

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-057549-194

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,
TELLE QU’AMENDÉE :**

9227-1584 QUÉBEC INC., personne morale
légalement constituée ayant son siège sis au 4360,
Chemin de la Côte-de-Liesse, bureau 200, ville de
Mont-Royal, province de Québec, H4N 2P7

Débitrice

et

KPMG INC., en sa qualité de contrôleur dans le
cadre du processus de restructuration de la
Débitrice, personne morale légalement constituée
ayant une place d'affaires sise au 600, boul. de
Maisonnette Ouest, bureau 1500, ville et district
de Montréal, province de Québec, H3A 0A3

Contrôleur

**RAPPORT DU CONTRÔLEUR SUR LA REQUÊTE VISANT À OBTENIR DES
INSTRUCTIONS DU TRIBUNAL QUANT À L’AMENDEMENT DU PLAN STECKLER
(ARTICLE 7 LACC) ET SUR L’HOMOLOGATION D’UN PLAN D’ARRANGEMENT**

*(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies,
L.R.C. (1985) c. C-36, telle qu'amendée)*

23 juin 2021

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
Mise en contexte	6
Définitions des plans	10
Description du Plan Steckler	11
Description du Plan Nadon	13
Résultat de l'Assemblée des Créanciers	14
Alternatives au Plan	18
Requête visant à obtenir des instructions du Tribunal quant à l'amendement du Plan Steckler	19
Homologation du Plan Steckler	20
Observations du Contrôleur	22

ANNEXE

Annexe A – (sous scellés) – Lettre de Financement Commanditaire Steckler

Annexe B – (sous scellés) - Entente de support – Construction Gerpro inc.

Annexe C - (sous scellés) – Entente de support – A.& J.L. Bourgeois

Annexe D – (sous scellés) – Analyse de Liquidation

INTRODUCTION

1. Le 8 octobre 2019, l'honorable Martin Castonguay, J.C.S., de la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») a nommé KPMG inc. à titre d'agent administratif et gérant (le « **Séquestre** ») à l'égard des biens et propriétés de 9227-1584 Québec inc. (« **9227** ») et 9336-9262 Québec inc. (« **9336** ») (collectivement les « **Débitrices** ») avec des pouvoirs similaires à ceux d'un séquestre selon les articles 33, 49 et 510 du *Code de procédure civile* et des articles 450 et 451 de la *Loi sur les sociétés par actions*.
2. Le 20 novembre 2019, le Séquestre a déposé au nom des Débitrices une requête pour l'émission d'une ordonnance initiale visant à entamer des procédures de restructuration sous la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** »).
3. Le 21 novembre 2019, le Séquestre, en sa qualité de contrôleur proposé, a déposé son rapport au soutien de la requête pour l'émission de l'ordonnance initiale (« **Ordonnance Initiale** »).
4. Le 22 novembre 2019, l'honorable juge Peter Kalichman, J.C.S., a rendu l'Ordonnance Initiale (telle que rectifiée le 25 novembre 2019 et modifiée et mise à jour le 2 décembre 2019), qui prévoyait, entre autres, la nomination de KPMG inc. à titre de contrôleur des Débitrices (« **KPMG** », « **nous** » ou le « **Contrôleur** ») en vertu de la LACC et une extension de la période de suspension des procédures (la « **Période de Suspension des Procédures** »), et ce, jusqu'au 20 décembre 2019, ou jusqu'à toute autre date ultérieure pouvant être ordonnée par la Cour.
5. Le 20 décembre 2019, la Cour a prolongé la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 31 janvier 2020.
6. À cette date, KPMG a informé la Cour que les Débitrices disposaient suffisamment de liquidités pour maintenir ses opérations jusqu'à l'expiration de la Période de Suspension des Procédures, mais prévoyaient retourner devant la Cour pour faire approuver un financement intérimaire avant le 31 janvier 2020.
7. Le 23 janvier 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête pour l'approbation du financement intérimaire (le « **Financement DIP** »), la création de Charges Prioritaires et l'extension de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.
8. Le 31 janvier 2020, la Cour a rendu la seconde ordonnance initiale modifiée et reformulée qui prévoyait l'approbation du financement DIP, la création de charges prioritaires et le prolongement de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 avril 2020.
9. Le 24 avril 2020, la Cour a rendu une ordonnance qui prévoyait le prolongement de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.
10. Le 21 mai 2020, la Cour a rendu une ordonnance qui prévoyait la mise en place d'un processus de réclamation (le « **Processus de Réclamation** »).

11. Le 17 juin 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 septembre 2020, l'extension du Financement DIP et l'augmentation de la charge prioritaire liée au Financement DIP, ainsi que le cinquième rapport du contrôleur.
12. Le 26 juin 2020, la Cour a rendu une ordonnance prolongeant la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 septembre 2020.
13. Le 28 août 2020, le Contrôleur a déposé un rapport de suivi intérimaire faisant état de la situation depuis son dernier rapport produit auprès du Tribunal..
14. Le 24 septembre 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures ainsi que l'extension du Financement DIP jusqu'au 15 janvier 2021 et a produit le septième rapport du Contrôleur au soutien de celle-ci.
15. Le 29 septembre 2020, la Cour a rendu une ordonnance prolongeant la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 15 janvier 2021.
16. Le 4 novembre 2020, à la demande de l'honorable juge Peter Kalichman J.S.C, le Contrôleur a déposé une lettre faisant état de la situation quant à la transaction envisagée pour la vente des lots A, B, C et D et l'évolution du traitement des réclamations.
17. Le 8 janvier 2021, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures ainsi que l'extension du Financement DIP jusqu'au 31 janvier 2021 et a produit le huitième rapport du Contrôleur au soutien de celle-ci.
18. Le 14 janvier 2021 (et rectifié le 15 janvier 2021), la Cour a rendu une ordonnance prolongeant la Période de Suspension des Procédures ainsi que l'extension du Financement DIP jusqu'au 31 janvier 2021.
19. Le 26 janvier 2021, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures ainsi que l'extension du Financement DIP jusqu'au 31 mars 2021 et a produit le neuvième rapport du Contrôleur au soutien de celle-ci.
20. Le 29 janvier 2021, la Cour a rendu une ordonnance prolongeant la Période de Suspension des Procédures ainsi que l'extension du Financement DIP jusqu'au 31 mars 2021.
21. Le 25 mars 2021, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures ainsi que l'extension du Financement DIP jusqu'au 30 juin 2021 et a produit le dixième rapport du Contrôleur au soutien de celle-ci (le « **Dixième Rapport du Contrôleur** »).
22. Le 31 mars 2021, la Cour a rendu une ordonnance prolongeant la Période de Suspension des Procédures ainsi que l'extension du Financement DIP jusqu'au 30 juin 2021.

