

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO : 500-11-048114-157

COUR SUPÉRIEURE

(En matière de faillite et d'insolvabilité)

**DANS L'AFFAIRE DE L'ARRANGEMENT
DE :**

**BLOOM LAKE GENERAL PARTNER
LIMITED ET AL.**

Débitrices

Et

FTI CONSULTING CANADA INC.

Contrôleur

ET

**ADMINISTRATION PORTUAIRE DE SEPT-
ÎLES**

Petitioner/Requérante

Et

VILLE DE SEPT-ÎLES

Mise-en-cause

**CONTESTATION DE LA REQUÊTE POUR JUGEMENT DÉCLARATOIRE
RELATIVEMENT AUX TAXES MUNICIPALES RÉCLAMÉES ADMINISTRATION
PORTUAIRE DE SEPT-ÎLES**

**(par. 53 à 56 de l'Ordonnance Initiale prononcée le 27 janvier 2015
en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*)**

**À L'HONORABLE JUGE STEPHEN W. HAMILTON, JUGE DE LA COUR
SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN MATIÈRE COMMERCIALE DANS ET POUR LE
DISTRICT DE MONTRÉAL, LA REQUÉRANTE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE
QUI SUIT :**

A) LES PARTIES

1. La Mise en cause est une Municipalité légalement constituée en vertu des Lois du Québec et à ce titre elle a le pouvoir d'imposer et de prélever sur les immeubles sis sur son territoire, les taxes visant à assurer l'opération générale de ladite Municipalité et d'appliquer les lois et règlements relativement aux développements et au zonage;

2. Dans le cadre du présent dossier, plusieurs immeubles détenus par les Compagnies débitrices font partie du territoire de la Mise en cause;
3. Le 27 janvier 2015, l'honorable juge Martin Castonguay a émis l'Ordonnance initiale pour les corporations suivantes : Bloom Lake General Partner limited («Bloom Lake GC»), Quinto Mining Corporation («Quinto»), 8568391 Canada limited et Cliffs Québec Iron Mining ULC («CQIM») et les Mises en cause The Bloom Lake Iron Ore Mine Limited Partnership («Bloom Lake LP») et Bloom Lake Railway Company Limited («Bloom Lake Railway Company») (collectivement appelées «**les Parties Bloom**»);
4. Le 20 mai 2015, l'honorable Stephen W. Hamilton a émis une Ordonnance initiale amendant l'Ordonnance initiale demandant la protection de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* pour Wabush Iron Co. limited («Wabush Iron») et Wabush Resources inc. («Wabush Resources»), Wabush Mines, an unincorporated contractual joint venture («Wabush Mines»), Arnaud Railway Company («Arnaud Railway»), et Wabush Lake Railway Company Limited («Wabush Railway») (collectivement appelées «**les Parties Wabush**»);
5. Le Contrôleur FTI Consulting Canada inc. a été nommée par la Cour aux arrangements des Parties Bloom et des Parties Wabush, tel qu'il appert du dossier de la Cour;

B) LES FAITS

6. La procédure initiée le 3 octobre 2016 par Administration Portuaire de Sept-Îles. (ci-après la «Administration») pour interpréter un jugement de l'honorable juge Stephen W. Hamilton n'est pas constituée devant le bon forum;
7. En effet, le «Vesting Order» obtenu ne peut pas annuler tous les droits de la Mise en cause vis-à-vis la Requérante, et ce, notamment pour les motifs suivants;
8. Plusieurs transactions de vente d'actifs immobiliers ont été faites touchant entre autres des immeubles pour lesquels la municipalité de la Ville de Sept-Îles a des taxes qui sont impayées soit notamment :
 - Transaction pour les actifs vendus à Administration soit une ordonnance de vente en date du 1^{er} février 2016, **pièce M-1**;
 - Transaction pour les actifs immobiliers vendus à la Société du Port de Sept-Îles, soit le bloc Z, **pièce M-2**;
9. À la date des deux (2) Ordonnances initiales, il était dû à la Ville de Sept-Îles les sommes suivantes en capital et intérêts par les Parties Bloom soit 205 299,11 \$ et par les Parties Wabush soit 1 071 001,54 \$; (**à préciser**), le tout tel qu'il appert de la, **pièce M-3**;
10. Entre le moment des Ordonnances initiales et le 8 mars 2016, date de publication des ventes ci-haut relatées, la Ville de Sept-Îles n'a reçu aucune somme d'argent

pour les taxes municipales, bien que des factures aient été transmises régulièrement au Contrôleur des Parties Bloom et des Parties Wabush pour les comptes venant à échéance après le prononcé des Ordonnances initiales, lesquelles factures de taxes se détaillent comme suit :

