Cour supérieure

(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE SAINT-MAURICE

No.: 410-11-003482-260

DATE : 6 juillet 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ALAIN TRUDEL, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE:

AUBERGE DU LAC SACACOMIE INC.

Débitrice

-et-

KPMG INC.

Syndic à l'avis d'intention

-et-

BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU CANADA

-et-

CAISSE DESJARDINS DE L'OUEST DE LA MAURICIE

-et-

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE CANADA POUR LES RÉGIONS DU QUÉBEC

-et-

HYDRO-QUÉBEC

-et-

MINISTRE DU REVENU DU QUÉBEC

-et-

PROCUREUR GÉNÉRAL DU CANADA,
représentant **L'AGENCE DU REVENU DU CANADA**

Mises-en-cause

ORDONNANCE RECTIFIÉE

(Articles 50.4, 50.6 et 64.2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

---

[1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la présente *Requête pour l'approbation d'un financement intérimaire, la création de charges prioritaires et la prorogation du délai pour déposer une proposition* (la « **Requête** ») présentée par Auberge du Lac Sacacomie inc. (la « **Débitrice** »), de la déclaration assermentée et des pièces déposées à son soutien;

[2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Requête aux créanciers garantis de la Débitrice et aux créanciers susceptibles d'être affectés par la Charge du Prêteur intérimaire et la Charge d'administration;

[3] **CONSIDÉRANT** le Premier Rapport du syndic KPMG Inc. (le « **Syndic** ») en date du 2 juillet 2026;

[4] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs de la Débitrice et le témoignage du Syndic;

[5] **CONSIDÉRANT** les articles 50.4, 50.6 et 64.2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « ***LFI*** »);

EN CONSÉQUENCE LE TRIBUNAL :

[6] **ACCUEILLE** la Requête.

[7] **ÉMET** une ordonnance (l'« **Ordonnance** ») conformément aux articles 50.4(9), 50.6(1) et 64.2(1) de la *LFI*, laquelle est présentée sous les intitulés suivants :

- Signification
- Prorogation du délai
- Financement intérimaire
- Hypothèque conventionnelle de Corporation de développement du Lac Sacacomie inc.
- Charge d'administration
- Priorités et dispositions générales relatives aux charges en vertu de la *LFI*
- Généralités

Signification

[8] **DÉCLARE** que la Débitrice a donné un avis préalable suffisant de la présentation de cette Requête aux parties intéressées, incluant les créanciers garantis susceptibles d'être affectés par les charges créées par les présentes.

[9] **ABRÈGE**, le cas échéant, tout délai de présentation relatif à la présentation de la Requête.

Prorogation du délai

[10] **PROROGE** le délai prévu à l'article 50.4 (8) de la LFI jusqu'au 20 août 2026.

Financement intérimaire

[11] **ORDONNE** que la Débitrice soit, et elle est par les présentes, autorisée à emprunter, de Immeuble Homans inc. et/ou d'une affiliée ou société formée ou désignée par elle (le « **Prêteur intérimaire** ») sur une base non renouvelable, des sommes n'excédant pas un montant total en capital de 1 000 000$, le tout selon les termes et conditions prévus à la Lettre d'offre de financement intérimaire produite au soutien de la Requête comme pièce R-10 (les « **Modalités du financement intérimaire** ») et dans les Documents du financement intérimaire (définis ci-après), afin de financer les besoins de fonds de roulement, les dépenses d'exploitation dans le cours ordinaire, les frais de restructuration, la préservation des actifs et de l'entreprise de la Débitrice et toute autre somme autorisée par les dispositions de l'Ordonnance et des Documents du financement intérimaire (définis ci-après) (la « **Facilité intérimaire** »).

[12] **ORDONNE** que l'avance effectuée aux termes de la Facilité intérimaire soit versée au Syndic, en fidéicommis, pour le bénéfice de la Débitrice, ou directement à la Débitrice sur instructions du Syndic, aux conditions prévues aux Modalités du financement intérimaire et aux Documents du financement intérimaire.

[13] **ORDONNE** que l'avance soit déboursée par le Syndic conformément aux Modalités du financement intérimaire, au budget de trésorerie approuvé par le Syndic et le Prêteur intérimaire (le « **Budget de trésorerie** »), aux Documents du financement intérimaire et à la présente Ordonnance.

[14] **ORDONNE** que la Débitrice soit par les présentes autorisée à signer et livrer les ententes de crédit, sûretés et autres documents (collectivement les « **Documents du financement intérimaire** ») qui pourraient être requis d'elle par le Prêteur intérimaire relativement à la Facilité intérimaire et aux Modalités du financement intérimaire, et que la Débitrice soit par les présentes autorisée à

exécuter toutes ses obligations en vertu des Documents du financement intérimaire.

