

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

et

9336-9262 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

Débitrices

et

KPMG INC., en sa qualité de contrôleur dans le
cadre du processus de restructuration des
Débitrices, 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

ONZIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR
*(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

Restrictions	3
Introduction	4
Activités du Contrôleur depuis l'émission du dernier rapport.....	8
Renouvellement du DIP	13
Flux de Trésorerie Réels Versus Prévisionnels	14
Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés.....	15
Demande d'extension de la période de suspension des procédures	16
Observations du Contrôleur	17

ANNEXES

Annexe A – Jugement Moyens Préliminaires

Annexe B – Mise en demeure (17 juin 2021)

Annexe C – (sous scellés) – Flux de Trésorerie Réels Versus Prévisionnels

Annexe D – (sous scellés) – Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés

Annexe E – Travaux d'Infrastructure

RESTRICTIONS

1. Dans la préparation du présent rapport (le « **Rapport** »), le Contrôleur a obtenu et s'est fié à l'information financière non vérifiée, aux livres et registres des Débitrices (l'« **Information** »).
2. Le Rapport a été préparé à titre informatif uniquement et il est entendu qu'il ne servira à aucune autre fin. KPMG ne formule aucune déclaration directe ou implicite à l'égard de l'exactitude ou de l'intégralité de l'Information comprise dans le Rapport. KPMG se dégage de toute responsabilité pouvant être fondée sur l'Information, en partie ou en totalité, ou à l'égard d'erreurs qu'elle peut contenir ou des omissions possibles.
3. Ce rapport ne prend pas en compte tous les impacts futurs de la COVID-19 (« **COVID-19** »), sur les prévisions ou projections des Débitrices en raison de l'évolution de la situation actuelle. Toutes les références faites quant aux impacts éventuels du Coronavirus sur les Débitrices sont basées sur des enquêtes préliminaires et ne doivent pas être interprétées comme une opinion ou comme une évaluation précise. Le potentiel de ces impacts et des mesures de distanciation exigées par les autorités en raison du virus (les « **Mesures-Covid** ») pourrait affecter les prévisions et les projections incluses au Rapport. À l'heure actuelle, l'impact complet du virus ne peut pas être évalué qualitativement ou quantitativement.
4. Les procédés mis en œuvre par KPMG ne constituent ni un audit, ni un examen, ni une compilation au sens des normes publiées par CPA Canada et nous n'avons pas autrement audité les informations que nous avons obtenues ou qui sont présentées dans le Rapport. Nous n'exprimons aucune opinion ni ne donnons quelque autre forme d'assurance au sujet du contrôle interne que les Débitrices exercent sur la présentation de son information financière ni au sujet de l'Information présentée dans le Rapport.
5. Nous n'avons pas mis en œuvre ni une compilation, ni un examen, ou d'autres procédures au sens des normes publiées par CPA Canada sur l'information financière prospective contenue dans le Rapport. Nous n'exprimons aucune opinion ni ne donnons quelque autre forme d'assurance ou représentation concernant la précision, l'intégralité ou la présentation de cette information.
6. Les informations prévisionnelles mentionnées dans le Rapport ont été préparées sur la base d'évaluations et d'hypothèses. Les lecteurs sont prévenus que puisque les prévisions sont basées sur des hypothèses reliées à des événements futurs qui ne peuvent être déterminées, les résultats réels différeront des projections. Même si les hypothèses se matérialisaient, les variations pourraient être significatives.
7. Les informations contenues dans le Rapport ne sont pas destinées à être utilisées par un acheteur ou un investisseur potentiel dans une transaction quelconque avec les Débitrices.
8. Sauf indication contraire, tous les montants indiqués dans le Rapport sont en dollars canadiens.

INTRODUCTION

9. 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*.
10. 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** »).
11. 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** »).
12. 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.
13. Le 20 décembre 2019, la Cour a prolongé la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 31 janvier 2020.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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** »).

19. 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.
20. Le 26 juin 2020, la Cour a rendu une ordonnance prolongeant la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 septembre 2020.
21. Le 28 août 2020, le Contrôleur a déposé un rapport de suivi intérimaire faisant état de la situation.
22. 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.
23. Le 29 septembre 2020, la Cour a rendu une ordonnance prolongeant la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 15 janvier 2021.
24. 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.
25. 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 (le « **Huitième Rapport du Contrôleur** ») au soutien de celle-ci.
26. 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.
27. 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 (le « **Neuvième Rapport du Contrôleur** ») au soutien de celle-ci.
28. 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.
29. 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** »).
30. 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.

31. 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* » 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.
32. 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.
33. Lors de l'audition du 31 mars 2021, les procureurs de M. Marc-André Nadon ont signifié l'intérêt leur client à déposer un plan concurrent aux créanciers de 9227 (le « **Plan Nadon** ») (collectivement avec le Plan Steckler les « **Plans** »).
34. 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.
35. 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* » ainsi que le Plan Nadon. Le Plan Nadon original a été amendé le 12 mai 2021.
36. 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 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.
37. 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.
38. De façon concomitante, au dépôt de ce onzième rapport (le « **Rapport** »), le Contrôleur compte signifier une requête (la « **Requête** ») visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures ainsi que l'extension du Financement DIP jusqu'au 30 septembre 2021.
39. Ce Rapport a pour objet de fournir à la Cour des informations sur les éléments suivants :

- a) Les activités du Contrôleur depuis l'émission du Dixième Rapport du Contrôleur, soit :
 - i. L'administration du dossier;
 - ii. Situation avec Construction Gamarco inc.
 - iii. Une mise à jour des démarches effectuées pour la vente de terrains;
 - iv. Une mise à jour du processus de règlement entre 110302 Canada inc. (« **Canada inc.** ») et 9325-7277 Québec inc. (« **9325** ») et Canada inc., collectivement les « **Indivisaires** » ou les « **Actionnaires** »);
 - v. Procédures légales en cours;
 - vi. Préavis de résiliation de contrat en vertu de l'article 32 de la LACC;
 - vii. Processus de vente – 170, boulevard de l'Industrie;
 - b) Le processus de renouvellement du DIP;
 - c) Les flux de trésorerie réels des Débitrices pour la période de 13 semaines terminée le 19 juin 2021, comparés aux projections de flux de trésorerie prévisionnels présentées dans le Dixième Rapport du Contrôleur (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels – Dixième Rapport du Contrôleur** »);
 - d) Un aperçu des projections de flux de trésorerie des Débitrices révisées (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés** ») pour la période de 15 semaines se terminant le 2 octobre 2021;
 - e) Les observations du Contrôleur concernant les conclusions de la Requête;
 - f) La demande de prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 septembre 2021.
40. Prenez note que la lecture de ce Rapport devrait être faite conjointement avec le document intitulé « Rapport du Contrôleur sur la requête visant à obtenir des instructions du tribunal quant à l'amendement du Plan Steckler et sur l'homologation d'un plan d'arrangement » du 23 juin 2021 (le « **Rapport Plan d'Arrangement** »), déposé de manière concomitante au présent rapport.
41. Le Rapport Plan d'Arrangement expose les différents événements survenus depuis le 25 mars 2021 en ce qui a trait aux Plans, au résultat de l'Assemblée, à la requête intitulée « *De bene esse Application for Authorization to Amend the Plan of Arrangement.* », à la demande de l'homologation du Plan Steckler, aux différents commentaires et recommandations du Contrôleur.

