

CANADA
Province de Québec
District de Trois-Rivières
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.

DÉBITRICES

- et -

LEMIEUX NOLET INC.

CONTRÔLEUR

TROISIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR À L'ATTENTION DU TRIBUNAL
(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies)

INTRODUCTION

1. Le présent rapport (le « **Troisième 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 *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (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** ») et 9325-1049 Québec inc. (« **1049** ») (collectivement les « **Débitrices** » ou

le « **Groupe** ») et a pour objet de faire rapport à la Cour de l'évolution de la situation des affaires des Débitrices dans le cadre d'une **Demande du Contrôleur pour** :

- A. L'approbation d'un processus de sollicitation de vente (le « PSV »);**
- B. La majoration de la charge d'administration;**
- C. La prorogation de l'ordonnance initiale.**

2. Le Contrôleur avise la Cour de ce qui suit quant au contenu du Troisième 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, les employés et autres représentants 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 Troisième rapport traite des sujets suivants :

- A) La trésorerie et l'état de l'évolution de l'encaisse;
- B) Interventions du Contrôleur;
- C) Processus de sollicitation pour la vente des actifs des Débitrices;
- D) Processus de traitement des réclamations;
- E) La Charge d'administration;
- F) Conclusion et recommandations du Contrôleur.

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

- 4. Tel qu'indiqué dans le Deuxième rapport du Contrôleur, les Débitrices avaient déposé un état de l'évolution de leur encaisse (l'« **ÉÉE** ») à l'appui de leur demande d'ordonnance initiale, tel que prévu par l'article 10 de la LACC. L'ÉÉE initial couvrait la période du 1^{er} avril au 30 septembre 2025.

5. Les prévisions financières ont par la suite été prolongées pour couvrir la période jusqu'au 31 décembre 2025, tel que présenté dans le Deuxième rapport du Contrôleur.
 6. Pour les fins de la présente Demande de prorogation de l'ordonnance initiale, ces prévisions financières s'étendent maintenant jusqu'au 31 janvier 2026.
 7. Ces prévisions et l'ÉÉE en découlant ont été préparés par les Débitrices en tenant compte d'hypothèses retenues par celles-ci.
 8. Tel que prévu par l'alinéa 23(1)b) de la LACC, le Contrôleur a révisé l'ÉÉE. La révision du Contrôleur a consisté en enquêtes, analyses et discussions sur les informations qui ont été fournies par la direction des Débitrices.
 9. 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'ÉÉE. Le Contrôleur a également révisé les fondements des hypothèses probables utilisées dans la préparation et la présentation de l'ÉÉE, tels qu'ils ont été fournis par la direction des Débitrices. 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'ÉÉE;
 - 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 des Débitrices, ou ne constituent pas un fondement raisonnable pour l'ÉÉE, compte tenu des hypothèses conjecturales;
 - c) L'ÉÉE ne reflète pas les hypothèses probables et conjecturales.
- **Analyse des résultats**
10. Le Contrôleur a effectué le suivi des opérations et comparé les résultats réels par rapport à l'ÉÉE, pour la période jusqu'au 30 septembre 2025. Les observations suivantes découlent de son analyse de ces résultats :
 - a) Les fonds générés par les opérations de Faubourg Mont-Bénilde (9325) et de Domaine de la rivière Sacacomie (Carolis) demeurent insuffisants pour subvenir au remboursement des emprunts selon les modalités contractuelles, en sus des dépenses d'opérations; sauf en ce qui concerne la Banque de développement du Canada, créancière garantie de premier rang sur l'immeuble appartenant à Faubourg Mont-Bénilde (« **FMB** »).
 - b) Terrestria a débuté la location de mini-entrepôts situés à Shawinigan-sud. Toutefois, les fonds générés par cette entreprise (encaissements mensuels moyens de 5 454 \$) ne peuvent actuellement servir à corriger les défauts face aux prêteurs garantis.
 - c) Considérant la baisse marquée des revenus de location au Domaine de la rivière Sacacomie (le « **DRS** »), tel qu'identifié au précédent rapport du Contrôleur, la direction de l'entreprise a entrepris une démarche en vue de conclure une entente avec un gestionnaire de location à court terme de ses unités d'hébergement. Comme cette entente a été ratifiée en septembre dernier, les effets de celle-ci sur la rentabilité de DRS ne pourra être constatée qu'au cours des prochains mois. Par ailleurs, la gestion des réservations, pour laquelle des lacunes avaient été observées, devrait s'en trouver grandement améliorée.