[15] **DÉCLARE** que l'universalité des biens meubles et immeubles, corporels et incorporels, présents et futurs de la Débitrice, incluant les lots 6 346 195, 6 346 196 et 6 346 197 du cadastre de la circonscription foncière de Maskinongé, l'immeuble connu comme l'Hôtel Sacacomie, ainsi que tous les actifs utilisés dans le cadre de l'exploitation de l'entreprise hôtelière de la Débitrice (collectivement, les « **Biens** ») soient par les présentes grevés d'une charge et d'une sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de 1 200 000 $ (cette charge et sûreté constituent la « **Charge du Prêteur intérimaire** ») en faveur du Prêteur intérimaire à titre de garantie pour toutes les obligations de la Débitrice envers le Prêteur intérimaire relativement à toutes les sommes dues, incluant le capital, les intérêts, les honoraires, frais de publication, frais d'assurance titre, frais d'administration, frais de réalisation et autres frais professionnels et débours encourus par le Prêteur intérimaire et qui découlent ou se rapportent aux Modalités du financement intérimaire et aux Documents du financement intérimaire à la Facilité intérimaire et à la présente Ordonnance. La Charge du Prêteur intérimaire aura le rang prioritaire établi aux paragraphes [26] et [27] des présentes.

[16] **ORDONNE** que les réclamations, droits et recours du Prêteur intérimaire (...) <u>découlant</u> de la Facilité intérimaire, des Modalités du financement intérimaire, des Documents du financement intérimaire de la Charge du Prêteur intérimaire, de l'hypothèque conventionnelle distincte consentie par Corporation de développement du Lac Sacacomie inc. et de toute sûreté ou document connexe ne puissent être compromis, affectés, modifiés, suspendus, subordonnés ou autrement limités par une proposition, un plan, une ordonnance subséquente ou toute autre mesure dans la présente instance sans le consentement écrit préalable du Prêteur intérimaire et que le Prêteur intérimaire, en cette qualité, soit traité comme un créancier non visé dans le cadre de la présente instance.

[17] **DÉCLARE** que la Charge du Prêteur intérimaire bénéficiera à tout cessionnaire des droits du Prêteurs intérimaire aux termes des Documents du financement intérimaire sans nécessité d'une ordonnance supplémentaire de cette Cour ou d'une confirmation de cette Cour à l'effet que le cessionnaire bénéficie de la Charge du Prêteur intérimaire.

[18] **DÉCLARE** que le Prêteur intérimaire pourra :

(a) prendre de temps à autre toutes les mesures qu'il juge nécessaires ou appropriées pour enregistrer, inscrire ou publier la Charge du Prêteur intérimaire et les Documents du financement intérimaire dans toutes les juridictions qu'il juge appropriées;

(b) nonobstant toutes dispositions contraires, refuser d'effectuer toute avance à la Débitrice si les conditions prévues aux Modalités du financement intérimaire et des Documents du financement intérimaire ne sont pas satisfaites ou n'ont pas été levées par le Prêteur intérimaire, à son entière satisfaction.

Hypothèque conventionnelle distincte de Corporation de développement du Lac Sacacomie inc.

[19] **PREND ACTE** que Corporation de développement du Lac Sacacomie inc. intervient aux Modalités du financement intérimaire uniquement afin d'en accepter les termes qui lui sont applicables et afin de consentir, par acte distinct, une hypothèque conventionnelle autonome en faveur du Prêteur intérimaire sur les lots 6 394 606 et 6 664 068 du Cadastre du Québec, ainsi que sur les loyers, revenus, indemnités, produits, droits et accessoires qui y sont décrits, en garantie des obligations de la Débitrice envers le Prêteur intérimaire.

[20] **DÉCLARE** que Corporation de développement du Lac Sacacomie inc. n'est pas une débitrice dans la présente instance, n'est pas une emprunteuse aux termes de la Facilité intérimaire, n'est pas une codébitrice, caution corporative ou débitrice solidaire des obligations de la Débitrice envers le Prêteur intérimaire, et que ses obligations envers le Prêteur intérimaire sont strictement hypothécaires et limitées aux biens grevés par l'hypothèque conventionnelle qu'elle consent et à leur produit.

[21] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance ne crée aucune charge ou sûreté en vertu de la LFI sur les biens de Corporation de développement du Lac Sacacomie inc.; toutefois, rien dans la présente Ordonnance n'a pour effet de limiter, subordonner, suspendre, invalider, compromettre ou autrement affecter les droits, sûretés, recours et rang du Prêteur intérimaire aux termes de l'hypothèque conventionnelle distincte consentie par Corporation de développement du Lac Sacacomie inc., lesquels sont expressément réservés.