ACTIVITÉS DU CONTRÔLEUR DEPUIS L'ÉMISSION DU DERNIER RAPPORT

Administration

42. Depuis le dépôt de son dernier rapport, le Contrôleur a notamment :
- a) Mis à jour le site internet du Contrôleur (le « **Site Web** ») home.kpmg/ca/squarecandiac et home.kpmg/ca/squarecandiac-fr, pour mettre à disposition les requêtes déposées, les ordonnances émises depuis le 25 mars 2021 ainsi que le Dixième Rapport du Contrôleur;
 - b) Continué de gérer et assurer la stabilité des activités des Débitrices;
 - c) Tenu des réunions et des discussions avec les représentants des Débitrices, les mis en cause, les créanciers garantis, les représentants de la Ville de Candiac, certains acheteurs potentiels et autres parties intéressées au projet Square Candiac (le « **Projet** »);
 - d) Poursuivi son analyse quant à la nature et à l'état des opérations des Débitrices, soit le développement du Projet. À cet effet, nous vous renvoyons à l'**Annexe E** pour plus de détail sur l'avancement des différents chantiers;
 - e) Fourni un rapport hebdomadaire à la Caisse Desjardins de Terrebonne (« **Desjardins** ») et à son conseiller Raymond Chabot Grant Thornton détaillant les éléments suivants :
 - i. Les variations réelles de l'encaisse;
 - ii. Une mise à jour de l'évolution des points suivants :
 - 1. La vente de terrains dans le cours normal des affaires;
 - 2. Le processus d'indivision;
 - f) Coordinné et assuré l'achèvement des travaux d'infrastructure;
 - g) Assuré la signature des actes de vente pour les transactions des lots I et N;
 - h) Assisté les Indivisaires dans la préparation et le dépôt de leurs plans d'arrangement au bénéfice des créanciers de 9227;
 - i) S'est conformé aux exigences de l'Ordonnance relative à l'Assemblée, dont plus précisément :
 - i. Supervisé, préparé et envoyé les documents de l'Assemblée aux créanciers;
 - ii. Publié sur le Site Web une copie électronique des documents de l'Assemblée;
 - j) Tenu et présidé l'Assemblée.

Situation avec Construction Gamarco inc.

43. Tel qu'il est mentionné dans le Rapport Plan d'Arrangement, une situation est survenue avec monsieur Salvatore Ulisse de Construction Gamarco inc. (« **Gamarco** ») laquelle a mené à l'annulation du contrat de Gamarco.
44. Cependant, après certains constats, le Contrôleur a décidé de revenir sur sa position afin de réembaucher M. Ulisse. Bien que le nouveau contrat ne soit pas encore signé, Monsieur Ulisse a procédé à certaines interventions de gestion relativement au chantier de construction et aux divers travaux en cours.

45. Les raisons du Contrôleur justifiant sa décision de réembaucher Monsieur Ulisse sont les suivantes :

Après analyse plus approfondie de la situation, et dans le contexte de pénurie de main d'œuvre dans le domaine de la construction, nous avons conclu qu'il serait très difficile, voir impossible, de remplacer monsieur Salvatore Ulisse pour la supervision et la bonne exécution des travaux à venir. En effet, la complexité des différents travaux et des relations à maintenir avec les différents intervenants impliqués sur le chantier, dont notamment 9344, les sous-traitants, Génipur, FNX de même que la Ville de Candiac, rendait la situation encore plus délicate;

- a) La Ville de Candiac, partenaire important du projet, s'est toujours montrée satisfaite des interventions faites par monsieur Ulisse auprès d'elle;
 - b) Le prêteur intérimaire a fait état au Contrôleur qu'il était en faveur du maintien en fonction de monsieur Ulisse;
 - c) Outre les appels faits par monsieur Ulisse à certains créanciers et pour lesquels une intervention a déjà été faite par le Contrôleur le 3 mai dernier, monsieur Ulisse n'a pas, à la connaissance du Contrôleur, été en contact avec aucun des créanciers de 9227 depuis ce moment.
46. Suite à cette décision, nous avons informé les Indivisaires de notre position à l'égard de Gamarco.
47. Nous avons été informés par les procureurs de monsieur Nadon qu'il considérait cette décision inacceptable, et il nous a été mentionné que la réinsertion de monsieur Ulisse dans ses fonctions à titre de gérant de chantier du Contrôleur devait faire l'objet d'une demande d'autorisation au Tribunal, ce en quoi nous sommes en désaccord.
48. En effet, en vertu du paragraphe 47 b) de l'Ordonnance Initiale, comme subséquemment modifiée et réamendée, le Contrôleur s'est fait conférer le pouvoir d'opérer l'entreprise des Débitrices tandis que par le biais du paragraphe 47 f) de ladite ordonnance, il a obtenu le pouvoir d'engager tous les gérants nécessaires afin de l'assister dans l'exercice de ses pouvoirs.

Démarches pour effectuer la vente de terrains

49. En raison des représentations faites par les Indivisaires à la fin du mois de mars 2021, à l'effet qu'ils avaient l'intention de déposer le Plan Steckler et le Plan Nadon, le Contrôleur a jugé qu'il n'était pas approprié à ce stade d'accepter quelque offre que ce soit par rapport aux actifs de 9227.
50. Le Contrôleur a informé les Indivisaires de sa décision de suspendre le processus de vente de terrains.
51. Suite à l'acceptation du Plan Steckler par les créanciers, le Contrôleur a informé le courtier mandaté de suspendre jusqu'à nouvel ordre la sollicitation d'acheteurs potentiels.
52. Le 21 juin 2021, le Contrôleur a officiellement informé le courtier qu'il mettait terme à son contrat de courtage.

Processus de Règlement entre les Actionnaires

53. Au cours des dernières semaines, le Contrôleur a poursuivi certaines discussions avec chacun des Indivisaires en vue de faire avancer le processus de règlement et comprendre les attentes respectives des parties.
54. Suite à la dernière conférence de gestion tenue le 7 mai dernier, le Contrôleur a notamment tenté d'aider les parties à en arriver à un consensus quant aux documents qui devraient éventuellement être communiqués et échanger entre elles, et par le Contrôleur.
55. La situation tendue entre les Indivisaires et leurs procureurs s'est reflétée lors d'un appel conférence qui a eu lieu le 4 juin dernier, lequel s'est terminé abruptement, et sans résultat.
56. Au cours des derniers jours, et dans le contexte extrêmement litigieux qui a pris de nouvelles proportions récemment entre les indivisaires et le Groupe Pessoa, le Contrôleur s'est activement impliqué avec le Groupe Steckler, et certains créanciers importants afin de faire avancer la réflexion vers des propositions de solutions réalisables pour le bénéfice de toutes les parties.
57. L'émission d'un plan réamendé en date de ce jour, semble confirmer les intentions de Groupe Steckler à mettre en place diverses mesures visant à procéder à un règlement avec les créanciers, et en finir avec le litige avec monsieur Nadon.
58. En effet, l'ajout à leur plan réamendé d'une offre calquée sur le plan initialement proposé par monsieur Nadon représente un compromis qui vaut la peine d'être considéré sérieusement, et qui, selon nos nombreuses discussions avec monsieur Nadon et ses procureurs, devrait répondre à ses attentes.

Procédures légales en cours

59. Tel que mentionné dans le Dixième Rapport du Contrôleur, trois (3) demandes distinctes (les « **Trois Demandes** ») ont été déposées au dossier de la Cour visant ultimement à récupérer des sommes réellement ou potentiellement dues aux Débitrices par 9344-8181 Québec inc., 9361-4048 Québec inc. et Groupe Xpansion Québec inc. (les « **Intimés** »).
60. Les Trois Demandes sont les suivantes :
 - a) Une requête pour jugement déclaratoire, ordonnance de sauvegarde et déclaration d'inopposabilité (« **Requête Déclaratoire** ») afin de clarifier le droit de 9227 à une participation aux profits générés par certaines des Intimés.
 - b) Une requête afin d'obtenir des directives relatives à l'interprétation de différentes ententes contractuelles entre les Intimés et 9227 (« **Requête pour Directives** »);
 - c) Une requête en réclamation de loyers impayés (« **Requête en Réclamation de Loyers Impayés** ») afin de réclamer des sommes impayées à 9336 pour l'occupation de locaux situés au 170, boulevard de l'Industrie par Groupe Xpansion Québec inc.