- d) Nous avons aussi poursuivi notre analyse des mouvements de fonds entre 1049 et les Débitrices, en fonction des besoins ponctuels de ces dernières.
11. Aucune nouvelle source de revenus n'étant envisageable à court terme, la seule issue permettant le remboursement des créanciers, en totalité ou en partie, demeure la disposition de la plupart des immeubles du Groupe.
12. L'ÉÉE, incluant le comparatif des résultats -vs- le budget, est communiqué à l'appui du présent rapport comme pièce « A ».
13. Les nouvelles prévisions financières s'étendant jusqu'au 31 janvier 2026, de même que l'ÉÉE qui en émane sont communiqués à l'appui du présent rapport comme pièce « B ».
- **Mise à jour de la comptabilité**
14. Les Débitrices, avec la collaboration d'un conseiller externe, ont mis en place les mécanismes nécessaires à la mise à jour de leurs registres comptables, à la production de leurs états financiers mensuels intérimaires ainsi que d'un tableau de flux de trésorerie. Des efforts sont actuellement déployés afin de produire dans un délai acceptable, les différents rapports gouvernementaux.
15. En conclusion, les Débitrices peuvent maintenant compter et présenter une information comptable plus fiable permettant d'appuyer le processus de prise de décisions.

B) INTERVENTIONS DU CONTRÔLEUR

16. La situation décrite dans le Deuxième rapport du Contrôleur quant aux sommes transmises à Revenu Québec par le Centre de services scolaires de la Rivéraine (le « **CSS de la Rivéraine** ») a été régularisée. Le montant correspondant au loyer payable par le CSS de la Rivéraine à FMB, soit 26 963,85 \$, a été entièrement récupéré de Revenu Québec.
17. Tel que relaté dans le Deuxième rapport du Contrôleur, le CSS de la Rivéraine avait manifesté le désir de contracter un nouveau bail pour les locaux occupés au FMB. Le Contrôleur et ses avocats se sont penchés sur les termes d'un nouveau bail proposés par le CSS de la Rivéraine. Après révision de plusieurs projets et échanges de commentaires sur l'acceptabilité de certains éléments, le Contrôleur a pu donner son accord à la signature du nouveau bail. Ce dernier générera notamment des entrées de fonds additionnelles de 11 751 \$ par mois (141 012 \$ par année).
18. Le Contrôleur, suivant les recommandations du consultant en place, a également autorisé le DRS à convenir d'une entente avec la firme « Villa Villa Expérience », notamment, pour mieux coordonner et contrôler la gestion des réservations et bonifier l'offre de services de DRS. Cette dernière est confiante que ce nouveau partenariat lui permettra d'augmenter son volume de réservations de façon significative et, par conséquent, son chiffre d'affaires.
19. Le Contrôleur, avec le concours des Débitrices et en consultation avec les créanciers garantis, a procédé à l'élaboration d'un processus de sollicitation pour la vente des actifs immobiliers des Débitrices, tel que plus amplement détaillé à la partie C du présent rapport.

20. Conformément à l'engagement qu'il a pris devant cette Cour, le Contrôleur a procédé au réexamen de certaines preuves de réclamations faisant l'objet d'appels, tel que plus amplement détaillé à la partie D du présent rapport.