Parties Bloom

- Montant de 5 039 695,55 \$ en date du 8 mars 2016;

Partie Wabush

- Montant de 4 378 125,17 \$ en date du 8 mars 2016;

le tout tel qu'il appert d'une compilation des factures, **pièce M-4**;

11. La réclamation de la Ville de Sept-Îles sur les immeubles se divise en trois;
 - 11.1 La somme de 1 276 300,85 \$ en date des ordonnances initiales des Parties Bloom et Wabush y incluant les intérêts calculés au 18 décembre 2015, date du dépôt des réclamations;
 - 11.2 Entre les Ordonnances initiales et les dates de vente, le montant 9 211 693,40 \$;
 - 11.3 Depuis les ventes jusqu'au 1^{er} octobre 2016, le montant dû est maintenant de 9 772 318,75 \$;

C) LES TAXES DUES POST ORDONNANCES INITIALES

12. À la lecture des différents rapports du Contrôleur, il n'est aucunement mentionné que les taxes dues pendant les opérations des Parties Bloom et des Parties Wabush ne sont pas acquittées contrairement à la loi et aux usages depuis le prononcé des ordonnances;
13. À plusieurs reprises, tant le Contrôleur que les Parties Bloom et les Parties Wabush ont été informés de l'état des taxes municipales dans le cadre du processus de réorganisation des Parties Bloom et des Parties Wabush, tel qu'il appert de la pièce **M-5**;
14. Il est évident que le non-paiement des taxes municipales entre la date des Ordonnances initiales et la vente des actifs immobiliers ne rencontrent pas les devoirs prévus aux articles 11, 11.0.2 (2) et (3) de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*;
15. À plusieurs reprises, tant le Contrôleur que la Société Ferroviaire et Portuaire de Pointe-Noire s.e.c. ont représenté à la Ville de Sept-Îles que l'ensemble des taxes foncières seraient payées à même le produit des transactions d'acquisition, tel qu'en fait foi entre autre une missive adressée le 8 septembre 2016 au trésorier

de la Ville de Sept-Îles par monsieur Pierre Bolduc, directeur général de Pointe-Noire, pièce **M-6**;

16. Ainsi, les taxes entre les ordonnances initiales et les dates de vente auraient dû être acquittées par l'acquéreur à même le prix de vente et ne doivent pas détenir par le Contrôleur;
17. D'ailleurs, l'article 19 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* prévoit que les réclamations prouvables sont calculées à la date où la compagnie s'est prévalu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*. Or, pour les Parties Bloom c'est le 27 janvier 2015 et pour les Parties Wabush c'est le 20 mai 2015;
18. L'acquéreur a donc l'obligation de s'assurer que toutes les taxes municipales et foncières dues avant l'acquisition soient acquittées;

D) LE VESTING ORDER

19. Les droits découlant de l'article 498 de la *Loi sur les cités et villes* n'ont pas été purgés par le «Vesting Order», lequel se libelle ainsi;

«[13] **ORDERS and DECLARES** that upon the issuance of a Monitor's certificate substantially in the form appended as **Schedule "A"** hereto (the "**Certificate**"), all rights, title and interest in and to the Purchased Assets shall vest free and clear, absolutely and exclusively in and with the Purchaser, from any and all right, title, benefits, priorities, claims (including claims provable in bankruptcy in the event that the Vendors should be adjudged bankrupt), liabilities (direct, indirect, absolute or contingent), obligations, interests, prior claims, security interests (whether contractual, statutory or otherwise), liens, charges, hypothecs, mortgages, pledges, trusts, deemed trusts (whether contractual, statutory or otherwise), assignments, judgments, executions, writs of seizure or execution, notices of sale, options, agreements, rights of distress, legal, equitable of contractual setoff, adverse claims, levies, taxes, disputes, debts, charges options to purchase, rights of first refusal or other pre-emptive rights in favour of third parties, restrictions on transfer of title, or other claims or encumbrances, whether or not they have attached or been perfected, registered, published or filed and whether secured, unsecured or otherwise (collectively, the "**Encumbrances**"), including without limiting the generality of the foregoing all Encumbrances created by order of this Court and all charges, security interests or charges evidenced by registration, publication or filing pursuant to the Civil Code of Québec, or any other applicable legislation providing for a security interest in personal or movable property, excluding however the permitted encumbrances, easements and restrictive covenants listed on

