

CANADA
Province de Québec
District de Québec
Division de Trois-Rivières
No de cour : 400-11-007180-259

COUR SUPÉRIEURE
« Chambre commerciale »

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES
COMPAGNIES DE :

CAROLIS INC.

- et -

GROUPE TERRESTRIA INC.

- et -

9273-2270 QUÉBEC INC.

- et -

9325-1320 QUÉBEC INC.

- et -

9306-3931 QUÉBEC INC.

- et -

9387-4683 QUÉBEC INC.

- et -

9325-1049 QUÉBEC INC.

- et -

DÉBITRICES

LEMIEUX NOLET INC.

CONTRÔLEUR

PREMIER RAPPORT AU TRIBUNAL SOUMIS PAR LE CONTRÔLEUR
(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies)

INTRODUCTION

1. Le présent rapport (« **Premier rapport** ») est préparé par Lemieux Nolet inc. (« **Lemieux Nolet** »), en sa qualité de contrôleur (« le **Contrôleur** ») dans le cadre de la procédure en vertu de la *LACC* à l'égard de Carolis inc (« **Carolis** »), Groupe Terrestria inc. (« **Terrestria** »), 9273-2270 Québec inc. (« **9273** »), 9325-1320 Québec inc. (« **9325** »), 9306-3931 Québec inc. (« **9306** »), 9387-4683 Québec inc. (« **9387** »), 9325-1049 Québec inc. (« **1049** ») (collectivement les « **Débitrices** ») et a pour objet de faire rapport à la cour, de l'évolution de la situation des affaires des Compagnies dans le cadre d'une demande en prorogation de délai pour le dépôt du plan d'arrangement et pour le

renouvellement de l'ordonnance initiale et de la suspension des procédures en vertu de l'article 11.02 de la LACC obtenue le 24 avril 2025.

2. Le Contrôleur avise la Cour de ce qui suit quant au contenu du Premier rapport :

- a) Dans le cadre de la préparation du présent rapport et de ses commentaires, le Contrôleur s'en est remis à des informations financières non vérifiées, aux livres et registres des Débitrices, aux informations et projections financières préparées par les Débitrices ainsi qu'aux discussions qu'il a eues avec les membres de la direction et les employés des Débitrices. Le Contrôleur n'a pas procédé à quelque vérification, ni examen et n'a pas autrement tenté de contrôler l'exactitude ou l'intégralité desdites informations. Le Contrôleur n'exprime donc aucune opinion ni quelque autre forme d'assurance à l'égard de l'information contenue dans le présent rapport. Certaines informations mentionnées dans le présent rapport constituent des prévisions ou des projections.
- b) Les prévisions et projections financières n'ont fait l'objet d'aucune vérification ni d'aucun examen comme prévu dans le Manuel de CPA Canada. Le cas échéant, les informations financières prospectives contenues dans le présent rapport ont été préparées par les Débitrices en fonction des estimations et hypothèses de la direction. Ces projections étant fondées sur des hypothèses se rapportant à des événements et situations futurs, le lecteur doit garder à l'esprit que les résultats réels seront différents de ces projections, même si les hypothèses se concrétisent et que ces différences peuvent être importantes.

3. Le premier rapport traite des sujets suivants :

- A) Description et causes des difficultés financières;
- B) Les actifs et l'endettement des Débitrices;
- C) Les démarches entreprises par les Débitrices;
- D) Les démarches entreprises par le Contrôleur depuis sa nomination;
- E) La trésorerie et l'état de l'évolution de l'encaisse;
- F) Analyse de la vente projetée du Faubourg Mont-Bénilde;
- G) Processus de traitement des réclamations;
- H) Conclusion et recommandations du Contrôleur;

A) DESCRIPTION ET CAUSES DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

4. L'organigramme corporatif présenté ci-après présente les participations de Steve Garceau dans chacune des Débitrices et des sociétés qui leur sont liées :



9325-1320 Québec inc.

