

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*, L.R.C., ch. C-36, en sa version modifiée, 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-  
**2436-9639 QUÉBEC INC.**

DÉBITRICES

- et -

**LEMIEUX NOLET INC.**

CONTRÔLEUR

---

### CINQUIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR

(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies)

#### A) INTRODUCTION

1. Le présent rapport (le « **Cinquième 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** »), 9325-1049 Québec inc. (« **1049** ») et de 2436-9639 Québec inc. (« **2436** ») (collectivement, les « **Débitrices** » ou le « **Groupe** ») et a pour objet de faire rapport de l'évolution de la situation des affaires des Débitrices dans le cadre d'un **nouvel échéancier modifiant le « Calendrier PSV »** en lien avec la Procédure PSV, telle qu'approuvée et ratifiée par la Cour le 20 octobre 2025.
2. Le Contrôleur avise de ce qui suit quant au contenu de son Cinquième 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 Cinquième rapport traite des sujets suivants :
- A) Introduction;
  - B) La trésorerie et l'état de l'évolution de l'encaisse;
  - C) Processus de sollicitation pour la vente des actifs des Débitrices;
  - D) Processus d'investissement et de refinancement;
  - E) Processus de traitement des réclamations;
  - F) Conclusion et recommandations du Contrôleur.
- B) LA TRÉSORERIE ET L'ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE**
4. Les prévisions financières couvrant les opérations des Débitrices pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2025 au 30 juin 2026 ont déjà été produits à l'appui des précédents rapports du Contrôleur. Ces prévisions ont été préparées par les Débitrices en tenant compte d'hypothèses retenues par celles-ci.
5. L'état de l'évolution de l'encaisse associé à ces prévisions, pour chacune des entités concernées, a également été produit par le Groupe et révisé par le Contrôleur, en conformité de la LACC.
6. Les Débitrices qui génèrent des entrées de fonds sont les suivantes :
- 9325-1320 Québec Inc. (Faubourg Mont-Bénilde)
  - Carolis Inc. (Domaine de la rivière Sacacomie)
  - Groupe Terrestria Inc. (mini entrepôts)
  - 2436-9639 Québec Inc. (Domaine Le Cyprès)

(les « **Entités opérantes** »)

▪ **Analyse des résultats**

7. Le Contrôleur a effectué le suivi des opérations des Entités opérantes, comparé les résultats par rapport aux prévisions et analysé les fluctuations de l'encaisse, pour la période jusqu'au 28 février 2026. Les observations suivantes découlent de son analyse de ces résultats :

a) **Les Entités opérantes**

Les fonds générés par les activités des Entités opérantes demeurent insuffisants pour subvenir au remboursement des emprunts selon les modalités contractuelles, en sus des dépenses d'exploitation; sauf en ce qui concerne la Banque de développement du Canada (la « **BDC** »), créancière garantie de premier rang sur l'immeuble appartenant à Faubourg Mont-Bénilde (« **FMB** »);

b) **FMB**

En ce qui concerne FMB, des échanges se poursuivent avec de potentiels locataires institutionnels qui pourraient s'engager à occuper la presque totalité des espaces restant disponibles, d'ici la prochaine année. Le cas échéant, ces nouvelles locations pourraient générer des revenus additionnels de 200 000 \$ à 300 000 \$, annuellement. Malgré que ces projets ne se concrétiseront vraisemblablement pas à très court terme, ils peuvent avoir un impact positif sur les démarches de refinancement et restructuration qui sont en cours présentement.

c) **Domaine de la rivière Sacacomie (le « **DRS** »)**

Le nouveau contrat de services pour la gestion des locations à court terme, ratifié avec « Villa Villa Expérience » en septembre 2025 contribue à :

- Améliorer la gestion des réservations;
- Bonifier l'offre de location;
- Assurer et maintenir le développement du marché;
- Augmenter le volume des affaires.

Bien que DRS ne parvienne toujours pas à rencontrer ses obligations envers ses prêteurs garantis, cette nouvelle structure pourra tout au moins contribuer à la rendre plus attrayante, tant pour un refinancement que dans le cadre d'une mise en vente.

Nous pourrions mieux évaluer l'impact positif de ce partenariat, au niveau des entrées de fonds au cours de l'été 2026, alors qu'historiquement, l'achalandage est à son apogée.

d) **Terrestria (mini entrepôts)**

Les fonds générés par cette exploitation n'ont, jusqu'à maintenant, aucun impact, tant sur la rentabilité du Groupe que sa capacité à honorer ses obligations face aux prêteurs garantis.

Les opérations deviendront profitables que dans la mesure où le projet se continue et que la capacité d'environ 150 à 200 autres espaces de location (mini entrepôts) est atteinte.

