

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., es qualité d'agent administratif et
gérant aux biens et propriétés des Débitrices,
personne morale légalement constituée ayant une
place d'affaires sise au 600, boul. de Maisonneuve
Ouest, bureau 1500, ville et district de Montréal,
province de Québec, H3A 0A3

Contrôleur

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

16 avril 2020

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
Restrictions	5
Activités du Contrôleur depuis l'émission du Troisième Rapport du Contrôleur	6
Flux de trésorerie réels versus prévisionnels.....	10
Projection des Flux de Trésorerie Révisés	11
Demande d'extension de la Période de Suspension des Procédures	14
Observations du Contrôleur	15

ANNEXES

Annexe A – Fiche Immobilière NAI Terramont Commercial

Annexe B – (sous scellés) – Flux de trésorerie réels versus prévisionnels

Annexe C – (sous scellés) – Projections des flux de trésorerie révisés

INTRODUCTION

1. Le 8 octobre 2019, l'honorable Martin Castonguay, J.C.S. de la Cour Supérieure du Québec (la « **Cour** ») a nommé KPMG inc. à titre d'agent administratif et gérant (« **Séquestre** ») à l'égard des biens et propriétés de 9227-1584 Québec inc. (« **9227** ») et 9336-9262 Québec inc. (« **9336** ») (collectivement les « **Débitrices** » ou les « **Sociétés** ») avec des pouvoirs similaires à ceux d'un séquestre suivant 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* (« **LSA** ») (l'« **Ordonnance LSA** »).
2. Le 20 novembre 2019, le Séquestre a déposé au nom des Débitrices une requête pour l'émission d'une ordonnance initiale (« **l'Ordonnance Initiale** ») visant à entamer des procédures de restructuration sous la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** »).
3. Le 21 novembre 2019, le Séquestre, en sa qualité de contrôleur proposé, a déposé son rapport en soutien à la requête pour l'émission de l'Ordonnance Initiale.
4. Le 22 novembre 2019, l'honorable juge Peter Kalichman, J.C.S a rendu l'Ordonnance Initiale (telle que rectifiée le 25 novembre 2019 et mise à jour le 2 décembre 2019), (« **l'Ordonnance Initiale** »), qui prévoit, 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 Période de Suspension des Procédures (« **Période de Suspension des Procédures** »), et ce, jusqu'au 20 décembre 2019, ou à toute autre date ultérieure que la Cour pourrait ordonner.
5. Le 20 décembre 2019, la Cour a rendu l'Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée (« **Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée** ») qui prévoit le prolongement de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 31 janvier 2020.
6. 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 prévoyait retourner devant la Cour pour faire approuver un financement intérimaire avant le 31 janvier 2020.
7. Le 23 janvier 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête (la « **Requête** ») pour l'approbation du Financement Intérimaire (« **Financement DIP** » ou « **DIP** »), la création de Charges Prioritaires (« **Charges Prioritaires** ») et l'extension de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.
8. Le 30 janvier 2020, la Cour a rendu la Seconde Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée (« **Seconde Ordonnance Initiale Modifiée et Reformulée** ») qui prévoit l'approbation du Financement DIP, la création de Charges Prioritaires et le prolongement de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 avril 2020.

9. Le 3 avril 2020, à la demande de la Cour, le Contrôleur a déposé le troisième rapport du contrôleur («**Troisième Rapport du Contrôleur** ») expliquant l'état de la situation au 31 mars 2020.
10. Le 16 avril 2020, le Contrôleur a déposé auprès de la Cour une requête (la « **Requête** ») visant la prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020.
11. Le Quatrième Rapport du Contrôleur (« **Rapport** ») a pour objet de fournir à la Cour des informations sur les éléments suivants :
 - a) Les activités du Contrôleur depuis le dépôt du Troisième Rapport du Contrôleur, soit :
 - i. L'administration du dossier;
 - ii. Une mise à jour du processus de règlement entre les actionnaires;
 - iii. Une mise à jour des démarches pour effectuer la vente de terrains.
 - b) Les flux de trésorerie réels des Débitrices pour la période de deux (2) semaines se terminant le 11 avril 2020 comparés aux projections de flux de trésorerie prévisionnels présentées dans le Troisième Rapport du Contrôleur (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels – Troisième Rapport du Contrôleur** »);
 - c) Un aperçu des projections de flux de trésorerie des Débitrices révisées pour la période de 12 semaines se terminant le 4 juillet 2020 (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés** »);
 - d) La demande de prorogation de la Période de suspension des procédures jusqu'au 30 juin 2020;
 - e) Les observations du Contrôleur concernant les conclusions recherchées dans la Requête.

RESTRICTIONS

12. Dans la préparation du Rapport, le Contrôleur a obtenu et s'est fié à l'information financière non vérifiée, aux livres et registres fournis par la direction des Débitrices (la « **Direction** ») ainsi qu'aux discussions qu'il a eues avec cette dernière (collectivement l' « **Information** »).
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Les informations prévisionnelles mentionnées dans le Rapport ont été préparées sur la base d'évaluations et d'hypothèses de la Direction. 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 matérialisent, les variations pourraient être significatives.
17. 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.
18. Tous les montants indiqués dans le Rapport sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

ACTIVITÉS DU CONTRÔLEUR DEPUIS L'ÉMISSION DU TROISIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR

Administration

19. Depuis le dépôt du Troisième Rapport du Contrôleur, le Contrôleur a :
- a) Continué de gérer et d'assurer la stabilité des activités des Débitrices;
 - b) Tenu des réunions et des discussions avec les représentants des Débitrices, les mises en cause, les créanciers garantis et les autres parties prenantes du projet Square Candiac (le « **Projet** »);
 - c) Poursuivi son analyse quant à la nature et à l'état des opérations des Débitrices, soit le développement du Projet;
 - d) Préparé toutes les projections financières nécessaires (y compris les Projections des Flux de Trésorerie Révisées);
 - 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 par rapport aux flux de trésorerie prévisionnels produits auprès de la Cour dans le Second Rapport du Contrôleur, et par la suite dans le Troisième Rapport du Contrôleur;
 - ii. Une mise à jour de l'évolution des points suivants :
 - 1. Vente de terrains dans le cours normal des affaires;
 - 2. Processus d'indivision.
 - f) Supervisé et assisté le processus de règlement visant le partage entre les indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices;
 - g) Poursuivi ses efforts de vente des terrains avec l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires.

Processus de Règlement entre les Actionnaires

20. Le tableau ci-dessous présente l'échéancier présenté à la Cour dans le Troisième Rapport du Contrôleur:

Tâche	Échéance présentée à la Cour
Obtention d'un rapport conjoint d'expertise	Vers le 15 avril 2020
Conclusion d'une entente entre les indivisaires	Vers le 30 avril 2020

21. Le 25 mars 2020, tel que mentionné au paragraphe 26 du Troisième Rapport du Contrôleur, une nouvelle version du rapport conjoint d'expertise a été reçue par le Contrôleur. Selon cette nouvelle version, un consensus a été obtenu pour la très grande majorité des divergences constatées dans les rapports du 26 février 2020. Toutefois, il demeure une divergence importante au niveau du taux d'actualisation à retenir pour calculer la valeur actualisée de certains immeubles.
22. Le Contrôleur a fait la demande aux experts de fournir un résumé d'opinion détaillant les hypothèses sous-jacentes à leur taux d'actualisation divergent (collectivement les « **Résumés d'opinion** »). À la date du présent Rapport, nous sommes toujours en attente du résumé d'opinion d'un des évaluateurs. À la réception des Résumés d'opinion, le Contrôleur en fera l'analyse et les partagera avec les indivisaires afin de tenter de trouver un terrain d'entente sur un taux commun à adopter pour fin de partage.
23. Le Contrôleur prévoit distribuer les rapports d'expertise aux indivisaires d'ici la date d'audition prévue pour la Requête.
24. Le Contrôleur comprend que certaines réserves seront émises sur des informations nécessitant une analyse plus approfondie. Le Contrôleur, en collaboration avec les différents professionnels impliqués au dossier (FNX Innov, Genipur, gérant de chantier, etc.), regroupe actuellement l'information nécessaire, notamment sur :
 - a) Les travaux d'infrastructure significatifs;
 - b) La valeur marchande des coûts capitalisés pour les travaux de fondation du Secteur 5 qui pourraient être récupérables lors d'une transaction;
 - c) Les coûts généraux d'opération variables pour la maintenance du projet durant la vente des terrains.
25. Enfin, dans l'éventualité où les indivisaires n'arriveraient pas à s'entendre suite à l'exercice d'évaluation en cours, le Contrôleur est d'avis qu'il y aurait lieu de mandater un troisième expert indépendant afin de trancher la question de la valorisation en vue de favoriser un règlement du différend qui existe entre eux, et ainsi permettre une finalisation du processus de restructuration entrepris en vertu de la LACC.

Démarches pour effectuer la vente de terrains

26. Tel que mentionné dans le Troisième Rapport du Contrôleur, le Contrôleur, de concert avec NAI Terramont Commercial (le « **Courtier** »), poursuit les efforts de vente des terrains dans l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires.
27. Le Courtier a finalisé la Fiche Immobilière (la « **Fiche Immobilière** ») du Projet qui sera partagée aux potentiels acheteurs. Une copie est jointe à l'annexe **A**.

28. Tel que mentionné dans le Troisième Rapport du Contrôleur, le Courtier a débuté sa mise en marché dans la semaine du 15 mars 2020. Des discussions ont été engagées malgré que la Fiche Immobilière n'ait pas été complétée.
29. Un rapport d'activité (le « **Rapport d'Activité** ») a été obtenu du Courtier en date du 15 avril 2020 détaillant les différentes démarches entreprises et la réponse du marché. Le Courtier confirme dans ce Rapport d'Activité que :
- a) Une discussion sérieuse a été entretenue avec un groupe d'investisseurs intéressés à faire des offres sur plusieurs terrains du Projet. Les investisseurs se sont toutefois retirés suite aux mesures de distanciation exigées des autorités en raison de la pandémie Covid-19 (les « **Mesures-Covid** »);
 - b) Des discussions avec plusieurs promoteurs de la Rive-Sud de Montréal ont également été interrompues, le temps d'analyser les impacts sur le marché des Mesures-Covid;
 - c) La préparation de la Fiche Immobilière a été retardée en raison des Mesures-Covid;
 - d) Le Gouvernement du Québec a annoncé le 13 avril 2020 que le secteur de la Construction Résidentielle (« **Construction Résidentielle** ») allait être ajouté à titre de service essentiel à compter du 20 avril 2020. Malgré le ralentissement économique, cette annonce laisse entrevoir que les investisseurs seront prêts à reprendre les discussions à moyen terme.
30. Dans le Troisième Rapport du Contrôleur, deux (2) transactions avaient été identifiées comme étant en suspens.
- a) *Transaction prévue dans la semaine du 15 février 2020 :*
 - i. Le Contrôleur poursuit ses négociations avec la Ville afin de convenir d'un compromis afin d'obtenir immédiatement le permis d'habitation des unités qui seront construites sur le lot. À défaut d'une entente avec la Ville, la transaction sera reportée à une date au début juin 2020;
 - ii. En date de ce Rapport, le Contrôleur n'est toujours pas en mesure de déterminer si une entente pourra être conclue avec la Ville afin de clôturer la transaction avant le mois de juin;
 - iii. Le lot en question fait actuellement l'objet d'une promesse d'achat, et, à ce jour, l'acheteur confirme toujours son intérêt à aller de l'avant, sujet à sa capacité à sécuriser l'obtention de son permis d'habitation;
 - iv. Le Contrôleur est toujours d'avis que le produit de vente devrait être utilisé à 100 % à titre de remboursement permanent de la dette à long terme de Desjardins. L'impact net sur la position de trésorerie de 9227 découlant de ce délai est donc limité à la charge d'intérêts supplémentaires.
 - b) *Transaction prévue dans la semaine du 21 mars 2020 :*
 - i. Le Contrôleur est toujours en discussion sur certains termes de l'offre avec cet acheteur.