5. La société 9325-1320 Québec inc. a été constituée le 29 juin 2015 en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (Québec) et elle exploite une entreprise de gestion immobilière.
6. L'unique actionnaire de 9325 est 1049 et son unique administrateur et président est Steve Garceau.
7. La mise à jour annuelle 2022 a été produite auprès du Registraire des entreprises du Québec (ci-après « **REQ** ») le 1^{er} avril 2023; il s'agit de la dernière mise à jour enregistrée.
8. Les derniers états financiers externes produits sont datés du 30 septembre 2023 et font l'objet d'un rapport d'avis au lecteur.
9. La société possède des terrains et une bâtisse avec des locaux dont elle fait la location; ces actifs sont connus comme le « Faubourg Mont-Bénilde » ou « Mont-Bénilde ».
10. Afin de supporter les investissements immobiliers et les opérations de sociétés liées, au cours des dernières années, la société a obtenu du financement de prêteurs privés en octroyant des garanties sur le Mont-Bénilde.
11. Selon nos discussions avec l'administrateur, nous comprenons que les difficultés financières de 9325 sont principalement attribuables aux avances consenties à des sociétés liées, immobilisées dans des projets immobiliers, ainsi qu'aux charges d'intérêts élevées, lesquelles excèdent la capacité de remboursement de 9325.

Carolis inc.

12. La société Carolis inc. a été constituée le 8 juillet 2013 en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (Québec) et elle exploite une entreprise de gestion immobilière.

13. L'unique actionnaire et administrateur de la société est Steve Garceau.
14. La mise à jour annuelle 2022 a été produite auprès du REQ le 1^{er} avril 2023; il s'agit de la dernière mise à jour enregistrée.
15. Les derniers états financiers externes produits sont datés du 30 septembre 2022 et font l'objet d'un rapport d'avis au lecteur.
16. Selon nos discussions avec les comptables externes de la société, il manque peu d'informations afin de finaliser les états financiers externes au 30 septembre 2023.
17. La société est impliquée dans deux projets immobiliers. Le projet « Matane » qui comprend des terrains destinés à un développement immobilier éventuel et le projet « Sacacomie » qui comprend une auberge et des chalets en location.
18. La société fait l'objet de recours hypothécaires de la part de certains de ses créanciers garantis.
19. Les difficultés financières de Carolis sont principalement attribuables au manque de rentabilité du projet Sacacomie, ainsi qu'aux charges d'intérêts liées aux emprunts immobiliers, lesquelles excèdent la capacité de paiement de la Débitrice.

Groupe Terrestria inc.

20. La société Groupe Terrestria inc. a été constituée le 10 juillet 2015 en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (Québec) et elle exploite une entreprise de promoteur immobilier et de lotissement.
21. L'unique actionnaire de Groupe Terrestria inc. est 9325-1049 Québec inc. et son unique administrateur, président et secrétaire, est Steve Garceau.
22. La mise à jour annuelle 2021 a été produite auprès du REQ le 30 octobre 2021; la dernière mise à jour courante a été enregistrée le 29 juillet 2022.
23. Les derniers états financiers externes produits sont datés du 2 juillet 2022 et font l'objet d'un rapport d'avis au lecteur.
24. La comptabilité de la société a été tenue jusqu'au 28 février 2023.
25. La société possède un parc de mini-entrepôts ainsi que des terrains de villégiature comportant une bâtisse en construction, situés dans la ville de Shawinigan (secteurs Shawinigan-Sud et Saint-Jean-des-Piles).
26. La société fait l'objet de recours hypothécaires de la part de certains de ses créanciers garantis.
27. En tenant compte de l'information financière limitée dont nous disposons, nous concluons que les difficultés financières de Terrestria sont principalement liées aux charges d'intérêts liées aux emprunts immobiliers, lesquelles excèdent la capacité de paiement de la Débitrice.

9273-2270 Québec inc.

28. La société 9273-2270 Québec inc. a été constituée le 28 novembre 2012 en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (Québec) et elle exploite une entreprise de gestion immobilière.
29. L'unique actionnaire et administrateur de 9273 est Steve Garceau.

