

CANADA  
Province de Québec  
District de Québec  
Division de Trois-Rivières  
No : 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. (1985), ch. C-36, en sa version modifiée, de :

**CAROLIS INC.**  
**GROUPE TERRESTRIA INC.**  
**9273-2270 QUÉBEC INC.**  
**9325-1320 QUÉBEC INC.**  
**9306-3931 QUÉBEC INC.**  
**9387-4683 QUÉBEC INC.**  
**9325-1049 QUÉBEC INC.**  
**2436-9639 QUÉBEC INC.**

Les Débitrices

- et -

**LEMIEUX NOLET INC.**

Le Contrôleur

## SIXIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR À L'ATTENTION DU TRIBUNAL

(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies)

---

### A) INTRODUCTION

1. Le présent rapport (le « **Sixième rapport** ») est préparé par Lemieux Nolet inc. (« **Lemieux Nolet** »), en sa qualité de contrôleur (le « **Contrôleur** »), dans le cadre des procédures intentées en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. (1985), ch. C-36, en sa version modifiée (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 2436-9639 Québec inc. (« **2436** ») (collectivement, les « **Débitrices** »).
2. Le présent rapport a pour objet de faire rapport à la Cour de l'évolution de la situation des affaires et des finances des Débitrices dans le cadre d'une demande du Contrôleur visant notamment :
  - a) l'approbation de la mise en œuvre d'un nouveau processus de sollicitation de vente (le « **PSV** ») pour les actifs de 9325;

- 
- b) l'émission d'une nouvelle ordonnance de suspension des recours et la prolongation des effets de l'ordonnance initiale du 24 avril 2025 pour 9325 et 1049, jusqu'au 16 octobre 2026 inclusivement, et pour Terrestria, jusqu'au 26 mai 2026 inclusivement;
  - c) la majoration à 650 000 \$ de la charge d'administration grevant les actifs de 9325;
  - d) la terminaison des procédures LACC relativement à Carolis, 9273, 9306, 9387 et 2436 (collectivement, les « **Débitrices Non Prolongées** »);
  - e) la libération du Contrôleur relativement aux Débitrices Non Prolongées, ainsi qu'une quittance en sa faveur;
  - f) la radiation des charges en faveur des administrateurs affectant les actifs des Débitrices Non Prolongées; et
  - g) le maintien des charges d'administration grevant les actifs de Carolis, Terrestria, 9273, 9306, 9387, 1049 et 2436 jusqu'au parfait paiement des honoraires des professionnels visés.
3. Le Contrôleur avise la Cour de ce qui suit quant au contenu du présent 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.
4. Le présent rapport traite des sujets suivants :
- A)** Introduction;
  - B)** Historique procédural;
  - C)** Activités du Contrôleur depuis le Cinquième rapport;
  - D)** Trésorerie et état de l'évolution de l'encaisse;
  - E)** PSV mené à ce jour;
  - F)** Nouveau PSV à être mis en œuvre pour les actifs de 9325;
  - G)** Nouvelle suspension des recours et prolongation des effets de l'ordonnance initiale;
  - H)** Majoration de la charge d'administration sur les actifs de 9325;

- I) Processus de traitement des réclamations;
- J) Terminaison des procédures LACC pour les Débitrices Non Prolongées;
- K) Libération du Contrôleur et quittance en sa faveur;
- L) Radiation des charges des administrateurs;
- M) Honoraires impayés et maintien des charges d'administration;
- N) Conclusions et recommandations.

## B) HISTORIQUE PROCÉDURAL

5. Le 24 avril 2025, cette Cour a émis une ordonnance initiale à l'égard de Carolis, Terrestria, 9273, 9325, 9306, 9387 et 1049 (les « **Débitrices Carolis et al** »), en vertu de la LACC (l' « **Ordonnance initiale** »), aux termes de laquelle elle a notamment ordonné la suspension des procédures à leur encontre, nommé Lemieux Nolet inc. à titre de contrôleur, autorisé l'octroi, sur les actifs des Débitrices Carolis et al, d'une charge d'administration au montant de 200 000 \$ en faveur des professionnels visés et d'une charge au montant de 50 000 \$ en faveur des administrateurs et dirigeants des Débitrices Carolis et al.
6. Le 16 mai 2025, cette Cour prolongeait la suspension des recours et les effets de l'Ordonnance initiale pour une période additionnelle, soit jusqu'au 3 juin 2025.
7. Le 28 mai 2025, cette Cour prolongeait la suspension des recours et les effets de l'Ordonnance initiale jusqu'au 12 septembre 2025.
8. Le 30 juillet 2025, 2436 déposait un avis d'intention de faire une proposition à ses créanciers en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, Lemieux Nolet inc. étant alors nommée syndic à cet avis d'intention.
9. Le 11 septembre 2025, cette Cour prolongeait la suspension des recours et les effets de l'Ordonnance initiale jusqu'au 12 décembre 2025 et prenait acte de l'intention du Contrôleur de présenter une demande visant la mise en place d'un PSV.
10. Le 20 octobre 2025, cette Cour rendait une ordonnance approuvant et ratifiant la mise en œuvre d'un PSV, majorant la charge d'administration à 350 000 \$ et confirmant le maintien des effets de l'Ordonnance initiale jusqu'au 30 janvier 2026.
11. Le 28 janvier 2026, cette Cour majorait la charge d'administration à 500 000 \$ et prolongeait la suspension des recours et les effets de l'Ordonnance initiale jusqu'au 24 avril 2026.
12. Le même jour, cette Cour rendait une ordonnance de transition relativement à 2436 (l' « **Ordonnance de transition** »), suspendant les procédures à son encontre sous le régime de la LACC, consolidant ces procédures au présent dossier et créant, sur les actifs de 2436, une charge d'administration distincte de 75 000 \$ en faveur des professionnels visés de 2436, de même qu'une charge au montant de 50 000 \$ en faveur des administrateurs et dirigeants de 2436.