23. Le présent rapport (le « **Rapport** ») a pour objet de fournir à la Cour des informations sur les éléments suivants :

- a) Mise en contexte;
- b) Définition des Plans;
- c) Description du Plan Steckler;
- d) Description du Plan Nadon;
- e) Résultat de l'assemblée des créanciers;
- f) Alternatives au Plan;
- g) Requête visant à obtenir des instructions du tribunal quant à l'amendement du Plan Steckler;
- h) Homologation du Plan Steckler;
- i) Observations du Contrôleur.

MISE EN CONTEXTE

24. La section suivante vise à informer la Cour des différents événements ayant mené au dépôt des Plans et à la tenue de l'assemblée des créanciers.

Évènements ayant mené aux dépôts des Plans

25. Le 2 septembre 2020, une promesse d'achat a été acceptée pour les lots désignés A, B, C et D.

26. Cette vente devait permettre de générer suffisamment de liquidités afin de mettre un terme aux procédures entreprises en vertu de la LACC.

27. Le 16 mars 2021, après plusieurs mois de vérification diligente, le promettant acheteur des lots désignés A, B, C et D s'est officiellement retiré du processus d'achat.

28. Dans les jours suivant cette annonce, l'un des indivisaires, soit le Groupe Steckler, a informé le Contrôleur de son intention de déposer un plan d'arrangement au bénéfice des créanciers de 9227.

29. Les modalités de ce plan prévoyaient que les lots A, B, C et D demeureraient en la possession de 9227, notamment afin de préserver la capacité d'emprunt nécessaire à la mise en place du financement requis.

30. Par ailleurs, la vocation de 9227 ne se limitant pas uniquement à la vente de terrains, mais également à la construction et au développement d'immeubles résidentiels(tel qu'en fait foi la mise en chantier d'un immeuble de grande taille sur les lots A et B, également connu comme étant le Secteur 5, au printemps 2019), il était de l'intention du Groupe Steckler de prévoir dans son plan de conserver ces lots afin de pouvoir y poursuivre le développement immobilier

31. Conséquemment, à partir du moment de cette annonce, le Contrôleur n'a pas sollicité d'autres acheteurs potentiels pour ces lots en demeurant dans l'attente du dépôt du plan. En effet, le plan envisagé permettait pour une première fois depuis le début de ce dossier de contempler une option de finalisation du processus en vertu de de la LACC sérieuse et encadrée

32. Le Contrôleur et son procureur ont assisté le Groupe Steckler, à leur demande, dans l'élaboration de leur plan.

Dépôts des Plans

33. Le 25 mars 2021, 110302 Canada inc. et M. Arthur Steckler (collectivement le « **Commanditaire Steckler** ») ont déposé une requête intitulée « *Application for the Issuance of a Plan Filing and Meeting Order* » (la « **Requête du Plan Steckler** ») ainsi qu'un Plan de compromis et d'arrangement (le « **Plan Steckler** »). Le Plan Steckler fut amendé par la suite les 31 mars et 30 avril 2021.

34. L'audition de la Requête du Plan Steckler a été tenue le 31 mars 2021.

35. Bien que le Contrôleur ait assisté les Commanditaires Steckler dans la préparation de leur plan, aucune prise de position n'a été faite quant au Plan Steckler par le Contrôleur lors de cette audition.

36. Lors de l'audition du 31 mars 2021, les procureurs de M. Marc-André Nadon ont signifié l'intérêt de leur client à déposer un plan concurrent aux créanciers de 9227 (le « **Plan Nadon** ») (collectivement avec le Plan Steckler les « **Plans** »).
37. Suite à l'audition de la Requête du Plan Steckler, la Cour a rendu une ordonnance le 31 mars 2021 intitulée « *Application for the Issuance of a Plan Filing and Meeting Order* » (« **l'Ordonnance Plan Steckler** »), accueillant la requête et autorisant la tenue d'une assemblée de créanciers le 5 mai 2021.
38. En parallèle, la Cour a également autorisé le dépôt d'une requête visant à obtenir l'autorisation de déposer le Plan Nadon, à condition que celle-ci soit signifiée au plus tard le 15 avril 2021.
39. Le 15 avril 2021, 9325-7277 Québec inc. et M. Marc-André Nadon (collectivement le « **Commanditaire Nadon** ») ont déposé une requête intitulée « *Motion to Authorize the Filing of a Plan* » (la « **Requête du Plan Nadon** ») ainsi que le Plan Nadon. Le Plan Nadon original a été amendé le 12 mai 2021.

Offre d'achat des lots A et B

40. Le 7 avril 2021, le Contrôleur a obtenu une offre d'achat pour les lots désignés A et B (« **l'Offre A et B** »), expirant le 14 avril 2021.
41. Le promettant acheteur quant à l'offre A et B était connu du Contrôleur car il développe actuellement un autre terrain du projet, soit les lots désignés G et H.
42. Le 14 avril 2021, le Contrôleur a informé le promettant acheteur qu'en vertu de l'Ordonnance Plan Steckler et des représentations faites par le Commanditaire Nadon quant à son désir de déposer un plan, il ne serait pas approprié à ce stade d'accepter quelque offre que ce soit par rapport aux actifs de 9227.
43. Le Contrôleur a toutefois invité le promettant acheteur à prolonger le délai d'acceptation de l'Offre A et B jusqu'au 10 mai 2021 afin de conserver cette alternative advenant que les créanciers n'acceptent aucun des Plans soumis.
44. Le 14 avril 2021, le Contrôleur a obtenu une offre d'achat révisée avec un délai d'acceptation valide jusqu'au 10 mai 2021 (« **l'Offre A et B amendée** »).
45. Puisque le délai d'acceptation de l'Offre A et B amendée venait à terme avant la date de l'Assemblée prévue le 12 mai 2021, le Contrôleur a demandé au promettant acheteur une deuxième prorogation de celle-ci.
46. Le promettant acheteur a toutefois informé le Contrôleur vers le 10 mai 2021 qu'il n'avait pas l'intention de reconduire l'Offre A et B amendée.
47. Le 11 mai 2021, le Contrôleur a reçu une seconde offre d'achat du lot A et B déposée par 9361-4048 Québec inc. (« **Offre A et B – 9361** »). Compte-tenu du contexte, le Contrôleur n'y a pas donné suite et cette offre s'est éteinte le 18 mai 2021 conformément à sa date d'expiration.