-
30. La mise à jour annuelle 2022 a été produite auprès du REQ le 1^{er} avril 2023; il s'agit de la dernière mise à jour enregistrée.
 31. Les derniers états financiers externes produits sont datés du 30 septembre 2023 et font l'objet d'un rapport d'avis au lecteur.
 32. Selon nos discussions avec les comptables externes de la société, il manque peu d'informations afin de finaliser les états financiers externes au 30 septembre 2024.
 33. La société possède un immeuble dans la ville de Saint-Justin.
 34. En tenant compte de l'information financière limitée dont nous disposons, nous concluons que les difficultés financières de 9273 sont principalement liées aux charges d'intérêts liées aux emprunts immobiliers, lesquelles excèdent la capacité de paiement de la Débitrice.

9306-3931 Québec inc.

35. La société 9306-3931 Québec inc. a été constituée le 10 juillet 2014 en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (Québec) et elle exploite une entreprise de gestion immobilière.
36. L'unique actionnaire et administrateur de 9306 est Steve Garceau.
37. La mise à jour annuelle 2023 a été produite auprès du REQ le 4 avril 2024; il s'agit de la dernière mise à jour enregistrée.
38. Les derniers états financiers externes produits sont datés du 30 septembre 2023 et font l'objet d'un rapport d'avis au lecteur.
39. Selon nos discussions avec les comptables externes de la société, il manque peu d'informations afin de finaliser les états financiers externes au 30 septembre 2024.
40. La société possède deux ensembles de lots immobiliers dans la municipalité de Grandes-Piles.
41. Les difficultés financières de 9306 sont principalement attribuables aux charges d'intérêts liées aux emprunts immobiliers, lesquelles excèdent la capacité de paiement de la Débitrice.

9387-4683 Québec inc.

42. La société 9387-4683 Québec inc. a été constituée le 6 novembre 2018 en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (Québec) et elle exploite une entreprise de gestion immobilière.
43. L'unique actionnaire et administrateur de 9387 est Steve Garceau.
44. La mise à jour annuelle 2022 a été produite auprès du REQ le 1^{er} avril 2023; il s'agit de la dernière mise à jour enregistrée.
45. Les derniers états financiers externes produits sont datés du 30 septembre 2022 et font l'objet d'un rapport d'avis au lecteur.
46. Selon nos discussions avec les comptables externes de la société, la tenue des livres de la filiale 2436-9639 Québec inc. (50 %) est problématique et on ne peut à ce stade s'attendre à ce que des états financiers plus récents soient produits sans information comptable additionnelle.

47. L'unique actif de 9387 serait une participation de 50 % dans la société 2436-9639 Québec inc. qui possède un camping et un vaste terrain à développer dans la municipalité de Notre-Dame-de-Montauban.
48. En tenant compte de l'information financière limitée dont nous disposons, nous concluons que les difficultés financières de 9387 sont principalement liées aux charges d'intérêts liées aux emprunts immobiliers, lesquelles excèdent la capacité de paiement de la Débitrice.

9325-1049 Québec inc.

49. La société 9325-1049 Québec inc. a été constituée le 29 juin 2015 en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (Québec) et il s'agit d'une société de portefeuille qui détient les actions de 9325 et Terrestria.
50. L'unique actionnaire de 9325-1049 Québec inc. est Steve Garceau, qui détient ainsi indirectement les actions de 9325 et de Groupe Terrestria inc.
51. La mise à jour annuelle 2022 a été produite auprès du REQ le 1^{er} avril 2023; il s'agit de la dernière mise à jour enregistrée.
52. Les derniers états financiers externes produits sont datés du 30 septembre 2022 et font l'objet d'un rapport d'avis au lecteur.
53. Les difficultés financières de 1049 sont principalement liées aux difficultés financières de ses filiales.