## C) ACTIVITÉS DU CONTRÔLEUR DEPUIS LE CINQUIÈME RAPPORT

13. Depuis l'émission du **Cinquième rapport du Contrôleur** du 11 mars 2026, le Contrôleur a notamment poursuivi les démarches suivantes :
  - a) le suivi des opérations et de la trésorerie des entités opérantes;

- 
- b) l'analyse des offres et propositions reçues à la suite du PSV déjà en cours, incluant celles reçues à la fin mars 2026 et jusqu'à la troisième semaine d'avril 2026;
  - c) les échanges avec les créanciers garantis concernés relativement aux sûretés croisées, garanties collatérales et possibilités de réaménagements;
  - d) l'évaluation des avenues permettant soit la conclusion de transactions, soit la mise en place d'une solution de refinancement ou d'investissement;
  - e) l'évaluation spécifique d'un nouveau PSV limité aux actifs de 9325;
  - f) l'analyse de la situation particulière des Débitrices Non Prolongées en vue de déterminer si les procédures LACC devaient être maintenues ou plutôt terminées;
  - g) la poursuite des vérifications liées au traitement des réclamations et à la portée résiduelle utile de ce processus dans le contexte actuel.
14. Le Contrôleur a également poursuivi ses échanges avec les Débitrices et leurs conseillers relativement à la mise à jour de l'information financière et comptable, ce qui lui a permis d'évaluer sur une base plus fiable les résultats d'exploitation, les besoins de liquidités et les possibilités de restructuration.
15. Le Contrôleur a enfin participé à la préparation de la demande actuellement devant la Cour, laquelle prévoit désormais un traitement différencié entre, d'une part, 9325 et 1049, pour lesquelles un nouveau PSV et une nouvelle suspension sont recherchés, et, d'autre part, Terrestria, pour laquelle une suspension additionnelle de courte durée est demandée afin de préserver la valeur d'une offre reçue à l'égard de l'un de ses immeubles, en attente que les créanciers garantis concernés prennent position, et, enfin, les Débitrices Non Prolongées, pour lesquelles la terminaison des procédures LACC et la libération du Contrôleur sont notamment demandées.

#### **D) TRÉSORERIE ET ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE**

16. Les rapports antérieurs du Contrôleur ont systématiquement traité de la trésorerie et de l'état de l'évolution de l'encaisse des Débitrices. Dans le contexte du présent rapport, le Contrôleur estime qu'il convient de distinguer les situations respectives de 9325 et 1049, de Terrestria et des Débitrices Non Prolongées.

##### ***j) 9325 et 1049***

17. 9325 demeure l'entité pour laquelle le Contrôleur recommande la poursuite des procédures LACC en raison du nouveau PSV proposé pour ses actifs. 1049, quant à elle, agit comme compagnie de gestion de 9325 et sa situation demeure intimement liée à celle de cette dernière.
18. Les prévisions de trésorerie révisées de 9325 et 1049 pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2025 et le 31 mars 2027, incluant les résultats réels sur une base de caisse, jusqu'au 30 avril 2026, sont annexées au présent rapport comme **pièce « A »** et démontrent, selon le Contrôleur, que :
- a) 9325 et 1049 devraient être en mesure de poursuivre leurs opérations courantes pendant cette période, sous réserve des hypothèses retenues;
  - b) les encaissements projetés, conjugués à la gestion serrée des débours, permettent de soutenir l'administration du nouveau PSV;

- c) malgré cela, 9325 et 1049 ne disposent pas actuellement, à elles seules, des liquidités requises pour assainir globalement leur structure d'endettement sans réalisation de transaction ou réaménagement des obligations financières.
19. En ce qui concerne spécifiquement 9325, le Contrôleur rappelle que les entrées de fonds actuelles demeurent insuffisantes pour subvenir à l'ensemble de ses obligations courantes et que des retards ont déjà été constatés quant aux remises gouvernementales, bien qu'une entente soit intervenue avec Revenu Québec pour des périodes postérieures à l'Ordonnance initiale. Des discussions se poursuivent également avec de potentiels locataires institutionnels, lesquelles pourraient ultimement avoir un effet favorable sur la valeur économique de l'actif, sans toutefois constituer à elles seules une solution de restructuration.
20. Le Contrôleur est d'avis que les prévisions de trésorerie de 9325 et 1049 sont suffisantes pour justifier la nouvelle suspension demandée jusqu'au 16 octobre 2026 et permettre la conduite du nouveau PSV dans un cadre ordonné.

#### ***ii) Terrestria***

21. Quant à Terrestria, ses revenus d'exploitation demeurent insuffisants pour permettre à eux seuls une régularisation durable de sa situation financière et de son endettement garanti. Cela dit, sa situation se distingue, à ce stade, de celle des Débitrices Non Prolongées en raison de la réception d'une offre d'achat visant l'un de ses immeubles.
22. Plus particulièrement, le Contrôleur a reçu dans le cadre du PSV une offre de 1 900 000 \$, moins la commission du courtier, relativement à un terrain avec chalet sis à Saint-Jean-des-Piles, plus amplement connu comme étant le lot 6 521 376, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Shawinigan. Cette offre s'avère intéressante pour les créanciers garantis concernés, sous réserve du règlement de certains aspects de l'offre et de la prise de position des parties intéressées.
23. Dans ce contexte, le Contrôleur est d'avis qu'une courte prolongation de la suspension des recours à l'égard de Terrestria, soit jusqu'au 26 mai 2026, est nécessaire afin de préserver cette offre, de permettre aux créanciers garantis concernés d'arrêter leur position et, le cas échéant, de favoriser la conclusion rapide d'une transaction relativement à cet actif.

#### ***iii) Débitrices Non Prolongées***

24. Quant aux Débitrices Non Prolongées, les fonds générés par les activités des entités opérantes du Groupe sont généralement insuffisants pour permettre la régularisation des défauts envers la majorité des prêteurs garantis. Le Groupe demeure incapable de régulariser ses défauts envers ses prêteurs garantis, sauf pour la BDC, et le redressement financier nécessitait minimalement un refinancement de 9325 et/ou un investissement par un nouveau partenaire, la disposition de certains immeubles et des ententes avec les prêteurs désirant maintenir leur financement.
25. En ce qui concerne Carolis et 2436, le Contrôleur a continué d'effectuer un suivi sommaire de leurs opérations jusqu'à tout récemment. Cela dit, le maintien de procédures LACC à leur égard n'apparaît plus justifié, non pas en raison d'une absence d'exploitation immédiate, mais parce qu'aucune trajectoire réaliste de restructuration n'a pu être dégagée au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes.

