

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-066738-267

DATE : 13 avril 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE LUC MORIN, J.C.S.

IMMEUBLES RIMANESA INC.

-et-

PSPIB-RE DIRECT INC.

-et-

PSPIB-BV PROPERTIES INC.

Débitrices

-et-

GESTION IMMEUBLE PLACE BONAVENTURE INC.

Mise en cause

-et-

OTÉRA CAPITAL INC.

Requérante

-et-

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Séquestre proposé

JUGEMENT

I- APERÇU

[1] La Demanderesse souhaite obtenir l'émission d'une ordonnance de séquestre judiciaire en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*¹ (« **LCSA** ») à l'endroit des biens immobiliers et mobiliers des Débitrices.

[2] Une première au Québec s'il faut se fier aux recherches faites par les chevronnés avocats des parties.

[3] Il s'agit d'un litige entre parties sophistiquées visant un complexe immobilier phare du centre-ville montréalais connu comme la Place Bonaventure. Un débat qui oppose des acteurs de premier ordre du milieu immobilier au Québec.

[4] La Demanderesse *Otéra Capital Inc.* (« **Otéra** ») est une filiale de la *Caisse de dépôt et de placements du Québec* (CDPQ) - son bras immobilier - alors que les Débitrices et la Mise en cause sont détenues par une filiale d'*Investissements PSP* (« **PSP** ») et par une société qui se spécialise dans le développement, le repositionnement et la revitalisation d'actifs de premier plan situés principalement dans les régions métropolitaines de Toronto, Montréal et Ottawa/Gatineau depuis près de 30 ans, *Immeubles Rimanesa Inc.* (« **Kevric** »)².

[5] Deux des plus importants gestionnaires de caisse de retraite au Canada et un joueur majeur dans le domaine de la gestion et revalorisation d'immeubles servant de tour à bureaux dans les deux plus grandes villes canadiennes qui ne s'entendent pas sur le prochain chapitre de la Place Bonaventure.

[6] C'est probablement ce qui explique l'approche feutrée préconisée dans les procédures au dossier. Les parties ont choisi d'enfiler leurs plus beaux gants de velours afin de mener un combat d'oreillers qui détonne avec la portée des conclusions recherchées, qui elles relèvent du déploiement de l'arme nucléaire : le retrait complet de toutes prérogatives de gestion aux administrateurs dûment élus de sociétés solvables.

¹ *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, L.R.C. (1985) ch. C-44 (« **LCSA** »).

² La demande d'Otéra fait référence à *Immeubles Rimanesa Inc.* (« **Rimanesa** »), autrefois connu sous *Kevric Real Estate Corporation*. En consultant le REQ (Pièce P-1), on constate que Kevric est une des raisons sociales utilisées par Rimanesa. Considérant que les documents corporatifs et contractuels liant les parties, les présentations faites par Rimanesa et les préavis d'exercice transmis par Otéra, font référence à Rimanesa comme Kevric, le Tribunal a opté pour cette même approche dans le présent jugement. Il ne sera donc question que de Kevric pour décrire Rimanesa.

[7] Dit autrement, il y a asymétrie entre les moyens entrepris et les fins recherchées.

[8] Manifestement conscientes des répercussions potentielles de leurs positions respectives sur de futurs projets immobiliers ou encore sur la valeur de la Place Bonaventure, les parties prennent soin d'éviter les épithètes généralement associées à une demande de nomination de séquestre. Un recours rare et extraordinaire dans un contexte de solvabilité, faut-il le souligner.

[9] L'exemple le plus frappant de cette prudence est cette délicate expression placardée dans la demande d'Otéra : le « désalignement d'intérêts » entre les parties.

[10] Il n'est pas question de perte de confiance, encore moins d'agissements louches, de mise en péril de créance ou encore de détérioration de position. Tout au plus Otéra souligne l'impasse entre les parties et le désir d'assurer une transition harmonieuse pour la suite des choses.

[11] Or, ce « désalignement d'intérêts » n'est pas récent.

[12] Il remonte à 2023, où les parties ont débuté leurs négociations en vue de renouveler le prêt hypothécaire relatif à la Place Bonaventure. Le prêt est venu à échéance en août 2024 sans que les parties n'aient pu s'entendre sur un renouvellement à long terme. L'attention s'est alors tournée vers la recherche d'une solution de rechange. Un processus qui a mené à des discussions sérieuses en 2025 avec un cessionnaire potentiel qui aurait remplacé Otéra. Malheureusement, cette alternative ne s'est pas concrétisée.

[13] Ce qui nous mène à l'ultime chapitre de la relation d'affaires : sa fin. Toutes les parties s'entendent désormais sur le fait qu'une mise en vente de la Place Bonaventure s'impose.

[14] Seulement, Otéra souhaite que cette mise en vente se fasse sous l'auspice d'un processus supervisé par le Tribunal et mené sous la gouverne de *PricewaterhouseCoopers Inc.* (« **PwC** ») agissant à titre de séquestre judiciaire. Otéra désire aussi remplacer Kevric par un autre gestionnaire, *Canderel Inc.* (« **Canderel** »).

[15] Alors que chez Kevric et PSP, on est d'avis que la vente aurait avantage à être menée par Kevric et que la gestion de la Place Bonaventure doit demeurer sous leur gouverne, bien que PSP soit moins définitive par rapport à ce choix. PSP et Kevric remettent aussi en question l'assiette de l'hypothèque d'Otéra qui, selon eux, ne viserait pas les comptes bancaires dans lesquels les loyers sont déposés, environ **12,6M\$** annuellement y transiteraient.

[16] Ménager la chèvre et le chou. C'est à l'exercice auquel se sont astreints les parties et leurs habiles avocats dans la rédaction de leurs procédures et argumentation.

[17] La réalité juridique devrait pourtant être moins tordue.

[18] Otéra est désormais en mesure d'exercer pleinement ses recours hypothécaires. Elle a transmis ses préavis de recours hypothécaires et le préavis prévu à l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*³ (« LFI »).

[19] Les délais sont expirés depuis *plusieurs* mois. Malgré l'éventail de recours lui résultant de cette situation, Otéra *choisit* de demander la nomination d'un séquestre judiciaire en vertu de la Partie IX de la LCSA en demandant l'émission d'une ordonnance en tout point similaire à celle qu'elle demanderait en vertu de l'article 243 LFI dans un contexte d'insolvabilité⁴. Tout ça alors qu'elle souhaite précisément éviter le débat sur l'insolvabilité des Débitrices⁵.

[20] Un choix de recours pour le moins saugrenu dans les circonstances.

[21] Si d'ordinaire en matière commerciale, il faut éviter d'être tatillon et adopter une approche pratique en fonction d'une finalité économique identifiable, il est de ces cas où il faut rappeler que les recours existent pour des circonstances statutairement identifiées par le législateur. *The Business Court argument can only go so far...*

[22] C'est le cas ici.

[23] Ce qu'Otéra invite le Tribunal à faire, c'est d'avaliser la nomination d'un séquestre sous l'égide de l'article 243 LFI en contexte de solvabilité. Incluant notamment une suspension des procédures et la suspension de droits contractuels⁶ alors que rien ne permet de remettre en question la continuité d'opérations de la Place Bonaventure et alors qu'aucun de ces cocontractants, clients ou fournisseurs, n'a été avisé de la Demande d'Otéra.

[24] Ni plus ni moins.

[25] Otéra explique ce choix de recours par des considérations commerciales et réputationnelles pour les parties impliquées⁷. Des intentions louables s'ils s'en trouvent, mais qui, au final ne peuvent servir à suppléer au non-respect des conditions d'ouvertures d'un recours judiciaire.

[26] C'est une invitation que le Tribunal ne peut tout simplement pas accepter. La nature intrusive de cette mesure draconienne tire sa source d'une situation factuelle extraordinaire commandant généralement une intervention robuste et empreinte de célérité : une situation d'insolvabilité, des agissements qui mettent en péril le recouvrement éventuel d'une créance garantie et une urgence d'intervenir. Ce sont là les

³ *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985) ch. B-3 (« LFI »).

⁴ Pièce R-28.

⁵ Demande d'Otéra, par. 46.

⁶ Pièce R-28 – projet d'ordonnance par. 17 et 18.

⁷ Demande d'Otéra, par. 46.

ingrédients généralement requis pour permettre à un créancier de s'accommoder d'une ordonnance de séquestre sous l'égide de la LFI.

[27] Aucun de ces ingrédients n'est présent en l'espèce.

[28] Ce qui ne devrait pas étonner, considérant que les parties se contorsionnent pour soutenir que les Débitrices sont solvables. Mais il convient de le souligner, il n'y a absolument pas péril en la demeure, la valeur de la Place Bonaventure dépasse de plusieurs millions de dollars le montant de la créance garantie d'Otéra et l'urgence d'intervenir n'existe pas, les parties étant dans une situation de tolérance depuis près de deux ans.

[29] Difficile de voir, dans de telles circonstances, comment Otéra pourrait bénéficier d'une ordonnance aux paramètres aussi intrusifs dans un contexte de solvabilité. Il ne saurait y avoir d'adéquation entre une demande de séquestre sous l'égide de l'article 243 LFI et la nomination d'un séquestre en vertu de la Partie IX de la LCSA. Ce sont des recours aux visées différentes mus par des réalités factuelles sous-jacentes difficilement réconciliables.

[30] L'avocat d'Otéra plaidera qu'on ne peut pas forcer un prêteur à prêter. C'est tout à fait vrai. Mais ici, rien n'est forcé. Les parties agissent comme si le prêt n'était pas venu à échéance depuis 20 mois. Comme si une convention de tolérance avait été conclue. Otéra étant même autorisée à percevoir les versements actuels mensuellement à même le compte bancaire des Débitrices.

[31] Si Otéra est parfaitement en droit de mettre fin à cette tolérance, elle doit se garder de le faire en faisant fi de l'impact que cette position soudaine pourrait avoir sur les autres parties prenantes.

[32] La Cour d'appel dans *Séquestre de Media5 Corporation*⁸ rappelle que le créancier hypothécaire n'est pas imperméable aux impératifs de bonne foi régissant l'exercice de ses recours hypothécaires, aussi puissants et coercitifs que de tels recours puissent être. Cette même Cour d'appel dans *Banque de Montréal c. TMI-Éducation.com inc. (Syndic de)*⁹ a reconnu que l'exercice intempestif de recours par un créancier hypothécaire ou encore le retrait soudain d'un soutien financier peut mener à des dommages significatifs.

[33] Par conséquent, la Demande d'Otéra doit échouer.

⁸ *Séquestre de Media5 Corporation*, 2020 QCCA 943, par. 41 à 43 (« **Media5** »), par. 91.

⁹ *TMI-Éducation.com inc. (Syndic de)*, 2012 QCCS 3096, par. 294, confirmé en appel *Banque de Montréal c. TMI-Éducation.com inc. (Syndic de)*, 2014 QCCA 1431, par. 60.

II- ANALYSE

[34] La Place Bonaventure est un immeuble iconique situé en plein cœur du centre-ville de Montréal. Aux confins des principaux axes routiers, du métro, de la gare centrale et, depuis octobre dernier, du Réseau Express Métropolitain (REM), cet immeuble n'a pas été épargné des contrecoups du télétravail associés aux édifices servant de bureaux.

[35] La Place Bonaventure comprend environ **1,7M** de pieds carrés de superficie dédiée au commerce de détail et espaces de bureaux. Des locataires d'envergure y ont élu domicile, notamment la Société de transport de Montréal (STM), Rogers communications, Cogéco Média et la Banque Royale du Canada.

[36] En plus de sa vocation commerciale, un hôtel y est adjoint. Il n'est pas question de cet hôtel dans le litige opposant les parties et rien dans le présent jugement ne devrait s'interpréter comme s'y appliquant¹⁰.

[37] La Place Bonaventure est aujourd'hui la propriété de Kevric et de PSP par l'entremise des Débitrices au terme d'un *Co-Owners Agreement*¹¹. Kevric, via la Mise en cause *Gestion Immeuble Place Bonaventure Inc.* (« **Gestion** »), en assure la gestion au terme d'un *Property Management Agreement* (« **PMA** »)¹² et d'un *Asset Management Agreement* (« **AMA** »)¹³. Le PMA encadre la gestion au quotidien de la Place Bonaventure (location, entretien, exploitation, etc.) alors que l'AMA encadre la gestion de cet actif d'un point de vue plus macro (plan d'affaires, orientations stratégiques, gouvernance, etc.).

[38] Otéra est créancière hypothécaire de la Place Bonaventure depuis 2011.

[39] En 2020, lors du dernier renouvellement du prêt hypothécaire pour un montant de **230M\$**, les parties choisissent de limiter leur partenariat à une période de trois ans¹⁴. Des allégations de vues divergentes entre PSP et Otéra parsèment la contestation de Kevric, disant être pris en sourcière entre les deux gestionnaires de caisse de retraite quant à la suite des choses.

