

Canada  
Province de Québec  
District de Montréal  
N° : 500-11-048114-157

Cour supérieure  
Chambre commerciale

---

Dans l'affaire de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, LRC 1985, c C-36 :

**Bloom Lake General Partner Limited et al**

Débitrices

**FTI Consulting Canada Inc.**

Contrôleur

**Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C.**

Requérante

**Ville de Sept-Îles**, une personne morale de droit public ayant son siège au 546, avenue De Quen, Sept-Îles, Québec, G4R 2R4

Mise en cause

---

**Requête pour jugement déclaratoire relativement aux taxes municipales réclamées à la Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C.**

(paragraphe 53–54 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 Stephen W. Hamilton de la Cour supérieure du Québec, siégeant en Chambre commerciale, dans et pour le District de Montréal, la Requérante expose respectueusement ce qui suit :

1. Aux termes d'une convention d'achat d'actifs conclue avec certaines des Débitrices en décembre 2015 et d'une ordonnance d'approbation et de dévolution prononcée le 1<sup>er</sup> février 2016, la Requérante a acquis des terrains situés sur le territoire de la Ville de Sept-Îles libre de toute charge, sûreté ou autre restriction, incluant les taxes municipales. Malgré les termes clairs et spécifiques de l'ordonnance d'approbation et de dévolution, la Ville de Sept-Îles réclame de la Requérante des taxes municipales impayées de plus de 10 millions \$ pour la période antérieure à l'acquisition des terrains. La Requérante saisit le tribunal pour qu'il se prononce sur la confirmation de l'ordonnance d'approbation et de dévolution.

- I. **La vente des terrains à Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C. libre de toute charge, sûreté ou autre restriction**
2. Les Débitrices font l'objet d'ordonnances initiales prononcées en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* le 27 janvier 2016 et le 20 mai 2016.
3. À l'issue d'un processus de sollicitation, Investissement Québec, à titre de mandataire du gouvernement du Québec, a déposé une offre afin d'acquérir certains actifs des Débitrices, dont des terrains situés sur le territoire de la Ville de Sept-Îles (la « **Ville** »). Le prix offert par Investissement Québec tenait compte du fait que la transaction envisagée était pour être conclue à la suite du prononcé d'une ordonnance d'approbation et de dévolution purgeant de toute charge, sûreté ou autre restriction, incluant les taxes municipales impayées avant la vente des terrains, tel qu'il appert d'une copie des *Amended and Restated Sale and Investor Solicitation Procedures* (para 9) approuvé par le tribunal le 9 juin 2015, communiquée au soutien des présentes comme pièce P-1.
4. À l'occasion du processus de sollicitation, le Contrôleur avait d'ailleurs fait des déclarations en ce sens à Investissement Québec.
5. Les Débitrices, de concert avec le Contrôleur et un consultant, ont déterminé que l'offre d'Investissement Québec était l'offre conforme la plus élevée et ont ainsi négocié une convention d'achat d'actifs.
6. Cliffs Québec mine de fer ULC, Wabush Iron Co. Limited, Les ressources Wabush inc. et Compagnie de chemin de fer Arnaud (les « **Vendeurs** »), en tant que vendeurs, et Investissement Québec, en tant qu'acheteur, ont conclu une convention d'achat d'actifs en date du 23 décembre 2015 (la « **Convention d'achat** »), tel qu'il appert d'une copie de cette convention communiquée au soutien des présentes comme pièce P-2. La Convention d'achat porte entre autres sur certains immeubles décrits à l'annexe « J » de ladite convention et situés sur le territoire de la Ville (les « **Terrains** »).
7. La Convention d'achat (art 1.1, *sub verbo* « Block Z Lands », « Block Z Option ») prévoit une option permettant aux Vendeurs de soustraire des biens visés par la Convention d'achat certains terrains pour les vendre à l'Autorité Portuaire de Sept-Îles. Cette option a effectivement été exercée par les Vendeurs avant la clôture de la transaction envisagée par la Convention d'achat.
8. Conformément aux exigences d'Investissement Québec et aux déclarations du Contrôleur, la Convention d'achat (art 1.1, *sub verbo* « Approval and Vesting Order », « Encumbrances », « Permitted Encumbrances »; art 2.1) prévoit que les Terrains seront purgés de toute charge, sûreté ou autre restriction et que la vente sera conditionnelle à l'obtention d'une ordonnance d'approbation et de dévolution purgeant de toute charge, sûreté ou autre restriction concernant les Terrains.
9. De plus, bien que la Convention d'achat (art 1.1, *sub verbo* « Liabilities », « Assumed Liabilities » et « Excluded Liabilities »; art 2.2; Annexe « E ») prévoit qu'Investissement Québec prend en charge certaines dettes des Vendeurs, Investissement Québec ne s'engage aucunement à prendre en charge le paiement des taxes municipales ni des compensations pour la consommation d'eau pour la période antérieure à la clôture de la transaction envisagée par la Convention d'achat.