#### ***iv) Période depuis l'expiration de la suspension des procédures le 24 avril 2026***

26. Le Contrôleur porte à l'attention de la Cour qu'il n'a pu être en mesure de présenter la présente demande avant la fin de la suspension des recours alors en vigueur, soit le 24 avril 2026, compte

---

tenu des dernières offres et propositions reçues et du travail d'analyse qu'il devait parfaire avec les Débitrices et les créanciers garantis concernés.

27. Depuis cette date, le Contrôleur a néanmoins poursuivi ses démarches d'analyse et de coordination. Les principales parties intéressées ont continué d'être informées de l'évolution de la situation. En ce qui concerne Terrestria, le Contrôleur a de plus été informé qu'un créancier garanti envisage la nomination d'un séquestre national sur l'un de ses immeubles.
28. Le Contrôleur est d'avis que l'absence momentanée de protection depuis le 24 avril 2026 n'a pas causé, à ce stade, de préjudice irréparable à 9325, 1049 et Terrestria, mais qu'une nouvelle suspension est maintenant nécessaire pour encadrer adéquatement le nouveau PSV visant 9325 et préserver, à l'égard de Terrestria, la possibilité de conclure rapidement une transaction relativement à l'actif visé par l'offre reçue.

### **E) PSV MENÉ À CE JOUR**

29. Suivant l'ordonnance du 20 octobre 2025, le Contrôleur a mis en place le PSV afin de solliciter des offres pour certains actifs des Débitrices Carolis et al et, à l'époque, pour certains actifs de 2436 alors sous avis d'intention.
30. Quant à 1049 et 9387, celles-ci n'avaient aucun actif faisant partie du PSV. 1049 sert de compagnie de gestion pour 9325 et Terrestria, tandis que 9387 constitue une société de portefeuille.
31. Considérant l'importance des actifs visés et l'ampleur des informations et documents intégrés à la salle de données virtuelle, le Contrôleur a prolongé à plusieurs reprises certaines étapes du calendrier PSV afin d'assurer le bon déroulement du processus et permettre, dans la mesure du possible, la conclusion d'une ou plusieurs transactions.
32. Les prolongations ont notamment été rendues nécessaires en raison de propositions d'investissement et de refinancement reçues en janvier 2026, de nouvelles offres d'achat et propositions reçues en mars 2026, puis d'autres offres et manifestations d'intérêt reçues à la fin mars 2026 et jusqu'à la troisième semaine d'avril 2026.
33. Le présent dossier s'est révélé particulièrement complexe en raison de la présence de multiples garanties collatérales et du nombre important de créanciers garantis concernés. Les offres reçues ont nécessité un travail important afin d'évaluer la possibilité de réaménager les sûretés et d'obtenir la position de créanciers dont les créances n'auraient été remboursées qu'en partie ou dont les garanties auraient été affectées.
34. À l'issue de l'ensemble des démarches, le Contrôleur en est venu à la conclusion qu'un nouveau PSV devait être mis en œuvre pour les actifs de 9325, qu'il ne pouvait recommander aucune des offres ni aucune des propositions reçues relativement aux actifs des Débitrices Non Prolongées et qu'une courte prolongation de la protection de la LACC est par ailleurs justifiée pour Terrestria afin de permettre l'analyse finale et le maintien en force d'une offre reçue à l'égard de l'un de ses immeubles pendant que les créanciers garantis concernés prennent position.

### **F) NOUVEAU PSV À ÊTRE MIS EN OEUVRE POUR LES ACTIFS DE 9325**

35. 9325 exerce principalement ses activités dans le domaine du développement immobilier et exploite un projet connu sous le nom de « Faubourg Mont-Bénilde », composé d'une bâtisse et d'un terrain

---

pouvant être développés à des fins résidentielles. Plusieurs locataires permanents occupent actuellement l'immeuble.

36. Jusqu'à tout récemment, 9325 a reçu diverses offres d'achat et propositions, dont certaines hors PSV, lesquelles se sont révélées intéressantes, mais insuffisantes pour permettre le paiement de l'ensemble des créances garanties grevant ses actifs.
37. Compte tenu du nombre d'acheteurs potentiels s'étant montrés intéressés pour les actifs de 9325 tant dans le contexte du premier PSV qu'en dehors de celui-ci, le Contrôleur a recommandé à 9325 de demander à la Cour l'autorisation de mettre en œuvre un nouveau PSV pour ses actifs afin d'en maximiser la valeur de réalisation et traiter les offres de la façon la plus équitable possible.
38. Le nouveau PSV viserait à solliciter des offres d'acheteurs, identifiés ou non par le Contrôleur avec l'aide de 9325, afin de conclure une ou plusieurs transactions à l'égard des actifs de 9325 dans un cadre ordonné, transparent et équitable.
39. Le Contrôleur a préparé, en consultation avec 9325, une nouvelle procédure PSV, laquelle vise uniquement les actifs de 9325. Le calendrier proposé prévoit notamment l'ouverture de la salle de données virtuelle et la diffusion des documents de sollicitation au plus tard le 19 mai 2026, une période de vérification diligente jusqu'au 24 juillet 2026, une date limite pour le dépôt des offres au 21 août 2026, une date limite pour la revue des offres au 28 août 2026, une date limite pour la sélection d'une ou d'offres retenues au 4 septembre 2026, une date limite pour le dépôt d'une demande d'approbation au 25 septembre 2026 et une date limite de clôture au 16 octobre 2026.
40. Le Contrôleur est d'avis que ce nouveau PSV et son calendrier sont appropriés dans les circonstances et qu'il est de nature à maximiser la valeur de réalisation des actifs de 9325, tout en assurant l'intégrité et la transparence du processus.
41. 9325 et son créancier garanti de premier rang, soit la Banque de développement du Canada, ont confirmé au Contrôleur être en accord avec le nouveau PSV proposé.