Offre de règlement 9344-8181 Québec inc.

48. Le 12 avril 2021, le Contrôleur a reçu une offre de règlement de la part de 9344-8181 Québec inc. (« **l'Offre de règlement 9344** ») quant aux procédures légales (les « **Procédures légales** ») entreprises par le Contrôleur contre 9334-8181 Québec inc. (« **9344** ») et 9361-4048 Québec inc.
49. Pour plus de détails quant aux Procédures légales, nous vous invitons à consulter la section à ce sujet dans le Dixième Rapport du Contrôleur.
50. Dans les jours suivants, le Contrôleur a refusé l'Offre règlement 9344 puisque celle-ci a été faite pour un montant nettement insuffisant eu égard à l'ensemble des droits et recours détenus par 9227 à l'endroit de 9334.

Offre d'achat des lots C et D

51. Le Contrôleur a reçu, de manière concomitante à l'Offre de règlement 9344, une offre d'achat pour les lots désignés C et D (« **l'Offre C et D** ») de la part de 9325-7277 Québec inc. et M. Marc-André Nadon (« **9325** »), soit une partie liée à la Débitrice.
52. Le 14 avril 2021, le Contrôleur a refusé l'Offre C et D, et ce, notamment pour les raisons suivantes (les « **Motifs de Refus** ») :
- a) Dans la même optique que pour l'Offre A et B, il ne serait pas approprié pour le Contrôleur d'accepter une offre en relation avec des terrains appartenant à la Débitrice, en raison du désir clairement manifesté par les deux indivisaires de soumettre des Plans.
 - b) Une réserve quant à la capacité de 9225 de verser les sommes payables en vertu de la transaction projetée en fonction du manque de sérieux sur une base *prima facie* de l'offre de financement soumise au soutien de cette offre d'achat.
 - c) Une réserve quant au fait qu'une ordonnance de dévolution devrait être obtenue pour conclure la vente envisagée. Le Contrôleur doutait de sa capacité à démontrer lors de la présentation d'une requête visant à obtenir une ordonnance de dévolution en vertu de 36 LACC que l'Offre C et D rencontrait le critère prévu à l'article 36(4)b) de la LACC, à l'effet que la contrepartie offerte pour les actifs par une partie liée soit plus avantageuse que celle qui découlerait de toute autre offre reçue dans le cadre de la vente envisagée.
 - d) La condition à l'effet que l'Offre de règlement 9344 devait être acceptée alors que celle-ci était clairement insuffisante.
 - e) Une surévaluation de la participation de 9325 dans 9227 compte tenu de la condition d'accepter l'Offre de règlement 9344 sans prendre en compte dans la détermination de valeur de la participation de 9325 qu'un montant moins élevé serait payé par 9344.

Audition de la Requête du Plan Nadon

53. L'audition de la Requête du Plan Nadon a eu lieu le 20 avril 2021.
54. Bien que le Contrôleur n'ait pas présenté d'objection à la Requête du Plan Nadon, il a jugé pertinent de porter à la connaissance du tribunal certains faits et commentaires jugés problématiques.
55. Ces éléments peuvent être résumés ainsi :

- a) Le Plan Nadon s'appuie sur la clôture de la vente envisagée dans l'Offre C et D, une offre qui avait déjà été refusée antérieurement par le Contrôleur en raison des Motifs de Refus;
 - b) La condition du Plan Nadon permettant l'octroi d'une quittance en faveur d'un tiers, soit 9344; pour une contrepartie jugée nettement insuffisante par le Contrôleur;
 - c) Les modalités de Plan Nadon forçant la vente des actifs de 9227 via l'acceptation de l'Offre A et B et de l'Offre C et D, contreviennent à l'esprit de la LACC en ce qu'elle force la Débitrice à se départir de ces actifs en faveur notamment d'une partie liée sans le consentement de la Débitrice et sans l'approbation préalable du Tribunal.
 - d) Les chances faibles, voire nulles, que le Plan Nadon puisse être homologué par la Cour, notamment en raison du droit de veto que détient le Commanditaire Steckler avec la Réclamation Admissible (tel que définie ci-après) de 110302 Canada inc.
56. Le Commanditaire Nadon a également fait des représentations lors de l'audition afin qu'un paragraphe rappelant le devoir du Contrôleur d'agir de façon impartiale soit ajouté à l'ordonnance autorisant le dépôt du Plan Nadon.
57. Le 28 avril 2021, l'honorable juge Peter Kalichman J.C.S a rendu l'Ordonnance intitulée « *Plan Filing and Creditor's Meeting Procedure Order* » (l' « **Ordonnance relative à l'Assemblée** ») prévoyant qu'une assemblée des créanciers (l' « **Assemblée** ») soit tenue le 12 mai 2021 afin que les créanciers détenant une réclamation avec droit de vote (« **Créanciers ayant un droit de vote admissible** » ou « **Créanciers Visés** ») puissent se prévaloir de leur droit de vote de la manière suivante :
- a) En faveur du Plan Nadon;
 - b) En faveur du plan Steckler;
 - c) Contre le Plan Nadon et le Plan Steckler.
58. Par ailleurs, le jugement suivant a été rendu pour donner suite à la demande du Commanditaire Nadon sur l'ajout d'un paragraphe à l'ordonnance visant à rappeler au Contrôleur ses différents devoirs:
- « Considérant que le Groupe Nadon reconnaît que le langage qu'il cherche à insérer ne fait que répéter ce que la LACC prévoit [...]*
- Considérant que, de l'avis du Tribunal, c'est précisément en raison des circonstances particulières de cette affaire qu'un tel langage, dans la mesure où il a un impact quelconque, pourrait produire un effet inattendu et être lourd de conséquences. [...]*
- Considérant que pour ces raisons, le Tribunal estime qu'il serait inapproprié d'ajouter le paragraphe demandé par le groupe Nadon. »*

DÉFINITIONS DES PLANS

59. Les Plans partagent essentiellement les mêmes termes et définitions, la section suivante en résume quelques-uns.

Créanciers Visés

60. Les Créanciers Visés représentent tout créancier détenant une réclamation admissible (« **Réclamation Admissible** ») contre la débitrice ou le commanditaire du plan.