[40] Le prêt est garanti par une hypothèque de **230M\$** en plus d'une hypothèque additionnelle de **57M\$**¹⁵ grevant la Place Bonaventure. Bien qu'il n'y ait pas d'opinion indépendante produite au dossier de la Cour, la validité et l'opposabilité de cette hypothèque semblent faire consensus comme constituant une sûreté de premier rang en faveur d'Otéra.

¹⁰ Pour éviter toute ambiguïté, lorsque le Tribunal fait référence à la Place Bonaventure au terme du présent jugement, il ne réfère qu'à la portion assujettie au droit de propriété des Débitrices et au droit de créance hypothécaire d'Otéra. L'hôtel adjoint à la Place Bonaventure ne fait pas l'objet du présent jugement.

¹¹ Pièce R-6.

¹² Pièce R-4.

¹³ Pièce R-5.

¹⁴ Pièce R-8.

¹⁵ Pièces R-10 et R-11.

[41] Malgré des efforts importants, les parties n'ont pu s'entendre sur un renouvellement du prêt et celui-ci est désormais échu depuis le 15 août 2024.

[42] Ce qui nous amène à la Demande d'Otéra. L'objectif avoué de cette Demande est « d'assurer une transition harmonieuse de gestionnaire et la mise en œuvre d'un processus de vente portant sur un actif important du parc immobilier commercial du centre-ville de Montréal »¹⁶. La mise en vente de la Place Bonaventure menée par PwC et le remplacement de Kevric par Canderel durant ce processus à titre de gestionnaire, c'est ça le plan d'Otéra.

[43] L'avocat d'Otéra reconnaîtra candidement qu'il n'est pas question de mauvaise gestion pour justifier ce changement de gestionnaire. Plutôt, ce qu'Otéra recherche à ce stade, c'est un gestionnaire indépendant n'ayant pas d'intérêt dans la Place Bonaventure à l'aube d'un processus de vente qui devrait se décliner sur un horizon de 18 à 24 mois¹⁷. Cette soudaine indépendance recherchée pour le gestionnaire découle du souhait de procéder à la vente de la Place Bonaventure. Parce que jusqu'à tout récemment, depuis 2011 en fait, cette indépendance n'a jamais été un enjeu pour Otéra.

[44] Kevric s'y objecte, arguant essentiellement que cette soudaine intempestivité chez Otéra risque d'affecter sérieusement la valeur de la Place Bonaventure. Considérant les évaluations au dossier¹⁸ qui soutiennent une équité de plusieurs millions de dollars – i.e. que la valeur de la Place Bonaventure dépasse significativement le montant de la créance hypothécaire d'Otéra – Kevric plaide essentiellement qu'Otéra joue avec l'argent des autres. Que son intransigeance en tant que prêteur se fait au détriment des autres parties prenantes impliquées dans l'écosystème des Débitrices.

[45] Tout ça dans un contexte de tolérance et de *statu quo* qui perdure depuis 20 mois.

[46] Kevric gère un portefeuille d'actifs immobiliers importants comprenant 11 propriétés commerciales, presque exclusivement des tours à bureaux, principalement situées aux centres-villes de Montréal et Toronto¹⁹. Tantôt propriétaire, souvent gestionnaire, parfois développeur, Kevric porte plusieurs chapeaux eu égard à plus de 6,5M de pieds carrés d'espaces locatifs commerciaux.

[47] L'histoire de Kevric par rapport à la Place Bonaventure remonte à 1998. Au cours des **28** dernières années, Kevric y a jumelé les titres de propriétaire, de gestionnaire et de développeur, menant de front deux revitalisations majeures de l'immeuble.

¹⁶ Demande d'Otéra, par.1.

¹⁷ Interrogatoire Michel Ravini tenu le 11 février 2026, pp. 55-56.

¹⁸ Pièces I-5 et I-15.

¹⁹ Pièce I-1.

[48] Kevric n'en est pas à son premier projet avec PSP et Otéra. Les parties se connaissent très bien et ont connu succès avec d'autres projets immobiliers²⁰. Ils sont même partenaires eu égard à des projets immobiliers en cours.

[49] Signe du cadre feutré dans lequel le litige entre Kevric, Otéra et PSP se déroule, les parties ont continué leur négociation en vue de leur permettre de dénouer l'impasse durant les quelques 20 mois s'étant écoulés depuis cette échéance du prêt hypothécaire. Le souhait étant de trouver une voie de sortie élégante pour tous.

[50] Durant cette période, les parties ont préconisé une approche « *business as usual* ». Les Débitrices ont continué de payer les versements hypothécaires comme si le prêt n'était pas échu²¹. Kevric et PSP ont planché sur un plan d'affaire décrivant avec soin la revitalisation de la Place Bonaventure²² tout en ajustant et renouvelant leurs ententes entourant leur détention et la gestion de celle-ci.

[51] Conscientes du désir manifeste d'Otéra de se délester de ce projet immobilier, Kevric et PSP ont facilité la tenue de discussions afin de dénicher un repreneur pour la position d'Otéra. Des discussions sérieuses ont eu cours avec un autre joueur important du secteur immobilier, le fonds d'investissements privés *KingSett Capital* (« **KingSett** »). Ces discussions se sont déroulées entre janvier et mai 2025 et n'ont malheureusement pas abouti sur la cession de créances souhaitée par tous.

[52] *Si vis pacem, para bellum*. Otéra a tout de même protégé ses arrières et transmis des avis de défaut en août 2024 ainsi que ses préavis d'exercice de recours hypothécaire, et celui en vertu de l'article 244 LFI en août 2025²³.

[53] Le résultat net des courses aujourd'hui : le solde du prêt avoisine les **200M\$**²⁴ et la patience qui semble avoir servi de gouvernail pour toutes les parties a atteint sa limite du côté d'Otéra en janvier 2026.

[54] Or, plutôt que de s'appuyer sur toutes ses démarches entreprises en vue de lui permettre d'exercer ses recours hypothécaires ou encore demander la nomination d'un séquestre en vertu de l'article 243 LFI, Otéra *choisit* de demander la nomination d'un séquestre en vertu de la Partie IX de la LCSA. En proposant néanmoins un projet d'ordonnance répondant presque en tout point à l'ordonnance standard d'un séquestre nommé sous l'égide de l'article 243 LFI²⁵.

[55] Voilà, la table est mise.

[56] Le Tribunal doit se pencher sur les questions suivantes :

²⁰ Pièce I-1, p.12.

²¹ Pièce R-27.

²² Pièce I-6.

²³ Pièces R-12, R-13, R-23, R-24 et R-26.

²⁴ Demande d'Otéra, par. 37 (199 754 497\$).

²⁵ Demande d'Otéra par. 50-51 et Pièce R-28.

- 56.1. Est-ce que les critères permettant la nomination d'un séquestre en vertu de la Partie IX de la LCSA sont réunis?
- 56.2. Est-ce qu'Otéra peut intenter une demande de redressement au sens de l'article 241 LCSA?
- 56.2.1. Otéra en sa qualité de créancière hypothécaire, se qualifie-t-elle de plaignante au sens de l'article 238 LCSA?
- 56.2.2. Est-ce qu'Otéra s'est déchargée de son fardeau de démontrer l'existence d'une attente raisonnable frustrée?
- 56.2.3. Est-ce qu'Otéra s'est déchargée de son fardeau de démontrer que cette attente raisonnable frustrée, le cas échéant, est l'œuvre d'un comportement injuste ou abusif des administrateurs des Débitrices?
- 56.3. Est-ce que la demande de mise sous scellé des pièces **I-1, I-5, I-6, I-8, I-12, I-13, I-15, R-4, R-5, R-6, R-19, R-20 et R-21** (collectivement les « **Pièces Confidentielles** ») est justifiée dans les circonstances?

[57] Le Tribunal est d'avis que toutes ses questions doivent recevoir une réponse négative.

[58] Voici pourquoi.

A- La Demande d'Otéra ne donne pas ouverture à la nomination d'un séquestre en vertu de la Partie IX de la LCSA

[59] La Partie IX de la LCSA comprend sept articles bien entassés qui permettent la nomination d'un séquestre aux affaires d'une société afin de percevoir les revenus, en acquitter les dettes, réaliser les sûretés de ceux pour le compte desquels il est nommé et, dans les limites permises par le tribunal, en exploiter l'entreprise²⁶.

[60] Le séquestre tire la source de ses pouvoirs soit d'une convention, ou encore de l'ordonnance du Tribunal le nommant. Contrairement aux provinces de *common law*, en droit civil québécois, les conventions permettant la nomination d'un séquestre en cas de défaut contractuel ne sont pas légion, la raison étant que le cadre d'exercice des recours hypothécaires prévu au C.c.Q. est complet et ne saurait être mis de côté.

[61] Dit autrement, un créancier hypothécaire dans l'exercice de ses recours se doit de suivre les règles prévues au Chapitre V du Titre troisième du C.c.Q. sans pouvoir y

²⁶ Article 94 LCSA.

suppléer contractuellement²⁷. Ainsi, la seule source potentielle pour demander la nomination d'un séquestre au Québec est statutaire et non conventionnelle.

[62] Ce serait peine perdue de vouloir s'astreindre à de longues heures de recherches ou encore à l'analyse d'un corpus jurisprudentiel imposant, la nomination d'un séquestre au Québec en fonction de cette Partie IX de la LCSA souffre définitivement d'attrait. Une telle mesure n'est manifestement ni au goût du jour, ni à l'avant-scène des mesures envisagées par les créanciers bénéficiant d'un éventail de recours fort plus concluants pour protéger un actif sur lequel ils ont enregistré une sûreté ou encore en forcer la disposition.

[63] Comment expliquer un tel désintérêt des créanciers face à une mesure dont l'introduction remonte à la réforme de la LCSA en 1975, dans la foulée du Rapport Dickerson²⁸? Plus de **50 ans** sans que cette mesure n'ait vraiment obtenu de succès...

[64] Le Tribunal y voit deux raisons.

[65] D'abord, la difficile conciliation constitutionnelle entre le séquestre judiciaire prévu au C.c.Q. et au C.p.c. et le séquestre de la Partie IX de la LCSA. Une autre manifestation des enjeux liés à l'harmonisation propre à la dualité juridique au Québec entre le droit civil et la *common law* dans un champ de compétence où juridiction provinciale et juridiction fédérale peuvent se juxtaposer²⁹.

[66] Cela dit, contrairement aux arrêts *Lemare Lake Logging Ltd.*³⁰ et *Séquestre de Media5 Corporation*³¹, la doctrine de la prépondérance fédérale n'est pas en jeu ici, la nomination du séquestre n'étant pas demandée en vertu de la LFI qui est de compétence exclusive fédérale.

[67] Le professeur Stéphane Rousseau dans un article fouillé, propose une analyse fort intéressante eu égard à cette difficile interrelation entre le concept de séquestre judiciaire de droit civil avec les concepts de séquestre et de séquestre gérant développés dans les provinces de *common law*³².

[68] Rappelant que la nomination d'un séquestre constitue l'intervention la plus intrusive que la Cour peut permettre dans les affaires de la société après la liquidation et que c'est une mesure de dernier recours, il souligne avec justesse la réticence historique des tribunaux à procéder à la nomination d'un séquestre en contexte de litige corporatif.

²⁷ *Media5*.

²⁸ Robert W.V. DICKERSON, Leon GETZ, John L. HOWARD, *Propositions pour un nouveau droit des corporations commerciales canadiennes*, vol. 1, « Commentaires », Ottawa, Information Canada, 1971, p. 74.

²⁹ Art. 92(13) de la *Loi constitutionnelle de 1867*.

³⁰ *Lemare Lake Logging Ltd.*, 2015 CSC 53, [2015] 3 R.C.S. 419.

³¹ *Media5*, par. 91.

³² Rousseau.

[69] Il est après tout question de retirer de force aux administrateurs dûment élus, toute prérogative de gestion en faveur d'une tierce partie. Ce n'est que lorsqu'il s'agit de la seule alternative pratique à une situation d'oppression, en présence d'une conduite du conseil d'administration à ce point abusive que cette mesure peut s'imposer³³.

[70] Le professeur Rousseau en conclut que la seule interprétation permettant de conjuguer le droit civil avec le concept de séquestre de la Partie IX de la LCSA est d'en limiter l'application au Québec au soutien d'une demande de redressement au sens de l'article 241 LCSA³⁴ :

Plus fondamentalement, nous estimons que **la nomination d'un séquestre auprès d'une société fédérale n'a pas pour conséquence de donner préséance à la LCSA sur les règles du Code civil et du Code de procédure civile** en ce qui concerne ce mécanisme. En d'autres termes, dans ces circonstances, le rôle du droit civil ne peut se limiter à régir la nomination du séquestre pour ensuite céder le pas à la Partie IX alors que le Code civil et le Code de procédure civile fournissent un régime d'encadrement complet. En conclure autrement ferait en sorte que la Partie IX se trouverait à énoncer le droit commun en matière de séquestre civil, résultat qui nous paraît aller à l'encontre des principes fondamentaux régissant les rapports entre la LCSA et le droit civil. [...]