Schedule “B” hereto (the “**Permitted Encumbrances**”) and, for greater certainty, **ORDERS** that all of the Encumbrances affecting or relating to the Purchased Assets, other than the Permitted Encumbrances, be expunged and discharged as against the Purchased Assets, in each case effective as of the applicable time and date of the Certificate.»

20. Le pouvoir du Tribunal en matière d’arrangements est prévu à l’article 36 al. 6 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, lequel se lit comme suit :

«**[Autorisation de disposer des actifs en les libérant de restrictions]** Le tribunal peut autoriser la disposition d’actifs de la compagnie, purgés de toute charge, sûreté ou autre restriction, et, le cas échéant, est tenu d’assujettir le produit de la disposition ou d’autres de ses actifs à une charge, sûreté ou autre restriction en faveur des créanciers touchés par la purge.»

21. Une lecture de cet article et des «Vesting Order» nous permet de constater que c’est la disposition d’actifs de la compagnie qui est purgée de toute charge et reportée sur le produit de vente, et non le recours des villes sur l’article 498 de la *Loi sur les cités et villes*, et ce, pour la période post ordonnance initiale :

«**498. Les taxes municipales** imposées sur un immeuble **peuvent être réclamées** aussi bien du locataire, de l’occupant ou autre possesseur de cet immeuble que tu propriétaire, de même que de **tout acquéreur subséquent de cet immeuble**, alors même que tel locataire, occupant, possesseur ou acquéreur n’est pas inscrit sur le rôle d’évaluation.

Dans le cas d’une taxe imposée sur une société à raison des affaires de cette société, la taxe peut être réclamée et recouvrée en entier de tout membre de cette société.» [nos soulignements]

22. À plusieurs reprises, tant le Contrôleur que les Parties Bloom et les Parties Wasbush ont été informés de l’état des taxes municipales dans le cadre du processus de réorganisation des Parties Bloom et des Parties Wabush;
23. D’ailleurs, la Requérante était informée à la clôture de l’état des taxes dues sur les immeubles qu’elle acquérait, pièce R-6 des pièces de la Requérante, **pièce M-6**;
24. Il appert que cette situation a un effet paralysant quant aux opérations subséquentes des acquéreurs et de la Municipalité en ce que la Municipalité ne peut recevoir et imputer les paiements de taxes foncières courantes, puisque la loi l’oblige à imputer paiement sur les échéances les plus anciennes, ou à défaut

perdre le droit de suite qui en découle et procéder à une remise d'intérêts, contrairement aux dispositions des articles 1570 du Code civil du Québec et 481 de la *Loi des cités et villes*, ch. 19 Loi du Québec, lesquels se lisent respectivement comme suit :

- **1570 C.C.Q.**

Le débiteur d'une dette qui porte intérêts ou produits des arriérages ne peut, dans consentement du créancier, imputer le paiement qu'il fait sur le capital de préférence aux intérêts ou arriérages;

Le paiement fait sur capital et intérêts mais qui n'est point intégral s'impute d'abord sur les intérêts.

- L.C.V. (*Loi des cités et villes*) ch. 19, article 481

Les taxes portent intérêts, ...

Sauf les dispositions de l'article 542, il n'est pas au pouvoir du conseil ou des fonctionnaires ou employés de la Municipalité de faire remise des taxes ni des intérêts sur ces taxes.