B) ACTIFS ET L'ENDETTEMENT DES DÉBITRICES

54. Jusqu'en février 2023, la tenue des livres comptables des Débitrices était assurée par une firme comptable externe. Or, en février 2023, cette firme a informé les Débitrices qu'elle ne pouvait plus maintenir ce service. Depuis lors, la tenue des livres des Débitrices est déficiente, entraînant d'importants retards dans la production des états financiers annuels, des déclarations fiscales, notamment en matière d'impôts, de taxes et de retenues à la source. L'information sur l'endettement a donc été difficile à colliger, particulièrement les éléments suivants :
 - a) Soldes des emprunts garantis : l'information fournie par les Débitrices est limitée, particulièrement en ce qui a trait aux termes des contrats et aux intérêts accumulés;
 - b) Les avances intersociétés : à ce stade la qualité de l'information est telle que nous n'en n'avons pas tenu compte dans notre analyse;
 - c) Les dettes gouvernementales : taxes, retenues à la source, impôts;
 - d) Dettes non garanties contractées dans le cours normal des affaires;
55. Nous vous présentons ci-après un tableau résumé des actifs et de l'endettement des Débitrices. Aux fins de la valeur des divers projets immobiliers, sauf pour le Faubourg Mont-Bénilde, nous nous en sommes remis à la valeur municipale des immeubles. La valeur municipale est certes une valeur généralement conservatrice, mais elle nous semble appropriée dans les circonstances.

Actif et endettement En milliers de dollars	Carolis		Terrestria		9273	9325	9306	9387	Total
	Domaine Sacacomie	Matane	Mini- entrepôts	St-Jean- des-Piles	Saint- Justin	Mont- Bénilde	Grandes- Piles	Montauban (50 %)	
	Valeur municipale du projet	3 365	510	907	1 139	317	15 000	725	
Dettes garanties et int. courus au 21 mai 2025 (estimés)									
Taxes municipales	35	20	37	7	5	23	14		141
9405-4830 Québec inc.	321								321
Dominic Lavoie	214								214
Gestion Rose 37 inc.	1 058								1 058
Karine Côté Courtier inc.	428								428
Les immeubles Damacy inc.	375								375
Mac Capital inc.	1 337								1 337
Claude Provost		378		644			644		1 666
9104 Québec inc.			911						911
2850-9602 Québec inc.				1 568					1 568
Groupe Financier les Rives				658					658
Josée Demers				200					200
BDC						4 625			4 625
Spyrodon Mourelatos						269			269
9103-4389 Québec Inc.					263	251			514
9222-1977 Québec Inc.						1 428			1 428
9336-0897 Québec Inc.						700			700
9358-7657 Québec Inc.						1 083			1 083
9358-7699 Québec Inc.						1 083			1 083
Offshore Finance LTD						1 105			1 105
Jocelyn G. et Diane Grisé					237				237
9039-4701 Québec inc.							42		42
Montauban (50 % dettes garanties, frais et int.)								1 354	1 354
	3 768	398	948	3 077	505	10 567	700	1 354	21 317
Surplus (déficit) estimé	(403)	112	(41)	(1 938)	(188)	4 433	25	502	2 502
Dettes non-garanties estimées	8	10				70			88
Surplus (déficit)	(411)	102	(41)	(1 938)	(188)	4 363	25	502	2 414

C) DÉMARCHES ENTREPRISES PAR LES DÉBITRICES

56. Malgré d'importantes lacunes en matière de tenue des livres comptables, de registres financiers, ainsi que dans la production des rapports gouvernementaux et des déclarations fiscales, les Débitrices sont néanmoins bien au fait de leurs difficultés financières et ont posé les actions suivantes au cours des derniers mois :

a) Les Débitrices ont mandaté la firme de courtage immobilier Landerz Agence Immobilière inc., afin de faire la mise en marché des propriétés suivantes :

- | | | | |
|----------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| ✓ Matane | ✓ Sacacomie | ✓ Mini-entrepôts
(Shawinigan) | ✓ Saint-
Jean-des-
Piles |
| ✓ Saint-Justin | ✓ Faubourg
Mont-Bénilde | ✓ Grandes-Piles | |

b) La Débitrice 9325 a accepté une promesse d'achat visant le projet immobilier Mont-Bénilde conditionnellement à l'obtention des permissions requises en vertu de la LACC. Cette transaction est analysée plus en détail au point F) du présent rapport.

c) Carolis entretient des discussions avec plusieurs acquéreurs potentiels du projet Sacacomie et considère la possibilité d'octroyer un mandat à une nouvelle firme de courtage immobilier pour l'aider dans ses démarches de vente.

d) En collaboration avec leur firme comptable externe, les Débitrices ont entrepris des démarches visant à produire leurs états financiers manquants et à régulariser leur situation auprès des agences fiscales.