La valeur actuelle de cet actif équivaut présentement au montant de son passif, tel qu'il appert de la meilleure offre reçue dans le cadre du processus de sollicitation en vue d'une vente (PSV).

e) **Domaine Le Cyprès (« DLC »)**

DLC fait maintenant partie du dossier de Cour 400-11-007180-259, tel qu'il appert de l'ordonnance de transition rendue le 28 janvier 2026 par l'honorable Benoit Lussier, j.c.s.. Par conséquent, elle bénéficie dorénavant des dispositions de la LACC, au même titre que les autres Débitrices.

DLC exploite un camping à Notre-Dame-de-Montauban. Ses activités sont suspendues jusqu'au printemps 2026. Dans l'intervalle, des avances de fonds sont requises pour couvrir les frais conservatoires, jusqu'à la reprise des opérations.

Les prêteurs ont toutefois indiqué leur intention de conserver leur financement dans 2436, dans la mesure où les défauts à leur égard sont régularisés et qu'ils obtiennent un prépaiement de 6 mois de leurs intérêts. Une telle entente engendrera un déboursé d'environ 750 000\$.

8. En conclusion, les Entités opérantes parviennent à subvenir à leurs obligations découlant de leurs opérations courantes suivant les résultats que le Contrôleur a pu consulter. Force est toutefois de constater qu'actuellement, le Groupe demeure incapable de régulariser ses défauts envers ses prêteurs garantis, sauf pour la BDC.

9. Par conséquent, le redressement financier du Groupe nécessite minimalement trois conditions :

- (1) Le refinancement de FMB et/ou un investissement par un nouveau partenaire;
- (2) La disposition de certains immeubles;
- (3) La conclusion d'ententes avec les créanciers garantis pour le maintien de certains prêts.

▪ **Mise à jour de la comptabilité**

10. Les Débitrices ont poursuivi leur collaboration avec une firme externe, qui leur fournit les services de gestion et de mise à jour des registres comptables, pour la production des états financiers mensuels intérimaires ainsi que pour les tableaux de flux de trésorerie.

11. Ces informations sont constamment échangées avec le Contrôleur, permettant un bon suivi des opérations financières des Débitrices. Celles-ci peuvent également compter sur une information comptable plus fiable, permettant d'appuyer le processus de prise de décisions.

12. Suite à la production des déclarations manquantes auprès de l'Agence du revenu du Québec, une entente est intervenue avec cette dernière pour le paiement de soldes dus pour la période subséquente au 24 avril 2025. Les paiements en conformité de l'entente seront consignés au prochain état de l'évolution de l'encaisse de 9325 à être produit.

### C) PROCESSUS DE SOLLICITATION POUR LA VENTE DES ACTIFS DES DÉBITRICES (le « PSV »)

13. Tel que mentionné dans le 4<sup>ème</sup> rapport du Contrôleur, le PSV a permis d'identifier quatre offres qui pourraient présenter un intérêt dans le contexte de la restructuration des Débitrices. Les immeubles concernés sont les suivants :

- 2615, chemin St-Jean-des-Piles, Shawinigan : lot 6 521 376, propriété de Terrestria;
- 4335, boul. de Shawinigan-sud, Shawinigan : lots 3 176 794 et 3 176 823, propriété de Terrestria;
- Grandes-Piles : lots 6 616 302, 6 616 303, 6 616 304 et 6 616 305, propriété de 9306;
- Grandes-Piles : lots 6 616 311, 6 616 320, 6 616 321, 6 616 322 et 6 616 820, propriété de 9306.

14. Ces ventes serviraient principalement à rembourser environ 3M\$ de passif garanti.

15. Toutefois, le Contrôleur n'est actuellement pas en mesure de recommander l'une de ces offres, puisque, pour ce faire, des ententes devront intervenir, en raison notamment de la présence de multiples garanties collatérales, entre les Débitrices concernées et certains prêteurs garantis dont les créances ne seraient pas payées, en totalité ou en partie, à la conclusion des transactions à intervenir.

Cependant, de nouvelles offres ont été récemment reçues par le Contrôleur et les Débitrices, de même que de nouvelles propositions d'investissement. Celles-ci méritent d'être analysées en vue d'une éventuelle acceptation qui permettrait une restructuration et/ou des transactions. Conséquemment, les échéances du 13 mars 2026 et du 17 avril 2026 prévues au Calendrier PSV, tel que modifié par avis du 14 janvier 2026, doivent être prorogées.

16. Le fondement de la réorganisation financière repose sur le refinancement de 9325 (FMB) qui, le cas échéant, permettra de générer les liquidités nécessaires qui serviront notamment à :

- rembourser certains prêteurs garantis dont les sûretés portent également sur d'autres actifs du Groupe (garanties collatérales), dont ceux visés par les offres d'achat retenues;
- régulariser la situation de défaut des créanciers garantis qui maintiendront leur financement.

17. La réalisation du processus de refinancement ou d'investissement, dont les échéanciers ne peuvent actuellement être précisés, constitue la condition essentielle au déroulement du plan de réorganisation, comprenant la vente des actifs visés.