En somme, la Partie IX est dissociée du droit civil québécois. **Pour les sociétés fédérales situées au Québec, il n'existe pas de moyen de procéder légalement à la nomination d'un séquestre ou d'un séquestre-gérant relevant de la LCSA, sous réserve du cas particulier du recours en oppression**. Bien que cette situation puisse paraître curieuse, elle ne semble pas poser de difficultés pratiques. Cela tient probablement au fait que le droit civil fournit des solutions analogues et satisfaisantes pour les parties.

[Soulignements ajoutés]

[71] Le Tribunal partage ce point de vue.

[72] D'autant que cette position est en respect des principes du bijuridisme propres à la Belle Province et sanctifiés dans la *Loi d'interprétation*³⁵ :

Tradition bijuridique et application du droit provincial

8.1 Le droit civil et la *common law* font pareillement autorité et sont tous deux sources de droit en matière de propriété et de droits civils au Canada et, s'il est nécessaire de recourir à des règles, principes ou notions appartenant au domaine de la propriété et des droits civils en vue d'assurer l'application d'un texte dans une province, il faut, sauf règle de droit s'y opposant, avoir recours aux règles, principes et notions en vigueur dans cette province au moment de l'application du texte.

³³ Rousseau, p. 137.

³⁴ Rousseau, p. 142 et 143.

³⁵ *Loi d'interprétation*, L.R.C. (1985), ch. I-21.

8.2 Sauf règle de droit s'y opposant, est entendu dans un sens compatible avec le système juridique de la province d'application le texte qui emploie à la fois des termes propres au droit civil de la province de Québec et des termes propres à la common law des autres provinces, ou qui emploie des termes qui ont un sens différent dans l'un et l'autre de ces systèmes.

[73] Ainsi, dans un tel contexte, ce sont les critères donnant ouverture au recours en nomination de séquestre et les pouvoirs qui découlent du *C.c.Q./C.p.c.* qui doivent recevoir application :

En somme, puisque **la Partie IX** est dissociée du droit civil, **elle ne s'applique pas au Québec dans le contexte du recours en oppression**. Cette conclusion emporte deux corollaires. **D'abord, la nomination d'un séquestre en vertu de l'article 241(3)b) LCSA entraîne l'application du régime du séquestre judiciaire**. Ensuite, la nomination d'un séquestre-gérant présente des difficultés puisque ce concept est inconnu du droit civil. [...]

Compte tenu de cette dissociation, aucun lien ne peut être établi entre la Partie IX et la nomination d'un séquestre prévu par l'article 241(3)b) du recours en oppression. **Autrement dit, le séquestre nommé dans ce contexte au Québec relève du régime du séquestre judiciaire du droit civil, plutôt que de la LCSA**. [...].

[Soulignements ajoutés]

[74] Donc, le séquestre de la Partie IX de la LCSA est possible au Québec s'il est l'accessoire d'un recours en redressement sous l'article 241 LCSA, mais même dans ce contexte, ses conditions d'ouverture et modalités d'exécution doivent se conjuguer avec celles régissant le séquestre judiciaire de droit civil prévu au *C.c.Q* et *C.p.c.*

[75] Ce qui nous amène à la seconde raison expliquant le désintérêt des créanciers garantis face à la nomination d'un séquestre en contexte de solvabilité en se fondant sur la Partie IX de la LCSA.

[76] Aux considérations de nature constitutionnelle s'ajoutent des considérations d'ordre pratique.

[77] Dans sa conception civiliste, le séquestre n'est pas une mesure de réalisation, ce n'est pas un recours supplétif à l'exercice des recours hypothécaires dont bénéficient les créanciers garantis. Comme le rappelle le professeur Rousseau le séquestre de droit civil est accessoire à un litige et il est impossible de faire une requête en nomination de séquestre de manière indépendante³⁶.

[78] Le séquestre du *C.c.Q./C.p.c.* constitue plutôt une mesure provisionnelle visant à confier la gestion d'un bien dans un contexte de litige portant sur celui-ci jusqu'à l'adjudication finale du recours entrepris.

³⁶ Rousseau, p. 127.

[79] Dans *Séquestre de Media5 Corporation*³⁷, la Cour d'appel souligne que le séquestre judiciaire en droit civil n'a qu'un mandat de nature conservatoire qui se conjugue difficilement avec le processus de réalisation d'actifs d'un créancier garanti :

[91] En effet, outre le séquestre prévu par les **articles 2305 à 2311 C.c.Q. et l'art. 524 C.p.c. – lequel n'a qu'un mandat conservatoire en regard d'un bien en litige et dont la nomination demeure une mesure d'exception – le régime du séquestre a peu d'usage dans le droit civil québécois**. Contrairement aux provinces canadiennes de *common law*, **le Code civil du Québec ne favorise pas la nomination d'un séquestre afin d'assurer l'exécution des sûretés d'un créancier et, de fait, ne le prévoit pas pour l'exercice des droits hypothécaires**. Il faut donc être prudent avant d'importer au Québec les critères développés au sein des provinces de *common law* pour les nominations de séquestres qui, dans plusieurs cas hors Québec, résultent à la fois tant de la loi provinciale que du par. 243 (1) *LFI*.

[Soulignements ajoutés – références omises]

[80] La mise sous séquestre d'un bien, voire d'une société, revêt un caractère exceptionnel et ne peut être ordonnée que pour une raison sérieuse. Une preuve convaincante que les droits de la partie qui la demande sont irrémédiablement mis en péril par la mauvaise administration de l'autre partie est nécessaire³⁸.

[81] Les critères donnant ouverture à la nomination d'un séquestre en droit civil sont analogues à ceux régissant l'émission d'une ordonnance d'injonction interlocutoire provisoire (urgence, apparence de droit, préjudice irréparable et balance d'inconvénients) comme le soulignait la Cour d'appel dans *Feldman c. Lande*³⁹ :

[4] It is established that a sequestration order, at the provisional stage, is **exceptional** and can only be ordered for a **serious reason** (*Desjardins c. Desjardins*). In principle, to be issued, such an order must **satisfy the criteria for a provisional interlocutory injunction** (*176283 Canada inc. c. St-Germain*). As a [translation] “discretionary judicial measure, issued for conservatory purposes, in an emergency situation, for a limited period, [...]”, such an order may be appealed with leave [translation] “in an exceptional case if the interests of justice require it”.

[Soulignements ajoutés – références omises]

[82] L'article 2305 C.c.Q. limite d'ailleurs le carré de sable d'un séquestre judiciaire à la « conservation » d'un bien sur lequel des parties se disputent la propriété. Alors que l'article 2308 C.c.Q. limite les pouvoirs d'un séquestre judiciaire à ceux d'un administrateur chargé de la simple administration. Et lorsque les parties ne peuvent s'entendre sur l'identité du séquestre, il revient alors au Tribunal de statuer en application de l'article 524 C.p.c.

³⁷ *Media5*, par. 91.

³⁸ *9186-1211 Québec inc. c. Corporation iNovaLife inc.*, 2016 QCCS 3622, par. 57 à 61.

³⁹ *Feldman c. Lande*, 2020 QCCA 689, par. 4.

[83] Une lecture de la jurisprudence peu abondante sur le sujet⁴⁰ permet d'établir que la nomination d'un séquestre judiciaire sous l'autorité de l'article 524 C.p.c. est assujettie à des critères stricts. On peut les résumer comme suit:

- 83.1. La mise sous séquestre d'une société revêt un caractère exceptionnel et ne peut être ordonnée que pour une raison sérieuse.
- 83.2. Elle nécessite une preuve convaincante que les droits des parties sont mis en péril par la mauvaise administration de la société ou les autres motifs allégués.
- 83.3. La partie qui demande le séquestre doit démontrer qu'il y a nécessité urgente.
- 83.4. Le juge chargé d'entendre une demande de séquestre jouit d'une vaste discrétion pour déterminer s'il s'agit d'un cas où il est de mise de l'accorder. Toute discrétion devant être exercée judiciairement, les éléments suivants, sans être exhaustifs, peuvent notamment en influencer l'exercice:
 - 83.4.1. La capacité actuelle des propriétaires à gérer la société.
 - 83.4.2. L'impact que pourrait avoir la nomination d'un séquestre sur l'achalandage et la valeur de la société.
 - 83.4.3. L'intérêt des parties qui demandent le séquestre dans les conclusions recherchées et la motivation qui sous-tend leur démarche.
- 83.5. La nomination d'un séquestre est un remède prospectif, le tribunal saisi de la requête doit rechercher des circonstances qui lui permettent de croire que, pour l'avenir, il y a danger que des gestes soient posés au détriment des intérêts des parties qui demandent l'émission de l'ordonnance. La mise sous séquestre n'a pas pour objet de régler le passé.

[84] Revenons au cas qui nous occupe.

[85] Est-ce que la Demande d'Otéra contient les ingrédients donnant ouverture à la nomination d'un séquestre au terme de la Partie IX de la LCSA dans sa conception civiliste?

[86] Le Tribunal ne peut s'en convaincre.

⁴⁰ L'honorable Clément Gascon (alors à la Cour supérieure) dans la décision *Desjardins c. Desjardins*, 2006 QCCS 6292, en propose une bonne revue aux paragraphes 45 à 51.

[87] Ni la Demande d'Otéra, ni la preuve soumise à l'attention du Tribunal permettent de conclure qu'il y ait une raison sérieuse ou une nécessité urgente de retirer les prérogatives de gestion de la Place Bonaventure aux Débitrices et à Gestion. Aucune démonstration de mauvaise administration.

[88] En fait, la preuve démontre plutôt le contraire.

[89] Le mauvais tango dans lequel sont impliquées PSP, Otéra et Kevric dure depuis près de deux ans maintenant. Pendant cette période, les parties ont agi comme si elles avaient signé une convention de tolérance en s'affairant de préserver le *statu quo*. Les paiements hypothécaires ont continué d'être perçus par Otéra comme si le prêt hypothécaire n'était pas échu. Le solde hypothécaire a continué de baisser.

[90] Difficile de soutenir que la position de Kevric s'est détériorée depuis l'échéance du prêt dans les circonstances. Encore plus difficile de soutenir que sa créance ait été mise en péril : les évaluations au dossier supportent une équité de plusieurs millions de dollars, bien au-delà de la créance hypothécaire d'Otéra⁴¹.

[91] Par ailleurs, rien ne permet de remettre en question sérieusement les capacités de Kevric (par l'entremise de Gestion) à gérer la Place Bonaventure. Elle le fait depuis maintenant près de 30 ans. Elle le fait depuis 2011, date de l'investissement initial d'Otéra. Elle le fait par rapport à d'autres projets dans lesquels Otéra et PSP ont été ou sont impliqués. Elle continue de le faire depuis que le prêt est venu à échéance en août 2024, il y a plus de 20 mois.

[92] Difficile dans ces circonstances pour Otéra de prétendre à une soudaine inquiétude face aux capacités de gestion de Kevric nécessitant l'implication de PwC et de Canderel.

[93] Kevric connaît la Place Bonaventure sous toutes ses coutures et prétendre que Canderel serait en mesure de sauter dans ses bottes du jour au lendemain sans causer heurt est une prémisse qui aurait mérité une preuve plus robuste. Tous s'entendent sur les particularités et complexités inhérentes au complexe immobilier formant la Place Bonaventure.

[94] Dans ces circonstances, le Tribunal se serait attendu à des représentations plus musclées et des allégations précises pouvant justifier le remplacement de Kevric à titre de gestionnaire à ce stade précis de la relation entre les parties. Or, la preuve est silencieuse sur la plus-value que pourrait apporter Canderel par rapport à Kevric.

[95] Avec égard, le simple fait d'invoquer un manque potentiel d'indépendance de Kevric pour la suite des choses alors qu'elle gère la Place Bonaventure depuis le tout début de l'implication d'Otéra en 2011, sans que cette gestion n'ait fait l'objet

⁴¹ Pièces I-5 et I-15.

d'insatisfaction quelconque par PSP et Otéra n'est pas suffisant pour justifier la nomination d'une mesure aussi intrusive que la nomination d'un séquestre.

[96] Finalement, le Tribunal ne saurait faire abstraction de l'impact potentiel d'une mise sous séquestre sur la valeur de la Place Bonaventure, un impact dont Otéra ne ferait évidemment pas les frais, considérant l'équité anticipée, mais qui entraînerait des répercussions directes sur Kevric et PSP.

[97] Bref, le Tribunal est d'avis qu'aucun des critères pouvant justifier la nomination d'un séquestre au sens de la Partie IX de la LCSA n'est satisfait en l'espèce, d'autant qu'elle n'est pas associée véritablement à une demande en redressement sous l'article 241 LCSA.