61. Le 13 avril 2021, l'honorable juge Peter Kalichman, J.C.S., a rendu un jugement sur les moyens préliminaires (le « **Jugement Moyens Préliminaires** ») à la suite des contestations du procureur des Intimés relativement aux Trois Demandes. Celles-ci visaient les conclusions alternatives (les « **Conclusions Recherchées par les Intimés** ») suivantes :
- a) Premièrement, la suspension temporaire des Trois Demandes, dans le but de donner au Contrôleur le temps nécessaire de conclure la vente des lots désignés A, B, C et D dont le produit de vente permettrait la fin des procédures entreprises sous la LACC. Cette transaction n'a finalement jamais été conclue.
 - b) Deuxièmement, les Intimés recherchaient le rejet des Trois Demandes.
 - c) Troisièmement, les Intimés souhaitaient que le Tribunal reconnaisse que l'enquête menée par le Contrôleur est incomplète.
 - d) Enfin, les Intimés demandaient la scission de l'instance par rapport à la Requête Déclaratoire.
62. Le Jugement Moyens Préliminaires, dont une copie est présentée à l'**Annexe A**, rejette totalement les Conclusions Recherchées par les Intimés en plus de confirmer que le Contrôleur agit dans ses droits et conformément aux pouvoirs lui étant octroyés par la LACC.
63. Suite à ce jugement, le Contrôleur a poursuivi ses efforts visant à obtenir une date d'audition pour les Trois Demandes. Lors de la conférence de gestion du 27 mai 2021, il a été déterminé qu'une audition sera fixée en août pour entendre les Trois Demandes.
64. Le 18 juin 2021, une requête a été déposée par les procureurs de M. Nadon (la « **Contestation Requête Déclaratoire** ») visant à ce que le Tribunal déclare abusive la Requête Jugement Déclaratoire.
65. Le Contrôleur désire faire les commentaires suivants quant à la Contestation Requête Déclaratoire :
- a) Le Contrôleur est surpris qu'une telle procédure provienne d'un des Indivisaires plutôt que de la part d'un des Intimés. D'autant plus que cet indivisaire bénéficierait directement de tout actif pouvant être récupéré grâce à la Requête Déclaratoire.
 - b) Les motifs détaillés dans Contestation Requête Déclaratoire sont contraires à la décision rendue par le Tribunal dans le Jugement Moyens Préliminaires, lequel confirme :

« Le Tribunal estime qu'en introduisant la Requête pour Jugement déclaratoire, le Contrôleur cherche à obtenir un résultat conforme aux objectifs de la LACC. Plus précisément, le Contrôleur tente de récupérer un actif, dont il a des raisons de croire peut avoir une grande valeur pour les Débitrices. »
 - c) La Contestation de la Requête Déclaratoire est irrecevable en partie en ce qu'elle cherche à faire valoir un recours contre le Contrôleur sans avoir au préalable obtenu l'autorisation du Tribunal.

Préavis de résiliation de contrat en vertu de l'article 32 de la LACC

66. Tel que mentionné dans le Dixième Rapport du Contrôleur, le Contrôleur a envoyé un préavis de résiliation de contrat (« **Préavis de Résiliation de Contrat** ») en vertu de l'article 32(1) de la LACC quant à l'Offre d'achat intervenue entre 9344-8181 Québec inc. et 9227 le ou vers le 17 août 2016 relativement aux lots J, L et M.
67. Les procédures quant aux Préavis de Résiliation de Contrat continuent se font en parallèle à celle des Trois Demandes.
68. En ce qui concerne la situation avec 9344-8181, le Contrôleur désire porter à la connaissance de la Cour certains comportements inacceptables de la part de 9344, lesquels ont fait l'objet de correspondance entre le Contrôleur et 9344 et/ou ses procureurs, soit :
 - a) Nous avons constaté que 9344 occupe et continue d'occuper les lots PUC-1, PUC-6 et PUC-7 illégalement en y installant de container, une roulotte, et autres matériaux de construction et déchets quelconques, et ce, suite à 2 avis de la part du Contrôleur;
 - b) Nous avons également constaté que 9344 aurait possiblement procédé à des ententes avec des promettants acheteurs pour les terrains portant les numéros 5, 7, 9, 15, 19, 31, 39, 43 et 47 du lot PUC-6 et 239 et 243 du lot PUC-1, ce qui est à notre avis illégal, le tout tel qu'il appert de la mise en demeure transmise le 17 juin dernier et présentée en **Annexe B**.

Processus de vente – 170, boulevard de l'Industrie

69. Comme annoncé à la Cour dans le Dixième Rapport du Contrôleur en mars 2021, une entente de principe a été acceptée pour le transfert des droits, titres et intérêts de 9325 dans la débitrice 9336 par 11302 Canada inc. (l'« **Entente de principe 9336** »)
70. Cela étant, plusieurs échanges entre les procureurs des parties, demandes d'informations additionnelles et délais dans la préparation de la documentation ont causé des retards dans la conclusion de cette entente.
71. Bien que l'Entente de principe 9336 n'ait toujours pas été officialisée à ce jour, le Contrôleur comprend que les intentions des parties de procéder selon les termes retenus demeurent.
72. Par ailleurs, le Contrôleur a obtenu la confirmation que les fonds relatifs à l'Entente de principe 9336 ont été placés dans un compte en fidéicommissé par 110302 Canada inc.
73. À la suite de ce règlement, 9336-9262 Québec inc. pourra lever le financement requis afin de devenir solvable et ainsi permettre une sortie du processus de restructuration sous la LACC.
74. Par conséquent, le Contrôleur demande une prorogation de la Période de Suspension des Procédures pour 9336 jusqu'au 30 septembre 2021. Toutefois, il est probable que 9336 mette fin par la suite aux procédures entreprises sous la LACC d'ici à cette date.

RENOUVELLEMENT DU DIP

75. Le 23 janvier 2020, le Contrôleur a déposé à la Cour une requête pour l'approbation du Financement DIP. Celle-ci a été approuvée le 30 janvier 2020.
76. Comme il s'agit d'un financement de type crédit rotatif et intérimaire à concurrence de 3 300 000"\$ (la « **Limite de Crédit** »), Desjardins a déboursé le Financement DIP en date du 7 février 2020.
77. Depuis l'approbation du Financement DIP, Desjardins a accepté de proroger la date d'échéance du prêt (« **Date d'Échéance** ») jusqu'au 30 juin 2021 et d'augmenter la Limite de Crédit à 4 300 000 \$.
78. Les fonds provenant du DIP ont permis de maximiser la valeur des actifs des Débitrices, en finançant notamment le fonds de roulement et en investissant dans les infrastructures urgentes et nécessaires au Projet.
79. Afin de poursuivre les efforts de restructuration en cours, le Contrôleur a demandé à Desjardins de proroger la Date d'Échéance au 30 septembre 2021.
80. Au cours des derniers jours, le Contrôleur a eu des discussions avec Desjardins et ses représentants, et a fourni l'information nécessaire au renouvellement du DIP.
81. Les négociations se poursuivent avec Desjardins. Le Contrôleur prévoit être en mesure de confirmer au Tribunal le renouvellement de l'entente avec Desjardins, lors de l'audition du 30 juin prochain.

FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS VERSUS PRÉVISIONNELS

82. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés – Dixième Rapport du Contrôleur ont été déposés le 25 mars 2021. Ceux-ci couvraient la période de 15 semaines se terminant le 7 juillet 2021.
83. Les tableaux, présentés sous scellés à l'**Annexe C**, résument les recettes et débours réels pour la période de 13 semaines qui se terminait le 19 juin 2021, comparativement aux Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés – Neuvième Rapport du Contrôleur.
84. En date du 19 juin 2021, la marge de crédit du Financement DIP était utilisée à la hauteur de 840 000 \$, ce qui représente un écart favorable de 2 413 000 \$ par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Dixième Rapport du Contrôleur. Les principales raisons de cet impact favorable sont :
- a) Écart défavorable temporaire sur la collection des taxes de vente courantes.
 - i. Le Contrôleur valide présentement avec les autorités fiscales les raisons du retard dans l'encaissement des remboursements TPS et TVQ.
 - b) Écart favorable temporaire sur les travaux d'infrastructure, ceux-ci seront complétés à l'été 2021, à l'exception des « travaux de câblage Hydro-Québec » qui ont été repoussés ultérieurement.
 - c) Écart favorable temporaire sur le paiement des taxes de vente courantes en raison d'un volume de dépenses taxables moins élevé,
 - d) Écarts favorables temporaires sur les taxes foncières courantes et les honoraires de gérant de chantier.
 - e) Écart favorable permanent sur les autres dépenses.
 - f) Écart favorable temporaire sur les honoraires.
85. Les écarts entre les recettes et débours réels et prévus pour 9336 sont également majoritairement temporaires et devraient se résorber dans les semaines à venir.
86. Les Débitrices ont payé et continuent de payer dans le cours normal des affaires tous les biens et services qui leur ont été fournis après la date de l'Ordonnance Initiale.