31. Le Contrôleur poursuit ses efforts pour la construction des infrastructures critiques au projet. Toutefois, l'avancement de la construction de celles-ci demeure sujet aux Mesures-Covid.
32. Il est à noter que les travaux d'infrastructure ne font pas partie des services essentiels. En date du présent rapport, il est prévu que les travaux ne pourront pas reprendre avant le 4 mai 2020.

FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS VERSUS PRÉVISIONNELS

33. Lors du dépôt du Troisième Rapport du Contrôleur le 3 avril 2020, les Flux de Trésorerie Prévisionnels – Troisième Rapport du Contrôleur ont été déposés, lesquels couvraient la période de cinq (5) semaines se terminant le 2 mai 2020.
34. Les tableaux présentés sous scellés à l'annexe **B** résument les recettes et débours réels pour la période de deux (2) semaines terminée le 11 avril 2020 (« **Période de référence** »), par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Troisième Rapport du Contrôleur.
35. En date du 11 avril 2020, l'encaisse de 9227 était approximativement de 2 340 000 \$ et l'utilisation de la marge de crédit du financement intérimaire de 960 000 \$, ce qui représente un écart favorable de 314 000 \$ par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Troisième Rapport du Contrôleur.
36. Les écarts entre les recettes et débours réels et prévus pour 9227 sont cependant majoritairement temporaires et devraient se résorber dans les semaines à venir.
37. Les écarts entre les recettes et débours réels et prévus pour 9336 sont majoritairement temporaires et devraient se résorber dans les semaines à venir.
38. Les Mesures-Covid ont un impact sur le délai de traitement, d'envoi et de décaissement des dépenses, car les paiements sont effectués par chèque. En date de ce rapport, le montant de chèques en circulation était approximativement de 225 000 \$.
39. Les Débitrices ont payé et continuent de payer dans le cours normal des affaires tous les biens et services rendus après la date de l'Ordonnance Initiale.

PROJECTION DES FLUX DE TRÉSORERIE RÉVISÉS

40. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels, présentés sous scellés à l'**annexe C** et portant sur la période de douze semaines se terminant le 4 juillet 2020, ont été établis par le Contrôleur à partir d'hypothèses probables et conjecturales.
41. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels de 9227 reflètent des hypothèses qui ont été modifiées par rapport aux hypothèses des Flux de Trésorerie Prévisionnel au Second Rapport du Contrôleur « **Flux de Trésorerie Prévisionnels – Second Rapport** » du 28 janvier 2020.
- a) Durant la période de douze semaines, 9227 prévoit encaisser approximativement 4 983 000 \$ des sources suivantes :
- i. Vente d'un terrain 1 600 000 \$;
 - 1. Il s'agit du terrain qui aurait dû être vendu dans la semaine du 15 février 2020 aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Seconde Rapport, cette transaction a été retardée pour les raisons évoquées dans le Troisième Rapport du Contrôleur.
 - 2. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels – Second Rapport incluaient la clôture de deux transactions.
 - a. Transaction prévue dans la semaine du 21 mars 2020 : nous vous référons au paragraphe 30.
 - b. Transaction prévue dans la semaine de 27 juin 2020 : nous prévoyons un délai dans la clôture de cette transaction en raison des Mesures-Covid.
 - ii. Balance de prix de vente 2 600 000 \$;
 - 1. La collection de la balance prix de vente de 2 500 000 \$ a été retardée d'un mois suite à difficultés signalées par l'acheteur à sécuriser le financement suite aux Mesures-Covid. Les débitrices détiennent une hypothèque sur le terrain pour cette balance de prix de vente.
 - iii. Collection des taxes de vente 301 000 \$;
 - 1. Il s'agit de la collection des taxes de vente courantes.
 - iv. Revenus de loyer 6 000 \$;
 - v. Remboursement d'une lettre de garantie à la Ville de Candiac 236 000 \$;
 - 1. Ce montant sera remboursable par la Ville suite à l'acceptation des travaux de canalisation d'un fossé mitoyen.
 - vi. Revenus d'intérêts sur les balances de prix de vente à recevoir 239 000 \$;
- b) Durant cette même période, 9227 prévoit déboursier 1 231 000 \$ en infrastructures, opérations et honoraires :
- i. Certaines dépenses critiques en infrastructures pour assurer le bon fonctionnement du Projet :
 - 1. Paiement des retenus pour les travaux de fossé et de trottoirs effectués 28 000 \$;
 - 2. Retrait des amas de terre et de pierres 1 000 000 \$;

- a. Le montant aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Second Rapport a été révisé. Le Contrôleur prévoit retirer un volume plus important et à un coût de transport est plus élevé qu'initialement prévu. Aucun retrait de terre n'a été effectué depuis décembre 2019.
 3. Travaux de câblage pour Hydro-Québec 100 000 \$;
 - a. Le Contrôleur a retardé une portion importante de ces travaux dus aux Mesures-Covid;
 4. Conception du mur acoustique 63 000 \$;
 5. Préparation des plans et devis pour les infrastructures à terminer 40 000 \$;
 - ii. Les coûts prévus pour l'entretien du chantier 24 000 \$;
 - iii. Énergie 3 000 \$;
 - iv. Taxes foncières municipales 170 000 \$;
 - v. Déneigement 2 000 \$;
 - vi. Gérant de chantier 80 000 \$;
 - vii. Taxes de vente 332 000 \$;
 1. Il s'agit du paiement des taxes des ventes courantes;
 - viii. Avance à 9336-9262 Québec inc. 10 000 \$;
 - ix. Autres dépenses 180 000 \$;
 - x. Honoraires 700 000 \$;
 1. Les honoraires des experts évaluateurs ont été ajoutés.
- c) Durant cette même période, 9227 prévoit déboursier 2 688 000 \$ au service de la dette, des sources suivantes :
- i. Intérêts financement intérimaire 38 000 \$;
 - ii. Frais professionnels pour le Financement DIP 94 000 \$;
 1. Des frais professionnels ont été ajoutés pour refléter les coûts encourus par le prêteur du Financement DIP relativement à sa vérification hebdomadaire.
 - iii. Intérêts pour la marge de crédit de Desjardins 39 000 \$;
 - iv. Intérêts de Garadex 16 000 \$;
 - v. Remboursement permanent de la dette à long terme de 1 600 000 \$ due à Desjardins via 100 % du produit de vente du lot 6 073 666;
 - vi. Remboursement permanent de la dette à long terme due à Garadex d'un montant de 900 000 \$ provenant de l'encaissement de la balance de prix de vente de 2 500 000 \$.
42. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels de 9336 reflètent essentiellement ce qui suit :
- a) Durant la période de cinq (5) semaines, 9336 prévoit encaisser approximativement 30 000 \$ des sources suivantes :
 - i. Revenus de loyer;

- ii. Collection des taxes de vente;
 - iii. Avance de 9227-1584 Québec inc.
 - b) Durant cette même période, 9336 prévoit déboursier 69 000 \$:
 - i. Énergie;
 - ii. Entretien et réparations;
 - iii. Taxes municipales et scolaires;
 - iv. Intérêts de la Banque de Développement du Canada.
- 43. Selon les Flux de Trésorerie Prévisionnels, les Débitrices auraient suffisamment de liquidités pour payer les obligations, et ce, jusqu'à la fin de la Période de suspension des procédures du 30 juin 2020.
- 44. D'après notre examen, il n'y a rien qui nous porte à croire :
 - a) Que les hypothèses conjecturales ne cadrent pas avec l'objet des Flux de Trésorerie Prévisionnels;
 - b) Qu'à la date du présent Rapport, les hypothèses probables émises ne cadrent pas avec les projets des Débitrices ou ne constituent pas un fondement raisonnable pour les Flux de Trésorerie Prévisionnels.

DEMANDE D'EXTENSION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDURES

45. Le 16 avril 2020, le Contrôleur a déposé la Requête visant l'obtention d'une Ordonnance qui proroge la période de suspension des procédures jusqu'au 30 juin 2020. Le Contrôleur espère que cette période sera suffisante, considérant le contexte actuel et les Mesures-Covid, pour lui permettre de :
- a) Analyser l'existence, la validité et le quantum de diverses réclamations garanties et non garanties contre les Débitrices ou impliquant les propriétés des Débitrices ainsi qu'assurer la collection de montant à recevoir par les Débitrices;
 - b) Poursuivre les efforts de vente des terrains de concert avec le Courtier avec l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires;
 - c) Superviser et assister le processus de règlement visant le partage entre les indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices;
 - d) Obtenir un prolongement de la date d'échéance du financement intérimaire prévu le 30 juin 2020 jusqu'à la date de fin de la restructuration;
 - e) Poursuivre les efforts de construction des infrastructures critiques prévue au protocole d'entente de développement domiciliaire;
 - f) Faire rapport à la Cour et aux parties intéressées de l'évaluation du Contrôleur et ses recommandations quant aux options de restructuration;
 - g) Prendre toutes les actions jugées nécessaires ou souhaitables.

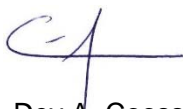
OBSERVATIONS DU CONTRÔLEUR

46. Le Contrôleur est d'avis que tant que les Mesures-Covid sont en vigueur, le processus de restructuration et la continuation des travaux d'infrastructure seront ralentis.
47. Le Contrôleur soumet respectueusement qu'il est d'avis que les conclusions recherchées aux termes de la Requête devraient être octroyées par la Cour.
48. Malgré que le processus de restructuration soit ralenti, il demeure que celui-ci générera des meilleurs résultats qu'un scénario de liquidation pour la masse des créanciers. Particulièrement dans la situation de crise sanitaire et économique actuelle.
49. Le Contrôleur est d'avis que la demande afin de proroger la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 30 juin 2020 devrait permettre au Contrôleur de continuer les efforts de restructuration.
50. Le Contrôleur confirme que :
 - a) Les créanciers des Débitrices ne subiront aucun préjudice advenant que la Requête soit accordée;
 - b) Le Contrôleur a agi et continue d'agir de bonne foi et avec toute la diligence voulue;
 - c) Si la Requête était accordée, les Débitrices et KPMG continueront les efforts de restructuration dans le but de maximiser la valeur du Projet et de leurs actifs et ceux-ci seront en meilleure position pour soumettre un plan d'arrangement viable à leurs créanciers.

Fait à Montréal, le 16 avril 2020

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 – FICHE IMMOBILIÈRE NAI TERRAMONT COMMERCIAL



NAI Terramont
Commercial

À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC

Square Candiac, site pour développement
Terrain rues d'Ambre et d'Émeraude, Candiac

Terrains résidentiels pour développement de près de 1000 unités résidentiels situés dans une municipalité prestigieuse en pleine expansion.

Pour plus d'informations contactez:
For more information contact:

Laurent Lauzon

Courtier immobilier - Commercial
Real Estate Broker - Commercial
cell.: 514 238 8606
bur.: 514 866 3333
llauzon@naiterramont.ca

Vincent Lauzon, BAA

Courtier immobilier - Commercial
Real Estate Broker - Commercial
cell.: 514 773 8606
bur.: 514 866 3333 x316
vlauzon@naiterramont.ca



À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC



Faits saillants

Rare opportunité de se procurer un terrain pour développement résidentiel prêt à construire dans une ville prestigieuse de la rive-sud de Montréal.