#### **G) NOUVELLE SUSPENSION DES RECOURS ET PROLONGATION DES EFFETS DE L'ORDONNANCE INITIALE**

42. Vu le nouveau PSV à être mis en œuvre pour les actifs de 9325, le Contrôleur estime qu'une nouvelle suspension des recours et une prolongation des effets de l'Ordonnance initiale jusqu'au 16 octobre 2026 sont nécessaires à l'égard de 9325 et de 1049. 1049 doit être incluse dans cette prolongation puisqu'elle agit comme compagnie de gestion de 9325 et que ses activités demeurent intimement liées à celles de cette dernière.
43. Le maintien de la protection de la LACC pour 9325 et 1049 jusqu'au 16 octobre 2026 est requis afin de permettre la conduite complète du nouveau PSV, l'analyse des offres qui seront reçues, la négociation des documents de transaction et, le cas échéant, la présentation à la Cour d'une demande d'approbation et de dévolution.
44. En ce qui concerne Terrestria, le Contrôleur est d'avis qu'une nouvelle suspension de courte durée jusqu'au 26 mai 2026 est nécessaire afin de préserver la possibilité de conclure une transaction relativement à l'un de ses immeubles et de permettre aux créanciers garantis concernés de prendre position à l'égard de l'offre reçue.
45. Le Contrôleur souligne également qu'il a été informé qu'un créancier garanti de Terrestria envisage la nomination d'un séquestre national sur l'un de ses immeubles, ce qui explique la courte durée de la suspension demandée à son égard.

- 
46. Le Contrôleur est d'avis que ces prolongations sont nécessaires et appropriées et qu'elles sont dans le meilleur intérêt des parties intéressées.

#### **H) MAJORATION DE LA CHARGE D'ADMINISTRATION SUR LES ACTIFS DE 9325**

47. L'implication continue des professionnels visés de 9325, savoir le Contrôleur, les procureurs du Contrôleur, les procureurs de 9325 et les conseillers respectifs du Contrôleur et de 9325, est essentielle afin de mener à terme le nouveau PSV et toute transaction qui pourrait en découler, de traiter les questions pouvant se soulever dans ce cadre, de préparer toute demande d'approbation nécessaire et d'assurer le suivi judiciaire des ordonnances à intervenir.
48. Le Contrôleur comprend que les professionnels visés de 9325 sont disposés à continuer de fournir leurs services dans la mesure où leurs honoraires sont protégés par une charge d'administration suffisante.
49. Eu égard aux travaux déjà accomplis, aux travaux encore à effectuer dans le cadre du nouveau PSV, aux démarches de négociation et d'approbation susceptibles d'en découler, ainsi qu'au calendrier proposé jusqu'au 16 octobre 2026, le Contrôleur est d'avis que la majoration de cette charge à 650 000 \$ est raisonnable dans les circonstances.

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

50. Le processus de traitement des réclamations mis en place dans le cadre des présentes procédures a permis de clarifier une part importante du passif des Débitrices. Certaines contestations d'avis de révision ou de rejet demeurent toutefois pendantes.
51. Dans le contexte actuel, le Contrôleur estime nécessaire de distinguer 9325, 1049 et Terrestria des Débitrices Non Prolongées.
52. En ce qui concerne 9325, 1049 et Terrestria, le Contrôleur demeure d'avis qu'il est opportun de préserver la flexibilité requise pour poursuivre, au besoin, le traitement des questions de réclamations dans la mesure où celles-ci pourraient devenir utiles dans l'optique d'une transaction, d'une réalisation ordonnée ou d'une restructuration éventuelle.
53. En ce qui concerne les Débitrices Non Prolongées, le Contrôleur est d'avis qu'il n'est plus utile ni proportionné de poursuivre, dans le cadre de la LACC, l'adjudication complète des contestations reliées aux avis de rejet. Le projet d'ordonnance de terminaison et de libération prévoit d'ailleurs expressément qu'à compter de l'heure de fin des procédures LACC, il soit mis fin au processus de contestation des avis de rejet, total ou partiel, déposés par le Contrôleur dans le cadre du traitement des réclamations des créanciers des Débitrices Non Prolongées, et que le Contrôleur soit automatiquement et définitivement libéré de tous devoirs et obligations y reliés.
54. Le Contrôleur estime cette mesure appropriée, compte tenu de l'absence de perspective de dépôt d'un plan d'arrangement pour les Débitrices Non Prolongées et du fait que les questions encore litigieuses pourront, au besoin, être soulevées dans d'autres véhicules procéduraux par les parties concernées.

#### **J) TERMINAISON DES PROCÉDURES LACC POUR LES DÉBITRICES NON PROLONGÉES**

55. Quant aux Débitrices Non Prolongées, soit Carolis, 9273, 9306, 9387 et 2436, le Contrôleur est d'avis que les procédures LACC n'ont désormais plus leur raison d'être à leur égard.
56. Malgré la mise en marché adéquate de leurs actifs, malgré le PSV déjà mené, malgré les propositions de financement et d'investissement analysées et malgré les efforts déployés pour tenter de réaménager certaines garanties, aucune offre ni aucune combinaison de transactions n'a permis

d'envisager une restructuration viable de leurs affaires ni, conséquemment, le dépôt d'un plan d'arrangement.

57. Le but de la LACC étant la restructuration, et compte tenu de l'impasse créée par l'importance du passif garanti grevant les actifs des Débitrices Non Prolongées ainsi que de l'absence d'offres acceptables, le Contrôleur est d'avis, à la lumière des informations qu'il détient, que ces Débitrices ne peuvent être redressées dans le cadre des présentes procédures.
58. Le Contrôleur recommande donc que les procédures LACC relativement aux Débitrices Non Prolongées soient réputées prendre fin au moment de l'émission d'un certificat du Contrôleur attestant que, à sa connaissance, les principales questions à régler dans le cadre des présentes procédures à leur égard auront été résolues ou complétées, conformément à la mécanique prévue au projet d'ordonnance de terminaison et de libération.
59. À cet égard, le projet d'ordonnance prévoit que le Contrôleur émettra un certificat de fin des procédures LACC lorsque les dernières étapes d'administration auront été complétées, que les procédures prendront fin à la date et à l'heure de l'émission de ce certificat, sans autre acte ni formalité, et que le certificat sera ensuite notifié aux parties et déposé au dossier de la Cour.
60. Le Contrôleur est d'avis qu'aucun créancier des Débitrices Non Prolongées ne subira de préjudice indu du fait de la terminaison recherchée. Au contraire, celle-ci permettra aux parties intéressées de se prévaloir des recours autrement disponibles, selon ce qu'elles jugeront approprié. Les créanciers garantis des Débitrices Non Prolongées pourront, à leur discrétion, réaliser leurs garanties hypothécaires sur les actifs concernés.
61. Le Contrôleur souligne également avoir reçu notification, en date du 27 avril 2026, d'une demande de nomination d'un séquestre national relativement à certains actifs immobiliers de Carolis et de 2436, soit respectivement le Domaine de la Rivière Sacacomie et le terrain pouvant être exploité à des fins minières ou développé à des fins résidentielles situé à Notre-Dame-de-Montauban. Cet élément confirme, à son avis, que la suite du dossier des Débitrices Non Prolongées relève désormais davantage de recours de réalisation que d'une tentative de restructuration sous la LACC.

