le numéro 24 709 503, laquelle hypothèque a été réduite suite à une mainlevée partielle publiée au Registre Foncier en date du 5 décembre 2019 sous le numéro 25 083 935, relativement à l'immeuble connu et désigné comme étant le lot 6 289 503 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie;

b) Les droits de Gerpro Construction inc. aux termes des hypothèques légales (i) au montant de 3 359 101,60 \$ publiée au Registre Foncier en date du 31 juillet 2019 sous le numéro 24 799 711, (ii) au montant de 3 427 044,03 \$ publiée au Registre Foncier en date du 6 décembre 2019 sous le numéro 25 086 142 et (iii) au montant de 99 422,67 \$ publiée au Registre Foncier en date du 6 décembre 2019 sous le numéro 25 086 141, relativement aux immeubles connus et désignés

comme étant les lots 6 022 119 et 6 022 120 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie et au préavis publié le 12 décembre 2019 sous le numéro 25 101 343;

c) Les droits de A. & J.L. Bourgeois Ltée aux termes d'une hypothèque légale au montant de 776 902,54 \$ publiée au Registre Foncier en date du 21 août 2019 sous le numéro 24 841 372, relativement aux immeubles connus et désignés comme étant les lots 6 022 119 et 6 022 120 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie et au préavis publié le 24 octobre 2019 sous le numéro 24 985 433;

d) Les droits de Groupe ABS inc. aux termes d'une hypothèque légale au montant de 41 140,13 \$ publiée au Registre Foncier en date du 15 octobre 2019 sous le numéro 24 963 906, relativement aux immeubles connus et désignés comme étant les lots 6 022 119 et 6 022 120 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie;

e) Les droits d'Excavation René St-Pierre inc. aux termes d'une hypothèque légale au montant de 137 759,95 \$ publiée au Registre Foncier en date du 18 octobre 2019 sous le numéro 24 973 604, relativement aux immeubles connus et désignés comme étant les lots 6 022 119 et 6 022 120 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie;

f) Les droits de Les Excavations Robin P. Ltée aux termes d'une hypothèque légale au montant de 67 585,11 \$ publiée au Registre Foncier en date du 24 octobre 2019 sous le numéro 24 985 433, relativement aux immeubles connus et désignés comme étant les lots 6 022 119 et 6 022 120 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie;

g) Les droits d'Environnement Routier NRJ inc. aux termes d'une hypothèque légale au montant de 225 591,34 \$ publiée au Registre Foncier en date du 2 décembre 2019 sous le numéro 25 072 283, relativement aux immeubles connus et désignés comme étant les lots 6 022 119 et 6 022 120 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie et au préavis publié le 13 janvier 2020 sous le numéro 25 147 344;

h) Les droits de Coffrage Atlantique inc. aux termes d'une hypothèque légale au montant de 919 408,56 \$ publiée au Registre Foncier en date du 5 décembre 2019 sous le numéro 25 084 196, relativement aux immeubles connus et désignés comme étant les lots 6 022 119 et 6 022 120 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie et au préavis publié le 10 janvier 2020 sous le numéro 25 144 420; et

i) Les droits de Plomberie J. Vachon inc, aux termes d'une hypothèque légale au montant de 226 068,37 \$ publiée au Registre Foncier en date du 9 janvier 2019 sous le numéro 25 084 196 et ce, relativement aux immeubles connus et désignés comme étant les lots 6 022 119 et 6 022 120 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie.»

2. Ententes antérieures

Le présent amendement s'ajoute à et modifie la Convention de crédit, laquelle demeure pleinement en vigueur, selon les mêmes termes et conditions, sujet aux amendements prévus à la présente.

3. Exemplaires

Le présent amendement peut être signé par les parties en nombre indéterminé d'exemplaires dont chacun est réputé constituer un original et livré par courrier électronique et autres moyens de transmission électroniques (y compris en format (PDF)), mais dont la totalité des exemplaires distincts constitue un seul et même document, à condition que chaque partie ait signé au moins un exemplaire.

**EN FOI DE QUOI**, les parties aux présentes ont signé cet amendement à la date mentionnée en tout premier lieu.

*[Signatures sur la page suivante]*

**PRÊTEUR**

**CAISSE DESJARDINS DE TERREBONNE**

Par : \_\_\_\_\_

Nom :

Titre :

\_\_\_\_\_  
Nom :

Titre :

**DÉBITRICE**

**9227-1584 QUÉBEC INC.  
Représentée par KPMG INC.**

Par : \_\_\_\_\_

Nom :

Titre :

\_\_\_\_\_  
Nom :

Titre :

**ANNEXE C**

**PROJECTIONS FINANCIÈRES PRÉPARÉES PAR KPMG POUR LA PÉRIODE SE  
TERMINANT LE 3 OCTOBRE 2020**