-

- Voir extrait des textes légaux, pièce **M-7**;

25. De plus, la Mise en cause ne peut octroyer aux requérants les permis de lotissement requis par ces derniers, puisque les lots visés sont redevables des taxes impayées ci-avant;
26. En effet, l'article 115, alinéa 11^o de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, ch. A19.1 énonce que le conseil d'une Municipalité peut adopter un règlement de lotissement pour l'ensemble ou partie de son territoire;
27. Ce règlement de lotissement peut contenir des dispositions sur un ou plusieurs des objets suivants :
- 115... 1^o, spécifier, pour chaque zone prévue au règlement de zonage, la superficie et les dimensions des lots ou des terrains par catégorie ou de construction ou d'usage;
 - ... 11^o exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, que le propriétaire paye les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.
 - ...
28. C'est ce texte qui est repris par le règlement de la Ville de Sept-Îles (2007-104), extrait de ces lois et du règlement sont produits sous la cote **M-7**;

29. Or, l'article 115 L.A.U. s'inscrit dans le processus de gestion du territoire dont la Ville est responsable, lequel s'exprime par l'adoption des règles de zonage, lotissement et construction, tel qu'énoncé à l'article 115 1^{er} alinéa, L.A.U.;
30. Enfin, tel qu'il appert des articles 7 et 9 des «Schédule B» aux contrats de vente soit les «Permitted Encumbrances», toutes les lois applicables en ce qui a trait aux développements et au zonage ne sont pas purgés tel qu'il appert des ordonnances de vente (annexe B), où on lit aux articles 7 et 9 ceci : (Voir Schedule «B», article 7 Transaction de Pointe-Noire) :
- «The provisions of applicable Laws, including by-laws, regulations, airport zoning regulations, ordinances and similar instruments relating to development and zoning; and»
31. De plus, le non-paiement des taxes post ordonnance, génère les mêmes obligations légales que celles générées par le non-paiement des taxes avant ordonnance;
32. La Ville reconnaît avoir reçu de la part de Société ferroviaire Pointe-Noire, les six avril 2016 et 6 juin 2016 certains paiements, lesquels puisqu'ils n'emportaient aucune instruction quant à l'imputation, devraient être imputés sur les créances les plus vieilles conformément à la loi, alors qu'un paiement additionnel expédié le 8 septembre 2016 a été retourné à Pointe-Noire s.e.c., puisqu'il emportait des prescriptions d'imputation contraire à la loi;
33. Comme les taxes n'ont pas été acquittées, la Ville de Sept-Îles, Mise en cause, est en droit de refuser l'émission de permis de lotissements puisque ce droit découle de ses compétences en matière de zonage et ce droit n'a pas été purgé par les ordonnances de vente («Vesting Order»);
34. La Mise en cause demande au Tribunal de rejeter la Requête des Requérantes Société Ferroviaire et Portuaire de Pointe-Noire s.e.c. et Administration Portuaire de Sept-Îles selon le projet d'Ordonnance, **pièce M-8**;

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente Contestation;

PRONONCER une ordonnance substantiellement semblable au projet d'ordonnance dont copie duquel a été déposé au dossier de la Cour en tant que pièce M-8;

LE TOUT avec dépens contre toute partie contestante.

Québec, le 6 octobre 2016

Stein Monast fencal

STEIN MONAST S.E.N.C.R.L.

Me Richard Laflamme Tél. : (418) 640-4418

Me Marc Germain Tél. : (418) 640-4453

70 Dalhousie, bureau 300

Québec (Québec) G1K 4B2

Télécopieur : (418) 523-5391

Courriel : richard.laflamme@steinmonast.ca

Courriel : marc.germain@steinmonast.ca

Avocats de la Ville de Sept-Îles.

DÉCLARATION ÉCRITE SOUS SERMENT DE MONSIEUR

Je, soussigné, Claude Bureau, avocat et directeur général de la Ville de Sept-Îles, exerçant ma profession au 546, rue De Quen à Sept-Îles, Québec, G4R 2R4, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis le directeur général dûment autorisé de la Mise en cause;
2. Tous les faits allégués dans la présente Contestation sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :


Claude Bureau

Déclaré solennellement devant moi

À Sept-Îles ce 6^e octobre 2016


Commissaire à l'assermentation



AVIS DE PRÉSENTATION

À : LISTE DES DESTINATAIRES CI-JOINTE

PRENEZ AVIS que la présente Contestation sera présentée pour adjudication devant l'honorable Juge Stephen W. Hamilton ou tout autre Juge siégeant en Cour supérieure, chambre commerciale pour le district de Montréal, le 12 octobre 2016 au Palais de justice de Montréal, sis au 1, rue Notre-Dame Est, Montréal, province de Québec, à 9h00, à une salle à être déterminée.