#### **K) LIBÉRATION DU CONTRÔLEUR ET QUITTANCE EN SA FAVEUR**

62. Le Contrôleur demande à cette Cour d'approuver l'ensemble de ses activités relativement aux Débitrices Non Prolongées, incluant celles décrites dans ses rapports, et de le libérer de ses fonctions à leur égard.
63. Le projet d'ordonnance de terminaison et de libération prévoit expressément l'approbation des activités du Contrôleur pour les Débitrices Non Prolongées décrites dans chacun des rapports produits dans le cadre des procédures LACC, la déclaration selon laquelle le Contrôleur a rempli ses obligations, sa décharge automatique à l'émission du certificat de fin des procédures LACC, le maintien de ses protections, ainsi que la possibilité de porter devant la Cour les questions administratives résiduelles.
64. Le Contrôleur est d'avis s'être acquitté fidèlement de ses devoirs, fonctions et obligations, de bonne foi, avec diligence et de manière raisonnable dans le cadre des présentes procédures, conformément à la LACC et aux ordonnances rendues par cette Cour.
65. Le Contrôleur soumet respectueusement qu'il est approprié, dans les circonstances, que ses activités relativement aux Débitrices Non Prolongées soient approuvées, qu'il soit libéré de ses fonctions à leur égard et qu'une quittance soit émise en sa faveur, sous réserve des cas de négligence grave ou de faute intentionnelle.

---

**L) RADIATION DES CHARGES DES ADMINISTRATEURS**

66. Vu la terminaison recherchée des procédures LACC relativement aux Débitrices Non Prolongées, le Contrôleur estime que les charges en faveur des administrateurs qui affectent les actifs de ces Débitrices, aux termes respectivement de l'Ordonnance initiale et de l'Ordonnance de transition, telles que subséquemment prolongées par la Cour, n'ont plus leur raison d'être et ne sont plus nécessaires.
67. Le projet d'ordonnance prévoit qu'à compter de l'heure de fin des procédures LACC, la charge des administrateurs au montant de 50 000 \$, grevant les actifs de Carolis, 9273, 9306 et 9387 et déclarée aux termes de l'Ordonnance initiale, ainsi que la charge A&D au montant de 50 000 \$, grevant les actifs de 2436 et déclarée aux termes de l'Ordonnance de transition, soient éteintes et radiées en tant que charges grevant les biens des Débitrices Non Prolongées.

**M) HONORAIRES IMPAYÉS ET MAINTIEN DES CHARGES D'ADMINISTRATION**

68. Tout au long des procédures sous la LACC, les Débitrices n'ont malheureusement pas disposé des liquidités suffisantes leur permettant d'assurer le paiement des honoraires et débours des professionnels visés.
69. Au moment du présent rapport, les honoraires et débours des professionnels concernés se chiffrent à 573 300 \$, taxes incluses, et demeurent impayés. Ce montant correspond approximativement aux charges prioritaires prévues par les ordonnances émises dans le cadre des présentes procédures.
70. Dans le contexte des transactions immobilières susceptibles d'intervenir, le Contrôleur est d'avis qu'une difficulté pratique se pose quant à la gestion de ces charges. En effet, si un ou plusieurs immeubles grevés sont vendus avant qu'il ne soit autrement pourvu au paiement complet des honoraires et débours garantis, des mainlevées devront être consenties afin de permettre la réalisation des transactions. Il apparaît donc nécessaire de disposer d'une méthode raisonnable permettant de déterminer, au cas par cas, le montant pouvant être exigé à même le produit de vente d'un immeuble aux fins d'une telle mainlevée.
71. Le Contrôleur et les professionnels ayant œuvré au dossier en sont venus à la conclusion qu'il n'est pas possible de ventiler avec suffisamment de précision le temps consacré à chacune des entités ou à chacun des actifs visés par les présentes procédures.
72. Dans les circonstances, posant l'hypothèse, pour les fins de l'exercice, d'une disposition concomitante des immeubles concernés, le Contrôleur estime que la base de répartition la plus raisonnable et la plus équitable repose sur la valeur des immeubles concernés. À la **pièce « B »** du présent rapport, le Contrôleur présente la ventilation ou répartition des honoraires et débours en tenant compte de la valeur de l'ensemble des immeubles visés par les présentes procédures. Cette ventilation a été établie à partir des offres reçues dans le cadre du PSV, des échanges intervenus avec les parties intéressées et des autres informations obtenues par le Contrôleur dans le cadre de son mandat.
73. Quant à 2436-9639 Québec inc., bien que ses actifs aient fait l'objet d'offres dans le cadre du PSV, celles-ci étaient globales et ne permettaient pas d'attribuer une valeur distincte et fiable à chacun de ses immeubles. La répartition applicable à la charge d'administration distincte de 75 000 \$ grevant les actifs de cette société a donc été établie en fonction de la valeur municipale de ceux-ci.
74. Le Contrôleur est d'avis que cette répartition fournit une base pratique pour déterminer le montant à être versé lors de la vente d'un immeuble avant qu'une mainlevée ne soit consentie. Cela étant, le Contrôleur considère que le Faubourg Mont-Bénilde occupe une place à part dans le présent dossier. En effet, les scénarios de réalisation de l'ensemble des actifs du Groupe ont pratiquement toujours été tributaires de la conclusion d'un processus d'investissement et/ou de refinancement et/ou de

vente du Faubourg Mont-Bénilde. Non seulement le travail réalisé par le Contrôleur et les professionnels a porté de façon prépondérante sur cet actif et sur le processus entourant sa vente, mais il s'agit également de l'actif offrant la meilleure perspective de générer l'équité permettant d'acquitter l'ensemble des honoraires et débours garantis. Dans ces circonstances, advenant la vente du Faubourg Mont-Bénilde, le Contrôleur est d'avis qu'il y a lieu de requérir à même le produit de réalisation de cet immeuble le paiement intégral des honoraires et débours alors impayés et garantis par la charge prioritaire.