C) PROCESSUS DE SOLLICITATION POUR LA VENTE DES ACTIFS DES DÉBITRICES

21. Ayant constaté l'impossibilité pour les Débitrices d'honorer leurs obligations vis-à-vis leurs prêteurs dans le cours normal de leurs opérations et considérant la situation décrite dans les précédents rapports du Contrôleur relativement aux démarches infructueuses entreprises par certaines Débitrices en vue de la vente de leurs immeubles, ce dernier est d'avis qu'un processus visant à solliciter des offres pour la vente de la plupart des actifs des Débitrices (le « **PSV** ») est devenu nécessaire.
22. Le Contrôleur recommande que la PSV soit mené et supervisé par lui-même, conformément à la procédure proposée à l'appui de la Demande pour l'émission d'une ordonnance pour y donner effet.
23. Par conséquent, le résultat du PSV permettra au Contrôleur de compléter son analyse en vue d'une recommandation, tenant compte de l'issue du processus de traitement des réclamations.
24. Dans le contexte où les revenus d'opérations des Débitrices sont insuffisants pour régler leurs dettes hypothécaires, le Contrôleur est d'avis qu'il devient essentiel de procéder au PSV en vue de l'élaboration d'un plan d'arrangement structuré avec les créanciers du Groupe.
25. La conclusion d'une ou des transaction(s) à l'égard de tout ou d'une partie des actifs immobiliers des Débitrices PSV aurait pour objectif de dégager une certaine équité et de permettre, au-delà du paiement des créanciers garantis, une restructuration des affaires des Débitrices et le dépôt d'un éventuel plan d'arrangement.
26. Considérant ce qui précède, le Contrôleur ne recommandera pas une transaction en vue de son approbation par la Cour qui ne tiendrait pas compte de cet objectif.
27. La conclusion de ce PSV est prévue pour le 30 janvier 2026, tel qu'il appert de l'échéancier détaillé faisant partie intégrante de la procédure projetée.

D) PROCESSUS DE TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS

28. Tel que mentionné dans le Deuxième rapport du Contrôleur, le processus de traitement des réclamations a permis de valider la majorité des réclamations produites par les créanciers. Certaines ont toutefois fait l'objet d'avis de révision ou de rejet par le Contrôleur. Par ailleurs, certains créanciers ont signifié au Contrôleur qu'ils contestaient sa décision, tel qu'il appert des diverses demandes en appel reçues et déposées au dossier de la Cour (les « **Demandes en appel** »).
29. Suivant le réexamen des réclamations, des motifs invoqués par les appelants et les nouvelles pièces produites, le Contrôleur et ses avocats ont entrepris des discussions avec certains créanciers afin régler le traitement de ces réclamations hors la présence du tribunal.

30. Malgré ce qui précède, il est vraisemblable que certaines réclamations faisant l'objet de Demandes en appel devront tout de même être débattues devant le tribunal, selon un échéancier à être déterminé.
31. Or, de l'avis du Contrôleur, il serait opportun de reporter le dossier à une date ultérieure pour assurer la gestion des différentes instances de ces Demandes en appel pour les motifs plus amplement décrits ci-après. Cette approche préconisée par le Contrôleur a, par ailleurs, été reçue positivement par les Créanciers concernés.
32. De fait, le sort de certaines preuves de réclamations faisant l'objet de Demandes en appel de Créanciers, dont plusieurs partagent des intérêts similaires, sera déterminé définitivement suivant les règlements à intervenir de manière imminente.
33. Le nombre de Demandes en appel qui seront maintenues et les questions en litige qui demeureront à la suite de règlements éventuels s'avèrent toujours incertains.
34. Quoi qu'il en soit, la nécessité ou l'opportunité de tenir un débat pour l'une ou l'autre des Demandes en appel dépend intimement de la réception d'une ou plusieurs offres sur les immeubles des Débitrices concernées et du prix offert pour ces immeubles, le cas échéant, information qui ne sera connue du Contrôleur qu'à la suite de la réception des offres conformément aux procédures PSV soumises à l'approbation de la Cour.

E) LA CHARGE D'ADMINISTRATION

35. Considérant les moyens financiers très limités des Débitrices, ces dernières ne sont pas en mesure, dans le cours de leurs opérations, d'assumer entièrement les honoraires des professionnels dont les services sont requis pour exécuter toutes les phases de la restructuration en cours, en vue de la présentation d'un plan d'arrangement viable.
36. Outre les sujets traités dans le présent rapport, le Contrôleur et ses avocats doivent également voir au suivi des dispositions de l'ordonnance initiale et des autres ordonnances obtenues et à obtenir et au respect des délais et ce, pour encore plusieurs mois.
37. Par conséquent, il semble raisonnable au Contrôleur que la Charge d'administration soit majorée à 350 000 \$.

F) CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

38. 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. Leurs opérations demeurent sous la surveillance du Contrôleur, tel qu'il appert du présent rapport.
39. Le Contrôleur est d'avis que l'octroi d'une prorogation de la suspension des procédures au 30 janvier 2026 est justifié et nécessaire, notamment afin de permettre :
 - a) la conclusion du processus de traitement des réclamations;
 - b) la mise en œuvre et l'exécution du PSV;


c) l'élaboration d'un plan d'arrangement avec les créanciers.