Une fois à terme, ce développement d'envergure constituera un espace de vie agréable avec des parc, pistes cyclables et des habitations variées. La proximité de commerce d'importances à distance de Marche tel que des banques, un marché d'alimentation Métro, Jean Coutu, Uniprix, une boucherie, dollorama, des restaurants et bien d'autres commerce en feront un milieu de vie intégré.

Sans oublier le plus important pôle commercial de Candiac, situé à seulement deux kilomètres du site, dans lequel on retrouve des commerces tel que Costco, Walmart, Iga, une SAQ, un réno-dépôt, de nombreuses institutions bancaires et plusieurs restaurants.

De plus, bénéficiant d'accès rapide tant autoroutier que par les transports en commun avec son stationnement incitatif adjacent, ce projet multigénérationnel de type POD (Pedestrian-Oriented Development) s'inscrit dans les nouvelles tendances du marché.

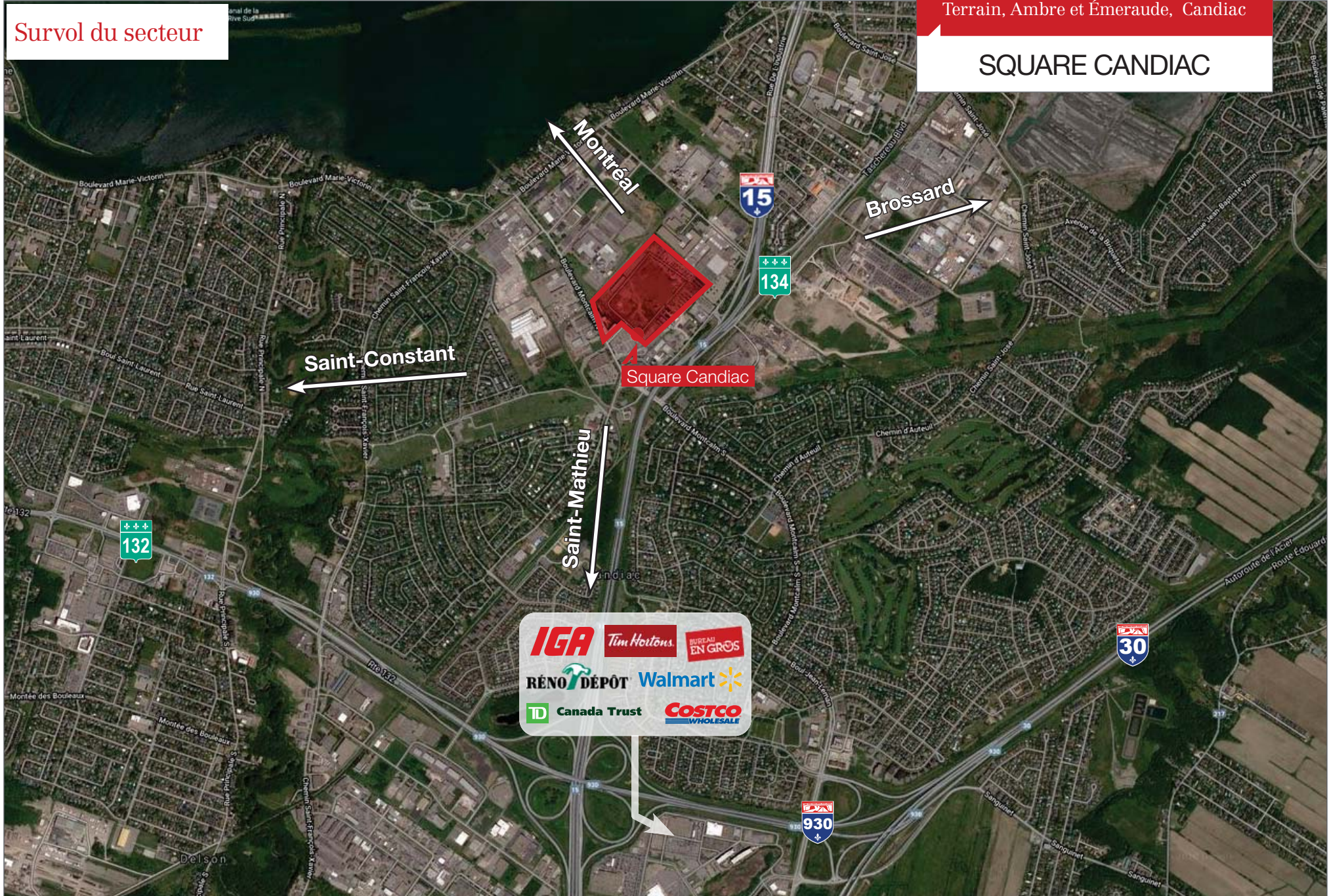
Survol du secteur

À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC



À vendre
For sale
Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac
SQUARE CANDIAC

Secteur A

5 bâtiments de 8 étages
360 unités projetés
Prix demandé: 10 890 000\$
Prix par porte estimé (\$|porte): 30 250

Secteur B

5 bâtiments de 8 étages,
300 unités projetés
Prix demandé: 9 900 000\$
Prix par porte estimé (\$|porte): 33 000

Secteur C

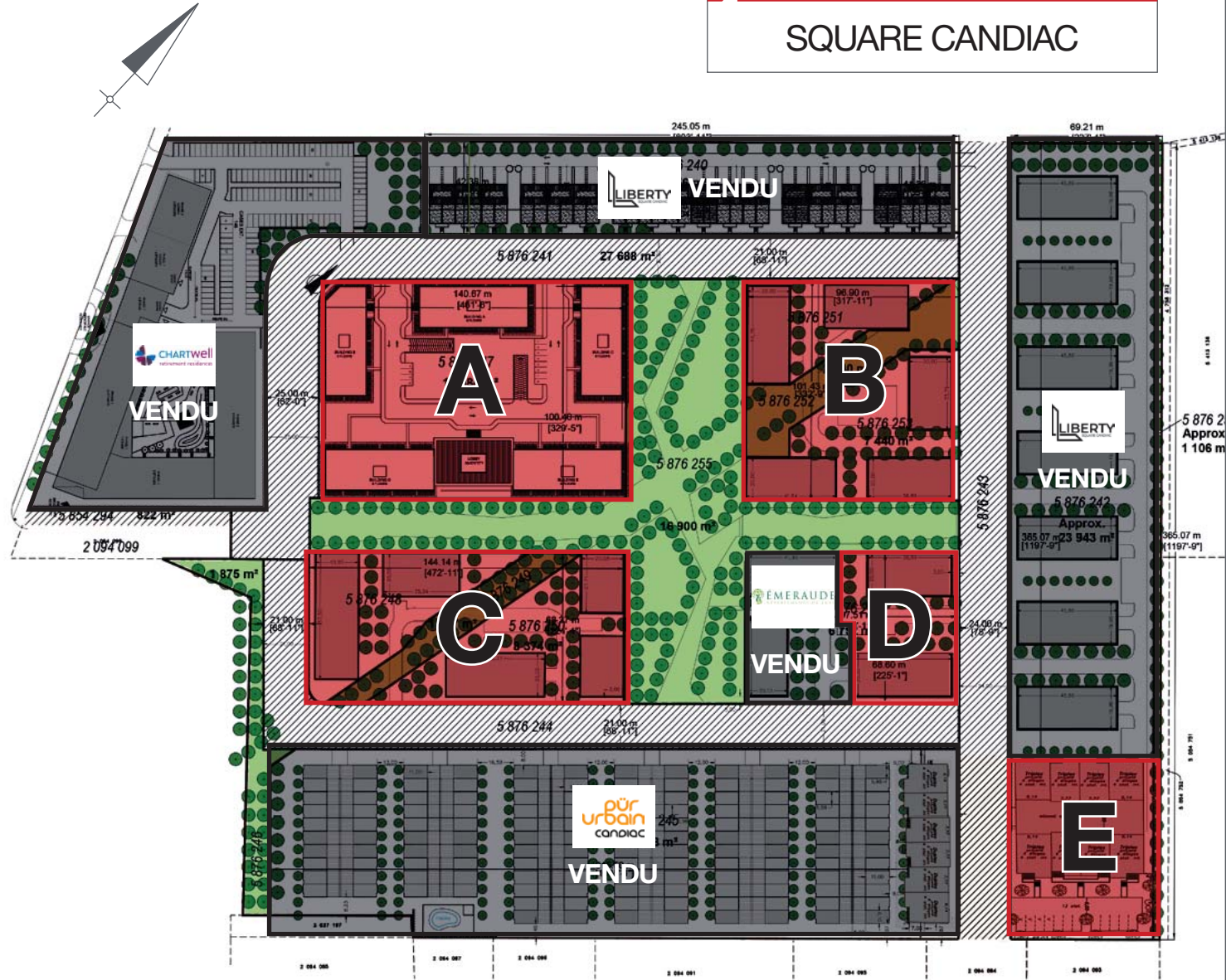
5 bâtiments de 6 étages,
200 unités projetés
Prix demandé: 7 480 000\$
Prix par porte estimé (\$|porte): 37 400

Secteur D

2 bâtiments de 6 étages,
60 unités projetés
Prix demandé: 2 541 000\$
Prix par porte estimé (\$|porte): 42 350

Secteur E

8 triplex et 6 duplex,
36 unités projetés
Prix demandé: 2 400 000\$
Prix par porte estimé (\$|porte): 66 666

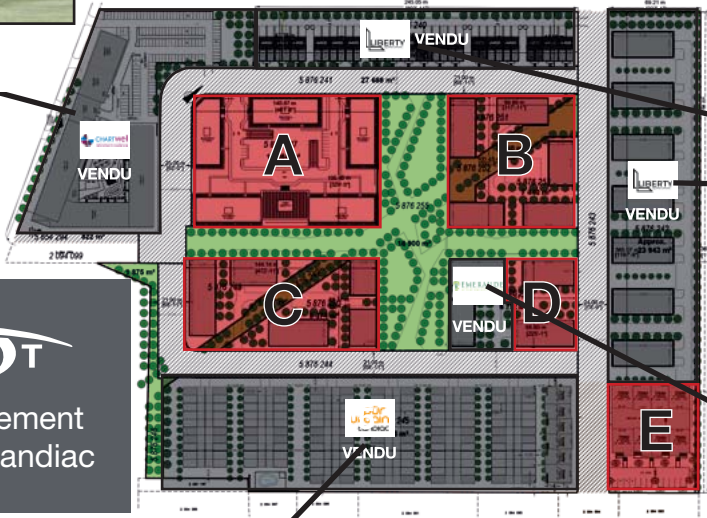


Prix total: 33 211 000\$

À vendre
For sale
Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac
SQUARE CANDIAC