61. Les Réclamations Admissibles représentent toute réclamation admise par le Contrôleur lors du Processus de Réclamation, n'étant pas une réclamation non visée, comme défini ci-après.

Créanciers non visés

62. Les créanciers non visés (« **Créanciers non visés** ») représentent tout créancier détenant une réclamation définie comme exclue ou non visée.

63. Les réclamations exclues (« **Réclamations Exclues** ») sont les suivantes :

- a) Une réclamation garantie par une charge en vertu des dispositions de la LACC, y compris la charge administrative;
- b) Une réclamation d'une société liée à la Débitrice;
- c) Une réclamation contre la Débitrice détenue par le Commanditaire Steckler;
- d) Une réclamation garantie à l'exception des réclamations en vertu d'une hypothèque légale de la construction;
- e) Sous réserve des intérêts admissibles définis plus bas, toute réclamation d'intérêt contre la Débitrice en lien avec une obligation survenue après la date de l'Ordonnance Initiale;
- f) Une réclamation énumérée aux paragraphes 5.1(2) et 19(2) de la LACC.

64. Les réclamations non visées (auxquelles référence sont faites dans les Plans comme étant des « *Unaffected Claims* ») sont les suivantes :

- a) Les réclamations prioritaires des employés tel que ce terme est défini dans les Plans ;
- b) Une réclamation garantie de la Couronne tel que ce terme est défini dans les Plans ;
- c) Une réclamation d'un fournisseur pour des biens et services rendus après la date de l'Ordonnance Initiale;
- d) Toute Réclamation Exclue.

DESCRIPTION DU PLAN STECKLER

65. Les deux (2) sections suivantes visent à résumer les principaux éléments des Plans. Veuillez noter que ceci n'est qu'un résumé des modalités et que nous recommandons fortement à tous les créanciers de lire les Plans dans leur intégralité.

Le Plan Steckler initial et amendé

Distribution

66. Le Plan Steckler prévoit un paiement intégral des Réclamations Admissibles aux Créanciers Visés.

67. À ceci s'ajoute le paiement des intérêts admissibles (« **Intérêts Admissibles** ») aux Créanciers Visés.

68. Les Intérêts Admissibles sont calculés à un taux d'intérêt annuel de 5 % pour toute Réclamation Admissible pour laquelle un engagement contractuel donne droit à de l'intérêt, et ce, à partir de la date de l'Ordonnance Initiale jusqu'à l'éventuelle date de l'homologation du Plan Steckler par la Cour.

69. Les Intérêts Admissibles seront payés grâce aux produits des Procédures légales entreprises par le Contrôleur.

70. Selon l'évaluation du Contrôleur, les sommes pouvant être récupérées par le biais des Procédures légales seront grandement supérieures aux Intérêts Admissibles.

Contribution

71. Le Commanditaire Steckler injectera un montant de 8 500 000 \$ afin d'effectuer la distribution aux Créanciers Visés.

72. Ce montant découle d'un financement (le « **Financement Steckler** ») pour lequel une lettre d'intention a été obtenue (**Annexe A**, sous-scellés).

Conditions

73. La distribution des réclamations aux Créanciers Visés est conditionnelle à la réalisation des conditions préalables (les « **Conditions Préalables** ») au plus tard le 21 juin 2021 (la « **Date d'Expiration** »).

74. Les Conditions Préalables principales peuvent être résumées ainsi :

- a) Un règlement final de l'indivision existant au niveau de la Débitrice pour les indivisaires 110302 Canada inc. et 9325-7277 Québec inc. (le « **Règlement d'Indivision** »);
- b) Un règlement final des Procédures légales;
- c) L'obtention du Financement Steckler;
- d) L'obtention d'une majorité de votes des Créanciers Visés lors de l'Assemblée;
- e) L'homologation par la Cour;
- f) La confirmation du Contrôleur que les Conditions Préalables ont été remplies.

Le Plan Steckler réamendé

75. Le 16 juin 2021, le Commanditaire Steckler a informé le Contrôleur de son désir d'amender à nouveau le plan Steckler (collectivement avec le Plan Steckler initial et amendé le « **Plan Steckler** »).
76. Les nouveaux amendements proposés au Plan Steckler déposé auprès du Tribunal le 23 juin 2021, visent essentiellement à limiter la portée des conditions suspensives contenues au plan initial et amendé.
77. Plus précisément, les Commanditaires Steckler proposent d'avancer toutes les sommes requises pour payer tous les créanciers, sans égard aux Conditions qui avaient été stipulées dans le Plan, selon les modalités suivantes :
- i. Une distribution équivalente à 60 % de toutes les créances de la Débitrice (hormis les créances garanties de la Caisse et de Société Immobilière Gagné, ainsi que les sommes dues aux sociétés qui leur sont liées) sera effectuée au profit de tous les créanciers dès l'homologation du Plan.
 - ii. Le solde, incluant les intérêts accumulés, sera distribué au plus tard le 30 septembre 2021, en autant que le Plan soit homologué.
78. Par conséquent, d'ici le 30 septembre au plus tard et sans égard aux « Conditions Précédentes » contenues dans le Plan Steckler, tous les créanciers seront payés à 100 % en capital et intérêts, tandis que 60 % des créances seront payées au moment de l'homologation du Plan.
79. Par ailleurs, les paiements effectués aux créanciers détenteurs d'hypothèques légales de construction seront des paiements subrogatoires (avec convention de cession et de subrogation) alors que pour les créances non garanties, le Commanditaire Steckler verra à avancer à 9227 les sommes nécessaires pour qu'elles soient payées une fois que le Plan réamendé aura été homologué.
80. Dans ce contexte, 9227 s'engagera toutefois à rembourser le Commanditaire Steckler et lui fournira une hypothèque de rang inférieure à celle du prêteur DIP pour garantir le prêt qui lui sera versé pour payer l'ensemble des créanciers ordinaires, non-détenteurs d'hypothèques légales de construction.