Le 14 octobre 2025

LEMIEUX NOLET INC
En sa qualité de Contrôleur



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



Par : Michel Belhumeur, CPA, CIRP, SAI

Groupe Steve Garceau
Foubourg Mont-Bénilde
Domaine Rivière Sacacomie

Flux de trésorerie

Avril à sept.2025 / Réel

6 mois

Avis

Ce document a été élaboré à partir des prévisions fournies par l'administrateur principal (Steve Garceau).

En considérant que les états financiers n'étaient pas disponibles, cet état de situation a été réalisé à partir des relevés bancaires des deux cies opérantes mentionnées ci-dessus.

Ainsi, l'interprétation de ces résultats peuvent ne pas convenir au lecteur.

Groupe Steve Garceau

Flux de trésorerie

Avril à sept. 2025 / Réel

6 mois

Notes complémentaires:

FMB:

Encaissements

Baux Académie Bonzai = 2 mois de loyer eb retard
Revenus loc. Nil

Déboursés

ADM Sept. Paiement honoraires prof. (Réf. Lemieux Nolet)
Autres oblig. BDC = 50.3K\$ + DEIAGE - 1.04K\$

DRS:

Encaissements

Réservations (hébergement) Il existe un écart entre le montant du livre de réservations et les encaissements
Depuis le 1er septembre, c'est Villa Villa qui encaisse les revenus de location

Déboursés

En sept., les frais V/M comprennent les frais de photo, Villa Villa et Booking.com

Budget Réel Budget Réel Budget Réel Budget Réel Budget Réel Budget Réel

FMB & DRS

Avril

Mai

Juin

Juillet

Août

Septembre

Flux de trésorerie - consolidé (\$ mois)

TABLEAU 1

FMB
Encassements

Avril
Budget | Réel

Mal
Budget | Réel

Juin
Budget | Réel

Juillet
Budget | Réel

Août
Budget | Réel

Septembre
Budget | Réel

Total budget | **Total réel (6 mois)**

Flux de trésorerie - (6 mois)



Groupe Steve Garceau

Domaine Rivière Sacacomie

Foubourg Mont-Bénilde

Flux de trésorerie

Octobre à janvier 2026 / Pro forma

4 mois

Avis

Ce document a été élaboré à partir des prévisions fournies par l'administrateur principal (Steve Garceau) et de l'historique du flux de trésorerie (i.e. relevés bancaires) des deux cles opérantes mentionnées ci-dessus.

Ainsi, l'interprétation de ces résultats peuvent ne pas convenir au lecteur.

Groupe Steve Garceau

Domaine Rivière Sacacomie

Foubourg Mont-Bénilde

Flux de trésorerie

Octobre à janvier 2026 / Pro forma

4 mois

Hypothèses & notes complémentaires:

DRS:

Encaissements

Réservations

Basées sur les réservations en main en date du 8 octobre 2025

Prévisions

Basées sur les réservations de Q-04 2024 et janvier 2026 avec une majoration de 10%

Déboursés

V/M

Incluant frais VillaVilla (nouvelle gestion - réservations)

FMB

Encaissements

Baux

Nouveaux bail majoré / de CSS Riveraine

Déboursés

Autres oblig.

BDC = 54.6K\$ + DEIAGE - 1.04K\$

Budget

Réel

Budget

Réel

Budget

Réel

Budget

Réel

Encassements

Octobre

Budget

Réel

2025

Novembre

Budget

Réel

Décembre

Budget

Réel

2026

Janvier

Budget

Réel

Flux de trésorerie - consolidé (4 mois)

Total budget

Total réel (mois)