75. Le Contrôleur recommande en conséquence que le Tribunal prenne acte de ce qu'indiqué au présent rapport quant aux honoraires impayés des professionnels visés des Débitrices, déclare que la ventilation présentée est raisonnable et que la méthode de partage proposée est équitable, et ordonne que les charges d'administration continuent de grever les actifs des Débitrices concernées jusqu'au parfait paiement des honoraires et débours des professionnels visés.

## N) CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

76. À la lumière de l'ensemble des démarches entreprises depuis l'Ordonnance initiale et l'Ordonnance de transition, le Contrôleur est d'avis :

- a) qu'il est approprié d'approuver la mise en œuvre d'un nouveau PSV relativement aux actifs de 9325;
- b) qu'il est nécessaire et dans le meilleur intérêt des parties intéressées d'ordonner une nouvelle suspension des recours et de prolonger les effets de l'Ordonnance initiale à l'égard de 9325 et de 1049 jusqu'au 16 octobre 2026 inclusivement;
- c) qu'il est nécessaire et approprié de d'ordonner une nouvelle suspension des recours et de prolonger les effets de l'ordonnance initiale à l'égard de Terrestria jusqu'au 26 mai 2026 inclusivement;
- d) qu'il est raisonnable de majorer à 650 000 \$ la charge d'administration grevant les actifs de 9325;
- e) qu'il y a lieu de prendre acte de ce qu'indiqué au présent rapport quant aux honoraires impayés des professionnels visés des Débitrices et de déclarer que la ventilation présentée à la **pièce « B »** est raisonnable et que la méthode de partage proposée est équitable;
- f) qu'il y a lieu de mettre fin aux procédures LACC relativement aux Débitrices Non Prolongées à compter de l'émission d'un certificat du Contrôleur conformément à la mécanique prévue au projet d'ordonnance de terminaison et de libération;
- g) qu'il y a lieu d'approuver les activités du Contrôleur relativement aux Débitrices Non Prolongées, de le libérer de ses fonctions à leur égard et d'émettre en sa faveur une quittance conforme au projet d'ordonnance;
- h) qu'il y a lieu de radier les charges en faveur des administrateurs affectant les actifs des Débitrices Non Prolongées;
- i) qu'il y a lieu de maintenir les charges d'administration existantes grevant les actifs des Débitrices Non Prolongées jusqu'au parfait paiement des honoraires et débours des professionnels visés.

77. En conséquence, le Contrôleur recommande à cette Cour de rendre des ordonnances substantiellement conformes :


- a) au projet d'ordonnance PSV, pièce R-1;
- b) au projet d'ordonnance de prolongation et majoration, pièce R-2; et
- c) au projet d'ordonnance de terminaison et de libération, pièce R-3.

Signé à Trois-Rivières, le 11 mai 2026.

**LEMIEUX NOLET INC.**

en sa qualité de Contrôleur

Par :