CHARTWELL LE MONTCALM



AMT
Stationnement
incitatif Candiac

PUR URBAIN



LIBERTY

ÉMERAUDE



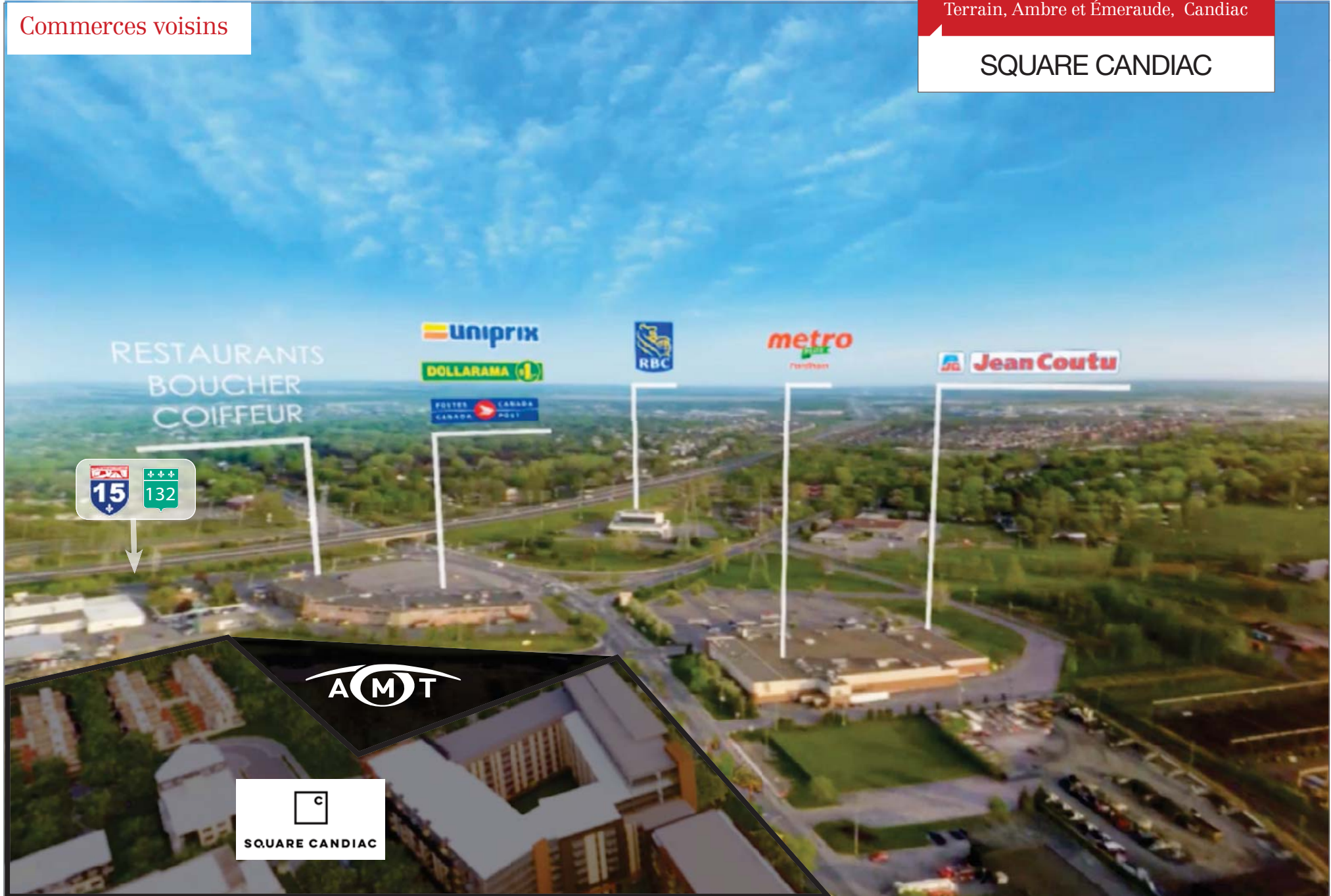
À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC

Commerces voisins



Axes routiers

- Montréal à 20 minutes de route
- Terminus d'autobus à distance de marche
- Transport local gratuit

À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC



À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC

DÉCOUVREZ

UN NOUVEL ESPACE
DE VIE NATUREL



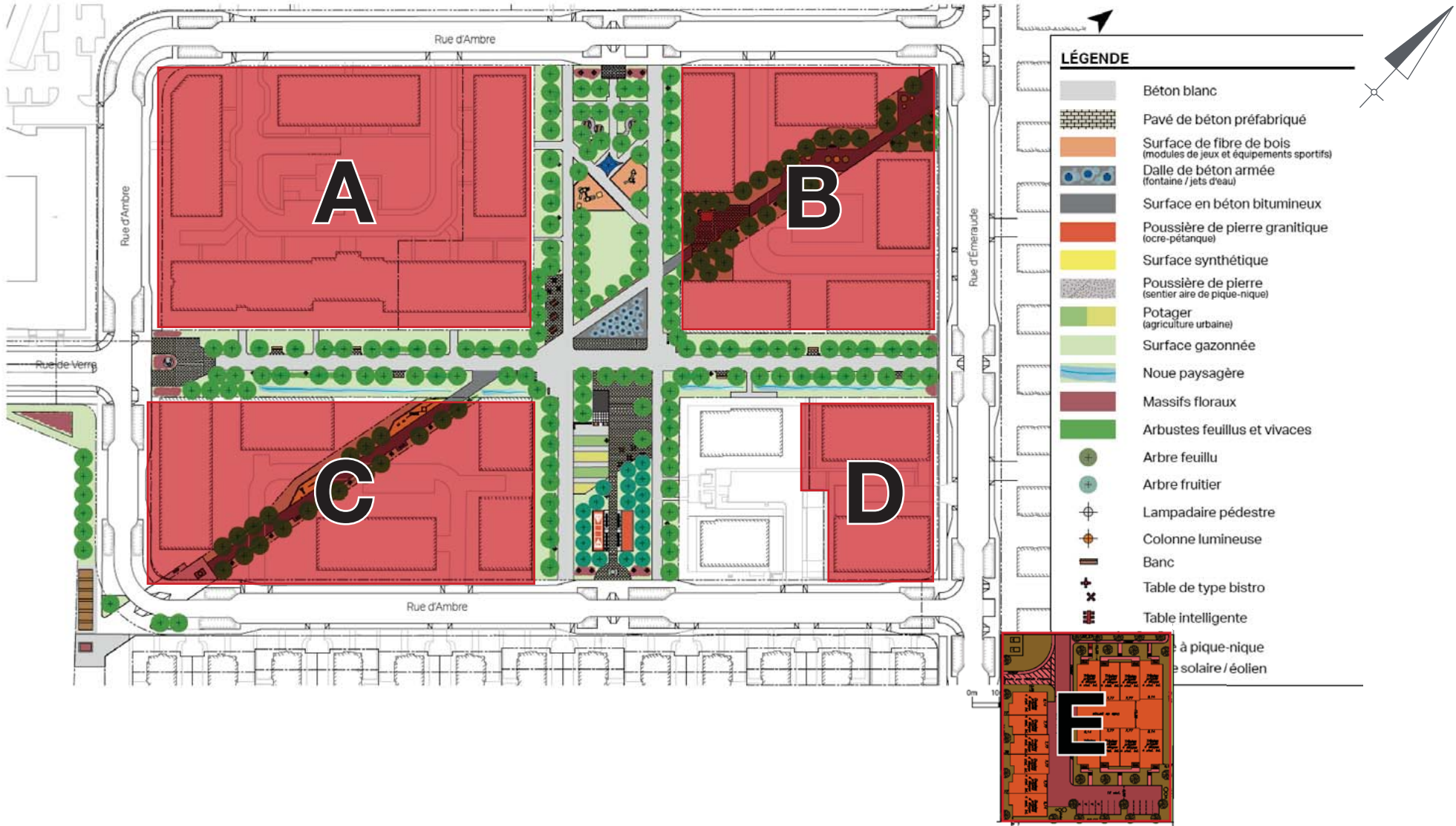
DÉCOUVREZ

UN NOUVEL ESPACE
DE VIE NATUREL



Concept d'aménagement

À vendre
For sale
Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac
SQUARE CANDIAC



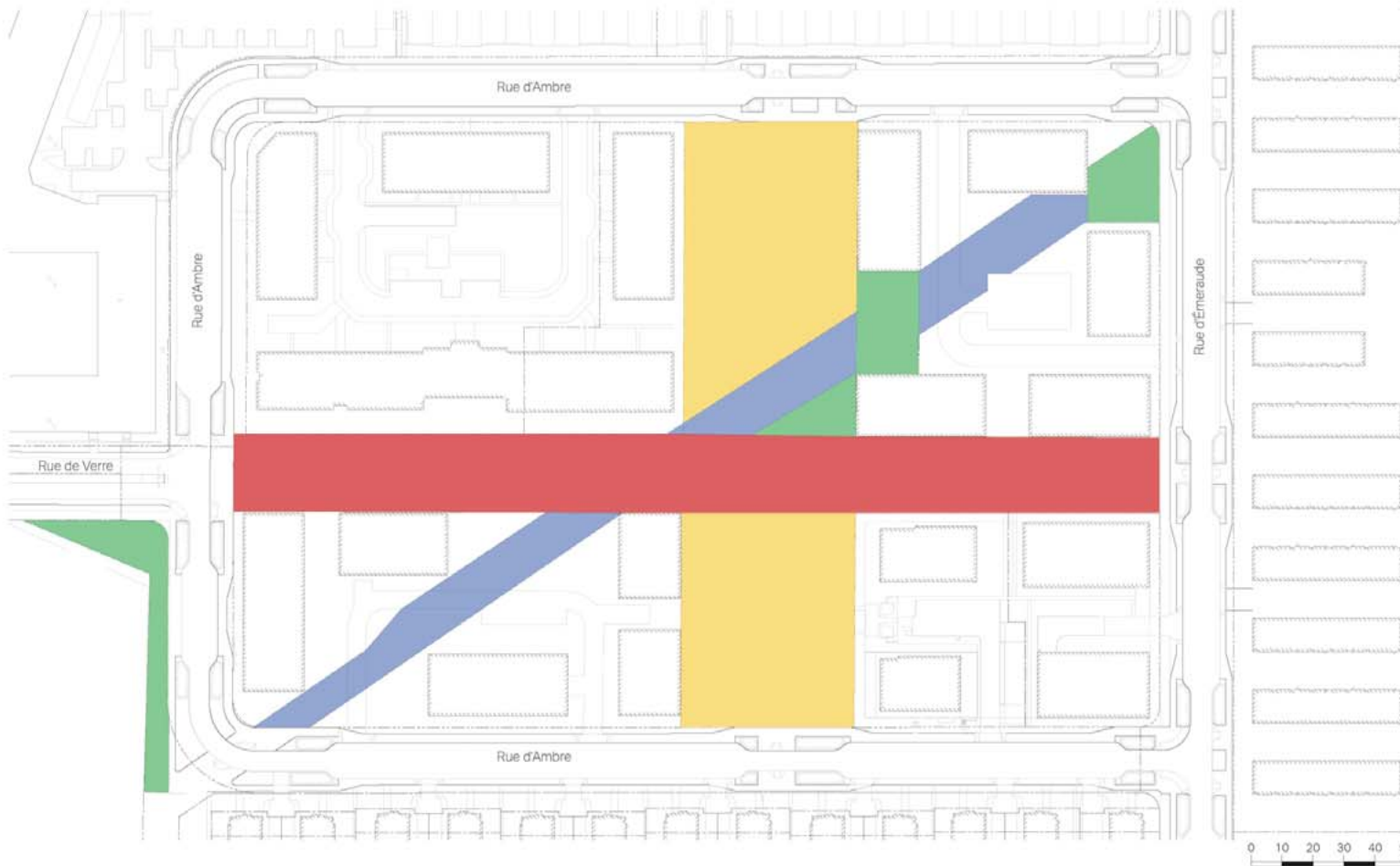
Espaces publics

À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC



LÉGENDE

- Grande diagonale
- Places publiques
- Placettes
- Rue piétonne

Note: Carte schématique tirée des documents de référence de la ville de Candiac (2018)