FLUX DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS RÉVISÉS

87. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, présentés sous scellés à l'**Annexe D** et portant sur la Période des Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, soit 15 semaines se terminant le 2 septembre 2021, ont été établis par le Contrôleur à partir d'hypothèses probables et conjecturales.
- a) Durant la période de 15 semaines, 9227 prévoit encaisser des sommes provenant des sources suivantes :
 - i. Perception des taxes de vente courantes.
 - b) Durant cette même période, 9227 prévoit déboursier les sommes provenant des sources suivantes :
 - i. Certaines dépenses essentielles en infrastructure pour assurer le bon fonctionnement du Projet :
 - 1. Travaux de trottoirs et bordures;
 - 2. Aménagement paysager;
 - 3. Terminer la construction du mur acoustique;
 - 4. Installation de signalisation sur les rues;
 - 5. Révision des plans et devis et surveillance des chantiers;
 - ii. Les coûts pour l'entretien du chantier;
 - iii. Taxes foncières municipales;
 - iv. Gérant de chantier;
 - v. Paiements de taxes de vente courantes;
 - vi. Avance à 9336;
 - vii. Honoraires.
 - c) Durant cette même période, 9227 prévoit également déboursier les sommes suivantes :
 - i. Intérêts sur les prêts à long terme;
 - ii. Intérêts dus à Société Immobilière Gagné inc.;
 - iii. Frais professionnels pour le Financement DIP.
88. Selon les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, 9227 aurait suffisamment de liquidités pour payer ses obligations, et ce, jusqu'à la fin de la Période de Suspension des Procédures au 30 septembre 2021. Il en va de même pour 9336.

Travaux d'infrastructure à compléter

89. Les travaux d'infrastructure sont à un point culminant, la grande majorité de ceux-ci devant être réalisés et complétés dans les prochains mois. Le tableau présenté à l'**Annexe E** détaille la nature et le budget des différents travaux à réaliser.

DEMANDE D'EXTENSION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDURES

90. Le 23 juin 2021, le Contrôleur a déposé la Requête visant l'obtention d'une ordonnance qui prorogerait la période de suspension des procédures au 30 septembre 2021. Le Contrôleur espère que cette période sera suffisante afin de :
- a) Poursuivre son analyse en vertu du Processus de Réclamation de l'existence, de la validité et du quantum de diverses réclamations garanties et non garanties contre les Débitrices ou impliquant les propriétés de ces dernières;
 - b) Assurer l'encaissement des montants à recevoir par les Débitrices;
 - c) Superviser le processus de règlement visant le partage entre les Indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices;
 - d) Poursuivre les démarches entreprises dans le cadre des Trois Demandes, conformément aux échéanciers déposés;
 - e) Remplir les exigences restantes de l'Ordonnance relative à l'Assemblée;
 - f) Prendre position sur l'opportunité de la Cour quant à l'homologation du Plan Steckler;
 - g) Poursuivre les efforts de construction de certaines infrastructures essentielles;
 - h) Superviser et assister la fin des procédures de restructuration sous la LACC pour la Débitrice 9336;
 - i) Prendre toute autre action jugée nécessaire ou souhaitable.

OBSERVATIONS DU CONTRÔLEUR

91. Le Contrôleur est d'avis que les conclusions recherchées dans la Requête devraient être octroyées par la Cour.
92. À la lumière des derniers avancements, le Contrôleur est d'avis que les efforts de restructuration sont à un point culminant et que le Plan Steckler, tel que privilégié par les créanciers, constitue la meilleure solution à ce jour pour résoudre les procédures de restructuration et permettre une sortie éventuelle du processus de restructuration sous la LACC pour la Débitrice 9227.
93. Le Contrôleur confirme que :
- a) Les créanciers des Débitrices ne subiront aucun préjudice advenant l'approbation de la Requête;
 - b) Les Débitrices agissent et continuent d'agir de bonne foi et avec toute la diligence voulue;
 - c) Si la Requête est accordée, les Débitrices et KPMG continueront les efforts de restructuration dans le but de maximiser la valeur du Projet et de leurs actifs. Ainsi, celles-ci seront en meilleure position pour soumettre un plan d'arrangement viable à leurs créanciers.

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

ANNEXE A – JUGEMENT MOYENS PRÉLIMINAIRES

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-057549-194

DATE : Le 13 avril 2021

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE PETER KALICHMAN, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DU PLAN DE COMPROMIS OU ARRANGEMENT DE :
9227-1584 QUÉBEC INC.

et

9336-9262 QUÉBEC INC.

Débitrices

et

KPMG INC., ès qualité de Contrôleur

Requérante

et

9325-7277 QUÉBEC INC.

et

9345-7406 QUÉBEC INC.

et

9344-8181 QUÉBEC INC.

et

9361-4048 QUÉBEC INC.

et

9173-5670 QUÉBEC INC.

et

MICHEL TRUDEAU

et

MARC-ANDRÉ NADON

et

GROUPE XPANSION QUÉBEC INC.

Intimés

JUGEMENT
sur des moyens préliminaires

APERÇU

[1] Dans le cadre de procédures introduites en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (LACC)*, un contrôleur sollicite diverses ordonnances à l'encontre des Intimés. Il fait valoir qu'en vertu de la LACC et des pouvoirs qui lui sont conférés par les ordonnances précédentes de cette Cour, il est autorisé à introduire les procédures judiciaires et à faire usage de ses pouvoirs d'enquête. Ainsi, le contrôleur dépose trois demandes distinctes au dossier de la Cour, impliquant les Intimés ou certains d'entre eux.

[2] Les Intimés soutiennent que dans les circonstances particulières de ce dossier, les demandes introduites par le contrôleur constituent un exercice inapproprié de ses pouvoirs. Ils recherchent soit le rejet, soit la suspension des demandes introduites par le contrôleur. À défaut, ils demandent le droit de terminer l'enquête entamée par le contrôleur en procédant à leurs propres interrogatoires et la scission de l'instance par rapport à une des trois demandes.

CONTEXTE

[3] Les débitrices 9227-1584 Québec inc. (**9227**) et 9336-9262 Québec inc. (**9336**) (les **Débitrices**) sont copropriétaires indivises d'un projet de développement immobilier multi-usages à Candiac, au Québec, connu sous le nom de Square Candiac (le **Projet**). Certains des lots du Projet sont maintenant développés et d'autres ne le sont pas.

[4] 9227 est détenue en indivision par 110302 Canada inc. (**StecklerCo**), contrôlé par M. Arthur Steckler, et 9325-7277 Québec inc. (**NadonCo**), contrôlé par M. Marc-André Nadon.

[5] Un conflit entre les indivisaires, M. Steckler et M. Nadon, a rendu difficile, voire impossible, la gestion du Projet. Ainsi, le 8 octobre 2019, KPMG inc. est nommée à titre d'agente administrative et gérante des Débitrices en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, conformément à une ordonnance rendue par l'honorable Martin Castonguay, j.c.s. (l'**Ordonnance LSA**).

[6] Peu de temps après, une demande sous le régime de la LACC est introduite et, en novembre 2019, le Tribunal rend une première ordonnance à l'égard des Débitrices (l'**Ordonnance Initiale**). Le cabinet KPMG inc. est nommé contrôleur (le **Contrôleur**). L'Ordonnance Initiale est amendée à plusieurs reprises par la suite, y compris par la *Corrected Second Amended and Restated Initial Order* du 30 janvier 2020 (l'**ARIO**).