---

Michel Belhumeur, CPA, CIRP, SAI

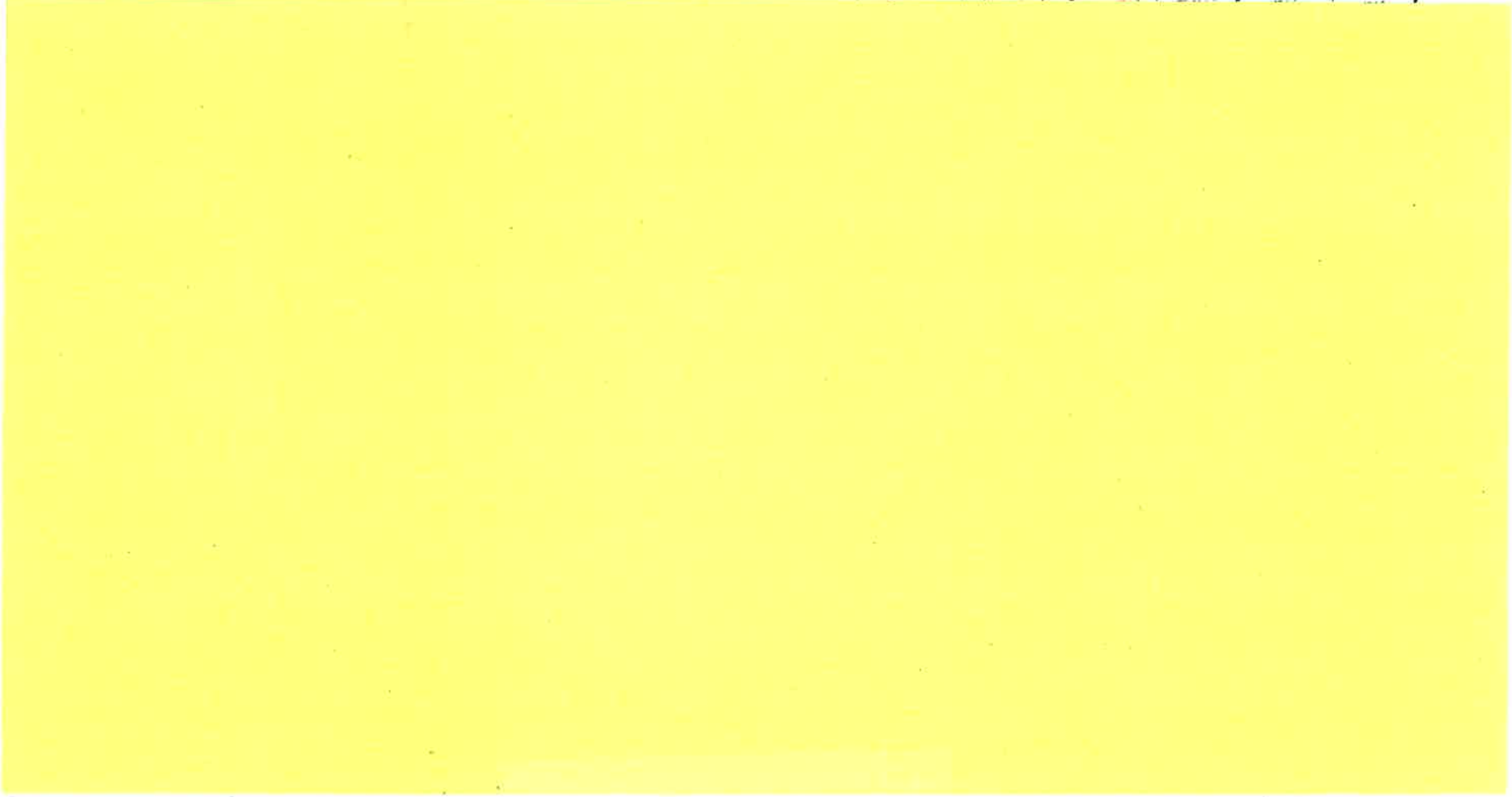
Faubourg Mont-Bénilde

Folio # 20 977

Flux de trésorerie  
Avril à septembre 2025

6 mois  
Réel au: 30-09-2025

Flux de trésorerie		Avril		Mai		Juin		Juillet		Août		Septembre		Flux de trésorerie - (6 mois)	
FMB	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	



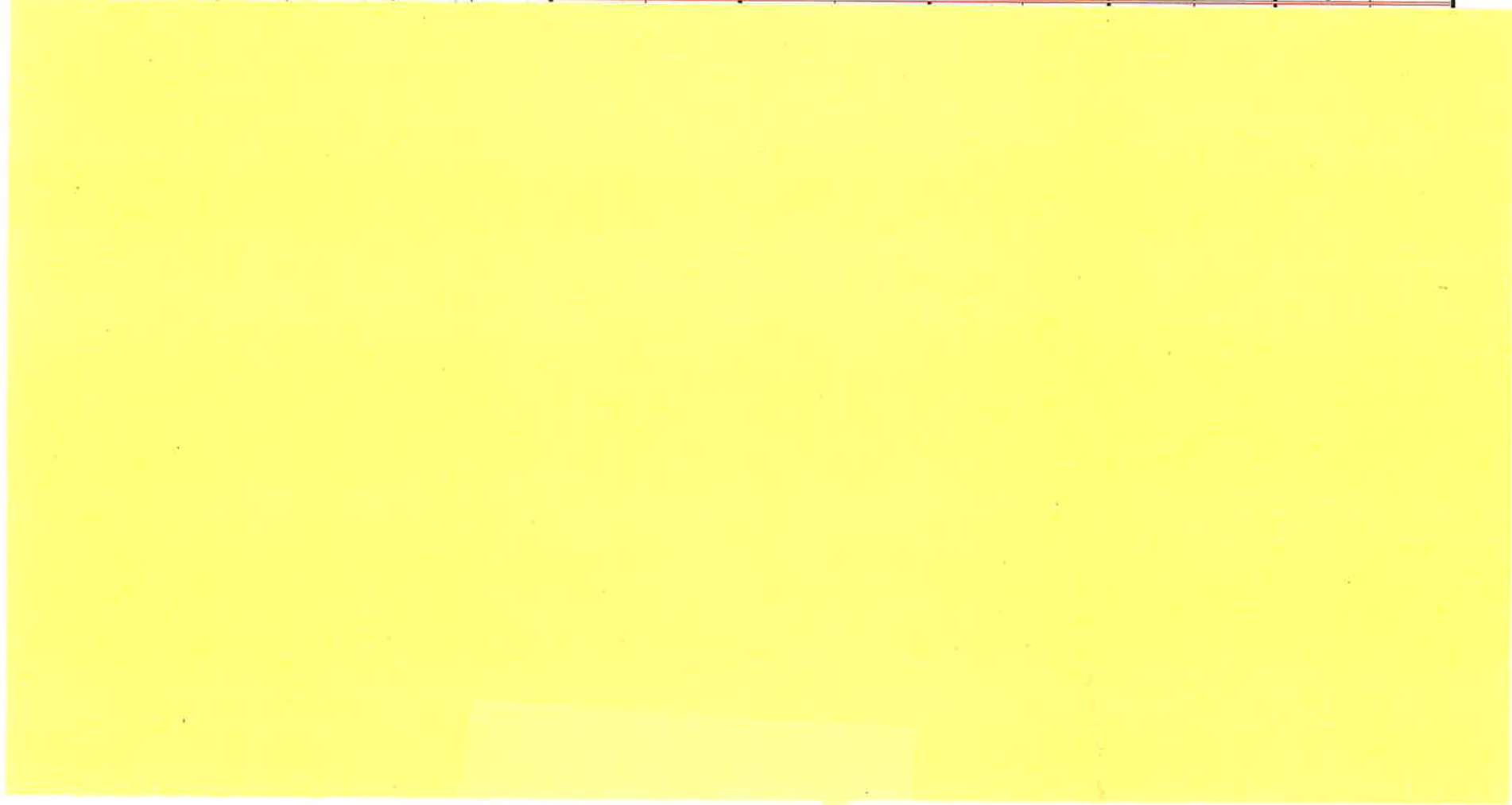
Faubourg Mont-Bénilde

Folio # 20 977

Flux de trésorerie  
Octobre 2025 à mars 2026  
6 mois

Réel au: 31-03-2026

Flux de trésorerie FMB	Octobre		Novembre		Décembre		Janvier		Février		Mars		Flux de trésorerie - (6 mois)	
	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Reel