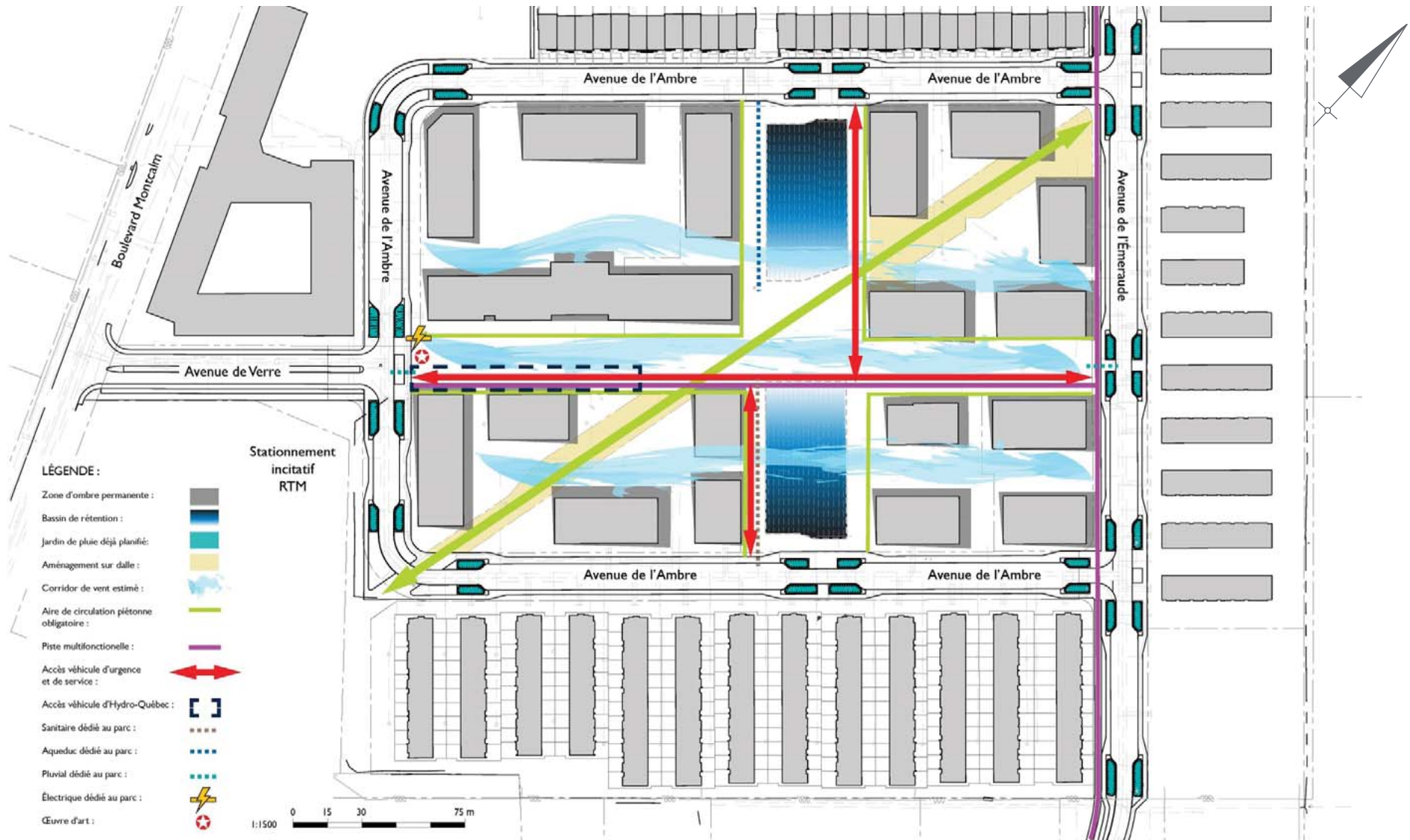
À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC

Opportunités



À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC

Place multifonctionnelle



Place centrale et fontaine

À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC



Allée des grands chênes

À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC



Caractéristiques de la propriété

Secteur A

Prix demandé: 10 890 000\$
Nombre de portes projetées: 360
Prix par porte estimé (\$): 30 250
Superficie du terrain: 151 604 pi²

Secteur B

Prix demandé: 9 900 000\$
Nombre de portes projetées: 300
Prix par porte estimé (\$): 33 000
Superficie du terrain: 82 359 pi²

Secteur C

Prix demandé: 7 480 000\$
Nombre de portes projetées: 200
Prix par porte estimé (\$): 37 400
Superficie du terrain: 90 857 pi²

Secteur D

Prix demandé: 2 541 000\$
Nombre de portes projetées: 60
Prix par porte estimé (\$): 42 350
Superficie du terrain: 33 887 pi²

Secteur E

Prix demandé: 2 400 000\$
Nombre de portes projetées: 36
Prix par porte estimé (\$): 66 666
Superficie du terrain: 54 401 pi²

Faits saillants

- Cité écoresponsable
- Matériaux issus du démantèlement recyclés à 90 %
- Axés sur le transport actif
- Stationnement souterrain
- Borne de recharge électrique
- Une cité verte multigénérationnelle par la mixité de son offre
- Plantation de 2 000 arbres matures
- Récupération de l'eau de pluie
- Grand parc central en croix, équivalent à 2,5 terrains de football
- Transport local gratuit
- Montréal à 20 minutes de route

Stationnement incitatif

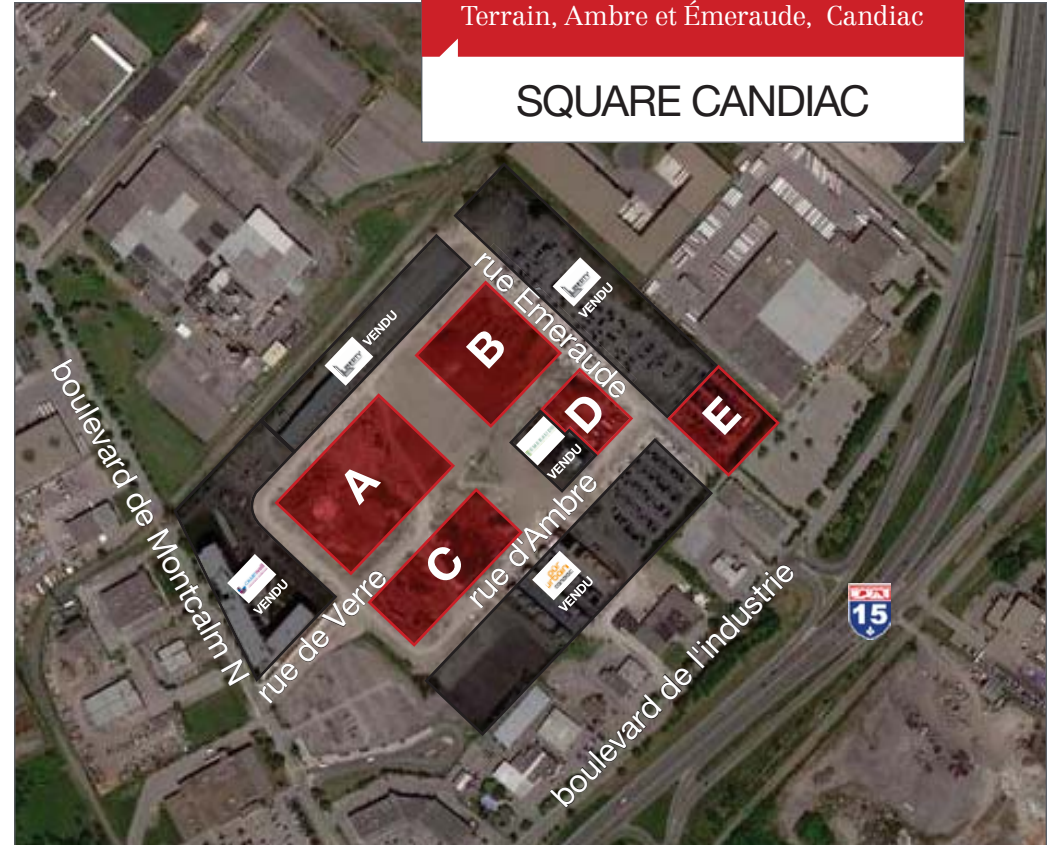
Transport en commun
Lignes 133 et 323 vers Place Bonaventure

Gare de train de banlieue
Ligne exo 4 - Candiac et Delson vers la Gare Lucien-L'Allier
et au centre-ville de Montréal

Oui



À vendre
For sale
Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac
SQUARE CANDIAC



À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

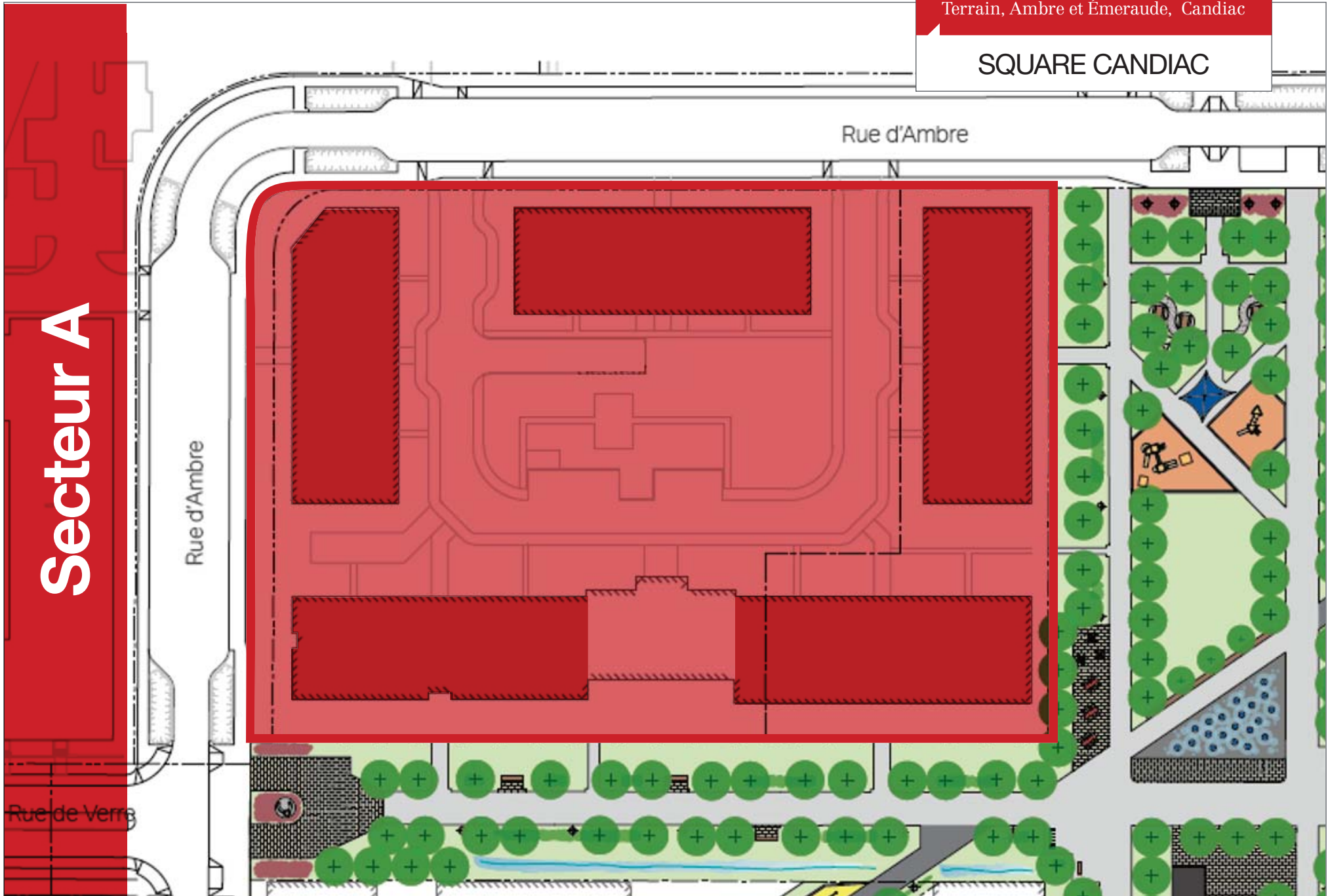
SQUARE CANDIAC

Secteur A

Rue d'Ambre

Rue d'Ambre

Rue de Verre



Secteur A



Prix demandé: 10 890 000 \$*
 Nombre de bâtiment: 5
 Nombre d'étages: 8
 Nombre d'unités projetés: 360
 Prix par porte estimé (\$|porte): 30 250
 Superficie du terrain: 151 604 pi²

* Des travaux de coffrage, fondations et autres ont déjà été entamés sur une portion du terrain. La valeur de ces travaux est estimée à 4 500 000 \$ et devra être ajoutée au prix de vente pour cette section.