[7] Le Contrôleur procède à la vente de nombreuses parcelles de terrain faisant partie du Projet. Il espère que ce processus permettra aux Débitrices de mener à bien leur restructuration. Parmi les parcelles de terrain que le Contrôleur cherche à vendre, il y en a quatre, désignées comme étant les lots A, B, C et D, dont la valeur combinée

pourrait être suffisante pour permettre le paiement de tous les créanciers ordinaires et garantis des Débitrices.

[8] Dans son cinquième rapport, en date du 17 juin 2020, le Contrôleur informe le Tribunal qu'il examine la possibilité que 9227 puisse avoir droit à une participation aux profits réalisés par certaines entreprises ayant acquis des terrains dans le cadre du Projet. Plus particulièrement, le Contrôleur fait valoir que M. Nadon est devenu un actionnaire de ces entreprises au bénéfice de 9227. Le Contrôleur invoque les pouvoirs d'enquête prévus dans l'ARIO et envoie des lettres à certains des Intimés afin d'obtenir des renseignements et des documents en lien avec la participation potentielle de 9227 (**l'Enquête**)¹.

[9] En août et septembre 2020, le Contrôleur introduit les trois demandes qui font l'objet du présent jugement. Le contexte factuel de chaque demande est résumé ci-dessous.

La Requête pour jugement déclaratoire, ordonnance de sauvegarde et déclaration d'inopposabilité (la Requête pour Jugement déclaratoire)

[10] La Requête pour Jugement déclaratoire est fondée sur la prétention que 9227 a un intérêt dans les profits réalisés par un autre groupe de promoteurs, à savoir les Intimés 9344-8181 Québec inc. (**Pür Urbain**) et 9361-4048 Québec inc. (**JMJ**), lesquels ont acheté des lots faisant partie du Projet pour faire du développement résidentiel.

[11] Par l'entremise de NadonCo, M. Nadon détient des actions dans JMJ. Par l'entremise d'une autre entreprise, soit 9345-7406 Québec inc. (**Pür Urbain NadonCo**), M. Nadon détient aussi un intérêt dans Pür Urbain. Toutefois, ses actions dans Pür Urbain NadonCo ont été vendues à 9173-5670 Québec inc. (**Trudeau inc.**), une compagnie contrôlée par M. Michel Trudeau.

[12] Selon le Contrôleur, les profits versés ou devant être versés par Pür Urbain et JMJ aux entités détenues par M. Nadon sont au bénéfice de la Débitrice, 9227.

[13] Ainsi, dans le cadre de la Requête pour Jugement déclaratoire, le Contrôleur soutient que 9227 est en droit d'obtenir les déclarations ou ordonnances suivantes :

- a) Une déclaration selon laquelle les actions détenues indirectement par M. Nadon dans Pur Urbain et JMJ sont en fait détenues par 9227;
- b) Une ordonnance enjoignant Pür Urbain et JMJ de lui transmettre copie de leur comptabilité complète;
- c) Une ordonnance enjoignant à M. Nadon et les entités sous son contrôle, soit NadonCo et Pür Urbain NadonCo, ainsi qu'à M. Trudeau et Trudeau inc., de

¹ Pièce A-1.

lui transmettre une série de documents en lien avec la cession des intérêts de M. Nadon dans Pür Urbain; et

- d) Une déclaration selon laquelle le transfert d'actions en faveur de Trudeau inc. est nul.

La Requête pour directives

[14] Entre août 2016 et février 2018, Pür Urbain et JMJ signent des offres d'achat avec 9227, portant sur différents lots faisant partie du Projet. Dans le cadre de ces transactions, Pür Urbain et JMJ formulent diverses réclamations à l'encontre de 9227, notamment par rapport aux paiements d'intérêts, l'alimentation électrique et des délais dans la réalisation d'infrastructures.

[15] Le Contrôleur soutient que Pür Urbain doit de l'argent à 9227 et non le contraire. Selon lui, les différentes ententes intervenues entre 9227, Pür Urbain et JMJ soulèvent de nombreuses questions d'interprétation contractuelle qui doivent obtenir une réponse dans le cadre de la restructuration des Débitrices.

[16] Ainsi, il dépose la Requête pour directives et demande à la Cour de déclarer :

- a) Qu'il est en droit, à titre de contrôleur de 9227, de réclamer 490 130\$ de Pür Urbain;
- b) Que 9227 ne doit rien à Pür Urbain pour l'alimentation électrique; et
- c) Que les travaux d'infrastructure n'incluent pas les trottoirs de béton, l'asphaltage et l'éclairage.

[17] En plus des conclusions déclaratoires, le Contrôleur demande à ce que Pür Urbain soit condamnée à payer la somme de 490 130\$ à 9227.

La Requête en réclamation de loyers impayés

[18] La Débitrice 9336 est propriétaire d'un immeuble situé à Candiac. Un local situé dans l'immeuble est loué à Groupe Expansion Québec inc. (**Expansion**) depuis 2016. Selon le Contrôleur, Expansion occupe d'autres espaces dans l'immeuble en vertu d'un bail par tolérance.

[19] Le Contrôleur réclame à l'égard d'Expansion, 327 770,69\$ en loyers impayés pour le local qu'elle loue et 320 326,53\$ en loyers impayés pour les espaces qu'elle occupe par tolérance.

MOYENS PRÉLIMAIRES DES INTIMÉS

[20] Certains des Intimés² déposent une *Contestation des requêtes du Contrôleur* (la **Contestation**) à l'égard de la Requête pour Jugement déclaratoire, la Requête pour

² Pür Urbain NadonCo, Pür Urbain, JMJ, Trudeau inc., Michel Trudeau et Expansion.

directives et la Requête en réclamation de loyers impayés (les **Trois Demandes**). La Contestation, qui est en fait une série d'objections préliminaires et non une contestation sur le fond des Trois Demandes, vise trois conclusions alternatives.

[21] Premièrement, ils recherchent la suspension temporaire des Trois Demandes du Contrôleur. L'objectif principal de la suspension serait de donner au Contrôleur le temps nécessaire pour conclure la vente des Lots A, B, C et D dont le produit permettrait de satisfaire toutes les demandes des créanciers des Débitrices et entraîner, selon eux, la fin du processus de restructuration. Selon les Intimés, une fois la restructuration terminée, les poursuites judiciaires peuvent se poursuivre directement avec 9227 et non avec le Contrôleur.

[22] Deuxièmement, ils demandent le rejet des Trois Demandes³.

[23] Troisièmement, si la poursuite des Trois Demandes est autorisée, ils souhaitent que le Tribunal reconnaisse que l'Enquête menée par le Contrôleur est incomplète et qu'ils soient autorisés à la compléter. Plus particulièrement, ils veulent être autorisés à interroger le Contrôleur et les représentants des Débitrices, y compris M. Steckler, avant que les Trois Demandes ne se poursuivent.

[24] Enfin, les Intimés demandent la scission de l'instance par rapport à la Requête pour Jugement déclaratoire afin qu'il soit déterminé, dans un premier temps, si 9227 a droit ou non à une part des profits réalisés par Pür Urbain et JMJ. Ensuite, si le droit de 9227 est reconnu, une deuxième étape aura lieu afin de quantifier la réclamation.

[25] M. Nadon et NadonCo soutiennent les conclusions recherchées par les autres Intimés à l'égard de la Requête pour Jugement déclaratoire.

[26] Le Contrôleur plaide que les moyens soulevés par les Intimés sont sans fondement et qu'il y a lieu de poursuivre les Trois Demandes dans le cadre de la restructuration.

[27] Le Tribunal analysera chaque conclusion recherchée par les Intimées dans l'ordre dans lequel elles sont présentées.

(a) Y a-t-il lieu de suspendre les Trois Demandes ?