[98] Ceci suffirait pour disposer de la demande d'Otéra, mais, considérant la sensibilité des enjeux, le Tribunal mènera l'analyse jusqu'au bout et traitera de toutes les questions soulevées.

B- La Demande ne peut se qualifier de demande de redressement au sens de l'article 241 LCSA

[99] La Demande d'Otéra n'est pas une simple demande de nature provisoire en route vers un débat formel sur le mérite d'allégations de conduite oppressive.

[100] L'ordonnance recherchée est de nature finale et définitive : la nomination de PwC pour mener un processus de vente et remplacer Kevric par Canderel dans l'administration de la Place Bonaventure. Il n'y a pas de débat envisagé sur le mérite de quelconque autre enjeu.

[101] L'avocat d'Otéra l'admettra candidement, il n'est pas question d'oppression dans la démarche judiciaire, bien que l'intitulé de sa Demande fasse référence à l'article 241 LCSA.

[102] Or, considérant que la demande de nomination d'un séquestre en vertu de la Partie IX de la LCSA tire sa source – du moins en droit civil québécois – de l'alinéa (3) de l'article 241 LCSA, il aurait fallu qu'Otéra démontre :

102.1. Pouvoir se qualifier de plaignante au sens de l'article 238 LCSA.

102.2. Être victime d'une attente raisonnable frustrée.

102.3. Une conduite abusive ou injuste des administrateurs des Débitrices à son égard.

[103] Le Tribunal est d'avis que la Demande d'Otéra ne lui aurait pas permis de rencontrer ces exigences statutaires.

(i) **Otéra ne se qualifie pas de plaignante**

[104] Otéra demande la nomination d'un séquestre par l'entremise d'un recours en redressement sous l'égide de l'article 241 LCSA. Si les tribunaux ont reconnu la possibilité de nommer un séquestre dans un tel contexte, encore faut-il que celui qui en fait la demande puisse se qualifier de plaignant au sens de l'article 238 LCSA :

238 Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente partie.

action Action intentée en vertu de la présente loi. (*action*)

plaignant

- a) Le détenteur inscrit ou le véritable propriétaire, ancien ou actuel, de valeurs mobilières d'une société ou de personnes morales du même groupe;
- b) tout administrateur ou dirigeant, ancien ou actuel, d'une société ou de personnes morales du même groupe;
- c) le directeur;
- d) **toute autre personne qui, d'après un tribunal, a qualité pour présenter les demandes visées à la présente partie.**

[Soulignements ajoutés]

[105] À l'évidence, Otéra ne se qualifie pas de plaignante au sens des trois premiers sous-alinéas; elle n'est pas actionnaire des Débitrices et aucun de ses administrateurs n'est de son ressort. Reste donc à déterminer si en sa qualité de créancière hypothécaire, Otéra peut se qualifier de plaignante en application de la discrétion du Tribunal prévue au sous-alinéa d) de l'article 238 LCSA.

[106] Dans *Couture c. Laboratoire d'essais Mequaltech inc.*⁴², la Cour d'appel rappelait que la qualité de plaignant est plus qu'une simple condition parmi d'autres, c'est une question qui doit être tranchée avant même de statuer sur le mérite de l'affaire - il est question d'accès aux recours après tout :

[12] Contrairement aux sous-paragraphes a), b) et c) de l'article 238 LCSA, la condition de plaignant prévue au sous-paragraphes d) de cette disposition **ne se présume pas** avant l'institution des procédures. L'obtention de ce statut, selon ce sous-paragraphes, est tributaire d'une **preuve prima facie dont l'appréciation relève au premier plan du pouvoir discrétionnaire du Tribunal.**

[Soulignements ajoutés]

⁴² *Couture c. Laboratoire d'essais Mequaltech inc.*, 2014 QCCA 585.

[107] Cette position fait écho à celle exprimée quelques années plus tôt par la Cour d'appel dans *C3F Consultants inc. c. Nokia Siemens Networks Canada Inc./Nokia Siemens Réseaux Canada inc.*⁴³ :

[16] **Comme on peut le constater, les sous-paragraphes a), b) et c) décrivent un statut identifiable par des repères objectifs**, qu'il s'agisse de la détention de valeur mobilière ou de la possession d'un titre d'administrateur, de dirigeant ou de directeur. J'ajoute que pareil statut est préexistant à l'institution des procédures. Ainsi, toute personne possédant l'une ou l'autre de ces caractéristiques peut, en alléguant les faits qui les soutiennent, entreprendre sans autre formalité les recours décrits à la partie XX de la Loi.

[17] **Il en va tout autrement du statut dont traite le sous-paragraphé d)**. Son application dépend au premier chef d'une appréciation à être faite par le Tribunal. Sans doute, les faits y donnant ouverture sont-ils également préexistants à l'institution des procédures, mais ils n'emportent pas de façon automatique l'acquisition de statut de plaignant, contrairement aux situations envisagées dans les trois autres sous-paragraphes. **Tant et aussi longtemps qu'un juge ne se sera pas prononcé sur la question, la personne qui entend se réclamer du sous-paragraphé d) n'a de plaignante que la prétention de le devenir.**

[Soulignements ajoutés]

[108] Les critères d'analyse devant guider le Tribunal à ce stade afin de déterminer s'il est opportun d'octroyer le statut de plaignant à un créancier relèvent de la justice et de l'équité.

[109] Comme le souligne la Cour d'appel dans *C3F Consultants inc. c. Nokia Siemens Networks Canada Inc./Nokia Siemens Réseaux Canada inc.*⁴⁴, le créancier doit faire la démonstration de ce qui suit pour pouvoir convaincre un tribunal d'exercer sa discrétion et de lui conférer le statut de plaignant au sens de la LCSA :

109.1. Un intérêt suffisant dans les affaires de la société.

109.2. Une gestion déficiente des affaires de la société par les administrateurs en place qui dépasse le simple désaccord. Des reproches de conduites louches ou frauduleuses ou encore dénotant une violation des attentes sous-jacentes du créancier sont requises.

109.3. L'existence de sa créance au moment où les gestes reprochés aux administrateurs ont été commis.

109.4. Des circonstances particulières justifiant la demande de redressement impliquant une démonstration que les recours de droit commun ne

⁴³ *C3F Consultants inc. c. Nokia Siemens Networks Canada Inc./Nokia Siemens Réseaux Canada inc.*, 2012 QCCA 978.

⁴⁴ *Ibid*, par. 25 à 28.

sauraient adresser les enjeux soulevés par le créancier.

[110] La Cour d'appel souligne par ailleurs la nature exceptionnelle du recours en redressement prévu à l'article 241 LCSA pour un créancier; un tel recours ne saurait servir à contourner les voies procédurales et autres recours de droit commun dont dispose le créancier :

[29] Relisant les paragraphes pertinents de la requête introductive d'instance en ayant à l'esprit les principes auxquels je viens de me référer, j'estime qu'il n'est pas impossible que C3F puisse réussir à convaincre un juge, à partir d'une preuve *prima facie*, qu'il y a lieu de lui reconnaître le statut de plaignant, et cela, même si l'exercice peut se révéler fort ardu. **Il faut en effet garder en mémoire que seules des circonstances particulières peuvent permettre à un créancier d'ajouter à son recours de droit commun les moyens propres à un recours en oppression.**⁴⁵

[Soulignements ajoutés]

[111] Une demande de redressement introduite par un créancier ne saurait se substituer ou simplement suppléer à un recours pour violation d'obligations contractuelles. Ce n'est pas là sa fonction. L'auteur Kevin T. McGuinness⁴⁶ s'exprime ainsi pour expliquer les limites inhérentes au statut de plaignant lorsqu'il est question d'un créancier :

13.77 The general attitude of the courts is that the oppression procedure should **not be used by creditors to facilitate the ordinary process of debt collection**. In most cases this approach would seem reasonable, for it cannot have been intended that the oppression remedy would be available where a creditor failed to protect himself or herself adequately against the inherent risks of doing business with a corporation. While acts of oppression may entail a breach of contract, or the commission of some tortious or similar wrong, against the complainant, the oppression remedy as not intended to be a substitute for a normal action for breach of contract. There appears to be an implicit attitude in some decided case that creditors may not seek relief by way of oppression where their only real complaint is that they did not tie down the corporation, its directors and affiliates in a more rigorous loan or security agreement. **Where the sole complaint is that of a breach of contract, then a contract action should be pursued.** Insofar as the contract deals with a specific matter it seems only natural to conclude that it sets out exhaustively the underlying intentions, understandings and expectations of the parties. **While many – perhaps all – breaches of contract can be characterized as oppressive to the injured party, and while many – perhaps all – forms of tortious injury may be said to be unfairly prejudicial, the legislature clearly cannot have intended for the oppression provisions to serve as a panacea for all manner of legal wrongs, or to make the remedies created under the statute for genuine cases of oppression or unfair prejudice a substitute for the normal legal and equitable remedies that are available to aggrieved parties.** Where a simple breach of contract, or

⁴⁵ *Ibid*, par. 29.

⁴⁶ Kevin P. McGuinness, *Canadian Business Corporation Law*, 2nd ed., Markham, Lexis Nexis, 2007, par. 13.77.

comparable legal wrong, has occurred, it is not appropriate for the court to invoke the oppression provisions of the Act merely because the party in breach is a corporation. **It is arguable at least that insofar as a corporation remains able to satisfy the obligations owed to a creditor, no oppression proceeding is available, since in such a case the creditor cannot be said to have been unfairly prejudiced. In such a case, the appropriate remedy is an action for breach of contract.**

[Soulignements ajoutés – références omises]

[112] C'est en ce sens que l'honorable Pierre Tessier, j.c.s. soulignait dans *Guénette c. Nurun Inc.*⁴⁷ que le simple défaut contractuel est insuffisant pour conférer le statut de plaignant, rappelant que « l'article 241 de la LCSA n'est pas la panacée de tous les préjudices subis par le créancier d'une société commerciale et n'autorise pas toute personne à s'en prévaloir. Autrement, à la lumière de l'alinéa j) de l'article 241(3), toute personne qui aurait subi un préjudice causé par une société pourrait requérir du tribunal une ordonnance d'indemnisation, et court-circuiter ainsi tout recours de droit civil dont l'exercice relève du *Code de procédure civile*. »

[113] Dans son style coloré le caractérisant, l'Honorable Robert Mongeon, j.c.s. dans *Produits forestiers Arbec c. Combustion Maxtherm inc.*⁴⁸ soulignait avec justesse que le recours en oppression ne saurait devenir un recours « fourre-tout » mis à la disposition de tous les créanciers sans risquer de banaliser l'intervention de créanciers dans la gestion d'une société:

[289] Les administrateurs et actionnaires peuvent, effectivement, être poursuivis par un « plaignant » afin d'obtenir un redressement face à une situation d'oppression. **Par contre, le recours en oppression n'est pas – et ne doit pas devenir – un genre de recours « fourre-tout ».** De plus, le recours doit **découler d'un « comportement » problématique particulier de la part des parties visées qui cause un préjudice direct.** Autrement, l'exercice « tous azimuts » d'un tel recours aurait pour effet de miner irrémédiablement le droit corporatif canadien et québécois, reposant sur la personnalité morale distincte d'une société par actions, par rapport à ses actionnaires et dirigeants.

[290] Avant de pouvoir se saisir d'un tel recours, le Tribunal doit d'abord déterminer si la personne qui désire s'en prévaloir peut se voir reconnaître le statut de « plaignant » au sens de l'article 238(d) L.C.S.A. Ce statut n'est pas donné par automatisme, surtout lorsque celui qui veut s'en prévaloir n'est pas un investisseur, actionnaire ou dirigeant, mais un simple tiers créancier. De plus, l'octroi de ce statut relève du pouvoir discrétionnaire du Tribunal.

[308] Lorsqu'on réfléchit à la position d'Arbec, simple créancière n'ayant aucun lien d'actionnaire, d'investisseur ou détentrice d'un autre intérêt dans Smartsoil, il devient difficile de lui accorder un statut de « plaignante » sans pour autant **banaliser le recours en oppression pour l'ouvrir à n'importe quel**

⁴⁷ *Guénette c. Nurun Inc.*, 2002 CanLII 9693, par. 24.