À vendre
For sale
 Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac
SQUARE CANDIAC



H-156
 Feuillet 1 de 1

CLASSES D'USAGES PERMIS				
HABITATION				
unifamiliale	H-1			
bi et trifamiliale	H-2			
mixtes	H-3	•		
multifamiliale	H-4		•	
COMMERCE				
détails et services de proximité	C-1		•	
artériel léger	C-2			
détails et services grande surface	C-3			
véhicule et services pétroliers	C-4			
INDUSTRIE				
prestige	I-1			
légère	I-2			
lourde	I-3			
COMMUNAUTAIRE				
institutionnel et administratif locale	P-1			•
institutionnel et administratif régionale	P-2			
récréatif	P-3			•
SERVICE PUBLIC				
utilité publique	U-1			•
AGRICOLE				
agricole léger	A-1			
CONSERVATION				
Conservation	CO-1			
USAGES SPECIFIQUEMENT				
exclus			(10)	
permis				(2) (6)

NORMES PRESCRITES				
TERRAIN				
superficie (m2)	min.	1 700	1 700	1 700
profondeur (m)	min.			
frontage (m)	min.			
STRUCTURE				
isoles		•	•	•
jumelées		•	•	•
contigües		•	•	•
MARGES				
avant (m)	min.	3	3	3
avant (m)	max.	4	4	4
latérale (m)	min.			
latérales totales (m)	min.			
arrière (m)	min.			
BÂTIMENT				
hauteur (étages)	min.	4	4	4
hauteur (étages)	max.	8	8	8
hauteur (m)	max.			
superficie d'implantation (m2)	min.			
largeur (m)	min.			
DENSITÉ				
logement/bâtiment	min.			
logement/bâtiment	max.			
espace bâti/terrain	min.	0,25	0,25	0,25
espace bâti/terrain	max.			
plancher/terrain (C.O.S.)	min.	0,45	0,45	0,45
plancher/terrain (C.O.S.)	max.			

DISPOSITIONS SPECIALES				
	(1)	(1)	(1)	(1)
	(3)	(3)	(3)	(3)
	(4)	(4)	(4)	(4)
			(5) (6)	
			(7) (9)	

- NOTES**
- LA DENSITÉ MINIMALE BRUTE APPLICABLE À L'ENSEMBLE DU SECTEUR DE PPU "REGULARISATION DE LA PORTION SUD DU PARC INDUSTRIEL MONTCALM" EST DE 30 LOGEMENTS PAR HECTAIRE.
 - LES USAGES DES CATÉGORIES VOIE PUBLIQUE ET PARC.
 - ZONAGE: CHAPITRE 9, SOUS-SECTION 3.12
 - LES MARGES AVANT S'APPLIQUENT AUX FAÇADES PRINCIPALES ET LES MARGES ARRIÈRES S'APPLIQUENT AUX FAÇADES ARRIÈRES. LE TOIT TEL QU'ILLUSTRÉ AU PLAN INTITULÉ "PLAN DES FAÇADES" DATÉ DU 16 SEPTEMBRE 2015 JOINT À LA PRÉSENTE GRILLE.
 - POUR LES BÂTIMENTS UTILISÉS EXCLUSIVEMENT À DES FINS COMMERCIALES, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE COMPRISE ENTRE 1000 ET 3 500 MÈTRES CARRÉS INCLUSIVEMENT.
 - POUR LES BÂTIMENTS UTILISÉS EXCLUSIVEMENT À DES FINS COMMERCIALES, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE INFÉRIEURE À 1000 MÈTRES CARRÉS.
 - POUR LES BÂTIMENTS MIXTES UTILISÉS SIMULTANÉMENT À PLUS D'UNE CATÉGORIE D'USAGES, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE INFÉRIEURE À 3000 MÈTRES CARRÉS.
 - LES STATIONNEMENTS D'AUTOPARTAGE
 - L'USAGE C-1 EST AUTORISÉ UNIQUEMENT AU REZ-DE-CHAUSSÉE
 - SERVICE À L'AUTO

DIVERS	
PPA	• PPU •
PAE	
PPC/MOI	•
UC	
Projet Intégré	•

AMENDEMENTS	
NO. DE REGLEMENT	DATE
5000-018	2015-11-30
5000-023	2016-09-07

Zonage

Numéros de lots
 (Cadastré du Québec)

6 022 119, 6 022 120

À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC

Secteur A



À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC

Rue d'Ambre

Rue d'Émeraude

Secteur B



Secteur B



Prix demandé: 9 900 000 \$
 Nombre de bâtiment: 5
 Nombre d'étages: 8
 Nombre d'unités projetés: 300
 Prix par porte estimé (\$/porte): 33 000
 Superficie du terrain: 82 359 pi²

À vendre
For sale
 Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac
SQUARE CANDIAC



H-157
 Feuillet 1 de 1

CLASSES D'USAGES PERMIS				
HABITATION H				
unifamiliale	H-1			
bi et trifamiliale	H-2			
multplex	H-3	•		
multifamiliale	H-4		•	
COMMERCE C				
détails et services de proximité	C-1			•
artériel léger	C-2			
détails et services grande surface	C-3			
véhicule et services pétroliers	C-4			
INDUSTRIE I				
prestige	I-1			
légère	I-2			
courde	I-3			
COMMUNAUTAIRE P				
institutionnel et administratif locale	P-1			•
institutionnel et administratif régionale	P-2			
récréatif	P-3			•
SERVICE PUBLIC U				
utilité publique	U-1			
AGRICOLE A				
agricole léger	A-1			
CONSERVATION CO				
Conservation	CO-1			
USAGES SPÉCIFIQUEMENT				
exclus				(9)
permis				(2)

NORMES PRESCRITES				
TERRAIN				
superficie (m ²)	min.	1 700	1 700	1 700
profondeur (m)	min.			
frontage (m)	min.			
STRUCTURE				
isolée		•	•	•
jumelée		•	•	•
contiguë		•	•	•
MARGES				
avant (m)	min.	3	3	3
avant (m)	max.	4	4	4
latérale (m)	min.			
latérales totales (m)	min.			
arrière (m)	min.			
BÂTIMENT				
hauteur (étages)	min.	4	4	4
hauteur (étages)	max.	8	8	8
hauteur (m)	max.			
superficie d'implantation (m ²)	min.			
largeur (m)	min.			
DENSITÉ				
logement/bâtiment	min.			
logement/bâtiment	max.			
espace bât/terrain	min.	0,25	0,25	0,25
espace bât/terrain	max.			
plancher/terrain (C.O.S.)	min.	0,45	0,45	0,45
plancher/terrain (C.O.S.)	max.			

DISPOSITIONS SPÉCIALES				
	(1)	(1)	(1)	(1)
	(3)	(3)	(3)	(3)
	(4)	(4)	(4)	(4)
			(5) (6)	
			(7) (8)	

NOTES

1- LA DENSITÉ MINIMALE BRUTE APPLICABLE À L'ENSEMBLE DU SECTEUR DE PPU 'REQUALIFICATION DE LA PORTION SUD DU PARC INDUSTRIEL MONTCALM' EST DE 30 LOGEMENTS PAR HECTARE.

2- LES USAGES DES CATEGORIES VOIE PUBLIQUE ET PARC.

3- ZONAGE: CHAPITRE 9, SOUS-SECTION 3.12

4- LES MARGES AVANT S'APPLIQUENT AUX FAÇADES PRINCIPALES ET LES MARGES ARRIÈRES S'APPLIQUENT AUX FAÇADES ARRIÈRES, LE TOUT TEL QU'ILLUSTRÉ AU PLAN INTITULÉ 'PLAN DES FAÇADES' DATÉ DU 16 SEPTEMBRE 2015 JOINT À LA PRÉSENTE GRILLE.

5- POUR LES BÂTIMENTS UTILISÉS EXCLUSIVEMENT À DES FINS COMMERCIALES, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE COMPRISE ENTRE 1000 ET 3 500 MÈTRES CARRÉS INCLUSIVEMENT.

6- POUR LES BÂTIMENTS UTILISÉS EXCLUSIVEMENT À DES FINS DE BUREAUX, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE INFÉRIEURE À 1000 MÈTRES CARRÉS.

7- POUR LES BÂTIMENTS MIXTES UTILISÉS SIMULTANÉMENT À PLUS D'UNE CATÉGORIE D'USAGES, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE INFÉRIEURE À 3000 MÈTRES CARRÉS.