[28] Le 15 octobre 2020, lors de la présentation de la Contestation, la vente des Lots A, B, C et D semblait être imminente et le Contrôleur prévoyait que le produit de cette vente permettrait à tous les créanciers ordinaires et garantis d'être payés intégralement.

[29] Selon les Intimées, aucun objectif de restructuration ne peut être atteint dans la poursuite des Trois Demandes si les Débitrices ne sont plus insolvables. Elles

³ Bien qu'une conclusion demandant le rejet soit souvent la première conclusion recherchée, les Intimés soutiennent que la suspension est prioritaire.

soutiennent que dans ce contexte, les mêmes demandes peuvent et doivent être formulées en dehors du processus de restructuration. Ainsi, les Intimés demandaient une suspension jusqu'au moins le 4 novembre 2020 afin de permettre au Contrôleur de compléter la vente des Lots A, B, C et D.

[30] Le Contrôleur s'est opposé à cette demande. Il a notamment fait valoir (1) que la vente des lots A, B, C et D n'était pas certaine, et (2) que même si elle avait lieu et que les Débitrices n'étaient plus insolvable, il serait toujours approprié de poursuivre les Trois Demandes dans le cadre de la LACC car cela permettrait de résoudre les questions sous-jacentes qui sont essentielles pour garantir que les affaires des Débitrices puissent être restructurées.

[31] À la fin de l'audience du 15 octobre 2020, le Tribunal conclut que la possibilité que les Débitrices ne soient plus insolvable est, à tout le moins, un facteur important pour déterminer si les demandes du Contrôleur devaient être poursuivies dans le cadre de la LACC. Sur cette base, il a convenu de suspendre les Trois Demandes.

[32] Toutefois, en date du 23 novembre 2020, la suspension a été levée à l'égard de la Requête pour directives et la Requête en réclamation de loyers, notamment parce que la résolution expéditive desdites requêtes est envisageable dans le cadre de la LACC, peu importe la vente éventuelle des lots A, B, C et D.

[33] Le Tribunal est toujours d'avis qu'une vente qui pourrait potentiellement rapporter suffisamment de revenus pour satisfaire les réclamations des créanciers ordinaires et garantis, demeure un facteur important dans la détermination de l'opportunité pour le Contrôleur d'introduire une nouvelle demande ou d'en poursuivre une dans le contexte de la LACC.

[34] Toutefois, cinq mois se sont écoulés depuis la présentation initiale de la Contestation et la vente des Lots A, B, C et D ne s'est toujours pas matérialisée⁴.

[35] Ainsi, à ce stade, il est inutile de suspendre davantage les Trois Demandes.

(b) Y a-t-il lieu de rejeter les Trois Demandes ?

[36] Les Intimés soutiennent que le Contrôleur n'a pas le pouvoir d'introduire les Trois Demandes sans l'autorisation préalable de la Cour et que même s'il avait ce pouvoir, il l'a exercé de manière inappropriée. Ils soutiennent que le Tribunal devrait le forcer à « recommencer à zéro » en demandant une autorisation.

[37] Les arguments des Intimés visent principalement la Requête pour Jugement déclaratoire. Selon eux, malgré son titre, la Requête pour Jugement déclaratoire est, en réalité, un recours en oppression que le Contrôleur introduit au nom de 9227. Ils

⁴ En fait, selon le dernier rapport du Contrôleur, la vente de ces lots n'est pas envisagée pour le moment.

soutiennent qu'une autorisation judiciaire est nécessaire avant qu'une telle action puisse être introduite et que le Contrôleur n'a ni demandé ni obtenu cette autorisation⁵.

[38] En outre, les Intimés plaident qu'en introduisant la Requête pour Jugement déclaratoire, le Contrôleur n'agit pas de manière indépendante ou impartiale. Selon eux, il se fie entièrement à ce que lui dit M. Steckler. De cette manière, ils soutiennent que le Contrôleur agit comme l'instrument de M. Steckler et de StecklerCo plutôt qu'en tant qu'officier de la Cour.

[39] Enfin, ils affirment que ni la LACC, ni les ordonnances antérieures de la Cour n'autorisent le Contrôleur à mener l'Enquête. Selon eux, le Contrôleur n'était nullement habilité à formuler les demandes de renseignements aussi générales et étendues que celles énoncées dans la Requête pour Jugement déclaratoire.

[40] Ainsi, ils demandent que le Tribunal rejette les Trois Demandes et déclare que le Contrôleur a outrepassé ses pouvoirs en ce qui a trait à l'Enquête.

[41] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal est d'avis que le Contrôleur agit dans le cadre de ses pouvoirs et qu'il n'y a pas lieu de rejeter les Trois Demandes.

[42] Le Tribunal a autorisé le Contrôleur à percevoir les dettes des Débitrices et à entamer des poursuites en leur nom ou en rapport avec leurs biens. Plus particulièrement, selon le paragraphe 47 (h) de l'ARIO, le Contrôleur est autorisé à recevoir, collecter et prendre possession de toutes les sommes d'argent qui seront dues à une des Débitrices. De plus, le paragraphe 47 (j) de l'ARIO prévoit que le Contrôleur peut initier des demandes au nom des Débitrices.

[43] La Requête en recouvrement de loyer et la Requête pour directives relèvent toutes deux des pouvoirs du Contrôleur. Il cherche à récupérer des montants qui peuvent être dus aux Débitrices. En outre, dans le cas de la Requête pour directives, le débat évoqué devra de toute façon être traité par le Tribunal dans le cadre des preuves de réclamation déposée par Pür Urbain et JMJ. Le Contrôleur les a rejetés et Pür Urbain et JMJ ont produits des avis d'appel à l'encontre de ces refus.

[44] En ce qui concerne la Requête pour Jugement déclaratoire, les Intimées soutiennent que dans le cadre d'un recours en oppression, le Tribunal doit expressément autoriser un contrôleur à agir comme plaignant, ce qui n'a pas été fait en l'espèce⁶.

[45] Le Tribunal convient que le titre de la requête est trompeur et qu'en réalité, le Contrôleur cherche bien plus que des conclusions déclaratoires. De plus, certains

⁵ *Arrangement relatif à 9323-7055 Québec inc. (Aquadis International inc.)*, 2020 QCCA 659, par. 64-68; *Urbancorp Cumberland 2 GP Inc., (Re)*, 2017 ONSC 7649, par. 20-23.

⁶ *Arrangement relatif à 9323-7055 Québec inc. (Aquadis International inc.)*, 2020 QCCA 659, par. 64-68; *Urbancorp Cumberland 2 GP Inc., (Re)*, 2017 ONSC 7649, par. 20-23.

aspects du litige ressemblent à ceux d'une demande en oppression, car 9227 affirme que ses droits en tant qu'actionnaire de JMJ et Pür Urbain sont injustement mis à l'écart.

[46] Toutefois, l'objectif principal de la Requête pour Jugement déclaratoire est de récupérer un bien qui pourrait appartenir aux Débitrices, lequel aurait, selon le Contrôleur, une valeur considérable. À cette fin, le Contrôleur demande une déclaration confirmant l'intérêt de 9227, l'annulation du transfert de Pür Urbain NadonCo à Trudeau inc. et des renseignements permettant de déterminer la valeur de l'intérêt potentiel de 9227. Ces objectifs relèvent des pouvoirs du Contrôleur et, en particulier, des paragraphes 47 (h) et 47 (j) de l'ARIO.

[47] Ainsi, le Tribunal conclut qu'en introduisant la Requête pour Jugement déclaratoire, le Contrôleur agit dans le cadre de ses pouvoirs.

[48] En ce qui concerne l'Enquête, là encore, le Tribunal ne partage pas l'avis des Intimés selon lequel le Contrôleur agit sans autorisation. Les paragraphes 47 k) (i) et (ii) de l'ARIO, reproduites ci-dessous, lui confèrent explicitement le pouvoir de procéder à l'interrogatoire sous serment de toute personne ayant connaissance des Débitrices ou de leurs biens et d'enjoindre à cette personne de produire tous livres, documents, correspondance ou papiers pertinents en sa possession.