DESCRIPTION DU PLAN NADON

Distribution

81. Le Plan Nadon prévoyait un paiement intégral des Réclamations Admissibles aux Créanciers Visés.
82. À ceci s'ajoute un paiement d'intérêts au taux annuel de 5 % à partir de la date de l'Ordonnance Initiale jusqu'à la date d'exécution du Plan Nadon.
83. Le Plan Nadon prévoyait également un paiement des frais légaux encourus par les Créanciers Visés en raison des procédures entreprises sous la LACC à concurrence de 25 000 \$.

Contribution

84. Le Plan Nadon prévoyait le financement des remboursements prévus aux Créanciers Visés grâce aux liquidités générées par la clôture des transactions et des offres suivantes (collectivement les « **Transactions – Plan Nadon** ») :
 - a) L'Offre d'Achat C et D;
 - b) L'Offre d'Achat A et B, amendée le 12 mai 2021 pour l'Offre d'Achat A et B – 9361;
 - c) L'Offre de règlement 9344-8181 Québec inc.

Conditions

85. Le Plan Nadon était conditionnel, entre autres choses, aux éléments suivants :
 - a) La clôture des Transactions – Plan Nadon;
 - b) Des quittances complètes des sociétés intimées aux Procédures légales;
 - c) L'obtention d'une majorité de votes des Créanciers Visés lors de l'Assemblée;
 - d) L'homologation par la Cour;
 - e) La confirmation du Contrôleur que les Conditions Préalables ont été remplies.

RÉSULTAT DE L'ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS

86. Conformément à l'Ordonnance de l'Assemblée des Créanciers, le Contrôleur a rendu public et a donné les avis nécessaires afin de convoquer et tenir l'assemblée des créanciers, dont notamment :

- a) Publié les documents relatifs (collectivement les « **Documents de l'Assemblée** ») sur le site internet du Contrôleur home.kpmg/ca/squarecandiac et home.kpmg/ca/squarecandiac-fr :
 - i. Avis de l'assemblée des créanciers et de l'audience sur l'homologation;
 - ii. Lettre aux créanciers – Plan Nadon;
 - iii. Plan Nadon;
 - iv. Lettre aux créanciers – Plan Steckler;
 - v. Plan Steckler;
 - vi. Formulaire de procuration et de vote;
 - vii. Instructions pour remplir la procuration;
 - viii. Inscription à l'assemblée des créanciers;
 - ix. Résolution des créanciers visés lors de l'assemblée des créanciers;
 - x. Ordonnance de l'Assemblée des Créanciers.
- b) Envoyé par la poste, le 3 mai 2021, une copie des Documents de l'Assemblée à tous les créanciers ayant produit une preuve de réclamation;
- c) Envoyé à la liste de distribution une copie des Documents de l'Assemblée;
- d) Envoyé par courriel à tout créancier ayant fait la demande écrite une copie des Documents de l'Assemblée.

87. L'Assemblée a été convoquée le 12 mai 2021 à 13 h (heure de Montréal), comme prévu à l'Ordonnance de l'Assemblée. L'Assemblée a été tenue par vidéoconférence, en raison des Mesures-Covid.

Résultat de vote

88. 18 Créanciers Visés ont participé à l'Assemblée.

89. Lors de l'Assemblée, les dispositions de chaque Plan ont été résumées et expliquées par les représentants des Commanditaires Steckler et Nadon.

90. Le Contrôleur a présidé l'Assemblée et a comptabilisé les votes des Créanciers ayant un droit de vote admissible. Les Créanciers Visés n'ayant pas voté préalablement à l'Assemblée ont pu voter lors de celle-ci par courriel.

91. Le tableau ci-dessous résume le résultat des votes reçus.

Résultat de vote Créanciers ayant un droit de vote admissible	En faveur		Contre		Total	
	Montant (\$)	Nb	Montant (\$)	Nb	Montant (\$)	Nb
Plan Steckler	3 837 450	13	223 127	4	4 060 577	17
%	95%	76%	5%	24%	100%	100%
Plan Nadon	223 127	4	6 281 520	14	6 504 647	18
%	3%	22%	97%	78%	100%	100%

92. Comme indiqué ci-dessus, 13 Créanciers Visés ont voté en faveur du Plan Steckler représentant 75 % du nombre de Créanciers ayant un droit de vote admissible et 97 % de la valeur des réclamations admissibles, soit un résultat bien au-delà des majorités requises (la « **Majorité Requisite** ») par la LACC.

93. Par conséquent, à la lumière de ce résultat de vote, le Plan Nadon a été rejeté par une forte majorité de Créanciers Visés, soit 78 % du nombre de créanciers et 97 % en valeur de réclamations admises.

Représentation du Gérant de Chantier

94. Par ailleurs, nous désirons porter à l'attention de la Cour qu'en date 28 avril 2021, nous avons été informés que le représentant de Construction Gamarco inc. (« **Gamarco** »), agissant comme gérant de chantier pour 9227 (le « **Gérant de Chantier** »), aurait contacté certains Créanciers Visés pour les inciter à voter en faveur du Plan Steckler.

95. Cette sollicitation a été posée sans le consentement et hors de la connaissance du Contrôleur.

96. En réponse à ceci, le Contrôleur a contacté le représentant de Gamarco afin d'obtenir sa version des faits et obtenir la liste des Créanciers Visés qu'il avait contactés, soit :

- a) Environnement Routier NRJ inc. (« **NRJ** ») ;
- b) Excavation René St-Pierre inc. (« **René St-Pierre** ») ;
- c) Balayage Rive-Sud inc. (« **Balayage Rive-Sud** »).

