

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 subséquentement 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

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