[47] ORDERS that, in any other powers herein, notwithstanding anything to the contrary and without limiting the generality of anything herein, the Monitor is hereby authorized and empowered to:

(...)

k) exercise powers of investigation in respect of the Debtors by, directly or through its attorneys:

- i) conducting an examination under oath of any Person reasonably thought to have knowledge relating to either or both of the Debtors, the Business or the Property;
- ii) ordering any Person to be examined pursuant to the preceding subparagraph to disclose to the Monitor and produce any books, documents, correspondence or papers in that Person's possession or power relating to the Debtors, the Business or the Property;

[49] De plus, selon l'article 23 (1) (c) de la LACC, un contrôleur est tenu de faire toute évaluation ou investigation qu'il estime nécessaire pour établir l'état des affaires financières de la débitrice.

[50] Dans le cadre de la Requête pour Jugement déclaratoire, laquelle vise à faire reconnaître l'intérêt de 9227 de participer aux profits réalisés par JMJ et de Pür Urbain, les renseignements demandés par le Contrôleur relèvent des pouvoirs qui lui sont conférés par le Tribunal et la LACC. Plus particulièrement, les questions et les

demandes de documentation relatives aux ventes de JMJ et Pür Urbain sont clairement liées aux Débitrices et à leurs biens.

[51] En ce qui concerne la question de la neutralité, les Intimés soutiennent que le Contrôleur a introduit la Requête pour Jugement déclaratoire uniquement sur la base des renseignements qu'il a obtenus de M. Steckler. Selon eux, il n'a pas tenu compte des renseignements pertinents qui lui ont été fournis par les Intimés. Les Intimés soulignent, en particulier, qu'en revendiquant le droit de 9227 d'être reconnue comme actionnaire de Pür Urbain et de JMJ, le Contrôleur a complètement écarté la question de la contrepartie que 9227 devait donner afin de devenir actionnaire. Les Intimés soutiennent que cette question est essentielle pour déterminer si 9227 a une réclamation valable. Selon eux, en ignorant les preuves qui lui ont été fournies, le Contrôleur a manqué de neutralité et d'indépendance, ce qui est incompatible avec un exercice approprié de ses pouvoirs.

[52] Bien que le Tribunal soit sensible aux inquiétudes des Intimés, les éléments de preuve qu'ils invoquent n'étayaient pas l'argument selon lequel le Contrôleur manque d'objectivité. Que le Contrôleur réussisse ou non sur le fond à établir que 9227 est en droit de partager les profits réalisés par Pür Urbain et JMJ, le Tribunal est satisfait, au moins à ce stade, qu'il agisse sur la base de critères raisonnables et objectifs en cherchant à faire reconnaître les droits revendiqués par 9227. À cet égard, il convient de noter que les Intimés ne semblent pas nier qu'une entente visant la participation de 9227 aux profits réalisés par Pür Urbain et JMJ a été discutée. Leur position est plutôt à l'effet qu'un tel accord n'a jamais été conclu.

[53] Le Tribunal estime qu'en introduisant la Requête pour Jugement déclaratoire, le Contrôleur cherche à obtenir un résultat conforme aux objectifs de la LACC. Plus précisément, le Contrôleur tente de récupérer un actif, dont il a des raisons de croire peut avoir une grande valeur pour les Débitrices.

[54] La question plus fondamentale est de savoir si la poursuite de ce recours dans le contexte de la LACC serait appropriée si les réclamations de tous les créanciers ordinaires et garantis étaient ou pouvaient être satisfaites. Le Contrôleur et StecklerCo font tous deux valoir qu'une telle situation ne changerait rien et qu'il serait toujours approprié de poursuivre cette demande dans le cadre de la LACC parce qu'elle vise à résoudre un litige qui est essentiel à la capacité des Débitrices de se sortir de la restructuration⁷. Ils affirment que si cette question n'est pas résolue, la gestion du Projet serait autant paralysée qu'elle ne l'était avant l'Ordonnance LSA et les procédures relatives à la LACC.

[55] Aussi intéressante que cette question hypothétique puisse être, tant que les Débitrices demeurent insolubles, ce n'est pas une question à laquelle le Tribunal doit

⁷ *Arrangement relatif à Gestion Éric Savard inc.*, 2018 QCCS 1992, par. 14-16; *Québecor World inc. (Arrangement relatif à)*, 2009 QCCS 1992, par. 17.

répondre. Pour l'instant, il est satisfait que la Requête pour Jugement déclaratoire vise à atteindre un objectif de restructuration légitime.

(c) Y a-t-il lieu de permettre aux Intimés de compléter l'Enquête ?

[56] Selon les Intimés, une quantité importante de renseignements a été fournie au Contrôleur concernant chacune des questions soulevées dans les Trois Demandes, et ce avant qu'elles ne soient effectivement déposées auprès de la Cour. Malgré cela, ils soutiennent que le Contrôleur n'a pas fait référence à cette preuve dans les Trois Demandes et n'a pas cherché à valider ce qui lui a été dit.

[57] Ils fournissent de nombreux exemples, y compris le fait que le Contrôleur n'a pas cherché à déterminer si 9227 a fourni ou non une contrepartie afin de pouvoir participer aux profits de Pür Urbain et JMJ.

[58] Selon les Intimés, le fait que le Contrôleur n'ait pas effectué une enquête approfondie justifie leur demande d'être autorisés à l'effectuer à sa place.

[59] Le Tribunal n'est pas de cet avis.

[60] Tel qu'indiqué ci-dessus, le Contrôleur a le pouvoir de mener l'Enquête et les objectifs qu'il cherche à atteindre se situent dans les limites des ordonnances de ce Tribunal. L'Enquête est en cours et le Tribunal n'est pas disposé à mettre un terme à celle-ci sur la base des préoccupations soulevées par les Intimés.

[61] De plus, le Tribunal n'est au courant d'aucun précédent pour conférer le pouvoir de mener une enquête dans le cadre de la LACC à quelqu'un autre que le Contrôleur et les Intimés ne se réfèrent à aucun tel précédent. Contrairement au Contrôleur, les Intimés ne sont pas des officiers de la Cour. Ils sont des parties à un litige et on ne peut pas s'attendre à ce qu'ils adoptent une position neutre. Quoi qu'il en soit, le but visé par les Intimés pourra être atteint par les interrogatoires au préalable dans le cadre des Trois Demandes.

(d) Y a-t-il lieu de scinder l'instance par rapport à la Requête pour Jugement déclaratoire ?

[62] Enfin, les Intimés soutiennent que si le Tribunal refuse ses autres demandes, il devrait ordonner la scission de l'instance par rapport à la Requête pour Jugement déclaratoire afin que la question de la quantification des profits ne soit traitée que si le Contrôleur réussit à établir le droit de participation de 9227. Selon eux, cela ne porterait pas préjudice au Contrôleur ni aux Débitrices. Cependant, refuser la scission obligerait les Intimés à divulguer des renseignements hautement confidentiels qui ne seront utiles que si le Contrôleur établit le bien-fondé du recours de 9227.

[63] Le Tribunal n'accepte pas de scinder l'instance.

[64] À ce stade, le seul avantage clair de la scission de l'instance serait de préserver la confidentialité des renseignements financiers recherchés par le Contrôleur et que Pür Urbain et JMJ ne souhaitent pas fournir. Pour le Tribunal, il ne s'agit pas d'une justification convaincante pour s'écarter de la règle de l'unicité des procédures. De plus, l'engagement implicite de confidentialité fournit une protection contre l'utilisation détournée des renseignements fournis.

[65] Finalement, rien n'indique qu'une scission de l'instance serait avantageuse. En fait, il est tout à fait possible que le contraire soit vrai et que le fait de procéder en deux étapes soit inefficace et peu pratique. Quoi qu'il en soit, sans savoir comment la preuve concernant la quantification sera présentée, il est prématuré de conclure que la scission de l'instance permettrait une administration plus efficace et saine du dossier.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[66] **REJETTE** la Contestation des Requêtes du Contrôleur;

[67] **AVEC FRAIS DE JUSTICE.**



PETER KALICHMAN, J.C.S.