⁴⁸ *Produits forestiers Arbec c. Combustion Maxtherm inc.*, 2017 QCCS 6208.

créancier d'une société sans exception. Cela ouvrirait une dimension nouvelle à l'intention du législateur fédéral qui dépasse le but recherché par la création du recours équitable prévu à l'article 241 L.C.S.A. En d'autres termes, **il faut prouver un élément additionnel à l'existence d'une simple créance, soit un ou des gestes positifs de la part des intimés à un recours en oppression qui contribue directement à la frustration en tout ou en partie de la créance d'un demandeur qui serait privé de ce recouvrement à cause de la conduite préjudiciable des intimés.**

[Soulignements ajoutés – références omises]

[114] Bref, si la jurisprudence reconnaît qu'un créancier puisse se qualifier de plaignant au sens de l'article 238 LCSA, ce ne sont pas tous les créanciers qui s'en qualifient pour autant. Seuls ceux qui sont suffisamment à « l'intérieur de la société » devraient être en mesure de se qualifier de plaignants. La Cour d'appel dans *Abandonato c. Corporation Steckmar*⁴⁹ s'exprimait ainsi:

[126] Par contre, **certains semblent adopter une approche plus large et libérale à cet égard. Cette approche me semble appropriée. On ne peut traiter tous les créanciers de la même façon.** Certains créanciers sont **plus à l'intérieur** de la société que d'autres. Par exemple, l'actionnaire qui ne reçoit pas son dividende, ou celui dont les actions sont rachetées, mais qui n'en reçoit pas le prix, sont des créanciers de la société, mais **pas au même titre que la personne qui lui prête de l'argent** ou qui lui vend des marchandises. De plus, la personne qui prête de l'argent à la société peut négocier des droits comme l'option d'acquérir des actions, une participation dans les profits ou un droit de regard sur certaines décisions de la société.

[127] À mon avis, il faut analyser la relation entre les intimés et chacune des sociétés visées et la nature du recours intenté. **Le critère retenu par la juge, de « suffisamment 'à l'intérieur' de la société », me semble approprié** : il donne un sens au paragraphe 439(3) tout en respectant la nature du recours en redressement.

[Soulignements ajoutés – références omises]

[115] Cette approche de la Cour d'appel permet de conclure que sur le large spectre de créanciers d'une société, seuls ceux qui ont un intérêt particulier dans la gestion de celle-ci devraient pouvoir se qualifier de plaignants, un intérêt qui dépasse le simple souhait d'être remboursé, mais dont le paiement est assorti d'une composante de volatilité par rapport au rendement souhaité.

[116] Revenons à Otéra.

[117] Il serait difficile de soutenir ici qu'Otéra est « suffisamment à l'intérieur » de la société. Elle agit à titre de créancière hypothécaire dont le recours est limité à la Place

⁴⁹ *Abandonato c. Corporation Steckmar*, 2022 QCCA 1405. Cette décision a été rendue en relation avec un recours intenté en vertu de la législation provinciale, la LSAQ. Le Tribunal estime cependant que les enseignements de la Cour d'appel sont applicables à un recours similaire intenté en vertu de la LCSA.

Bonaventure et non à l'endroit des Débitrices. Des Débitrices qui ne sont pas toutes des entités à vocation unique (*single purpose entities*) et qui détiennent des intérêts dans plusieurs autres projets immobiliers, et non seulement ceux liés à la Place Bonaventure.

[118] Il serait tout aussi difficile de conclure à une conduite déficiente des administrateurs en place dépassant le simple désaccord commercial sur le processus devant encadrer la mise en vente de la Place Bonaventure.

[119] Encore moins que des circonstances particulières justifient une telle demande alors qu'Otéra est pleinement en mesure d'exercer ses recours de droit commun découlant de sa créance hypothécaire. La preuve est sans équivoque à cet égard, Otéra ayant transmis ses préavis et étant en mesure de s'appuyer sur le plein exercice de ses recours hypothécaires, les délais étant expirés depuis fort longtemps.

[120] L'avocat d'Otéra soulignera que l'exercice de recours hypothécaire s'adapte difficilement à la mise en place du processus de vente et le remplacement d'un gestionnaire, sans véritablement substantiver ses craintes. Pourtant, à l'inverse, rien en preuve ne permet de soutenir que ce serait plus efficace de mener ces démarches sous l'auspice d'un séquestre sous la Partie IX de la LCSA. D'un point de vue purement technique et juridique, le Tribunal ne voit pas comment un exercice combiné des recours hypothécaires de vente sous contrôle de justice et de prise de possession pour fins d'administrations ne permettrait pas d'arriver aux fins souhaitées par Otéra.

[121] Il est par ailleurs utile de revenir à la base et rappeler que l'objet de la législation corporative est de régir d'abord et avant tout les relations entre une personne morale, ses administrateurs et les actionnaires. Les créanciers sont des acteurs d'arrière-scène dans la législation corporative, car leurs attentes ne sont pas fonction du même risque que ceux pris par les actionnaires.

[122] Contrairement à l'actionariat, la spéculation n'est pas au cœur de l'investissement en dette. C'est ce qui explique que le créancier se voit conférer des droits et recours différents - plus musclés et intrusifs à plusieurs égards - aux termes du C.c.Q., du C.p.c. en plus de ceux prévus à la législation en insolvabilité, lorsque sa créance est mise en péril par une conduite erratique de leur débiteur.

[123] C'est aussi ce qui explique aussi que l'implication du créancier dans la gestion et la gouvernance de sa débitrice corporative demeure exceptionnelle. Il n'a pas de voix démocratique dans l'élection de ceux qui sont chargés de l'administrer et de faire fructifier l'investissement des actionnaires. L'intervention du créancier dans la gestion, ou du moins son intérêt survient au moment où sa créance est injustement mise en péril.

[124] S'il suffisait qu'un simple désaccord sur la gestion des administrateurs dûment élus puisse permettre aux créanciers de s'en plaindre et de bénéficier des mêmes recours traditionnellement réservés aux actionnaires, abstraction serait faite au quotidien du rôle

et des attentes sous-jacentes de leurs véhicules d'investissements aux visées fort différentes. Il y aurait confusion des genres.

[125] L'imputabilité de la gestion des affaires d'une société a plusieurs bénéficiaires ultimement, mais c'est aux actionnaires que revient la tâche de se prononcer sur l'administration des dirigeants élus pour agir dans le meilleur intérêt de la société.

[126] En l'absence de circonstances particulières appuyées d'une preuve convaincante établissant une injustice ou iniquité, le Tribunal doit se garder de conférer un statut de plaignant à un créancier. À ce sujet, l'auteur Paul Martel⁵⁰ s'exprime ainsi :

En l'absence d'une preuve établissant au moins que prima facie le créancier subirait une injustice ou une iniquité s'il ne pouvait présenter sa demande et aller à procès, le tribunal ne doit pas lui reconnaître la qualité pour exercer ce recours.

[127] Le « désalignement d'intérêts » auquel fait référence Otéra dans sa Demande n'est pas suffisant pour se qualifier de circonstances particulières afin de lui permettre de bénéficier du statut de plaignant.

[128] Le différend qui oppose les parties porte sur l'encadrement du processus de vente à mettre en place eu égard à la Place Bonaventure. C'est un différend de nature purement commercial et rien dans la preuve ne permet de déceler une conduite abusive ou d'une injustice à l'endroit des intérêts d'Otéra à titre de créancière hypothécaire. La preuve démontre par ailleurs que sa créance n'est pas à risque et que l'équité sur la Place Bonaventure est substantielle, lui offrant réconfort pour autant.

[129] Le plan d'affaires de Kevric est sérieux et appuyé d'une démarche fort détaillée⁵¹. On peut être en accord ou non avec la démarche, mais rien au dossier ne permet de soutenir qu'Otéra remette en question sérieusement ses principales composantes. Le flux de trésorerie⁵² prévoit en détail ce que coûtera le plan de revitalisation en 2026 et 2027 en route vers une vente en 2029 au plus tard. La société a les fonds requis pour y donner suite sans l'obtention d'un financement, à même les revenus opérationnels.

[130] En contraste, Otéra suggère une alternative menée par un tandem formé de PwC et Canderel fort légère en termes de détails.

[131] Il n'y a aucun budget, aucune indication quant aux coûts de l'ajout de PwC et de Canderel et la courbe d'apprentissage abrupte à laquelle ils devront faire face. Canderel et PwC ne sont par ailleurs pas venus étayer de quelque manière que ce soit le plan envisagé pour la suite des choses, si ce n'est qu'une mention d'une nécessaire

⁵⁰ MARTEL, Paul, *La Société Par Actions au Québec – Les aspects juridiques*, Éditions Wilson & Lafleur Martel Ltée, 2025, par. 31-176 (« **Martel** »).

⁵¹ Pièce I-6.

⁵² Pièce I-6, p. 27.

revitalisation d'une centaine de jours avant le déploiement d'un processus de vente. Aucune démonstration de plus-value par rapport au plan de Kevric.

[132] Monsieur Ravani, Premier Directeur Crédit Immobilier pour l'est du Canada chez Otéra, dans le cadre de son interrogatoire, dira que la réflexion quant au processus de vente envisagé par Otéra est encore au stade embryonnaire et devrait s'étaler sur une durée de 18 à 24 mois alors que PwC parle d'une période de stabilisation initiale de 100 jours dans son rapport⁵³. De son côté, Kevric propose un processus de vente dont la durée est fonction de l'atteinte de cibles de revenus opérationnels ou au plus tard en 2029, donc un processus d'un maximum de 36 mois.

[133] Il ressort de la preuve que ce n'est pas tant sur le processus de vente que les parties ne semblent pas s'entendre – les modalités et la durée envisagée sont similaires. C'est plutôt sur le chef d'orchestre devant être au gouvernail de ce processus. Avec égard, c'est largement insuffisant pour se qualifier de circonstances particulières dans le contexte de ce dossier.

[134] Otéra bénéficie par ailleurs d'un éventail de recours appropriés pour exprimer son désaccord de manière ferme. Des recours contractuels et hypothécaires. Des recours qu'elle a d'ailleurs entrepris et menés de front. La demande de redressement sous l'égide de la LCSA ne saurait se substituer ou suppléer à de tels recours dans le contexte du présent dossier.

[135] Bref, Otéra ne saurait se qualifier de plaignante.

(ii) La Demande ne fait pas montre d'une attente raisonnable frustrée par un comportement abusif ou injuste

[136] Admettant même qu'Otéra ait pu se qualifier de plaignante, le Tribunal est d'avis qu'elle n'aurait pas été en mesure de démontrer l'existence d'une attente raisonnable frustrée.

[137] Rappelons qu'une demande de séquestre sous la Partie IX de la LCSA s'inscrit dans le cadre d'un recours en redressement pour abus.

[138] Un tel recours vise à rétablir ce qui est juste et équitable et confère au Tribunal un vaste pouvoir d'imposer le respect non seulement du droit, mais de l'équité. Les tribunaux saisis d'une demande de redressement pour abus doivent tenir compte de la réalité commerciale, et pas seulement de considérations strictement juridiques⁵⁴.

[139] Le sort d'une demande de redressement pour abus dépend largement des faits en cause. Ce qui est juste et équitable selon les attentes raisonnables des parties intéressées tient compte du contexte et des rapports en jeu. Un comportement abusif

⁵³ Interrogatoire tenu le 11 février 2026, pages 55-56.

⁵⁴ *BCE Inc. c. Détenteurs de débentures de 1976*, [2008] 3 RCS 560 (« **BCE** »), par. 58.

dans une situation donnée ne sera pas nécessairement abusif dans une situation différente⁵⁵.

[140] Comme la Cour suprême l'indiquait dans *BCE Inc. c. Détenteurs de débentures de 1976*⁵⁶, une telle demande vise la réparation d'une atteinte aux intérêts en droit ou en *equity* des parties intéressées touchées par le comportement abusif d'une société ou de ses administrateurs. Ce recours est ouvert à un large éventail de parties intéressées incluant détenteurs de valeurs mobilières, créanciers, administrateurs et dirigeants⁵⁷.

[141] L'article 241 LCSA permet au Tribunal de redresser la situation provoquée par la société qui, à son avis, abuse des droits des détenteurs de valeurs mobilières, créanciers, administrateurs ou dirigeants, ou se montre injuste à leur égard en leur portant préjudice ou en ne tenant pas compte de leurs intérêts (i) soit en raison de son comportement (ii) soit par la façon dont elle conduit ses activités commerciales ou ses affaires internes, ou encore (iii) par la façon dont ses administrateurs exercent ou ont exercé leurs pouvoirs.

[142] Dans *BCE*, la Cour suprême indique que le test à appliquer comporte deux volets et que c'est à celui qui fait la demande de redressement sous l'égide de l'article 241 LCSA que revient le fardeau d'en établir satisfaction.

[143] La première phase de ce test est la démonstration d'une attente raisonnable frustrée par celui qui en fait la demande.

[144] Le Tribunal doit alors établir si le reproche formulé par le plaignant découle d'une attente raisonnable eu égard à la conduite des administrateurs. Ce premier volet porte sur les attentes commerciales subjectives du plaignant sans égard à la conduite des administrateurs, qui fait l'objet de second volet du test.

[145] Cependant, l'établissement de l'attente raisonnable ne peut se faire uniquement qu'à partir du prisme subjectif du plaignant. Il est question ici de déterminer si le reproche formulé par le plaignant est commercialement raisonnable eu égard à toutes les circonstances propres au dossier⁵⁸.