Tableau 1

FMB
Encaissements

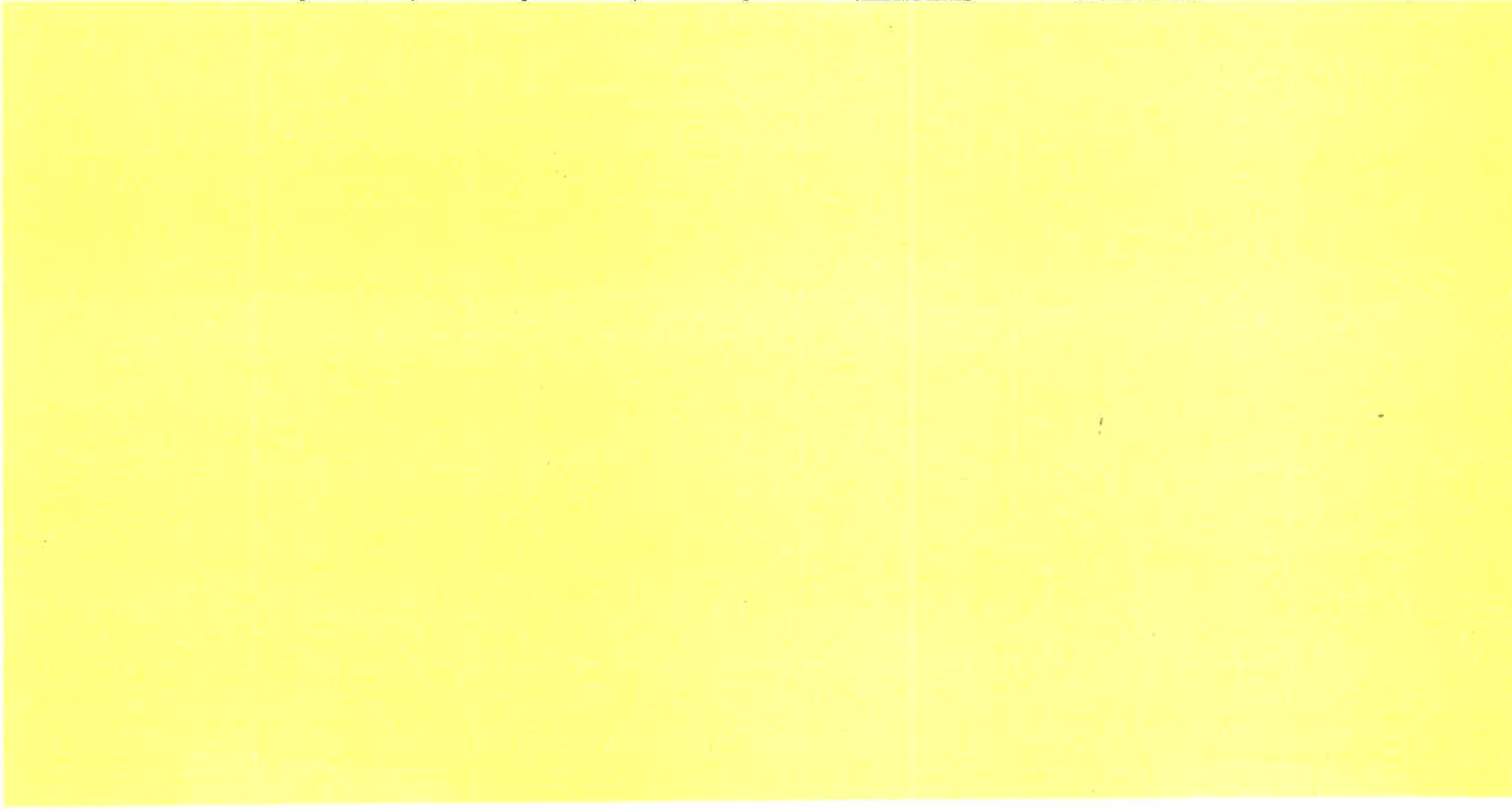
Octobre
Budget | Réel

2025
Novembre
Budget | Réel

Décembre
Budget | Réel

2026
Janvier
Budget | Réel

Flux de trésorerie - (4 mois)
Total budget | **Total réel (mois)**



COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES

No : **400-11-007180-259**

Dans l'affaire de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (L.R.C. (1985), ch. C-36), en sa version modifiée :

CAROLIS INC.
GROUPE TERRESTRIA INC.
9273-2270 QUÉBEC INC. ET AL

Débitrices

c.

LEMIEUX NOLET INC.

Contrôleur Requérant

et

**BANQUE DE DÉVELOPPEMENT
DU CANADA**
9358-7657 QUÉBEC INC. ET AL

Mis en causes

PIÈCE R-3

Code : BB-1150

M^e Reynald Poulin | M^e Mathias Frappier
rpoulin@avbt.com | mfrappier@avbt.com
Notre dossier: **25-1660**

**beauvais
truchon**

801, Grande Allée Ouest, bureau 200
Québec (Québec) G1S 1C1
Téléphone : 418 692.4180
Télécopieur : 418 692.5321
notifications@avbt.com
www.beauvaistruchon.com