10. À la fin janvier 2016, la Ville a été informé par l'entremise de son procureur M<sup>e</sup> Richard Laflamme que les Débitrices entendaient demander une ordonnance d'approbation et de dévolution purgeant les Terrains de toute charge, sûreté ou autre restriction.
11. Investissement Québec a cédé ses droits découlant de la Convention d'achat le 1<sup>er</sup> février 2016 à Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C. (« **Pointe-Noire** »), une société en commandite dont le commandité et le commanditaire sont des sociétés par actions détenues exclusivement par Investissement Québec.
12. Le tribunal a autorisé la signature de la Convention d'achat par les Vendeurs de même que la transaction envisagée par la Convention d'achat, tel qu'il appert d'une copie de l'ordonnance autorisant la transaction envisagée par la Convention d'achat prononcée le 1<sup>er</sup> février 2016 (l'« **Ordonnance de dévolution** ») dont une copie de courtoisie est communiquée au soutien des présentes comme pièce P-3.
13. La Ville a reçu notification de l'Ordonnance de dévolution par l'entremise de son procureur M<sup>e</sup> Richard Laflamme.
14. L'Ordonnance de dévolution (para 13) prescrit la purge de toute charge, sûreté ou autre restriction, notamment de toutes contributions ou taxe :

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 absolutely and exclusively in and with the Purchaser, **free and clear 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 or 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. [nos caractères gras]

15. Tel que le prévoit le paragraphe 36(6) de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, par l'Ordonnance de dévolution (para 20), le tribunal a assujéti le produit de la transaction envisagée par la Convention d'achat à une charge, sûreté ou autre restriction en faveur des créanciers touchés par la purge, dont la Ville :

ORDERS that for the purposes of determining the nature and priority of the Encumbrances, **the balance of the Proceeds remaining** following deduction for applicable Cure Costs (if any) and Transfer Taxes (if any is payable) that are remitted

by the Monitor pursuant to Paragraph 20 of this Order (the "Net Proceeds") **shall stand in the place and stead of the Purchased Assets, and** that upon the issuance of the Certificate, **all Encumbrances** except for the Permitted Encumbrances **shall attach to the Net Proceeds with the same priority as they had with respect to the Purchased Assets** immediately prior to the Closing, as if the Purchased Assets had not been sold and remained in the possession or control of the person having that possession or control immediately prior to the Closing. [nos caractères gras]

16. La transaction envisagée par la Convention d'achat a été clôturée le 8 mars 2016 (la « **Date de clôture** ») à 15h30, moment auquel Pointe-Noire est devenue propriétaire des Terrains, tel qu'il appert d'une copie du certificat du Contrôleur du 8 mars 2016 communiquée au soutien des présentes comme pièce P-4.

## **II. Le refus injustifié de la Ville de recevoir paiement pour les taxes municipales pour la période postérieure à la Date de clôture**