Veillez agir en conséquence.

Québec, le 6 octobre 2016

Stein Monast pour

STEIN MONAST S.E.N.C.R.L.

Me Richard Laflamme Tél. : (418) 640-4418

Me Marc Germain Tél : (418) 640-4453

70 Dalhousie, bureau 300

Québec (Québec) G1K 4B2

Télécopieur : (418) 523-5391

Courriel : richard.laflamme@steinmonast.ca

Courriel : marc.germain@steinmonast.ca

Avocats de la Ville de Sept-Îles.

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO : 500-11-048114-157

COUR SUPÉRIEURE

(En matière de faillite et d'insolvabilité)

**DANS L'AFFAIRE DE L'ARRANGEMENT
DE :**

**DANS L'AFFAIRE DE L'ARRANGEMENT
DE :**

**BLOOM LAKE GENERAL PARTNER
LIMITED ET AL.**

Débitrices

Et

FTI CONSULTING CANADA INC.

Contrôleur

ET

**ADMINISTRATION PORTUAIRE DE SEPT-
ÎLES**

Petitioner/Requérante

Et

VILLE DE SEPT-ÎLES

Mise-en-cause

LISTE DE PIÈCES

Pièce M-1 : Ordonnance de vente du 1^{er} février 2016;

Pièce M-2 : Ordonnance de vente du 1^{er} février 2016;

Pièce M-3 : État de la créance au 27 janvier 2015 et au 20 mai 2015;

Pièce M-4 : Compilation des factures au 8 mars 2016 et au 1^{er} octobre 2016;

- Pièce M-5 : Courriels de transmission par le Service de la trésorerie de la Ville de Sept-Îles de l'état des créances en date du 24 mars 2016;
- Pièce M-6 : Relevé des taxes produits par la Requérante sous la cote R-6, en date du 17 février 2016 et lettres de M. Pierre Bolduc, en liasse;
- Pièce M-7 : Extraits de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), du *Règlement de lotissement numéro 2007-104* de la Ville de Sept-Îles, du *Code civil du Québec* et de la *Loi sur les cités et villes*;
- Pièce M-8 : Projet d'ordonnance.

Québec, le 6 octobre 2016

Stein Monast general

STEIN MONAST S.E.N.C.R.L.

Me Richard Laflamme Tél. : (418) 640-4418

Me Marc Germain Tél : (418) 640-4453

70 Dalhousie, bureau 300

Québec (Québec) G1K 4B2

Télécopieur : (418) 523-5391

Courriel : richard.laflamme@steinmonast.ca

Courriel : marc.germain@steinmonast.ca

Avocats de la Ville de Sept-Îles.

Cour SUPERIEURE
Province de Québec
District MONTREAL
No: 500-11-048114-157

DANS L'AFFAIRE DE L'ARRANGEMENT DE :
BLOOM LAKE GENERAL PARTNER LIMITED

Débitrice

et

FTI CONSULTING CANADA INC.

Contrôleur

et

ADMINISTRATION PORTUAIRE DE SEPT-ÎLES

Requérante

et

VILLE DE SEPT-ÎLES

Mise-en-cause

**CONTESTATION DE LA REQUÊTE POUR JUGEMENT
DÉCLARATOIRE RELATIVEMENT AUX TAXES MUNICIPALES
RÉCLAMÉES À ADMINISTRATION PORTUAIRE DE SEPT-ÎLES
(par. 53 à 56 de l'Ordonnance Initiale prononcée le 27 janvier 2015
en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des
compagnies)**

n/d: 1048380

BS 2307

casier no 14 Me RICHARD LAFLAMME 418-640-4418

Me MARC GERMAIN – 418-640-4453

Notification : notification@steinmonast.ca



Stein Monast

S.E.N.C.R.L. AVOCATS

Édifice Stein Monast
70, rue Dalhousie
Bureau 300
Québec (Québec) G1K 4B2
CANADA

Téléphone : 418.529.6531
Télécopieur : 418.523.5391
www.steinmonast.ca