D) DÉMARCHES ENTREPRISES PAR LE CONTRÔLEUR DEPUIS SA NOMINATION

57. Depuis sa nomination par la Cour, le Contrôleur a, entre autres, réalisé les actions suivantes :

- Déposer les documents prescrits par la LACC auprès du Surintendant des faillites;
- Publier les informations prescrites par la LACC sur le site Web du Contrôleur;
- Rendre l'Ordonnance initiale publique sur le site Web du Contrôleur;
- Préparer et transmettre l'avis prescrit aux créanciers connus des Débitrices;
- Mettre en place un accès aux comptes bancaires des Débitrices afin pouvoir en surveiller les recettes et débours de celles-ci;
- Rencontrer la firme comptable externe des Débitrices, afin d'acquérir une compréhension de l'état de la comptabilité et des obligations de reddition de comptes des Débitrices;
- Obtenir du courtier mandaté par les Débitrices, les documents relatifs à chacun des immeubles en vente, afin d'acquérir une compréhension sommaire de ces projets immobiliers;
- Contacter les principaux groupes de créanciers ayant entrepris des recours hypothécaires avant l'Ordonnance initiale, afin d'expliquer l'objectif des démarches des Débitrices et recueillir leurs commentaires sur celles-ci;

- i) Réviser l'état de l'évolution de l'encaisse préparé par les Débitrices et le suivi comparatif des recettes et débours réels;
- j) Préparer le premier rapport du Contrôleur.

E) LA TRÉSORERIE ET L'ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

58. Tel que prévu par l'article 10 de la LACC les Débitrices ont déposé un état de l'évolution de l'encaisse avec leur demande d'ordonnance initiale. Cet état a été préparé par les Débitrices en tenant compte d'hypothèses retenues par celles-ci.
59. L'état de l'évolution de l'encaisse couvre la période du 1^{er} avril au 30 septembre 2025.
60. Tel que prévu par l'alinéa 23(1)b) de la LACC, le Contrôleur a révisé l'état de l'évolution de l'encaisse. La révision du Contrôleur a consisté en enquêtes, analyses et discussions sur les informations qui ont été fournies par la direction des Débitrices.
61. Comme il n'est pas nécessaire d'étayer les hypothèses conjecturales, le travail du Contrôleur à leur sujet s'est limité à une évaluation de leur conformité avec le but de l'état de l'évolution de l'encaisse. Le Contrôleur a également révisé les fondements des hypothèses probables utilisées dans la préparation et la présentation de l'état de l'évolution de l'encaisse tels qu'ils ont été fournis par la direction de la compagnie. La révision n'a pas permis de relever quoi que ce soit qui permettrait de conclure que, sur un aspect essentiel quelconque;
- a) Les hypothèses conjecturales ne correspondent pas au but de l'état de l'évolution de l'encaisse;
 - b) À la date du rapport, les hypothèses probables avancées par la direction ne sont pas convenablement étayées et ne cadrent pas avec les projets de la compagnie, ou ne constituent pas un fondement raisonnable pour l'état de l'évolution de l'encaisse, compte tenu des hypothèses conjecturales;
 - c) L'état de l'évolution de l'encaisse ne reflète pas les hypothèses probables et conjecturales.
62. Dans son analyse le Contrôleur a formulé les observations suivantes qu'il souhaite communiquer aux lecteurs de l'état de l'évolution de l'encaisse :
- a) L'état de l'évolution de l'encaisse montre une encaisse négative d'avril à juillet 2025, dont une encaisse consolidée au 1^{er} juillet 2025 de (592 278 \$). Les sociétés ne disposent pas de facilités de crédit leur permettant un tel déficit de trésorerie. Suite à ses discussions avec la direction, le Contrôleur comprend que les Débitrices prévoient plutôt stopper les versements de capital et/ou d'intérêts sur leurs emprunts à long terme jusqu'à la vente du Faubourg Mont-Bénilde.
 - b) Les Débitrices misent sur la vente du Faubourg Mont-Bénilde, afin de combler leur déficit de liquidités de 592 000 \$, réduire leur dette à long terme de 10,6 M\$ et leur service de la dette d'environ 100 000 \$ par mois (capital et intérêts).
63. L'état de l'évolution de l'encaisse démontre que les Débitrices prévoient disposer des liquidités nécessaires à la poursuite de leurs affaires au cours de la période de référence. Toutefois, l'incapacité des Débitrices de vendre le Faubourg Mont-Bénilde constituerait un changement négatif important.
64. Les Débitrices ne prévoient pas mettre en place un financement intérimaire (DIP) au cours de la période de référence.