8- L'USAGE C-1 EST AUTORISÉ UNIQUEMENT AU REZ-DE-CHAUSSEE

9- LE SERVICE À L'AUTO

DIVERS		
PIA	•	PPU •
PAE		
PPCMOI	•	
UC		
Projet Intégré	•	

AMENDEMENTS	
NO. DE RÉGLEMENT	DATE
5000-018	2015-11-30
5000-023	2016-09-07

Zonage
 Numéros de lots
 (Cadastre du Québec)

6 022 121, 6 022 122

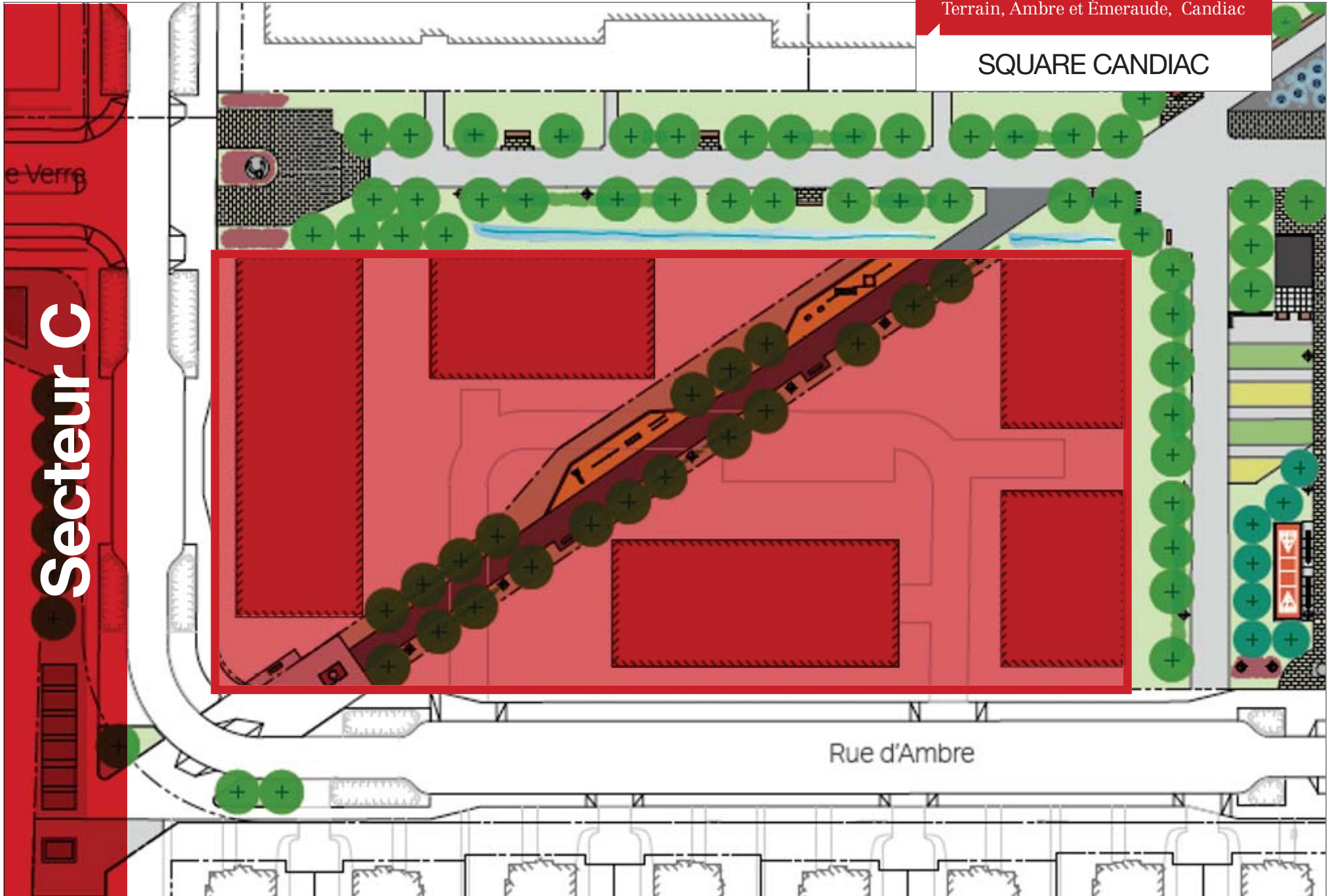
À vendre

For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC

Secteur C



Secteur C



Prix demandé: 7 480 000\$
 Nombre de bâtiment: 5
 Nombre d'étages: 6
 Nombre d'unités projetés: 200
 Prix par porte estimé (\$/porte): 37 400
 Superficie du terrain: 90 857 pi²

À vendre
For sale
 Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac
SQUARE CANDIAC

VILLE DE CANDIAC
 Grille des usages et normes
 Annexe B

CLASSES D'USAGES PERMIS					
HABITATION					
unifamiliale	H-1				
bi et trifamiliale	H-2				
multiplax	H-3	•			
multifamiliale	H-4		•		
COMMERCE					
détails et services de proximité	C-1			•	
artériel léger	C-2				
détails et services grande surface	C-3				
véhicule et services pétroliers	C-4				
INDUSTRIE					
prestige	I-1				
légère	I-2				
lourde	I-3				
COMMUNAUTAIRE					
institutionnel et administratif locale	P-1			•	
institutionnel et administratif régionale	P-2				
récréatif	P-3			•	
SERVICE PUBLIC					
utilité publique	U-1				•
AGRICOLE					
agricole léger	A-1				
CONSERVATION					
Conservation	CO-1				
USAGES SPECIFIQUEMENT					
exclus			(10)		
permis				(2)	(8)
NORMES PRESCRITES					
TERRAIN					
superficie (m ²)	min.	1 700	1 700	1 700	
profondeur (m)	min.				
frontage (m)	min.				
STRUCTURE					
isolée		•	•	•	
jumelée		•	•	•	
contiguë		•	•	•	
MARGES					
avant (m)	min.	3	3	3	
avant (m)	max.	4	4	4	
latérale (m)	min.				
latérales totales (m)	min.				
arrière (m)	min.				
BÂTIMENT					
hauteur (étages)	min.	4	4	4	
hauteur (étages)	max.	6	6	6	
hauteur (m)	min.				
superficie d'implantation (m ²)	min.				
largeur (m)	min.				
DENSITÉ					
logement/bâtiment	min.				
logement/bâtiment	max.				
espace bât/terrain	min.	0,25	0,25	0,25	
espace bât/terrain	max.				
plancher/terrain (C.O.S.)	min.	0,45	0,45	0,45	
plancher/terrain (C.O.S.)	max.				
DISPOSITIONS SPECIALES					
		(1)	(1)	(1)	(3)
			(5) (6)		
			(7) (9)		

H-155
 Feuillet 1 de 2

NOTES

- LA DENSITÉ MINIMALE BRUTE APPLICABLE À L'ENSEMBLE DU SECTEUR DE PPU "REQUALIFICATION DE LA PORTION SUD DU PARC INDUSTRIEL MONTCALM" EST DE 30 LOGEMENTS PAR HECTARE.
- LES USAGES DES CATEGORIES VOIE PUBLIQUE ET PARC.
- ZONAGE: CHAPITRE 9, SOUS-SECTION 3.12
- LES MARGES AVANT S'APPLIQUENT AUX FAÇADES PRINCIPALES ET LES MARGES ARRIÈRES S'APPLIQUENT AUX FAÇADES ARRIÈRES. LE TOUT TEL QU'ILLUSTRE AU PLAN INTITULÉ "PLAN DES FAÇADES" DATÉ DU 16 SEPTEMBRE 2015 JOINT À LA PRÉSENTE GRILLE.
- POUR LES BÂTIMENTS UTILISÉS EXCLUSIVEMENT À DES FINS COMMERCIALES, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE COMPRISE ENTRE 1000 ET 3 500 MÈTRES CARRÉS INCLUSIVEMENT.
- POUR LES BÂTIMENTS UTILISÉS EXCLUSIVEMENT À DES FINS DE BUREAUX, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE INFÉRIEURE À 1000 MÈTRES CARRÉS.
- POUR LES BÂTIMENTS MIXTES UTILISÉS SIMULTANÉMENT À PLUS D'UNE CATEGORIE D'USAGES, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE INFÉRIEURE À 3000 MÈTRES CARRÉS.

VOIR FEUILLET 2 DE 2

DIVERS		
PIA	•	PPU
PAE		
PPCMOI	•	
LIC		
Projet Intégré	•	

AMENDEMENT	
NO. DE RÉGLEMENT	DATE
5000-018	2015-11-30
5000-023	

Zonage
 Numéros de lots
 (Cadastre du Québec)