17. Les taxes municipales annuelles de la Ville peuvent être payées en trois versements égaux, dont le premier est exigé dans les 30 jours de la date d'envoi du compte, les deux autres versements étant exigibles 90 jours après la date où le versement précédent devient exigible. En l'espèce, les dates d'exigibilité des versements pour l'année 2016 sont les 29 février, 31 mai et 31 août.
18. À la Date de clôture, Pointe-Noire a demandé à la Ville d'obtenir la réclamation détaillée pour les taxes foncières municipales de même que pour les hydromètres, pour lesquels le premier versement du 29 février 2016 était en souffrance en date du 8 mars 2016.
19. La Ville a fait parvenir à Pointe-Noire le 24 mars 2016 chacune des factures déjà émises en 2015 et en 2016 aux Vendeurs, tel qu'il appert d'une copie de la lettre de la Ville à Pointe-Nord du 24 mars 2016 et de ses pièces jointes communiquée au soutien des présentes comme pièce P-5. La Ville a informé Pointe-Noire que le total des sommes dues à la Ville à la Date de clôture était de de 10 483 561,16 \$ en capital et intérêts.
20. Pointe-Noire a remis à la Ville le 4 avril 2016 un chèque de 746 139,65 \$ en paiement de sa quote-part des taxes municipales relativement aux Terrains pour le premier tiers de l'année d'imposition 2016 au prorata du nombre de jours pour lesquels Pointe-Noire était propriétaire des Terrains (54 jours) durant ce premier tiers de l'année d'imposition 2016 (122 jours). Pointe-Noire a fait parvenir ce chèque à la Ville accompagné d'un tableau détaillant la répartition des taxes municipales, tel qu'il appert d'une copie de ce tableau communiquée au soutien des présentes comme pièce P-6.
21. Pointe-Noire a fait parvenir vers le 31 mai 2016 un chèque de 1 667 806,38 \$ à la Ville pour acquitter le deuxième versement pour les taxes municipales de l'année d'imposition 2016.
22. Le 1<sup>er</sup> juin 2016, la Ville a accusé réception du chèque de 746 139,65 \$ reçu le 6 avril 2016, tel qu'il appert d'une copie de la lettre de la Ville à Pointe-Noire du 1<sup>er</sup> juin 2016 communiquée au soutien des présentes comme pièce P-7. La Ville a informé Pointe-Noire qu'elle imputait le paiement reçu aux taxes impayées par les Débitrices les plus anciennes et aux intérêts sur celles-ci.

23. Le 8 septembre 2016, Pointe-Noire a fait parvenir un chèque de 1 667 806,38 \$ à la Ville avec instruction de n'imputer ce paiement qu'aux seules taxes payables pour le troisième tiers de l'année d'imposition 2016, tel qu'il appert d'une copie de la lettre de Pointe-Noire à la Ville du 8 septembre 2016 communiquée au soutien des présentes comme pièce P-8.
24. Le 14 septembre 2016, la Ville a retourné le chèque de Pointe-Noire envoyé par Pointe-Noire pour le paiement du troisième tiers de l'année d'imposition 2016 en raison du désaccord sur l'imputation du paiement, tel qu'il appert d'une copie de la lettre de la Ville à Pointe-Noire du 14 septembre 2016 communiquée au soutien des présentes comme pièce P-9. La Ville a informé Pointe-Noire qu'elle tient celle-ci responsable de l'ensemble des taxes échues :

Avec respect, et contrairement à vos prétentions, la Société est responsable de l'ensemble des taxes échues sur les unités d'évaluations concernées, tel que le prévoit l'article 498 de la *Loi sur les cités et villes*, lequel édicte :

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

C'est dans ce contexte et en vertu de cet article ainsi que des règles applicables en matière d'imputation de paiement prévues au Code civil du Québec, que la municipalité impute tout paiement sur les taxes municipales échues les plus anciennes. [Italiques et soulignement dans l'original]

25. La Ville ne peut s'appuyer sur l'article 498 de la *Loi sur les cités et villes* alors que l'enjeu des taxes municipales a fait l'objet de l'Ordonnance de dévolution, qui précise au paragraphe 13 que les Terrains sont dévolus à Pointe-Noire « free and clear from any and all [...] levies, taxes ».
26. Pointe-Noire demande donc au tribunal de déclarer que la Ville contrevient à l'Ordonnance de dévolution et que Pointe-Noire n'est pas responsable des taxes municipales relativement aux Terrains pour la période antérieure à la Date de clôture, tel qu'il appert du projet d'ordonnance communiquée au soutien des présentes comme pièce P-10.