Me Bernard Boucher
Me Philippe Dubois
Blake, Cassels & Graydon LLP
Avocats de KPMG

Me Ari Sorek
Dentons
Avocat de 110302 Canada Inc. et Arthur Steckler

Me Julien Archambault
LCM Avocats inc.
Avocats de 9344-8181 Québec inc., 9361-4048 Québec inc.,
9345-7406 Québec inc., 9173-5670 Québec inc. et
Groupe Xpansion Québec inc.

Me Stéphane Cléroux
Me Samuel Nadeau
Arnault Thibault Cléroux Avocats s.e.n.c.
Avocats de 9325-7277 Québec inc. et Marc-André Nadon

Me Geneviève Cloutier
Gowling WLG (Canada) s.e.n.c.r.l., s.r.l.
Avocats de Caisse Desjardins de Terrebonne

Dates d'audience : 13 et 15 octobre et 23 novembre 2020

ANNEXE B – MISE EN DEMEURE (17 JUIN 2021)



Blake, Cassels & Graydon S.E.N.C.R.L./s.r.l.
Avocats
Agents de brevets et de marques de commerce
1, Place Ville Marie
Bureau 3000
Montréal (Québec) H3B 4N8 Canada
Tél: 514-982-4000 Téléc: 514-982-4099

Bernard Boucher

Associé

Ligne directe : 514-982-4006

bernard.boucher@blakes.com

Le 17 juin 2021

PAR COURRIEL

Client/objet : 72396/22

Monsieur Jean Pessoa,
9344-8181 Québec Inc. et/ou ses sociétés liées (« **9344** »)
81, rue D'Ambre
Candiac (Québec) J5R 0S2

SOUS TOUTES RÉSERVES

Objet : Mise en vente illégale de terrains et occupation sans droit de terrains appartenant à
9227-1584 Québec inc. (« **9227** »)

Monsieur,

Comme vous le savez, nous sommes les procureurs de KPMG Inc. (« **KPMG** »), ès-qualités de Contrôleur de 9227 et de 9336-9262 Québec inc. dans le cadre de leur restructuration entreprise en vertu sur la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* dans le dossier portant le numéro 500-11-057549-194.

Plusieurs comportements inappropriés ont été posés au cours des derniers jours et continuent d'être posés depuis plusieurs mois par 9344. Nous avons conséquemment reçu instructions de vous transmettre la présente lettre de mise en demeure.

1. Mise en vente illégale de terrains

La consultation du site internet de Pür Urbain Candiac nous a permis de constater que vous offrez actuellement en vente des terrains faisant partie des lots PUC-1, PUC-6 et PUC-7 (également connus sous le nom de lots J, L et N) alors que vous n'êtes pas encore propriétaires de ces terrains. Pire encore, l'information apparaissant sur votre site internet laisse croire que vous auriez déjà vendu les terrains identifiés sous les numéros 5, 7, 9, 15, 19, 31, 39, 43 et 47 du lot PUC-6 et 239 et 243 du lot PUC-1.

Quant aux lots PUC-1, PUC-6 et PUC-7, vous n'êtes sûrement pas sans savoir que l'offre d'achat qui pourrait potentiellement vous donner le droit d'acquérir ces terrains fait présentement l'objet d'une demande d'annulation suite à la transmission le 2 novembre 2020 par le Contrôleur d'un Préavis de résiliation d'un contrat. Conséquemment, vous êtes, quant à nous, en train de vendre sans droit des terrains ne vous appartenant pas, et ce, au détriment éventuel des clients qui auront pu faire des dépôts pour sécuriser ces transactions.

Dans ces circonstances, nous vous mettons tout d'abord en demeure de nous faire parvenir copie des ententes intervenues avec les promettants-acheteurs pour les terrains portant les numéros 5, 7, 9, 15,

8745571.3



19, 31, 39, 43 et 47 du lot PUC-6 et 239 et 243 du lot PUC-1, et ce, dans les cinq jours de la réception de la présente.

Par ailleurs, vous êtes également mis en demeure de cesser de façon immédiate toute mise en vente de terrains faisant partie des lots PUC-1, PUC-6 et PUC-7 et de nous confirmer à l'intérieur du même délai que vous cesserez la mise en vente de ces terrains jusqu'à ce qu'une adjudication finale ait été faite quant au Préavis de résiliation transmis par le Contrôleur.

Soyez avisé qu'à défaut d'obtempérer à la présente, nous n'aurons d'autre choix que de nous adresser au tribunal afin d'obtenir contre vous l'émission de l'ordonnance d'injonction qui pourrait s'imposer.

2. Occupation illégale du lot L (PUC-6)

Lors d'une visite effectuée au chantier le 15 juin dernier, notre client a été à même de constater que vous occupez à l'heure actuelle, de façon illégale, les terrains L et N (PUC-6 et PUC-7) et que de nombreux déchets, sacs de poubelle et détritiques s'y amoncellent.

Vous auriez par ailleurs stationné une roulotte et entreposé des conteneurs à déchets sur ces terrains.

Bien que vous ayez déjà été mis en demeure le 14 avril dernier de cesser tout geste de cette nature, vous continuez sans droit à agir de façon illégale.

Soyez par la présente informé que nous considérons cette occupation illégale et que vous êtes mis en demeure de retirer tous ces objets à l'intérieur d'un délai de cinq jours de la réception de la présente à défaut de quoi les procédures appropriées seront entreprises.

3. Occupation illégale du lot N (6 022 112)

En ce qui concerne le lot N, vous n'êtes pas sans savoir qu'il a été vendu par notre client à Le Relief Candiac inc., compagnie liée au Groupe Beaumont. Or, le 14 juin dernier, le Groupe Beaumont a adressé au Contrôleur une plainte à l'effet que de nombreux déchets et équipements auraient été déposés par 9344 ou une entité liée à celle-ci sur leur terrain, soit des grues, un conteneur, des poteaux électriques, du mortier à briques, des palettes et d'autres objets de semblable nature.

À cet égard, un entretien serait intervenu entre messieurs Dev Coossa, Salvatore Ulisse et Jean-François Picard lors duquel monsieur Picard se serait engagé au nom de 9344 à ce que tous ces rebuts soient retirés du terrain au plus tard le 25 juin prochain. Nous prenons acte de cet engagement et vous invitons à vous y conformer à défaut de quoi le Groupe Beaumont ou le Contrôleur n'aura d'autre choix que d'entreprendre les procédures judiciaires nécessaires.



VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

BLAKE, CASSELS & GRAYDON S.E.N.C.R.L./s.r.l.



Bernard Boucher
/em

p.j, Mise en demeure du 14 avril 2021
Photos montrant la situation prévalant sur le lot PUC-6

c.c. Me Julien Archambault, *LCM Avocats*

ANNEXE C – (SOUS SCELLÉS) – FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS VERSUS PRÉVISIONNELS

ANNEXE D – (SOUS SCELLÉS) – FLUX DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS RÉVISÉS

ANNEXE E – TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE

Statut des travaux en cours et à venir - Square Candiac		
En date du 15 juin 2021		
En milliers de dollars (CAD)		
	Budget	Calendrier prévu
A. Mur de son - Section rue Émeraude	50 - 100\$	Automne 2021
B. Bordure et trottoirs - Rue Émeraude	≈ 900\$	Été 2021
C. Pavage de la rue Ambre et Émeraude	Inclus dans budget trottoirs	Été 2021
D. Talus - Section Est	50 - 100\$	Été 2021
E. Travaux d'aménagement paysagers	550\$ - 600\$	Été 2021
F. Signalisation du Square Candiac	≈ 70\$	Été 2021
G. Électricité - Raccordement des transformateurs électrique Hydro-Québec - La réalisation de ces travaux doit se faire selon l'avancement de la construction des différents promoteurs du Projet	≈ 500\$	Automne 2021 - Hiver 2022
H. Terre à retirer	80\$ - 100\$	Automne 2021 - Hiver 2022
Total	2 200\$ - 2 370\$	