97. Par la suite, le ou vers le 3 mai 2021, le Contrôleur a mis un terme au mandat de Gamarco à titre de gérant de chantier et a contacté chacun des créanciers contactés pour les informer que la position exprimée par le Gérant de Chantier ne devait pas être perçue comme une prise de position de la part du Contrôleur. Toutefois, dans les semaines qui ont suivi, nous n'avons eu d'autre choix que de constater que le rôle joué sur le chantier par Gamarco était essentiel et que dans ces circonstances, nous n'avions d'autre choix que de retenir ses services à nouveau.

98. Par ailleurs, nous considérons que l'intervention faite par Gamarco, bien qu'inappropriée, n'a eu aucun impact sur le résultat du vote, compte tenu des faits suivants :

- a) NRJ ne disposait pas de réclamation avec droit de vote lors de l'Assemblée;
- b) René St-Pierre a voté en faveur du Plan Nadon lors de l'Assemblée;
- c) Balayage Rive-Sud a voté en faveur du Plan Steckler. Toutefois, en excluant celui-ci, le résultat de vote demeure en faveur du Plan Steckler significativement supérieur de la Majorité Requisite, soit 94 % (vs 95 %) en valeur de réclamations et 75 % (vs 74 %) en nombre de créanciers.

Ententes avec Construction Gerpro inc. (« Gerpro ») et A.&J.L. Bourgeois (« Bourgeois ») (« Les ententes de support »)

99. Dans les semaines qui ont précédé l'Assemblée des créanciers, le Contrôleur avait été informé par le Commanditaire Steckler qu'il comptait éventuellement entrer en contact avec certains créanciers détenteurs d'hypothèques légales de Construction afin de pouvoir racheter éventuellement leur position.

100. Cependant, en ce qui concerne la teneur exacte de ces ententes, elle n'avait pas été, en aucune façon, communiquée au Contrôleur jusqu'à tout récemment.
101. Dans un avis de gestion communiqué le 26 mai 2021, les procureurs de monsieur Marc-André Nadon ont demandé la communication de toutes ententes qui auraient pu intervenir entre le Commanditaire Steckler ou 9227 et certains de ses créanciers en relation avec l'Assemblée de créanciers tenue le 12 mai 2021.
102. Dans ce contexte, le Contrôleur s'est enquis auprès des Commanditaires Steckler quant à l'existence de semblables ententes.
103. De ce fait, le 15 juin 2021, le Contrôleur a reçu de la part du Commanditaire Steckler les communications et ententes conclues avec Gerpro et Bourgeois (respectivement **Annexe B** et **C**, toutes deux sous-scellés).
104. Ces ententes peuvent être résumées de la façon suivante.
105. En premier lieu, le Commanditaire Steckler a conclu avec Bourgeois et Gerpro une convention de support à un plan d'arrangement, prévoyant que ces deux (2) créanciers allaient voter en faveur du Plan Steckler en contrepartie d'un engagement du Commanditaire Steckler à prendre les fait et cause pour toutes les réclamations pouvant être formulées, entre autres, par 9227 et le Contrôleur à l'endroit de ces créanciers pour les travaux de construction que ces derniers réalisent sur ce qu'il est convenu d'appeler le Secteur 5.
106. Par ailleurs, et toujours dans les deux (2) cas, le Commanditaire Steckler avait soumis aux deux (2) créanciers des offres de cession de créances qui étaient toutefois conditionnelles à ce que le plan Steckler soit homologué avant le 30 juin 2021¹.
107. Finalement, en ce qui concerne Gerpro seulement, la partie contestée de sa réclamation s'élevant à 330 000 \$ a été cédée par Gerpro au Commanditaire Steckler, et ce, avec effet immédiat.
108. Cependant, cette portion de la réclamation Gerpro étant contestée, le Commanditaire n'a pas été en mesure d'exercer quelque droit de vote que ce soit en relation avec cette partie de cette réclamation.
109. En fonction du fait qu'il était manifeste que la condition suspensive quant à l'homologation du Plan Steckler avant le 30 juin ne se matérialiserait pas, le Commanditaire Steckler a contacté Gerpro et Bourgeois le 17 juin en lui demandant de lui remettre les sommes remises en fiducie afin d'assurer le paiement éventuel des sommes qui auraient pu devenir payables en vertu de offres de cessions de créance. Quant à ces demandes, le Contrôleur a été informé que tant Gerpro que Bourgeois y aurait acquiescé et que les sommes détenues en fiducie auraient été remises au Commanditaire Steckler.
110. Le Contrôleur ne considère pas que l'existence des ententes survenues entre le Commanditaire Steckler, Bourgeois et Gerpro représente en soi la démonstration du fait que le plan, tel qu'il avait été initialement soumis aux créanciers, n'aurait pas été juste et équitable.

¹ Voir clauses 4.3 et 7 des offres de cession de créance Bourgeois. et Gerpro

111. Dans cette analyse, le Contrôleur prend notamment en compte l'ensemble des faits suivants :
- a) Les ententes intervenues entre le Commanditaire Steckler et certains des créanciers de 9227 ne sont pas des ententes conclues directement entre la Débitrice et ses créanciers et qui auraient eu comme conséquence de voir la Débitrice avantager un de ses créanciers au détriment des autres;
 - b) Les sommes versées à Gerpro ont été payées par 110302 et non 9227;
 - c) Gerpro et Bourgeois auraient de toute façon voté en faveur du Plan Steckler eu égard au fait que le Plan Nadon était voué à l'échec puisqu'il pouvait être rejeté lors du vote par l'exercice d'un droit de veto par 110302;
 - d) Que dans tous les cas, le Plan Steckler, même dans sa forme originale, prévoyait déjà que tous les créanciers seraient payés en totalité pour le capital et les intérêts (sujets aux règlements de certains litiges quant aux intérêts) et que par conséquent, il serait difficile pour certains créanciers de prétendre qu'ils auraient pu être mieux traités n'eût été des ententes conclues entre le Commanditaire Steckler, Gerpro et Bourgeois;
 - e) Que la conclusion d'ententes de cette nature n'a rien de surprenant dans un cas où l'une des parties du Commanditaire Steckler, 110302, était également l'un des créanciers les plus importants de 9227 et, qu'à ce titre, il est en droit de poser des gestes afin de s'assurer de la protection de sa créance.
112. Par ailleurs, le Contrôleur est également d'avis que le dépôt par le Commanditaire Steckler d'un plan réamendé encore plus favorable à celui déjà présenté, alors qu'à notre connaissance aucune entente particulière n'existerait plus avec aucun créancier, rend cette question en quelque sorte académique.