### **III. La nécessité de trancher immédiatement la question des taxes municipales**

27. Par ailleurs, le Contrôleur, par sa *Motion by the Monitor for Directions with Respect to Pension Claims* du 21 septembre 2016, demande au tribunal des directives quant à la distribution du produit de la vente des actifs des Débitrices, dont le produit de la vente des Terrains, en réaction à la prétention de l'administrateur de régimes de retraite que ses réclamations bénéficient d'une sûreté grevant le produit de la vente des actifs des Débitrices.
28. Puisqu'à la lumière de l'Ordonnance de dévolution la Requête n'a aucune obligation pour les sommes dues par les Débitrice avant la Date de Clôture, Pointe-Noire demande au tribunal de trancher le plus rapidement possible sur sa responsabilité pour les taxes municipales relativement aux Terrains pour la période antérieure à la Date de clôture. Bien que Pointe-Noire soit confiante de n'être responsable des taxes municipales relativement aux Terrains

qu'uniquement pour la période postérieure à la Date de clôture, la Ville impute des intérêts au taux annuel de 12 %, calculé mensuellement, sur les taxes qu'elle considère impayées.

29. La demande de Pointe-Noire de trancher immédiatement sa responsabilité pour les taxes municipales relativement aux Terrains est d'autant plus pressante car Pointe-Noire prévoit prochainement de procéder à des modifications cadastrales pour donner effet à des ententes conclues dans la foulée du Plan Nord. Or, Pointe-Nord est informée que la Ville invoquera le non-paiement des taxes municipales relativement aux Terrains pour la période antérieure à la Date de clôture et l'article 2.2.5 du son *Règlement de lotissement* – qui prévoit que « [t]out propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan » – pour bloquer les modifications cadastrales envisagées par Pointe-Noire.

**Pour ces motifs, plaie au tribunal :**

**PRONONCER** une ordonnance substantiellement semblable au projet d'ordonnance dont copie duquel a été déposé au dossier de la Cour en tant que Pièce P-10;

**LE TOUT AVEC FRAIS DE JUSTICE.**

Montréal, le 3 octobre 2016



---

McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.

M<sup>e</sup> Alain N. Tardif

M<sup>e</sup> Gabriel Faure

Avocats de Société ferroviaire et portuaire de  
Pointe-Noire S.E.C.

Canada  
Province de Québec  
District de Montréal  
N° : 500-11-048114-157

Cour supérieure  
Chambre commerciale

Dans l'affaire de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, LRC 1985, c C-36 :

**Bloom Lake General Partner Limited et al**  
Débitrices

**FTI Consulting Canada Inc.**  
Contrôleur

**Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C.**  
Requérante

**Ville de Sept-Îles**  
Mise en cause

### Déclaration sous serment

Je soussigné, Pierre Bolduc, ingénieur, résidant, pour les fins des présentes, au 1505, chemin Pointe-Noire, Sept-Îles, Québec, G4R 4L4, affirme solennellement que :

1. Je suis directeur général de Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C. agissant par l'entremise de son commandité 9336-0634 Québec inc.;
2. Je suis personnellement au courant des faits allégués dans la présente Requête pour jugement déclaratoire relativement aux taxes municipales réclamées à la Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C.; et
3. Tous les faits allégués dans la présente demande sont vrais.

En foi de quoi j'ai signé :

Pierre Bolduc

Affirmé solennellement devant moi à Sept-Îles, ce  
3 octobre 2016

Commissaire à l'assermentation pour tout le  
Québec



Canada  
Province de Québec  
District de Montréal  
N° : 500-11-048114-157

Cour supérieure  
Chambre commerciale

---

Dans l'affaire de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, LRC 1985, c C-36 :