[62] Comme le suggère le mot « raisonnable », le concept d'attentes raisonnables est **objectif et contextuel**. **Les attentes réelles d'une partie intéressée en particulier ne sont pas concluantes**. Lorsqu'il s'agit de déterminer s'il serait « juste et équitable » d'accueillir un recours, la question est de savoir si ces attentes sont raisonnables compte tenu des faits propres à l'espèce, des rapports en cause et de l'ensemble du contexte, **y compris la possibilité d'attentes et de demandes opposées**.

[Soulignements ajoutés]

⁵⁵ *Ibid*, par. 59

⁵⁶ *Ibid*.

⁵⁷ *Ibid*, par. 45.

⁵⁸ *Ibid*, par. 62.

[146] L'établissement de l'attente raisonnable dépend donc d'une analyse à la fois subjective et objective.

[147] Le Tribunal afin de statuer sur le caractère objectif de l'attente soulevée, doit tenir compte d'un ensemble de facteurs, notamment les pratiques commerciales courantes, la nature de la société, les rapports entre les parties, les pratiques antérieures, les mesures préventives qui auraient pu être prises, les déclarations et conventions, ainsi que la conciliation équitable des intérêts opposés de parties intéressées⁵⁹.

[148] Qu'en est-il en l'espèce, est-ce qu'une attente raisonnable d'Otéra a été frustrée?

[149] Le Tribunal ne peut s'en convaincre.

[150] Otéra soutient essentiellement que les Débitrices ont fait abstraction de leurs engagements contractuels, notamment en ne remboursant pas le prêt à échéance. C'est la source de son attente raisonnable.

[151] Si le Tribunal peut très bien concevoir que le respect des obligations contractuelles soit constitutif d'une attente raisonnable, le seul défaut ne saurait être constitutif d'une frustration à cet égard⁶⁰. Les recours contractuels sont à privilégier dans ces circonstances.

[152] Il n'est pas remis en question que le prêt d'Otéra est échu et que les Débitrices se sont engagées contractuellement à faciliter le délaissement de la Place Bonaventure et la transition vers un autre gestionnaire si Otéra en manifestait le désir.

[153] Mais justement, ce n'est pas ce dont il est question ici. Otéra ne demande pas le délaissement de la Place Bonaventure.

[154] Ce dont il est question, c'est de la nomination d'un séquestre aux pouvoirs traditionnellement réservés aux séquestres nommés en contexte d'insolvabilité.

[155] Avec égard, le Tribunal ne peut se convaincre que la mise en place d'une mesure aussi intrusive que la nomination d'un séquestre avec pouvoirs équivalents à ceux réservés au séquestre nommé en vertu de l'article 243 LFI pour mener un processus de vente et remplacer Kevric à titre de gestionnaire jusqu'à ce que la vente soit concrétisée puisse avoir été une expectative commerciale raisonnable dans les circonstances.

[156] Or, les parties se contorsionnent pour affirmer que les Débitrices sont solvables. Pourtant, du même souffle, Otéra souhaite obtenir la nomination d'un séquestre ayant exactement les mêmes pouvoirs qu'un séquestre en fondant l'ordonnance recherchée

⁵⁹ BCE, par. 72.

⁶⁰ Martel, par. 21-203.4.

sur l'ordonnance standard pour les demandes de séquestre sous l'égide de l'article 243 LFI.

[157] Otéra recherche ni plus ni moins l'émission d'une ordonnance de séquestre sous l'article 243 LFI, mais en contexte de demande de redressement sous la LCSA, alors que la solvabilité des Débitrices n'est pas remise en question.

[158] Avec égard, malgré tout le bon sens commercial que cette Chambre commerciale doit adopter, c'est un pas trop grand à franchir. Un précédent qu'il convient de ne pas créer.

[159] Revenons aux attentes raisonnables d'Otéra. Ces attentes, bien qu'elles ne soient pas formulées de manière aussi précise dans la Demande, s'articuleraient autour de la vente forcée de la Place Bonaventure avec droit de veto sur les modalités entourant le processus de vente.

[160] Avec égard, le Tribunal ne croit pas que c'était là une attente raisonnable dans les circonstances.

[161] Il est difficile de voir comment Otéra ait pu avoir une expectative raisonnable de pouvoir forcer que la vente de la Place Bonaventure appartenant aux Débitrices et gérée par Kevric se fasse dans un cadre aussi intrusif que celui d'une mise sous séquestre aux allures d'un processus réservé à une société insolvable.

[162] Si le Tribunal reconnaît que les Débitrices soient en défaut de certaines obligations contractuelles face à Otéra, cette situation ne dédouane pas cette dernière de son obligation d'exercer les droits qui en résulte en faisant fi de l'intérêt des autres parties prenantes gravitant dans l'écosystème de la Place Bonaventure.

[163] Prendre le contrôle des Débitrices et de ses actifs dans un contexte de solvabilité en raison d'un désaccord sur la stratégie de mise en vente de la Place Bonaventure ne pouvait être constitutif d'une attente raisonnable chez Otéra, malgré l'existence de défauts contractuels.

[164] Par ailleurs, le Tribunal se gardera de s'aventurer outre mesure sur l'analyse de la Demande d'Otéra sous l'angle d'une nomination de séquestre sous l'article 243 LFI, parce qu'au final, ce n'est pas l'objet de sa demande. Même si le projet de jugement soumis est en fait un calque de l'ordonnance standard de séquestre sous l'article 243 LFI, ce qu'Otéra demande, c'est la nomination d'un séquestre au terme de la partie IX de la LCSA, reconnaissant la solvabilité des Débitrices.

[165] Il convient de le souligner, car la nomination d'un séquestre au sens de la LFI répond à des impératifs et critères particuliers afin de justifier une mesure qui vise essentiellement à permettre à un créancier garanti de faciliter la réalisation d'actifs assujettis à ses sûretés dans un contexte de perte de confiance envers l'administration qui, par ses agissements met la réalisation de sa créance en péril.

[166] La Demande d'Otéra n'a tout simplement pas été conçue pour soutenir un tel remède.

(iii) La Demande ne fait pas montre d'une conduite abusive ou injuste à l'endroit d'Otéra

[167] Bien que le Tribunal ait conclu à l'absence d'attente raisonnable frustrée, il convient tout de même de se prononcer sur l'absence de conduite abusive ou injuste des administrateurs de Débitrices.

[168] Passons donc au second volet du test de *BCE*.

[169] S'il est établi qu'une attente raisonnable a été frustrée, il faut alors déterminer si le comportement reproché constitue un « abus », un « préjudice injuste » ou une « omission injuste de tenir compte » des intérêts en cause au sens du par. 241(2) *LCSA*.

[170] C'est l'analyse de la conduite des administrateurs qui est en jeu dans le cadre de ce second volet du test.

[171] Il importe de souligner qu'il doit s'agir d'une conduite dénotant plus qu'une simple inconsidération. Il n'est pas question de sanctionner le simple désaccord sur la gestion des opérations quotidiennes de la société.

[172] Les enseignements de la Cour suprême dans *BCE* sont clairs : ce ne sont pas toutes les attentes déçues, même lorsqu'elles sont raisonnables, qui donnent ouverture à une demande sous le régime de l'art. 241 *LCSA*.

[173] Cette disposition exige que le comportement visé constitue un « abus », un « préjudice injuste » ou une « omission injuste de tenir compte » des intérêts en cause⁶¹ :

[89] Jusqu'à maintenant, la Cour a examiné la façon dont le plaignant doit établir la preuve du premier élément de la demande de redressement pour abus — à savoir qu'il s'attendait raisonnablement à être traité d'une certaine manière. Or, pour parfaire sa demande de redressement pour abus, le plaignant doit prouver que le défaut de répondre à cette attente est imputable à une conduite injuste et qu'il en a résulté des conséquences préjudiciables au sens de l'art. 241 de la *LCSA*. **Ce ne sont pas, en effet, tous les cas où une attente raisonnable a été frustrée qui commandent la prise en compte des considérations en equity sur lesquelles repose la demande de redressement pour abus. Le tribunal doit être convaincu que la conduite en cause relève des notions d'« abus », de « préjudice injuste » ou d'« omission injuste de tenir compte » des intérêts du plaignant, au sens de l'art. 241 de la LCSA.** Dans cette perspective, l'analyse des attentes raisonnables qui constitue l'assise théorique de la demande de redressement pour abus et les types particuliers de comportement décrits à

⁶¹ *BCE*, par. 89.

l'art. 241 apparaissent comme des approches complémentaires, et non des approches distinctes, comme on l'a parfois supposé. Ensemble, ces approches offrent un tableau complet de ce qui constitue une conduite injuste et inéquitable, pour reprendre les termes de l'arrêt *Ebrahimi*.

[Soulignements ajoutés]

[174] Qu'en est-il ici?

[175] Commençons par le contexte. La preuve révèle clairement la proverbiale fatigue du prêteur (*lender's fatigue*) Otéra.

[176] Ce qui obscurcit le prisme à travers lequel Otéra analyse les alternatives qui lui sont offertes par les Débitrices. Des alternatives, rappelons-le, qui permettent d'entrevoir la même finalité que celle recherchée par Otéra sans que sa créance hypothécaire ne soit mise en péril tout en minimisant les impacts sur les autres parties prenantes.

[177] Sans besoin d'épiloguer trop longuement sur le sujet, le Tribunal estime qu'il est important de souligner que rien dans la preuve ne permet de soutenir que les administrateurs ont agi en violation de leurs obligations statutaires.

[178] La preuve démontre plutôt que les administrateurs des Débitrices agissent dans le meilleur intérêt des sociétés qu'ils administrent, en tenant compte d'une variété d'intérêts de parties prenantes, incluant les autres créanciers et les actionnaires.

[179] Comme le souligne la Cour suprême dans *BCE*⁶², il n'y a pas de règle absolue lorsque vient le temps d'analyser la conduite des administrateurs devant une situation conflictuelle entre parties prenantes. Pour autant que les administrateurs aient considéré l'intérêt de toutes les parties prenantes et que la solution retenue est équitable dans les circonstances, ils bénéficieront de la protection de la défense de l'appréciation commerciale :

[82] Dans son ensemble, la jurisprudence en matière d'abus confirme que l'obligation des administrateurs d'agir **au mieux des intérêts de la société inclut le devoir de traiter de façon juste et équitable chaque partie intéressée touchée par les actes de la société.** Il n'existe pas de règles absolues. Il faut se demander chaque fois si, dans les circonstances, les administrateurs ont agi au mieux des intérêts de la société, en **prenant en considération tous les facteurs pertinents**, ce qui inclut, sans s'y limiter, **la nécessité de traiter les parties intéressées qui sont touchées de façon équitable**, conformément aux obligations de la société en tant qu'entreprise socialement responsable. [...]

[84] Aucun principe n'établit que les intérêts d'un groupe — ceux des actionnaires, par exemple — doivent prévaloir sur ceux d'un autre groupe. **Tout dépend des particularités de la situation dans laquelle se trouvent les administrateurs et de la question de savoir si, dans les**

⁶² *BCE*, par. 82, 83 et 84.

circonstances, ils ont agi de façon responsable dans leur appréciation commerciale.

[Soulignements ajoutés]

[180] Le Tribunal n'est pas dupe, il n'est pas question ici d'altruisme, les administrateurs des Débitrices étant aussi administrateurs de Kevric.

[181] Cela dit, une telle situation ne fait pas naître une situation de conflit d'intérêts pour autant : il est parfaitement possible dans les circonstances du présent dossier de conjuguer le meilleur intérêt des Débitrices avec celles des sociétés qui en sont actionnaires. Dit autrement, rien au dossier ne permet de soutenir que le simple fait que Kevric soit dans l'actionnariat des sociétés détenant la Place Bonaventure et dans l'actionnariat de Gestion est constitutif d'un conflit d'intérêts pour les administrateurs des Débitrices.

[182] Revenons à *BCE* où la Cour suprême a cadré le terme « abus » comme désignant un comportement coercitif et excessif, évoquant la mauvaise foi alors que le « préjudice injuste » peut impliquer un état d'esprit moins coupable, mais dont les conséquences sont néanmoins injustes. Quant à l'« omission injuste de tenir compte » d'intérêts donnés, c'est une situation où un intérêt n'est pas pris en compte parce qu'il est perçu comme sans importance, contrairement aux attentes raisonnables des parties intéressées⁶³.

[183] Le Tribunal est d'avis que la preuve ne permet pas de soutenir que les administrateurs des Débitrices se sont livrés à une telle conduite injuste ou abusive à l'endroit d'Otéra.

[184] La décision des administrateurs des Débitrices de refuser la nomination d'un séquestre pour mener la vente de la Place Bonaventure et de plutôt favoriser que ce processus soit mené par Kevric ne répond à aucun de ces cas d'espèce visés à l'article 241 LCSA. Pas de conduite abusive. Aucun préjudice injuste. Rien ne pouvant soutenir une omission injuste de tenir compte de l'intérêt d'Otéra.