ALTERNATIVES AU PLAN

113. La section suivante vise à évaluer les alternatives potentielles au Plan Steckler afin de mettre un terme au processus de restructuration.
114. À la lumière du résultat de vote lors de l'Assemblée ainsi que du droit de veto détenu par 110302 Canada inc., le Contrôleur est d'avis que l'unique alternative envisageable serait de procéder à une liquidation forcée des actifs de 9227.

Liquidation forcée – Réalisation estimative nette

115. Le Contrôleur a préparé l'analyse de liquidation présentée sous scellés à l'**Annexe D**.
116. Conformément aux représentations faites par le Contrôleur depuis sa nomination, les actifs de la Débitrice sont significativement supérieurs aux passifs, et ce tant dans un contexte de vente dans le cours normal des affaires que dans un contexte de liquidation.
117. Malgré ceci, le Contrôleur est d'avis que de procéder à une liquidation ne constitue pas la meilleure alternative pour les parties prenantes.
118. Un tel geste viendrait mettre en péril les efforts entrepris par le Contrôleur depuis le début de son administration et ayant servi à valoriser le projet auprès du marché. Ces efforts ont notamment consisté à :
- a) Rétablir une relation de confiance avec la Ville de Candiac (la « **Ville** »), laquelle avait fortement été dégradée en raison des différents événements ayant mené à l'insolvabilité du projet et les procédures entreprises sous la LACC;
 - b) Obtenir un financement pour soutenir les opérations de la Débitrice, soit le Financement DIP;
 - c) Établir un échéancier précis de finalisation des infrastructures, de concert avec la Ville et les différents professionnels de 9227;
 - d) De procéder à la construction des infrastructures municipales nécessaires au projet et à la valorisation des terrains;
 - e) Rétablir une relation d'affaires avec les sous-traitants critiques au projet;
 - f) Mettre en place un processus de vente structuré pour approcher le marché et vendre les lots à leur pleine valeur marchande, lequel a permis de compléter plusieurs transactions au cours des derniers mois;
 - g) Entamer des Procédures légales visant à récupérer des sommes dues aux Débitrices.
119. Le choix de liquidation aurait pu être déterminé dès le début des procédures entreprises sous la LACC. Or, les créanciers ont privilégié le processus de restructuration et les démarches entreprises par le Contrôleur. D'ailleurs, aucune requête du Contrôleur visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures n'a été contestée par les créanciers à ce jour.
120. Pour ces raisons, le Contrôleur est d'avis qu'une liquidation représente une solution beaucoup moins avantageuse que le Plan Steckler pour compléter la restructuration de 9227, et ce en considérant les intérêts de toutes les parties prenantes.

REQUÊTE VISANT À OBTENIR DES INSTRUCTIONS DU TRIBUNAL QUANT À L'AMENDEMENT DU PLAN STECKLER

121. Le Commanditaire Steckler compte signifier le 23 juin 2021 une requête intitulée « Requête visant à obtenir des instructions du tribunal quant à l'amendement du Plan Steckler », et ce, en vertu de l'article 7 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*. Le Contrôleur n'a toujours pas obtenu ladite requête en date du Rapport.
122. Le Contrôleur comprend que l'une des principales conclusions recherchées par cette requête sera la dispense de l'obligation d'obtenir une nouvelle assemblée des créanciers en relation avec le Plan Steckler amendé.
123. Quant à cette dispense, le Contrôleur soumet respectueusement qu'elle devrait être octroyée, puisque le Plan Steckler, tel que réamendé, offre manifestement des conditions de paiements encore plus avantageuses que celles qui étaient prévues au Plan Steckler initial et amendé.
124. Dans ces circonstances, le Contrôleur voit mal comment, dans le cadre d'une assemblée de créanciers, le résultat qui serait obtenu pourrait être différent que celui déjà obtenu lors de l'Assemblée du 12 mai dernier.
125. Par ailleurs, le fait d'obliger la tenue d'une nouvelle assemblée de créanciers ne pourrait que générer des délais qui seraient préjudiciables à la masse des créanciers, notamment en repoussant la date d'une éventuelle homologation du plan amendé, alors que ce plan prévoit le paiement de sommes importantes au bénéfice des créanciers dès que l'homologation sera accordée.

HOMOLOGATION DU PLAN STECKLER

126. Afin de déterminer si le Plan Steckler doit être homologué, le Contrôleur croit opportun de prendre en compte les critères suivants :

- a) Les règles exigeant que soient atteintes certaines exigences légales de même que les ordonnances précédentes de la Cour ont été suivies de façon stricte (le « **Premier Critère** »);
- b) Rien n'a été fait qui pourrait être perçu comme étant non autorisé par la LACC (le « **Deuxième Critère** »);
- c) Le plan d'arrangement est juste et raisonnable (le « **Troisième Critère** »).

Le Premier Critère : les règles exigeant que certaines exigences légales soient atteintes de même que les ordonnances précédentes de la Cour ont été rigoureusement suivies

127. Conformément aux ordonnances préalablement rendues pour l'homologation d'un plan d'arrangement, les éléments suivants doivent être vérifiés par le Tribunal :

- a) 9227 correspond à la définition de "compagnie débitrice" au sens de l'article 2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;
- b) Plus de 5 000 000 \$ de réclamations sont détenues contre la partie débitrice;
- c) L'avis de convocation à l'Assemblée de créanciers a été transmis conformément à l'ordonnance de la Cour à cet effet;
- d) Les créanciers ont été placés dans les catégories appropriées;
- e) L'Assemblée de créanciers a été convoquée de façon adéquate;
- f) Le vote s'est tenu de façon adéquate;
- g) Le Plan Steckler a obtenu la Majorité Requise lors de l'Assemblée.