### D) PROCESSUS D'INVESTISSEMENT ET DE REFINANCEMENT

#### ▪ Option 1

18. Tenant compte des dernières négociations avec un potentiel partenaire intéressé (le « **Partenaire** ») à investir dans 9325, il appert qu'un nouveau financement de la part d'un prêteur conventionnel ne serait peut-être plus requis, selon le dernier scénario qui a été élaboré par les parties et qui a été présenté au Contrôleur.

- 
19. Ce plan prévoit qu'un investissement totalisant 10M\$ serait effectué par le Partenaire dans 9325, lequel servirait à rembourser les prêteurs garantis, sauf la BDC qui conserverait son prêt dont le solde totalise à ce jour 4 640 696 \$.
  20. Cette injection de fonds permettrait aussi de générer les liquidités nécessaires pour rembourser d'autres prêteurs du Groupe et de régulariser la situation de ceux qui maintiendraient leur financement, notamment quant au paiement des retards accumulés sur les prêts; ce que les Débitrices n'ont pas la capacité de faire par elles-mêmes pour le moment, tel qu'indiqué précédemment dans le présent rapport.
  21. Le plan prévoit également la disposition des immeubles décrits à la rubrique « C » du présent rapport.
  22. Par ailleurs, il est important de noter que le Partenaire n'a pas encore présenté au Contrôleur la structure de financement. Celle-ci est attendue dans les prochains jours.
    - **Option 2**
  23. Une offre d'achat a récemment été reçue par le Contrôleur, soit le 5 mars 2026. Cette offre porte uniquement sur l'immeuble étant la propriété de 9325, situé au 1325, avenue des Pensées, à Bécancour. Cet immeuble sert notamment aux opérations de FMB. Le prix offert pour cet actif est 18M\$. À prime abord, elle ne comporte aucune condition de financement, ni d'inspection de quelque nature que ce soit.
  24. Le Contrôleur a requis des offrants un dépôt de garantie équivalant à 5% du montant offert et une preuve de disponibilité des fonds pour effectuer la transaction projetée afin de démontrer le sérieux de cette offre.
    - **Option 3**
  25. Un acheteur intéressé par l'ensemble des actifs des Débitrices s'est manifesté récemment auprès du Contrôleur. Il s'agit d'un offrant déjà connu du Contrôleur. Il se dit prêt à revoir son offre qui était non conforme et la rendre inconditionnelle.
  26. En date du présent rapport, une telle offre révisée n'a pas encore été soumise au Contrôleur.

## **E) PROCESSUS DE TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS**

27. En date du présent rapport, la situation demeure inchangée. Jusqu'à maintenant, 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 ailleurs, certains créanciers ont signifié au Contrôleur qu'ils contestaient sa décision, tel qu'il appert des diverses « Demandes en appel » reçues.
28. Bien que certaines réclamations et demandes aient pu être réglées hors Cour, quelques réclamations litigieuses devront vraisemblablement être débattues devant le tribunal, selon un échéancier à être déterminé.

## **F) CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS**

29. À la lumière des informations présentées dans le présent rapport, le Contrôleur est d'avis que les Débitrices ont agi avec diligence et 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.

30. Pour les raisons évoquées précédemment, il n'est malheureusement pas envisageable, dans les circonstances actuelles, de recommander l'une des trois options décrites précédemment dans les délais impartis par le « Calendrier PSV modifié » présenté dans le Quatrième rapport du Contrôleur, d'où la nécessité d'établir, pour les étapes 7 et 8 de ce calendrier, les nouvelles échéances suivantes :
- Étape 7 - Date limite pour le dépôt de la demande d'approbation par la Cour de la ou des Transaction(s) Envisagée(s) aux termes de toute Offre Retenue : **au plus tard le 14 avril 2026, 15h00;**
  - Étape 8 - Date limite pour la clôture de toute Transaction Envisagée : **à être déterminée par la Cour lors de la demande d'approbation de la ou des Transaction(s) Envisagée(s).**
31. Toutefois, considérant les développements observés récemment, le Contrôleur est d'avis que les créanciers ont avantage à permettre au Groupe de poursuivre ses démarches d'investissement par des partenaires, de ventes et de refinancement.
32. Par ailleurs, le délai de suspension des procédures octroyé par le tribunal jusqu'au 24 avril 2026 permet de :
- a) Continuer la surveillance des opérations et de la trésorerie des Débitrices;
  - b) Poursuivre la gestion du PSV quant aux quatre offres précédemment décrites pouvant présenter un intérêt dans le contexte de la restructuration des Débitrices;
  - c) En cas d'acceptation de l'une ou l'autre de ces offres, requérir de la Cour l'approbation de la ou des transactions projetée(s) et la dévolution des Actifs concernés;
  - d) Poursuivre le processus de traitement des réclamations;
  - e) Surveiller la mise en œuvre et le suivi du plan d'investissement et de refinancement en vue d'en faire rapport au tribunal;
  - f) Élaborer un plan d'arrangement avec les créanciers.

Le 11 mars 2026.

LEMIEUX NOLET INC.  
En sa qualité de Contrôleur

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

Par : Michel Belhumeur, CPA, CIRP, SAI