F) ANALYSE DE LA VENTE PROJETÉE DU FAUBOURG MONT-BÉNILDE

65. Les actifs immobiliers de la Débitrice 9325 sont constitués d'un terrain avec bâtisse commerciale générant des revenus de location annuels de 1,2M\$, connu comme « Faubourg Mont-Bénilde ».

Démarches de sollicitation et offres reçues

66. 9325 a entamé des démarches de vente du Faubourg Mont-Bénilde au début 2023 et a mandaté l'agence immobilière commerciale PMML au mois de juillet 2023, puis l'agence immobilière Landerz au mois de juin 2024. Depuis le début de ses efforts de vente, 9325 a reçu six (6) offres conditionnelles détaillées ci-après :

- a) Offre conditionnelle du Groupe Bâtir au montant de 4,7 M\$ visant une portion de 230 000 pieds carrés de terrain adjacents au Mont-Bénilde reçue au mois d'octobre 2023.
- b) Offre conditionnelle de Oikos Construction, une filiale de Contraste Immobilier, au montant de 7,5 M\$ pour 258 797 pieds carrés de terrain adjacent au Mont-Bénilde reçue au mois de février 2025.
- c) Offre conditionnelle de Georges Mouradian au montant de 15 M\$ pour l'ensemble des actifs immobiliers de 9325 reçue au mois d'avril 2023.
- d) Offre conditionnelle d'Abraham Leimzider au montant de 16.5 M\$ pour l'ensemble des actifs immobiliers de 9325 reçue au mois de décembre 2024.
- e) Offre conditionnelle de Michael Park au montant de 14,75 M\$ pour l'ensemble des actifs immobiliers de 9325 reçue à l'automne 2024.
- f) Offre conditionnelle de [REDACTÉ] au montant de 15 M\$ pour l'ensemble des actifs immobiliers de 9325 reçue le 30 avril 2025.

Situation actuelle et offre de [REDACTÉ]

67. Pour diverses raisons, la débitrice 9325 ne s'est pas entendue avec le Groupe Bâtir, Georges Mouradian et Abraham Leimzider; ces acheteurs ont retiré leur intérêt. Au moment de la rédaction du présent rapport, les offres de Michael Park et d'Oikos Construction ont expiré et ne lient donc plus 9325. Ces acheteurs demeurent intéressés, mais requièrent des délais additionnels afin de lever les conditions de financement et de vérification diligente prévues à leurs offres respectives.

68. Le 30 avril 2025, 9325 a accepté une offre de [REDACTÉ] conditionnellement à l'obtention de l'approbation de la transaction par la Cour requise en vertu de la LACC. En date du 20 mai 2025, l'acheteur a levé toutes ses conditions, il s'agit donc d'une offre sans conditions. Voici les paramètres de l'offre au montant de 15 M\$.

- a) L'acheteur s'engage à respecter les baux en vigueur.
- b) L'acheteur s'engage à transiger et à prendre possession des immeubles le ou avant le 31 juillet 2025.

Le caractère juste et raisonnable de l'offre

69. En octobre 2023, la débitrice 9325 a mandaté l'évaluateur agréé André Leblanc, de la firme Évaluation André Leblanc & Associés, afin d'obtenir une évaluation de la juste valeur marchande

(JVM) de ses actifs immobiliers. Selon ce rapport d'évaluation, la JVM des actifs de 9325 s'élevait à 14,8 M\$ au moment de l'évaluation. L'offre de [REDACTED] au montant de 15 M\$ est supérieure à cette évaluation.