[22] **ORDONNE** que, suivant la survenance d'un défaut qui n'est pas remédié dans les cinq (5) jours ouvrables suivant l'avis écrit transmis par le Prêteur intérimaire à la Débitrice, au Syndic et, dans la mesure où le défaut concerne ou est susceptible d'affecter l'hypothèque conventionnelle distincte, à Corporation de développement du Lac Sacacomie inc., le Prêteur intérimaire pourra déclarer immédiatement exigibles toutes les obligations garanties par la Charge du Prêteur intérimaire, mettre fin à toute disponibilité aux termes de la Facilité intérimaire et exercer les droits et recours prévus aux Documents du financement intérimaire, à la Charge du Prêteur intérimaire, aux Modalités du financement intérimaire, à la présente Ordonnance et par la loi, sans être tenu de transmettre un préavis en vertu de l'article 244 de la LFI. Pour plus de certitude,

les recours du Prêteur intérimaire en vertu de l'hypothèque conventionnelle distincte consentie par Corporation de développement du Lac Sacacomie inc. sont régis par les documents qui la constatent et par le droit applicable, et ne sont pas limités par la présente Ordonnance, sauf disposition expresse contraire.

[23] **ORDONNE** que (...) les droits, sûretés, priorités, rangs, recours et protections accordés au Prêteur intérimaire aux termes des paragraphes [11] à [23] des présentes, des Modalités du financement intérimaire, des Documents du financement intérimaire, de la Charge du Prêteur intérimaire ou de l'hypothèque conventionnelle consentie par Corporation de développement du Lac Sacacomie inc. ne puissent être (...) modifiés, annulés, suspendus, subordonnés, compromis ou autrement affectés défavorablement sans le consentement écrit préalable du Prêteur intérimaire, sauf ordonnance ultérieure de ce tribunal rendue après signification au Prêteur intérimaire (...) d'un avis d'au moins sept (7) jours, (...) étant entendu que le Prêteur intérimaire (...) peut demander lui-même une telle ordonnance ou (...) consentir par écrit à un délai de signification plus court.

Charge d'administration

[24] **ORDONNE** à la Débitrice d'acquitter les frais et débours raisonnables du Syndic, des procureurs de la Débitrice (Blake Cassels & Graydon et LJT Avocats) et des procureurs du Syndic, le cas échéant (collectivement, les « **Professionnels** »), qu'ils aient été engagés avant ou après la date de l'Ordonnance, et de verser à l'avance à chacun d'eux une provision raisonnable pour ces frais et débours sur demande à cet effet.

[25] **DÉCLARE** que, en garantie des frais et déboursés des Professionnels encourus tant avant qu'après le dépôt de l'avis d'intention de la Débitrice, ceux-ci bénéficient de et se voient par les présentes octroyer une charge et une sûreté sur les Biens, jusqu'à concurrence d'un montant total de 200 000 $ (cette charge et sûreté constituent la « **Charge d'administration** »), suivant la priorité établie aux paragraphes [26] et [27] des présentes.

Priorités et dispositions générales relatives aux Charges en vertu de la *LFI*

[26] **DÉCLARE** que les priorités, l'une par rapport à l'autre, entre la Charge du Prêteur intérimaire et la Charge d'administration (collectivement, « **Charges en vertu de la *LFI*** »), en ce qui concerne les Biens auxquels elles s'appliquent, sont les suivantes :

(a) premièrement, la Charge d'administration; et

(b) deuxièmement, la Charge du Prêteur intérimaire.

[27] **DÉCLARE** que chacune des Charges en vertu de la *LFI* est de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges, garanties, droits de rétention, fiducies réputées en faveur du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral, réclamations ou droits de quelque nature que ce soit (collectivement, « **Sûretés** ») grevant l'un ou l'autre des Biens affectés par ces Charges.

[28] **ORDONNE** que, à moins de disposition expresse contraire des présentes, la Débitrice n'accorde pas de Sûretés à l'égard d'un Bien de rang supérieur ou égal à celui des Charges en vertu de la *LFI*, à moins d'avoir obtenu l'approbation préalable écrite du Prêteur intérimaire, du Syndic et l'approbation préalable du tribunal.

[29] **DÉCLARE** que chacune des Charges en vertu de la *LFI* grève tous les Biens de la Débitrice, malgré toute exigence d'obtenir le consentement d'une partie à une telle charge ou de se conformer à une condition préalable.