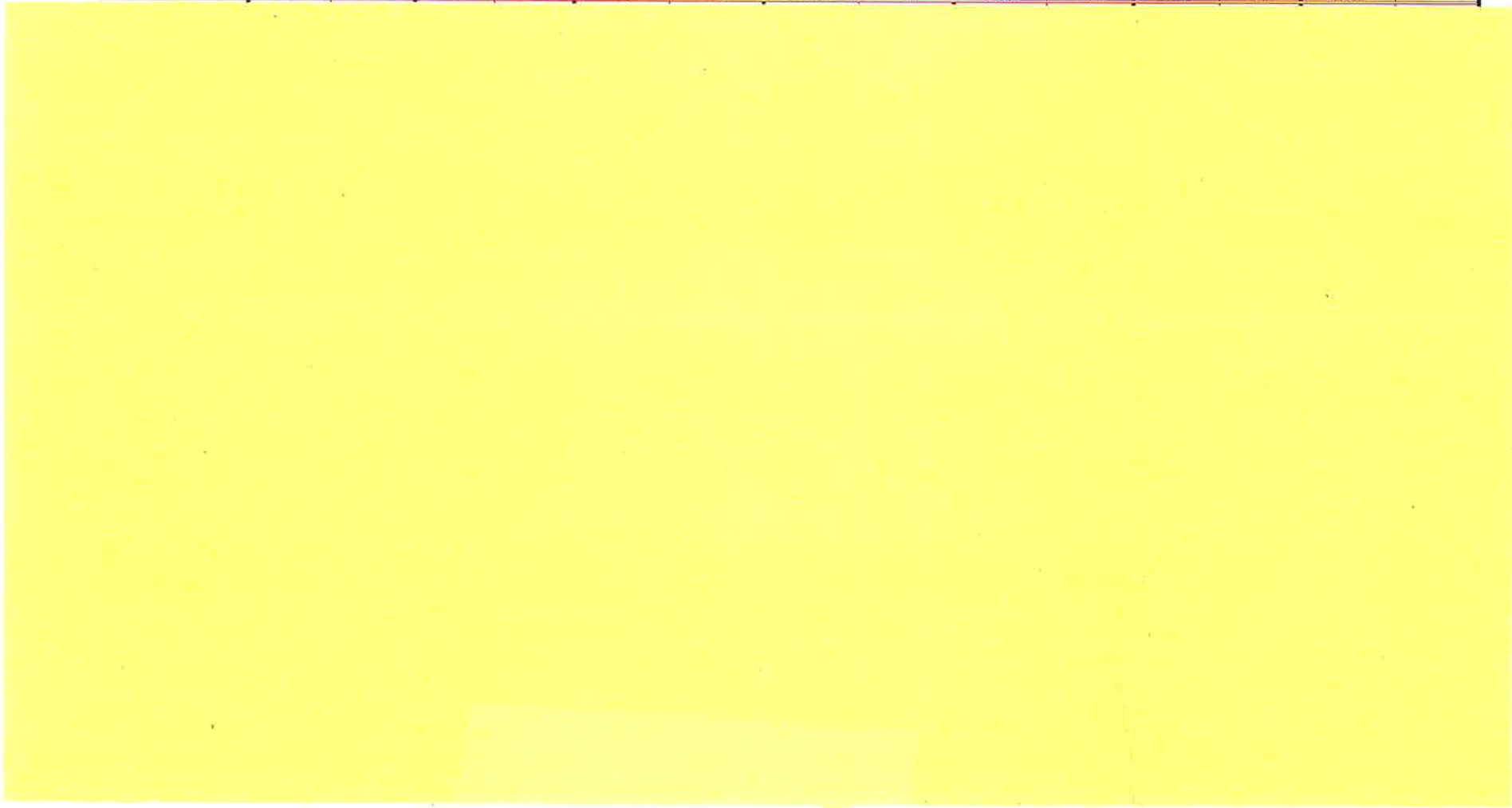
Faubourg Mont-Bénilde

Folio # 20977

Flux de trésorerie  
Avril à septembre 2026

6 mois  
Réal au: 30-04-2026

Flux de trésorerie		Avril		Mai		Juin		Juillet		Août		Septembre		Flux de trésorerie (6 mois)	
FMB	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Réel = 1 mois



Faubourg Mont-Bénilde

Folio # 20977

Flux de trésorerie

Octobre 2026 à mars 2027

6 mois

Réel au:

Flux de trésorerie  
FMB

Octobre		Novembre		Décembre		Janvier		Février		Mars		Flux de trésorerie (6 mois)	
Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel



## Pièce "B"

### au Sixième rapport du Contrôleur

#### Carolus et al.

Exercice de répartition de la charge prioritaire pour les honoraires et débours des professionnels visés en selon la valeur des immeubles

SOCIÉTÉ	NUMÉRO DU LOT PSV	DESCRIPTION	MEILLEURE OFFRE	VALEUR RETENUE AUX FINS DE LA RÉPARTITION	RÉPARTITION DE LA CHARGE PRIORITAIRE (\$)
CAROLIS	Lot 1	Sacacomie			109 000
	Lot 2	Matane			-
GROUPE TERRESTRIA INC.	Lot 3	Mini-Entrepôts			29 000
	Lot 4	Terrain St-Jean			-
	Lot 5	6 521 379			-
	Lot 6	Gîte et 6521376			60 000
	Lot 7	6 521 378			-
9273-2270 Québec inc	Lot 8	1200 Prud'homme			3 000
9325-1320 Québec inc.	Lot 9	FMB			285 000*
9306-3931 Québec inc.	Lot 10	Terrains commerciaux			-
	Lot 11	6 514 948			-
	Lot 12	6 514 950			-
	Lot 13	6 616 307			-
	Lot 14	6 616 308			-
	Lot 15	6 616 309			-
	Lot 16	6 616 311			1 000
	Lot 17	6 616 320			1 000
	Lot 18	6 616 321			1 000
	Lot 19	6 616 322			1 000
	Lot 20	6 616 820			2 000
	Lot 21	6 616 302			2 000
	Lot 22	6 616 303			2 000
	Lot 23	6 616 304			2 000
	Lot 24	6 616 305			2 000
2436-9639 Québec inc.	Camping	Sans objet			46 000
	Terrains	Sans objet	29 000		
<b>TOTAUX</b>				<b>575 000</b>	

**\* Note:**

La somme de 285 000 \$ indiquée à l'égard du Faubourg Mont-Bénilde représente uniquement le résultat de l'exercice de répartition présenté au tableau. Advenant la vente de cet immeuble, le Contrôleur entend requérir à même son produit de réalisation le paiement intégral des honoraires et débours garantis par la charge prioritaire. Voir section M) du sixième rapport du Contrôleur.