**Bloom Lake General Partner Limited et al**

Débitrices

**FTI Consulting Canada Inc.**

Contrôleur

**Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C.**

Requérante

**Ville de Sept-Îles**

Mise en cause

---

#### Liste de pièces

---

- PIÈCE P-1 :** Copie des *Amended and Restated Sale and Investor Solicitation Procédures* approuvé par le tribunal le 9 juin 2016
- PIÈCE P-2 :** Copie de la convention d'achat d'actifs intervenue entre Cliffs Québec mine de fer ULC, Wabush Iron Co. Limited, Les ressources Wabush inc. et Compagnie de chemin de fer Arnaud, en tant que vendeurs, et Investissement Québec, en tant qu'acheteur, le 23 décembre 2015
- PIÈCE P-3 :** Copie de l'ordonnance d'approbation et de dévolution datée du 1<sup>er</sup> février 2016 à l'égard de la convention d'achat d'actifs intervenue entre Cliffs Québec mine de fer ULC, Wabush Iron Co. Limited, Les ressources Wabush inc. et Compagnie de chemin de fer Arnaud, en tant que vendeurs, et Investissement Québec, en tant qu'acheteur, le 23 décembre 2015
- PIÈCE P-4 :** Copie du Certificat du Contrôleur du 8 mars 2016
- PIÈCE P-5 :** Lettre de la Ville de Sept-Îles à Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C. datée du 24 mars 2016
- PIÈCE P-6 :** Tableau détaillant la répartition des taxes municipales remis à la Ville de Sept-Îles le 4 avril 2016



- PIÈCE P-7 :** Lettre de la Ville de Sept-Îles datée du 1<sup>er</sup> juin 2016
- PIÈCE P-8 :** Copie de la lettre de Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C. datée du 8 septembre 2016
- PIÈCE P-9 :** Lettre de la Ville de Sept-Îles datée du 14 septembre 2016
- PIÈCE P-10 :** Projet d'ordonnance

Montréal, le 3 octobre 2016



---

McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.  
M<sup>e</sup> Alain N. Tardif  
M<sup>e</sup> Gabriel Faure  
Avocats de Société ferroviaire et portuaire de  
Pointe-Noire S.E.C.

Canada  
Province de Québec  
District de Montréal  
N° : 500-11-048114-157

Cour supérieure  
Chambre commerciale

---

Dans l'affaire de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, LRC 1985, c C-36 :

**Bloom Lake General Partner Limited et al**

Débitrices

**FTI Consulting Canada Inc.**

Contrôleur

**Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C.**

Requérante

**Ville de Sept-Îles**

Mise en cause

---

### Avis de présentation

---

À : Liste de notification

Prenez avis que la Requête pour jugement déclaratoire relativement aux taxes municipales réclamées à la Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C sera présentée pour adjudication devant l'honorable Stephen W. Hamilton de la Cour supérieure du Québec, siégeant en Chambre commerciale, au Palais de justice de Montréal, sis au 1, rue Notre-Dame Est à Montréal, le **12 octobre 2016**, dans une salle à être déterminée, à **9 h** ou dès que Conseil pourra être entendu.

Veillez agir en conséquence.

Montréal, le 3 octobre 2016



---

McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.  
M<sup>e</sup> Alain N. Tardif  
M<sup>e</sup> Gabriel Faure  
Avocats de Société ferroviaire et portuaire de  
Pointe-Noire S.E.C.

No. 500-11-048114-157  
COUR SUPÉRIEURE / CHAMBRE  
COMMERCIALE  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

---

---

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES  
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES  
COMPAGNIES, LRC 1985, C C-36 :**

**BLOOM LAKE GENERAL PARTNER LIMITED ET  
AL**

**DÉBITRICES**

**FTI CONSULTING CANADA INC.**

**CONTRÔLEUR**

**SOCIÉTÉ FERROVIAIRE ET PORTUAIRE DE  
POINTE-NOIRE S.E.C.**

**REQUÉRANTE**

**VILLE DE SEPT-ÎLES**

**MISE EN CAUSE**

---

---

Requête pour jugement déclaratoire  
relativement aux taxes municipales réclamées à  
la Société ferroviaire et portuaire de Pointe-  
Noire S.E.C.

---

---

---

M<sup>e</sup> Alain N. Tardif et M<sup>e</sup> Gabriel Faure  
217500-488235

---

BC0847

**McCarthy Tétrault S.E.N.C.R.L., s.r.l.**

Avocats • Agents de brevets et marques de commerce  
Barristers & Solicitors • Patent & Trade-mark Agents

Suite 2500  
1000 De La Gauchetière Street West  
Montréal (Québec) H3B 0A2  
Tel.: 514 397-4100  
Fax: 514 875-6246