[30] **DÉCLARE** que les Charges en vertu de la *LFI* et les droits et recours des bénéficiaires de ces Charges en vertu de la *LFI*, selon le cas, sont valides et exécutoires et ne sont pas autrement limités ou compromis de quelque manière que ce soit du fait : i) de la présente instance et de la déclaration d'insolvabilité qui y est faite; ii) qu'une requête en vue d'une ordonnance de séquestre a été déposée à l'égard de la Débitrice en vertu de la *LFI*, qu'une ordonnance de séquestre a été rendue par suite d'une telle requête ou qu'une cession de biens a été faite ou est réputée avoir été faite à l'égard de la Débitrice, ou iii) que des clauses restrictives, des interdictions ou d'autres stipulations semblables relatives à des emprunts, à des dettes contractées ou à des Sûretés se retrouvent dans une entente, un bail, un contrat de sous-location, une offre de location ou un autre arrangement liant la Débitrice (« **Convention avec un tiers** ») et, nonobstant toute disposition contraire d'une Convention avec un tiers :

(a) la constitution des Charges en vertu de la *LFI* n'entraîne pas et n'est pas réputée constituer un manquement de la part de la Débitrice à une Convention avec un tiers à laquelle elle est partie; et

(b) les bénéficiaires des Charges en vertu de la *LFI* n'engagent de responsabilité envers toute personne, quelle qu'elle soit, par suite d'un manquement à une Convention avec un tiers occasionné par la constitution des Charges en vertu de la *LFI* ou découlant de celles-ci.

[31] **DÉCLARE** que nonobstant : i) la présente instance et toute déclaration d'insolvabilité qui y est faite, ii) toute requête en vue d'une ordonnance de séquestre déposée à l'égard de la Débitrice conformément à la *LFI* et toute

ordonnance de séquestre 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 la Débitrice conformément à l'Ordonnance et l'octroi des Charges en vertu de la *LFI* ne constituent et ne constitueront pas des règlements, des préférences frauduleuses, des transferts frauduleux ou d'autres transactions contestables ou révisables ou des actes donnant lieu à un recours pour abus en vertu d'une loi applicable.

[32] **DÉCLARE** que les Charges en vertu de la *LFI* sont valides et exécutoires à l'encontre de tous les Biens de la Débitrice et de toute personne, y compris tout contrôleur, syndic de faillite, séquestre, séquestre-gérant ou séquestre intérimaire la Débitrice et ce, à toute fin.

[33] **DÉCLARE** qu'en cas d'incompatibilité entre la présente Ordonnance, les Modalités du financement intérimaire et les Documents du financement intérimaire, l'interprétation qui donne effet à la validité, au rang, à l'opposabilité et à l'exécution des droits, sûretés et recours du Prêteur intérimaire doit être privilégiée, sous réserve des dispositions impératives de la présente Ordonnance.

[34] **DÉCLARE** que les obligations de la Débitrice aux termes de la Facilité intérimaire, des Modalités du financement intérimaire, des Documents du financement intérimaire, de la Charge du Prêteur intérimaire et de toute sûreté connexe ne seront pas fusionnées dans une ordonnance, un jugement, une transaction ou un acte de vente, et survivront jusqu'au remboursement permanent, complet et irrévocable de toutes les sommes dues au Prêteur intérimaire et à la radiation ou mainlevée des sûretés applicables.

Mise sous scellé

[35] **ORDONNE** que la pièce R-9 soit traitée de manière confidentielle et déposée sous scellés.

Généralités

[36] **ORDONNE** que, sauf disposition contraire des présentes, de la LFI ou d'une ordonnance du Tribunal, il n'est pas nécessaire de signifier quelque document, ordonnance, ni autre document que ce soit à une Personne à l'égard de la présente instance, à moins que cette Personne n'ait signifié un avis de comparution aux avocats de la Débitrice et au Syndic et ne l'ait déposé au Tribunal ou qu'elle apparaisse sur la liste de distribution relative à la présente instance, à moins que l'ordonnance recherchée ne vise une Personne non encore impliquée dans la présente instance.

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

Alain Trudel

Signature numérique de Alain Trudel
Date : 2026.07.06 12:26:09 -04'00'

ALAIN TRUDEL, J.C.S.

Me Gabriel Lavery Lepage/Me Émilie St-Pierre
BLAKE, CASSELS & GRAYDON
Avocats de la débitrice

Me Alessandra Palumbo
Avocate de Hydro-Québec

Me François Poirier
Avocat de Revenu Québec

Me Matthew Maloley
DEGRANDPRÉ CHAIT
Avocats du prêteur