70. Les offres conditionnelles reçues par la débitrice 9325 varient entre 14,75 M\$ et 16,5 M\$. L'offre de [REDACTED] est donc dans la fourchette des offres reçues antérieurement.

71. Mis à part [REDACTED], aucun acquéreur potentiel n'a produit d'offre sans conditions.

La continuité des opérations des Débitrices

72. La transaction proposée permettrait, si elle se concrétise, le remboursement intégral des créances de 9325. Tel que présenté dans le tableau ci-après, cette transaction générerait un excédent estimé de 1,6 M\$, lequel permettrait à 9325 de soutenir temporairement les autres Débitrices dans la régularisation de leurs arriérés auprès des prêteurs, leur donnant ainsi le temps nécessaire pour réaliser la vente d'autres actifs, en vue du remboursement complet des créanciers des Débitrices ou de la soumission éventuelle d'un plan d'arrangement.

Vente du Faugbourg Mont-Bénilde par 9325	
Répartition estimée du produit de la vente	
En milliers de dollars	
	\$
Prix de vente	15 000
Frais de vente	
Comission du courtier	750
Radiations, quittances, honoraires légaux	10
Créances garanties (estimées)	
Spyrodon Moureatos	250
9222-1977 Québec Inc.	1 350
BDC	4 625
9336-0897 Québec Inc.	650
Offshore Finance LTD	1 043
9358-7657 Québec Inc.	1 000
9358-7699 Québec Inc.	1 000
9103-4389 Québec Inc.	250
Intérêts courus (estimés)	378
Taxes municipales	23
Provision fiscale	2 000
 Paiement des créances non-garanties et répartitions du notaire	70
Excédent disponible	1 601

La consultation réalisée auprès des principaux créanciers

73. Le Contrôleur a informé les principaux créanciers de la débitrice des paramètres de la transaction potentielle avec [REDACTED], tout en préservant la confidentialité de l'identité de l'acquéreur à la demande des Débitrices. Selon les commentaires recueillis, les créanciers sont généralement favorables à la transaction proposée.

G) PROCEDURE DE TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS

74. Les dossiers comptables des Débitrices ne renferment pas l'ensemble des documents relatifs à leurs emprunts. Dans le contexte de ventes immobilières imminentes, le Contrôleur devra formuler ses recommandations quant à la distribution du produit de ces ventes.

75. Les Débitrices, en consultation avec le Contrôleur, ont déposé une requête visant à obtenir une ordonnance du Tribunal afin de mettre en place une procédure encadrant la réception, l'analyse et le traitement des réclamations formulées à leur encontre (la « Procédure »), le tout conformément aux articles 11 et 19 de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, L.R.C. (1985), ch. C-36 (la « LACC »).

76. La mise en œuvre de cette Procédure est jugée essentielle afin de permettre l'identification des créanciers, la détermination du montant et de la nature de leurs créances, ainsi que l'établissement d'une base objective pour toute distribution ou consultation ultérieure dans le cadre de la restructuration.

77. La Procédure proposée permettra notamment au Contrôleur :

- a) D'examiner les preuves de réclamation reçues au plus tard le 23 juin 2025 à 17 h (heure de Québec) afin d'en évaluer le quantum et, le cas échéant, les modalités contractuelles ou contextuelles aux fins de vote ou de distribution ;
- b) De déterminer si une créance est garantie ou non, et de l'accepter, la réviser ou la rejeter ;
- c) D'évaluer la validité et l'opposabilité des sûretés publiées lorsqu'applicable.

78. Aux fins de mise en œuvre, le Contrôleur publiera l'ordonnance à intervenir sur son site Web et fera parvenir, au plus tard le 31 mai 2025 à 17 h, à tous les créanciers connus des Débitrices :

- a) Une copie de l'ordonnance à intervenir ;
- b) Un formulaire de preuve de réclamation ;
- c) Une lettre d'instructions expliquant la procédure applicable.