[185] Toutes les parties s'entendent pour procéder à la mise en vente de la Place Bonaventure. Seulement, Kevric souhaite ne pas être écartée de cette phase névralgique en s'appuyant sur une expérience non négligeable dans la revalorisation et la vente d'immeuble similaires.

[186] Kevric soutient que son implication et un cadre hors séquestre sont plus propices à générer un produit de vente supérieur à celui proposé par Otéra qui se veut un calque d'une vente sous l'auspice d'un séquestre aux pouvoirs identiques à ceux réservés à une situation d'insolvabilité où des impératifs particuliers mènent à des ventes plus rapides et moins généreuses.

⁶³ *BCE*, par. 68.

[187] Le Tribunal est d'avis que cette position de Kevric n'est très certainement pas une position abusive ou injuste à l'endroit d'Otéra.

[188] Il n'est pas remis en question, évaluations à l'appui, que la valeur de réalisation anticipée de la Place Bonaventure va générer plus que ce qui est dû à Otéra. Dit plus simplement, la créance d'Otéra n'est *pas* à risque⁶⁴.

[189] Dans ces circonstances, le Tribunal est fort inconfortable face à la Demande d'Otéra qui semble insister pour une réalisation agressive en mode accéléré. Une telle approche risque d'avoir un impact négatif sur la valeur de la Place Bonaventure, ce qui se fera inévitablement au détriment des autres parties prenantes.

[190] Si Otéra semble désormais parfaitement en droit d'exercer ses recours hypothécaires, il n'en demeure pas moins que cet exercice doit se faire en respect des droits et intérêts des autres parties prenantes, incluant créanciers et actionnaires des Débitrices.

[191] Surtout dans un contexte où Otéra insiste pour dire que les Débitrices sont parfaitement solvables.

[192] Bien que ce ne soit pas l'objet du présent débat, le Tribunal ne peut faire abstraction de l'obligation de bonne foi qui s'infère de tout exercice d'un droit, incluant ceux d'un créancier hypothécaire. À cet égard, il convient de rappeler ce passage de la Cour d'appel dans *Séquestre de Media5 Corporation*⁶⁵ :

[53] Comme tous les autres droits énoncés dans le *Code civil du Québec*, **les droits hypothécaires ne peuvent être exercés en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable**, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. Ces exigences, qui sont au cœur du droit civil québécois, **s'appliquent tout autant au créancier qui cherche à exécuter sa créance hypothécaire**.

[Soulignements ajoutés – références omises]

[193] Bref, même si Otéra avait été en mesure de démontrer que la nomination du séquestre répondait à la frustration d'une attente raisonnable, le Tribunal n'aurait pas été en mesure de conclure que celle-ci était en lien avec une conduite abusive ou injuste, donnant ouverture à une demande en redressement au sens de l'article 241 LCSA.

⁶⁴ Le Tribunal s'est vu fournir deux évaluations (Pièces I-5 et I-15) qui soutiennent une équité de plusieurs dizaines de millions de dollars sur la Place Bonaventure. Une proposition de mise en vente rapide planchant sur un processus agressif échelonné sur une période de six mois a aussi été produit (Pièce I-16). Sans surprise ce processus de vente agressif fait fondre l'équité envisagée. Le Tribunal retient peu de cette Pièce I-16 considérant que toutes les parties travaillent activement sur un processus de vente qui va s'échelonner sur 18 à 36 mois avec une revitalisation préalable.

⁶⁵ *Media5*, par. 53.

C- La demande de mise sous scellés des Pièces Confidentielles n'est justifiée que partiellement

[194] Bien que les parties s'entendent sur peu, elles semblent être sur la même longueur d'onde eu égard à la mise sous scellée des Pièces Confidentielles.

[195] Pourtant, la demande d'Otéra contient aucune allégation adressant particulièrement la mise sous scellé de ces pièces. À l'audition, lorsque questionnés par le Tribunal sur la justification du scellé demandé, les avocats des parties impliquées souligneront que la mesure s'inscrit dans une logique de protection de renseignements commerciaux sensibles.

[196] Débutons en rappelant que la publicité des débats judiciaire fait l'objet d'une forte présomption appuyée statutairement par une combinaison de l'article 23 de la *Charte des droits et libertés de la personne* ainsi que les articles 11 et 12 *C.p.c.* Le lourd fardeau d'établir une justification pour une entorse à cette présomption revient à celui qui souhaite obtenir la mise sous scellé⁶⁶.

[197] Un tribunal peut déroger au principe de la publicité des débats lorsque la diffusion d'informations très sensibles menace sérieusement la dignité d'une personne. Il existe des circonstances où un aspect de la vie privée d'une personne revêt une dimension d'intérêt public manifeste.

[198] L'enjeu n'est pas simplement le caractère personnel des renseignements, mais leur degré de sensibilité et le risque d'atteinte à la dignité que la société a intérêt à protéger. Ces préceptes s'appliquent que la personne soit physique ou morale, comme en l'espèce.

[199] Une lecture combinée des arrêts de la Cour Suprême dans *Sherman (Succession) c. Donovan*⁶⁷ et *Sierra Club c. Canada (ministre des Finances)*⁶⁸, permet d'établir que des documents contenant des renseignements commerciaux sensibles peuvent exceptionnellement faire l'objet d'une demande de mise sous scellé.

[200] Dans *Sherman*⁶⁹, la Cour suprême a mis de l'avant un test comprenant trois conditions afin de guider les tribunaux confrontés à une demande de mise sous scellé. Pour obtenir gain de cause, la personne qui demande au tribunal d'exercer son pouvoir discrétionnaire de façon à limiter la présomption de publicité doit établir cumulativement que :

200.1. La publicité des débats judiciaires pose un risque sérieux pour un intérêt public important.

⁶⁶ *Sirius Services conseils en technologie de l'information inc. c. Boisvert*, 2017 QCCA 518, par. 2.

⁶⁷ *Sherman (Succession) c. Donovan*, 2021 CSC 25.

⁶⁸ *Sierra Club c. Canada (ministre des Finances)*, 2002 CSC 41.

⁶⁹ *Sherman (Succession) c. Donovan*, 2021 CSC 25, par. 38.

200.2. L'ordonnance sollicitée est nécessaire pour écarter ce risque sérieux pour l'intérêt mis en évidence, car d'autres mesures raisonnables ne permettront pas d'écarter ce risque; et

200.3. Du point de vue de la proportionnalité, les avantages de l'ordonnance l'emportent sur ses effets négatifs.

[201] Risque sérieux, nécessité corrélative de l'ordonnance recherchée et proportionnalité.

[202] Ce n'est que lorsque ces trois conditions préalables sont remplies qu'une ordonnance discrétionnaire ayant pour effet de limiter la publicité des débats judiciaires — par exemple une ordonnance de mise sous scellés, une interdiction de publication, une ordonnance excluant le public d'une audience ou une ordonnance de caviardage — pourra dûment être rendue.

[203] L'Honorable Christian Immer, j.c.s. (alors à notre Cour) dans la décision *Raymond Chabot Grant Thornton c. Bourgeois*⁷⁰ en soulignant la difficile transposition du test de *Sherman* lorsqu'il est question de documents de nature commerciale, conclut que :

203.1. Ce ne sont pas toutes les données financières ou renseignements commerciaux qui constituent un intérêt public important, mais bien seulement les renseignements de grande valeur.

203.2. Le caractère sensible des renseignements doit toucher la partie la plus névralgique de l'entreprise.

203.3. Les renseignements révélant peu sur l'entreprise ne peuvent pas être protégés.

203.4. Les intérêts commerciaux qui sont à protéger doivent intéresser la société dans son ensemble et non seulement la partie qui cherche des mesures de protection.

203.5. Les intérêts commerciaux qui sont à protéger doivent intéresser la société dans son ensemble et non seulement la partie qui cherche des mesures de protection.

[204] Le Tribunal fait siennes ces conclusions.

⁷⁰ *Raymond Chabot Grant Thornton c. Bourgeois*, 2021 QCCS 2933, par. 32. Cette décision a été reprise par l'honorable Aline K. Quach dans la décision *Choquette c. Air Canada*, 2023 QCCS 4562 (par. 25), qui a été confirmée par la Cour d'appel (*Air Canada c. Choquette*, 2024 QCCA 1355).

[205] Revenons aux Pièces Confidentielles dont la mise sous scellé est demandée par Otéra et supportée par PSP et Kevric. Elles peuvent être regroupées sous quatre grandes catégories :

205.1. Des présentations faites par Kevric à Otéra et PSP⁷¹.

205.2. Des évaluations quant à la valeur de la Place Bonaventure⁷².

205.3. Des documents contractuels qui encadrent la relation entre Kevric, PSP et Otéra le *Co-Owners Agreement*, le PMA et l'AMA dans leurs différentes moutures au fil du temps⁷³.

205.4. Des échanges entre les parties⁷⁴.

[206] Le Tribunal ne croit pas que la vaste majorité de ces documents renferment des renseignements à ce point sensibles que leur divulgation mettrait en cause un aspect stratégique ou névralgique lié aux opérations des entreprises exploitées par PSP, Kevric ou encore Otéra pouvant se qualifier d'intérêt commercial important méritant protection.

[207] Passons chacune des catégories en revue.

ij) Les Présentations

[208] Débutons avec les Présentations. Il suffit de glaner la plupart de ces documents pour se convaincre qu'il n'est pas question de la recette du succès de chacun de ces joueurs sophistiqués. Des documents pamphlétaires pour la plupart révélant fort peu sur les ingrédients qu'ils entendent ajouter ou soustraire à la proverbiale sauce. Rien de névralgique et pas de renseignement de grande valeur.

[209] Cependant, la Pièce I-6 mérite un traitement différent. Il est question du plan d'affaires de Kevric pour la Place Bonaventure en 2026. Des renseignements de grande valeur. Ce plan d'affaires renferme de l'information névralgique sur le modèle d'affaires de Kevric par rapport à la Place Bonaventure. Un intérêt commercial qui ne peut être préservé qu'en ordonnant la mise sous scellé complète.

ii) Les Ententes Contractuelles

[210] Ensuite, passons aux Ententes Contractuelles qui sont au cœur du litige opposant les parties. Si le Tribunal peut concevoir l'inconfort des parties à devoir exposer les tenants et aboutissants de leur relation contractuelle au grand jour, c'est le prix à payer lorsque le litige est mené devant les tribunaux judiciaires. Il faut éviter de confondre un tribunal d'arbitrage avec un tribunal judiciaire.

⁷¹ Pièces I-1, I-6 et I-8 (les « **Présentations** »).

⁷² Pièces I-5, I-15 et I-16 (les « **Évaluations** »).

⁷³ Pièces R-3, R-4, R-5, R-8, R-9, R-19, R-20 et R-21 (les « **Ententes Contractuelles** »).

⁷⁴ Pièces R-14, R-15, R-16, R-17, R-22, I-12 et I-13 (les « **Échanges** »).

[211] Il n'y a rien de névralgique et ces documents ne renferment pas des renseignements de grande valeur pouvant justifier une mise sous scellé.

iii) Les Évaluations

[212] Au tour des Évaluations relativement à la valeur de la Place Bonaventure. Les parties souhaitent manifestement éviter que le marché soit informé de ces évaluations à l'aune d'une mise en vente annoncée. Les parties craignent que la divulgation de ces évaluations porte le marché à croire que les montants qu'elles renferment servent d'indications eu égard aux attentes et intentions des trois protagonistes.

[213] Le Tribunal est d'avis que cette crainte est prématurée.

[214] Nous ne sommes pas dans un contexte d'insolvabilité où une logique de protection de l'intégrité du processus de vente s'invite au débat visant à maximiser la valeur de réalisation d'une entreprise ou de ses actifs au bénéfice d'une panoplie de parties prenantes gravitant dans l'écosystème de l'entreprise.

[215] Cette logique s'infère de la nature même d'un processus d'insolvabilité statutaire où, par définition, certaines parties prenantes seront nécessairement affectées négativement, soit en raison d'une insuffisance du produit de vente ou en raison de la terminaison unilatérale de contrats.

[216] C'est-ce qui justifie habituellement une intervention en amont du Tribunal pour maintenir le proverbial « *level playing field* » et assurer que la mise en place du processus de vente maximise les chances d'obtenir le meilleur résultat commercial possible tout en minimisant les contrecoups inévitables. Dans un tel cadre, les tribunaux permettent à l'occasion une mise sous scellé de documents pouvant influencer sur la valeur de l'entreprise ou de ses actifs, mais jusqu'à la conclusion de la vente uniquement, après quoi la mise sous scellé est levée.