128. Par conséquent, le Contrôleur est d'avis que le Plan Steckler répond au Premier Critère.

Le Deuxième Critère : Rien qui pourrait être perçu comme étant non autorisé par la LACC n'a été fait

129. À la connaissance du Contrôleur, et à la lumière des commentaires formulés précédemment, le Contrôleur est d'avis que dans le présent dossier, rien n'a été fait qui pourrait être contraire à ce qui est autorisé par la LACC.

Le Troisième Critère : Le plan d'arrangement est juste et raisonnable

130. En tenant compte des intérêts des différents intervenants et de la possibilité de restructuration de 9227, le Contrôleur est d'opinion que le Plan Steckler suggéré par le Commanditaire Steckler est juste et raisonnable.

131. De façon particulière, le Contrôleur est d'avis que la composition des catégories de créanciers, qui s'est avérée être la même tant dans le Plan Steckler que dans le Plan Nadon, était appropriée. À cet égard, celle-ci a été approuvée par l'ordonnance intitulée « *Plan Filing and Creditors' Meeting Procedure Order* » rendue le 28 avril 2021 et, par ailleurs, celle-ci n'a jamais été contestée par aucun des créanciers.

132. Par ailleurs, et tel que mentionné précédemment, le Contrôleur est d'avis que le plan proposé est plus avantageux qu'une liquidation de 9227 notamment en raison de la vitesse à laquelle les paiements seront effectués et de la certitude qu'ils présentent pour les créanciers.
133. D'autre part, en ce qui concerne les alternatives qui existaient par rapport au Plan Steckler amendé, soit le Plan Nadon, le Contrôleur est d'opinion que ce plan était non viable, tant au niveau financier que légal, notamment pour les motifs énoncés par le juge Kalichman dans son jugement du 28 avril 2021.
134. De plus, le Contrôleur est d'opinion que le Plan Steckler amendé ne traite pas de façon injuste certains des créanciers.
135. Finalement, le Contrôleur est d'opinion que le Plan Steckler amendé traite de façon adéquate les indivisaires détenteurs de droits dans 9227.

Conditions du Plan Steckler

136. Le Contrôleur émet les commentaires suivants quant aux Conditions Préalables du Plan Steckler :
- a) Par ailleurs, le Contrôleur juge que les Conditions Préalables sont raisonnables et réalisables dans la mesure où la Date d'Expiration est prorogée.
 - b) Tel que mentionné à la Cour à nombreuses occasions dans ses rapports et lors de différentes représentations, le Contrôleur estime que le Règlement d'Indivision ainsi que le règlement des Procédures légales sont inévitables afin de permettre une sortie du processus de restructuration sous la LACC pour la Débitrice.
 - c) Par conséquent, nonobstant l'homologation ou non du Plan Steckler, le Règlement d'Indivision et le règlement des Procédures Légales devront survenir pour mener à terme la restructuration.
 - d) Le Contrôleur a analysé la lettre d'intention du prêteur relativement au Financement Steckler et juge qu'il s'agit d'un engagement sérieux venant d'une institution financière réputée. Celle-ci est présenté sous-scélé à l'**Annexe A** sous-scélé.
 - e) Dans ces circonstances, le Contrôleur considère que le Plan Steckler constitue la meilleure solution disponible à ce jour pour résoudre les procédures de restructuration entreprises sous la LACC et permettre à la Débitrice de poursuivre le cours normal de ses affaires.
 - f) Le Contrôleur continuera donc d'assister le Commanditaire Steckler et poursuivra activement les démarches entreprises dans l'objectif d'atteindre les Conditions Préalables dans les plus brefs délais.

OBSERVATIONS DU CONTRÔLEUR

137. Le Contrôleur est d'avis que la Cour devrait homologuer le Plan Steckler, et ce; pour les raisons suivantes :

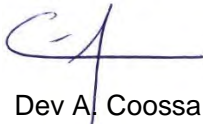
- a) Le Plan Steckler est juste, équitable et a été largement appuyé par les créanciers de 9227;
- b) Le Plan Steckler permet un remboursement intégral des Réclamations Admissibles, établies en vertu du Processus de Réclamation;
- c) Le Plan Steckler représente la meilleure solution à ce jour pour résoudre les procédures de restructuration sous la LACC et permettre à la Débitrice de continuer à opérer.

138. Pour les raisons susmentionnées, le Contrôleur appuie le Plan Steckler et l'homologation de ce dernier par la Cour.

Fait à Montréal, le 23 juin 2021

KPMG INC.

en sa qualité de Contrôleur de
9227-1584 Québec inc. et
9336-9262 Québec inc.



Par: Dev A. Coossa, SAI, CIRP
Associé

9227-1584 Québec inc.

Rapport du Contrôleur sur la requête visant à obtenir des instructions du tribunal quant à l'amendement du Plan Steckler (Article 7 LACC) et sur l'homologation d'un plan d'arrangement

ANNEXE A – (SOUS SCELLÉS) – LETTRE DE FINANCEMENT COMMANDITAIRE STECKLER

9227-1584 Québec inc.

Rapport du Contrôleur sur la requête visant à obtenir des instructions du tribunal quant à l'amendement du Plan Steckler (Article 7 LACC) et sur l'homologation d'un plan d'arrangement

ANNEXE B– (SOUS SCELLÉS) – ENTENTE DE SUPPORT – CONSTRUCTION GERPRO INC.

9227-1584 Québec inc.

Rapport du Contrôleur sur la requête visant à obtenir des instructions du tribunal quant à l'amendement du Plan Steckler (Article 7 LACC) et sur l'homologation d'un plan d'arrangement

ANNEXE C – (SOUS SCÉLLÉS) – ENTENTE DE SUPPORT – A. & J.L. BOURGEOIS

9227-1584 Québec inc.

Rapport du Contrôleur sur la requête visant à obtenir des instructions du tribunal quant à l'amendement du Plan Steckler (Article 7 LACC) et sur l'homologation d'un plan d'arrangement

ANNEXE D – (SOUS SCÉLLÉS) – ANALYSE DE LIQUIDATION