79. Après réception des réclamations dans le délai prescrit, le Contrôleur procédera à leur analyse, avec l'assistance des Débitrices si cela est jugé utile. Un avis d'acceptation ou un avis de révision ou de rejet sera transmis à chaque créancier visé. Le cas échéant, l'avis contiendra un résumé des motifs justifiant la révision ou le rejet de la réclamation.

80. Tout créancier souhaitant contester une décision du Contrôleur devra, dans les dix (10) jours suivant la réception de l'avis de révision ou de rejet, déposer une requête en appel auprès du Tribunal et la signifier au Contrôleur et aux Débitrices. À défaut, la décision du Contrôleur sera réputée finale et exécutoire.

Recommandations additionnelles du Contrôleur

81. Bien que la Procédure proposée ne prévoie pas expressément l'exclusion de certaines catégories de créances, le Contrôleur recommande que le Tribunal précise dans son ordonnance, ou le cas échéant dans une ordonnance subséquente, que les éléments suivants ne sont pas assujettis à la Procédure, à moins d'indication contraire :
- a) Les réclamations d'employés admissibles au Programme de protection des salariés (PPS), dans la mesure où elles sont couvertes par celui-ci ;
 - b) Les créances fiscales;
 - c) Les réclamations intersociétés ou de parties liées aux Débitrices, lesquelles pourraient, si nécessaire, faire l'objet d'un processus distinct supervisé par le Tribunal.
82. Le Contrôleur recommande également que l'ordonnance précise que toute preuve de réclamation et tout document justificatif seront traités de manière confidentielle, sauf exigence procédurale, ordonnance du Tribunal ou nécessité aux fins de contestation.
83. Enfin, le Contrôleur recommande que le Tribunal confère à ce dernier un pouvoir discrétionnaire lui permettant :
- a) D'accorder, sur demande motivée, une prolongation du délai de production à un créancier ;
 - b) De s'adresser au Tribunal pour obtenir des directives en cas d'ambiguïté ou de difficulté dans l'application de la Procédure ;
 - c) De proposer toute modification à la Procédure si des circonstances pratiques ou juridiques l'exigent.

H) CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

84. À la lumière des informations présentées dans le présent rapport, le Contrôleur est d'avis que les Débitrices ont agi avec diligence et de bonne foi dans la poursuite de leurs démarches de restructuration. Malgré les importantes lacunes comptables relevées, elles ont entrepris des efforts sérieux pour régulariser leur situation financière et engager un processus de réalisation d'actifs ordonné.
85. La transaction proposée avec [REDACTED] représente une offre ferme, supérieure à la juste valeur marchande telle qu'établie par un évaluateur indépendant, et se situe dans la fourchette des offres antérieures. Elle permettrait, si conclue, le remboursement intégral des créances de 9325 et dégagerait un excédent de trésorerie significatif, susceptible de bénéficier aux autres Débitrices.
86. Le Contrôleur considère que la procédure de traitement des réclamations proposée constitue une étape essentielle à la saine gestion de la restructuration. Elle permettra d'établir un portrait clair et documenté des réclamations à l'encontre des Débitrices, dans un cadre équitable et conforme aux pratiques de la LACC.
87. Enfin, le Contrôleur est d'avis que l'octroi d'une prorogation de la suspension des procédures est justifié et nécessaire, notamment afin de permettre la conclusion de la transaction projetée et l'avancement des autres démarches de vente ou de planification.

En conséquence, le Contrôleur recommande au Tribunal :


- a) D'approuver la transaction projetée avec [REDACTED] conditionnellement à une ordonnance spécifique à intervenir ;
- b) D'émettre une ordonnance mettant en place la procédure de traitement des réclamations ;
- c) D'accorder la prorogation demandée de la suspension des procédures jusqu'à la date jugée appropriée par le Tribunal.

Le 22 mai 2025

LEMIEUX NOLET INC.
En sa qualité de Contrôleur



Par : Samuel M. Gignac, CPA, CIRP, SAI



Par : Michel Belhumeur, CPA, CIRP, SAI