[217] Mais justement, il n'est pas question d'insolvabilité ici, les parties le soulignent en chorale, faut-il le rappeler. Il n'est pas question d'insuffisance prospective anticipée au terme de la vente de la Place Bonaventure ou de redressement opérationnel statutaire pouvant mettre à risque les relations commerciales avec fournisseurs, clients ou employés. Et il n'est pas question de sanctionner la mise en place d'un processus de vente ordonné avec un échéancier et des étapes identifiées.

[218] Par ailleurs, bien que l'intention commune de toutes les parties semble être de procéder à la mise en vente de la Place Bonaventure, à ce stade, rien ne permet d'entrevoir avec une certitude relative quel cadre sera utilisé pour mener cet exercice. D'autant que le rapport PwC et les documents de présentation de Kevric se rejoignent sur une nécessaire et préalable mise en valeur et/ou de stabilisation de la Place Bonaventure avant de pouvoir entamer un processus de vente formel. Plusieurs mois.

[219] D'un point de vue purement pratique, le Tribunal ne peut se convaincre que dans le cadre d'un processus de vente, tout acquéreur potentiel n'aurait pas accès aux documents dont la mise sous scellé est demandée. Ce sont tous des documents qui seraient de nature à faire partie d'une plateforme de consultation virtuelle (*virtual data room*) mise à la disposition des acquéreurs potentiels dans le cadre de leur vérification diligente.

[220] Est-ce que cet accès serait conditionné par la signature d'une entente de confidentialité? Sûrement, mais ce type d'entente répond à des impératifs purement commerciaux qui sont parfaitement étrangers à ceux encadrant la publicité des débats judiciaires.

[221] Et une fois que les parties choisissent de judiciariser leur différend, ce sont les impératifs de la publicité des débats judiciaires qui s'imposent.

[222] Cela dit, il y a lieu de soutirer certaines parties de ces évaluations portant sur les informations en lien avec les locataires et revenus de location, de l'information névralgique aux opérations de la Place Bonaventure, au cœur de son modèle d'affaires. Les locataires ne sont pas impliqués dans le litige opposant les parties. Les avocats de Kevric ont fourni une copie faisant abstraction de ces informations et ce seront ces versions caviardées qui seront produites au dossier de la Cour.

iv) Les Échanges

[223] La plupart de ces Échanges déclinent l'insatisfaction des parties par rapport à leur position respective. Rien de névralgique ou de grande valeur dans ces échanges.

[224] Cependant, la Pièce I-12 décrit certaines mesures de revitalisation envisagée et autres propositions d'ajustement de revenus locatifs eu égard à un des locataires de la Place Bonaventure avec lequel les relations semblent houleuses. Le Tribunal est d'avis que ce document renferme de l'information névralgique aux affaires de la Place Bonaventure.

v) Conclusion et sommaire quant aux Pièces Confidentielles

[225] Au final, en matière de renseignements commerciaux, le seuil est élevé pour mettre de côté la forte présomption dont la publicité des débats judiciaires jouit. Le lourd fardeau de convaincre le Tribunal de mettre de côté cette forte présomption revenait à Otéra et, dans une moindre mesure, à PSP et Kevric.

[226] Comme le souligne la Cour suprême dans *Sierra Club du Canada c. Canada (Ministre des Finances)*⁷⁵, même en présence d'un intérêt commercial méritant protection,

⁷⁵ *Sierra Club du Canada c. Canada (Ministre des Finances)*, [2002] 2 R.C.S. 522, 2002 CSC 41, par. 57.

le Tribunal se doit de considérer toutes « autres options raisonnables » en se demandant s'il existe des mesures alternatives à l'ordonnance de confidentialité recherchée qui pourrait préserver l'intérêt commercial en question.

[227] De l'avis du Tribunal, la demande de mise sous scellé n'est pas justifiée par rapport à toutes les Pièces Confidentielles autrement qu'en rapport avec les pièces suivantes et en fonction des modalités suivantes :

227.1. **Pièce I-6** : Plan d'affaires de Kevric pour la Place Bonaventure en 2026. Ce plan d'affaires renferme de l'information névralgique sur le modèle d'affaires de Kevric par rapport à la Place Bonaventure. Un intérêt commercial important qui ne peut être préservé qu'en ordonnant la mise sous scellé complète.

227.2. **Pièce I-5** : Si l'évaluation de Colliers quant à la valeur de la Place Bonaventure en date du 1^{er} juillet 2025 n'est pas névralgique, les pages 102 à 108 de cette évaluation renferment de l'information névralgique par rapport aux locataires et revenus de location, au cœur du modèle d'affaires de la Place Bonaventure. Des tiers qui par ailleurs, ne sont pas impliqués dans le litige opposant les parties. Les avocats de Kevric ont fourni une copie faisant abstraction de ces pages et cette version sera celle produite au dossier de la Cour.

227.3. **Pièce I-12** : Il s'agit d'une proposition d'ajustement de revenus locatifs eu égard à un des locataires avec lequel les relations semblent houleuses. Le Tribunal est d'avis que ce document renferme de l'information névralgique aux affaires de la Place Bonaventure. Un intérêt commercial qui ne peut être préservé qu'en ordonnant la mise sous scellé complète.

227.4. **Pièce I-15** : Similairement à l'évaluation Colliers (Pièce I-5), cette évaluation n'est pas névralgique, mais les pages 87 à 104 de celle-ci renferment de l'information névralgique. Les avocats de Kevric ont fourni une copie faisant abstraction de ces pages et cette version caviardée sera celle produite au dossier de la Cour.

[228] Toutes demandes de mise sous scellé visant les autres Pièces Confidentielles sont par conséquent rejetées.

III- CONCLUSION

[229] Le chant des sirènes de l'insolvabilité...

[230] Il faut se garder au nom d'un pragmatisme inéluctablement lié aux enjeux commerciaux de se livrer à la tentation de transposer les recours prévus en matière d'insolvabilité dans un contexte de litige commercial où la solvabilité n'est pas remise en question.

[231] Le Tribunal peut très bien comprendre cet attrait : les possibilités qu'offre la législation en insolvabilité sont enivrantes. Un cadre statutaire unique permettant de procéder avec célérité et avec un minimum de barrières procédurales tout en bénéficiant d'un accès sans pareil au Tribunal pour obtenir bénédiction sans devoir attendre la prochaine messe dominicale. Suspension générale des procédures, mise en échec de recours et autres droits contractuels, possibilité de résilier des ententes commerciales unilatéralement, radiation de sûretés sans contrepartie... La liste de prérogatives est longue et attrayante.

[232] Mais justement, il convient de rappeler que ces pouvoirs et recours extraordinaires sont conditionnés par une situation tout aussi extraordinaire. Il est question d'insolvabilité et d'un inévitable déficit entre ce que la société possède et ce qu'elle sera en mesure de payer. Entre ce qu'elle a promis et ce qu'elle peut livrer. Entre ce à quoi elle s'est engagée et ce qu'elle peut faire. Entre sa continuité d'opérations et sa liquidation.

[233] Il est aussi question d'une panoplie de parties prenantes qui tentent de préserver leur intérêt face à la survie menacée de la société insolvable. C'est ce contexte particulier qui justifie l'étendue des pouvoirs conférés aux tribunaux en vue d'assurer le proverbial « *level playing field* » et de répartir le plus équitablement possible les fâcheuses conséquences d'une situation d'insolvabilité. L'objectif étant d'éviter une course au solde, une réalisation désorganisée où chacun des intervenants tente de se faufiler au-devant de la proverbiale file d'attente.

[234] Toutefois, cet arsenal peut difficilement se justifier dans un contexte de solvabilité où l'intervention du Tribunal n'est requise pour assurer ce « *level playing field* » que dans des circonstances particulières. Plutôt, dans un tel contexte, le Tribunal doit s'assurer que les recours exercés sont en lien avec les droits dont les parties disposent, que ce soit statutairement ou conventionnellement en laissant les forces du marché jouer le rôle qui a amené les parties se livrer à la joute judiciaire qui se déroule devant lui.

[235] Dit plus simplement, le Tribunal est parfaitement d'accord que l'adjudication de plusieurs enjeux commerciaux serait facilitée par une transposition des recours et pouvoirs extraordinaires découlant de la législation en insolvabilité dans un contexte de litige commercial mû entre sociétés solvables. Cependant, le pragmatisme ne peut aller jusqu'à faire abstraction que ces pouvoirs et recours répondent à une situation exceptionnelle qui n'est tout simplement présente en l'espèce.

[236] Quelques remarques finales, en terminant.

[237] D'abord, les parties ont tenté d'introduire en filigrane des solutions qui manifestement, ont fait l'objet de discussions et de négociations inachevées en vue d'éviter le présent jugement.

[238] Kevric suggère dans sa contestation qu'un mécanisme de vente aux assises conventionnelles soit mis de l'avant alors que PSP recherche une conclusion déclaratoire

dans son plan d'argumentation demandant au Tribunal de statuer que l'assiette de la créance hypothécaire d'Otéra ne vise pas les comptes bancaires.

[239] Avec égard, le rôle du Tribunal à ce stade n'est pas de servir de forum de négociations. Le Tribunal agit plutôt à titre de forum d'adjudication en fonction de demandes judiciaires bien cadrées aux termes des procédures au dossier.

[240] Par conséquent et pour éviter toute ambiguïté, ces demandes faites en dilettantes ne sont pas traitées dans le présent jugement. Les parties conservent la pleine faculté de soumettre de telles demandes en planchant leurs positions respectives au moyen de demandes judiciaires en temps opportun.

[241] Ensuite, il convient de souligner que le Tribunal n'était appelé qu'à se prononcer sur la demande de nomination de séquestre judiciaire en vertu de la Partie IX de la LCSA.

[242] Le Tribunal ne se prononce pas ici sur un éventuel recours qu'Otéra ou encore PSP pourrait entreprendre. Délaissement forcé des actifs liés à la Place Bonaventure, liquidation en raison d'une impasse ou même la nomination d'un séquestre intérimaire ou d'un séquestre en vertu de la LFI. Seulement, de telles demandes devront faire l'objet de procédures distinctes avec une description factuelle plus élaborée en fonction des remèdes réellement envisagés. La Demande d'Otéra dans sa mouture actuelle ne permet pas de considérer ces recours.

[243] Otéra a *choisi* de présenter une trame narrative axée sur l'unique recours faisant l'objet de sa demande : la nomination d'un séquestre en vertu de la Partie IX de la LCSA. Le Tribunal est conscient que la relation entre les parties est pleine de relief et rien dans le présent jugement ne saurait être interprété comme le liant eu égard à une demande d'une autre nature qui pourrait être formulée par Otéra et/ou PSP ultérieurement.

[244] Seulement, malgré toute la bonne volonté commerciale qui doit empreindre le prisme d'analyse de la Chambre commerciale, ceci ne peut mener à l'outrecuidance d'impératifs législatifs laissant peu place à l'interprétation.

[245] Finalement, l'avocat de PSP rappellera avec panache durant ses plaidoiries que ce dossier oppose « *Top graded business people represented by top graded professionals* ». Une évidence qu'il convient de souligner.

[246] Le Tribunal a pleine confiance que ces parties sophistiquées et leurs avocats chevronnés redoubleront d'efforts pour trouver une solution à leur dispute quant à la suite des choses eu égard à la Place Bonaventure. Seulement, cette solution ne peut prendre la forme de l'approche en demi-teinte et saugrenue proposée au Tribunal ce jour.

[247] *Les choses simples sont les plus extraordinaires, et seuls les savants parviennent à les voir...*⁷⁶

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[248] **REJETTE** la demande d'Otéra.

[249] **ORDONNE** la mise sous scellé des Pièces I-5, I-6, I-12 et I-15.

[250] **LE TOUT**, avec frais contre Otéra.

LUC MORIN, J.C.S.

Me Sylvain Rigaud
Me Hugo Lefebvre
Me Se-Line Duong
RIGAUD LÉGAL INC.

Avocats de la Requérante

Me Douglas Mitchell
Me Jordan Bitan
IMK s.e.n.c.r.l., L.L.P.

Me Paul Ryan
Me Henry Steinberg
Me Nicholas Bakopanos
SPIEGEL RYAN, s.e.n.c.r.l.

Avocats de la Débitrice, IMMEUBLES RIMANESA INC.

Me Gerald F. Kandestin
Me Jeremy Cuttler
KUGLER, KANDESTIN s.e.n.c.l., L.L.P.
Avocats de la Débitrice, PSPIB-RE DIRECT INC.

Me Jean-Yves Simard
PRELIA CANADA, s.e.n.c.r.l., s.r.l.

⁷⁶ Cette célèbre citation provient de l'œuvre « L'Alchimiste » de Paulo Coelho.

Avocat de la Mise en cause Gestion

Me Hugo Babos-Marchand
Me Rosemarie Sarrazin
MCCARTHY TÉTRAULT LLP

Avocats du séquestre proposé PwC

Date d'audience : 8 avril 2026