6 022 113, 6 022 115

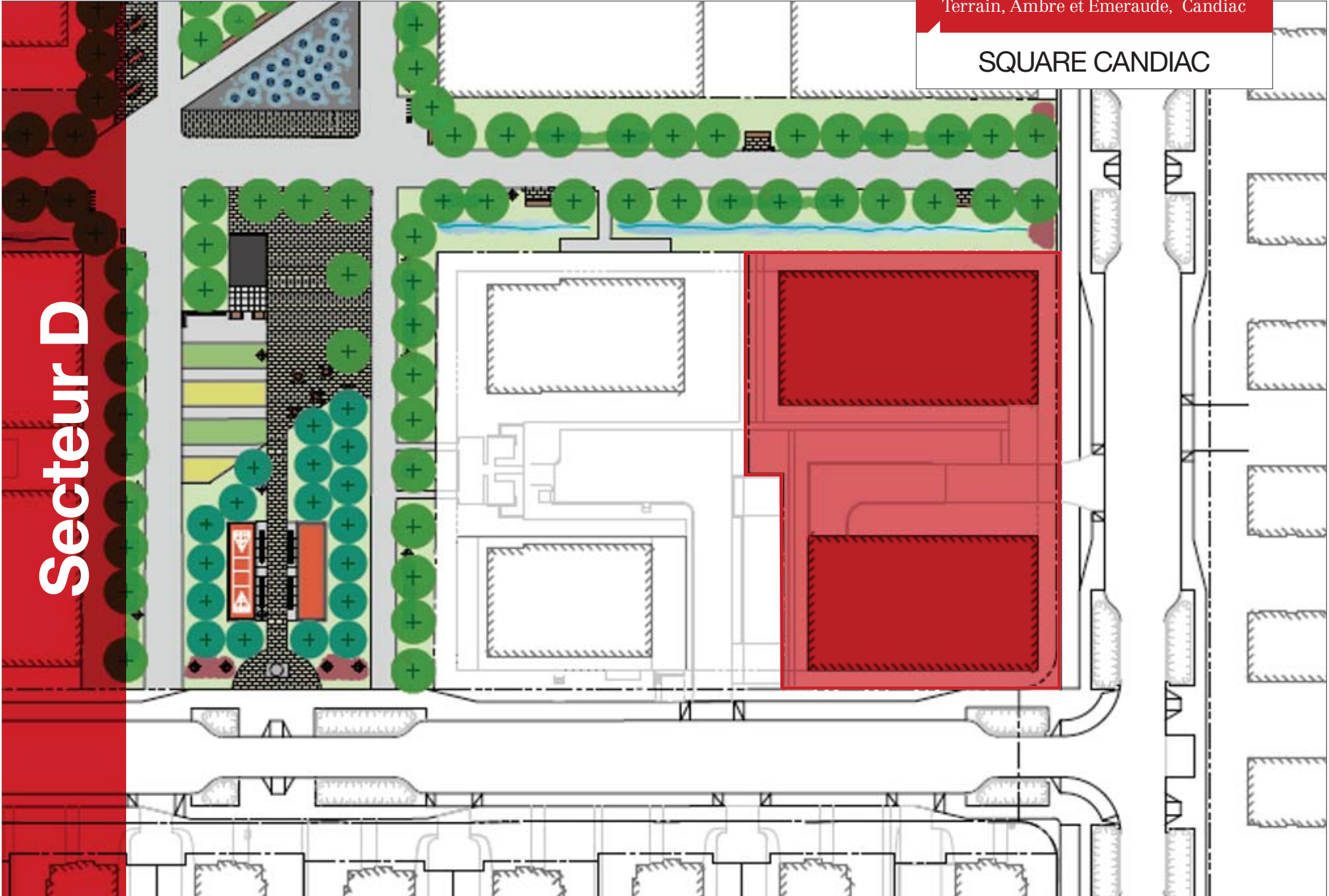
À vendre

For sale

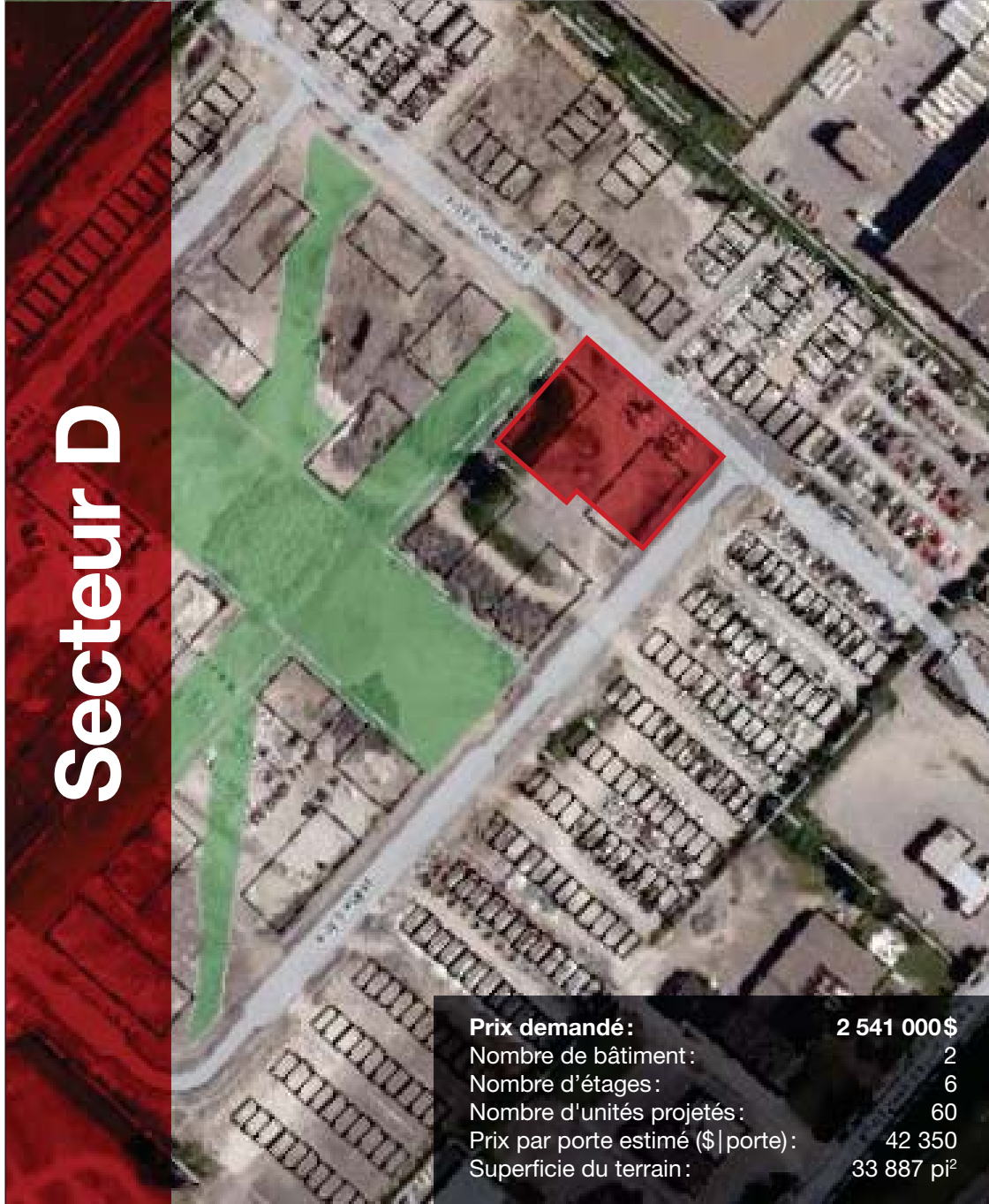
Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC

Secteur D



Secteur D



Prix demandé: 2 541 000\$
 Nombre de bâtiment: 2
 Nombre d'étages: 6
 Nombre d'unités projetés: 60
 Prix par porte estimé (\$|porte): 42 350
 Superficie du terrain: 33 887 pi²

À vendre
For sale
 Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac
SQUARE CANDIAC

VILLE DE CANDIAC
 Grille des usages et normes
 Annexe B

CLASSES D'USAGES PERMIS				
HABITATION				
unifamiliale	H-1			
bi et trifamiliale	H-2			
multiplex	H-3	•		
multifamiliale	H-4		•	
COMMERCE				
détails et services de proximité	C-1			•
détails léger	C-2			
détails et services grande surface	C-3			
véhicule et services pétroliers	C-4			
INDUSTRIE				
prestige	I-1			
légère	I-2			
lourde	I-3			
COMMUNAUTAIRE				
institutionnel et administratif locale	P-1			•
institutionnel et administratif régionale	P-2			
récréatif	P-3			•
SERVICE PUBLIC				
utilité publique	U			
AGRICOLE				
agricole léger	A-1			
CONSERVATION				
Conservation	CO-1			
USAGES SPÉCIFIQUEMENT				
exclus			(9)	
permis				(2)

NORMES PRESCRITES				
TERRAIN				
superficie (m ²)	min.	1 700	1 700	1 700
profondeur (m)	min.			
frontage (m)	min.			
STRUCTURE				
isolée		•	•	•
jumelée		•	•	•
contiguë		•	•	•
MARGES				
avant (m)	min.	3	3	3
avant (m)	max.	4	4	4
latérale (m)	min.			
latérales totales (m)	min.			
arrière (m)	min.			
BÂTIMENT				
hauteur (étages)	min.	4	4	4
hauteur (étages)	max.	6	6	6
hauteur (m)	max.			
superficie d'implantation (m ²)	min.			
largeur (m)	min.			
DENSITÉ				
logement/bâtiment	min.			
logement/bâtiment	max.			
espace bâti/terrain	min.	0,25	0,25	0,25
espace bâti/terrain	max.			
plancher/terrain (C.O.S.)	min.	0,45	0,45	0,45
plancher/terrain (C.O.S.)	max.			

DISPOSITIONS SPÉCIALES				
	(1)	(1)	(1)	(1)
	(3)	(3)	(3)	(3)
	(4)	(4)	(4)	(4)
			(5) (6)	
			(7) (8)	

H-154
 Feuillet 1 de 1

NOTES

- LA DENSITÉ MINIMALE BRUTE APPLICABLE À L'ENSEMBLE DU SECTEUR DE PPU "REQUALIFICATION DE LA PORTION SUD DU PARC INDUSTRIEL MONTCALM" EST DE 30 LOGEMENTS PAR HECTARE.
- LES USAGES DES CATÉGORIES VOIE PUBLIQUE ET PARC.
- ZONAGE: CHAPITRE 9, SOUS-SECTION 3.12
- LES MARGES AVANT S'APPLIQUENT AUX FAÇADES PRINCIPALES ET LES MARGES ARRIÈRES S'APPLIQUENT AUX FAÇADES ARRIÈRES, LE TOUT TEL QU'ILLUSTRE AU PLAN INTITULÉ "PLAN DES FAÇADES" DATÉ DU 16 SEPTEMBRE 2015 JOINT À LA PRÉSENTE GRILLE.
- POUR LES BÂTIMENTS UTILISÉS EXCLUSIVEMENT À DES FINS COMMERCIALES, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE COMPRISE ENTRE 1000 ET 3 500 MÈTRES CARRÉS INCLUSIVEMENT.
- POUR LES BÂTIMENTS UTILISÉS EXCLUSIVEMENT À DES FINS DE BUREAUX, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE INFÉRIEURE À 1000 MÈTRES CARRÉS.
- POUR LES BÂTIMENTS MIXTES UTILISÉS SIMULTANÉMENT À PLUS D'UNE CATÉGORIE D'USAGES, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE INFÉRIEURE À 3000 MÈTRES CARRÉS.
- L'USAGE C-1 EST AUTORISÉ UNIQUEMENT AU REZ-DE-CHAUSSÉE
- SERVICE À L'AUTO

DIVERS			
PIIA	•	PPU	•
PAE			
PPCMOI	•		
UC			
Projet Intégré	•		

AMENDEMENTS	
NO. DE RÈGLEMENT	DATE
5000-018	2015-11-30
5000-023	2016-09-07

Zonage
 Numéro de lot
 (Cadastre du Québec)

6 022 117

À vendre

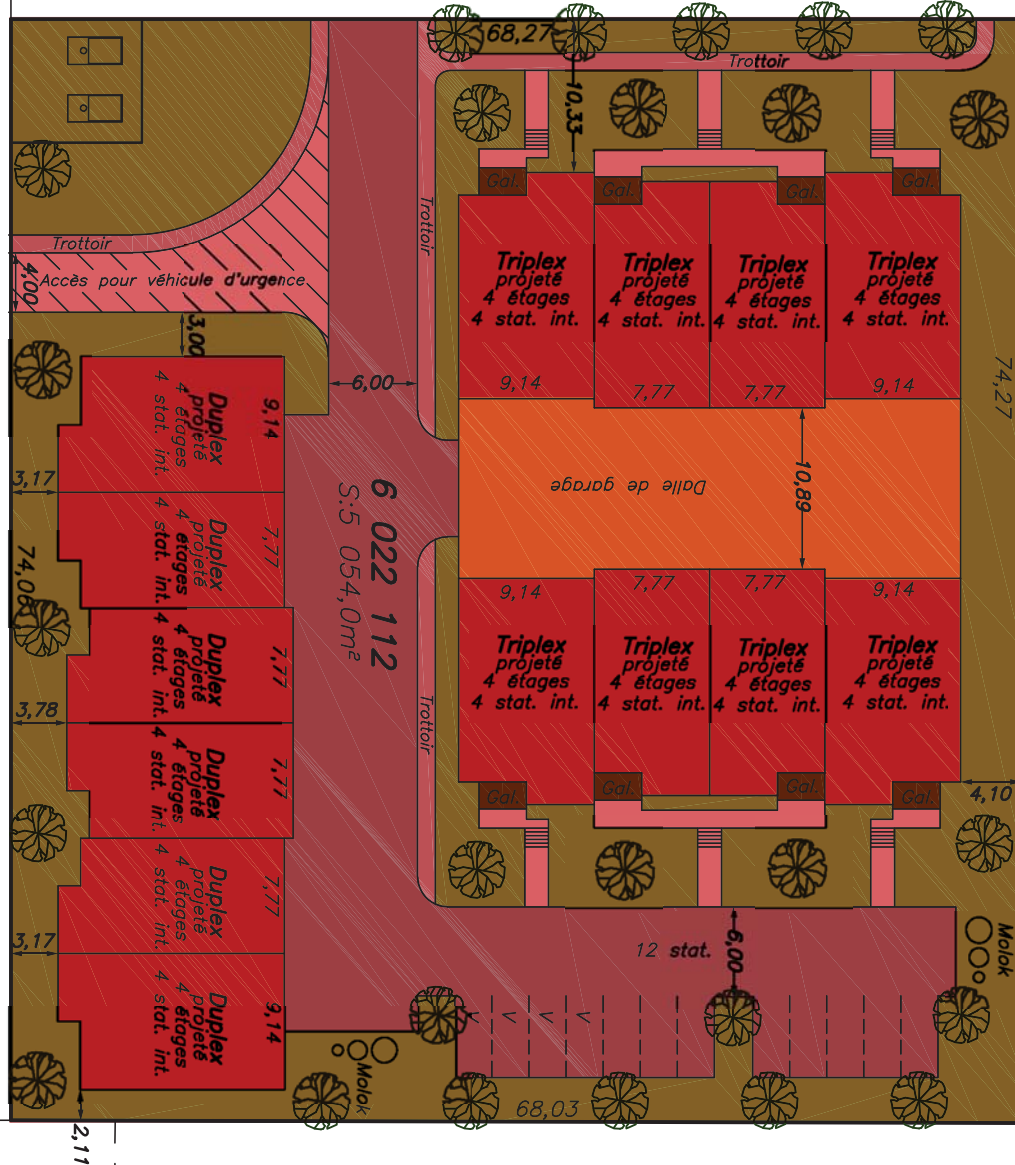
For sale

Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC

751

5 054 752



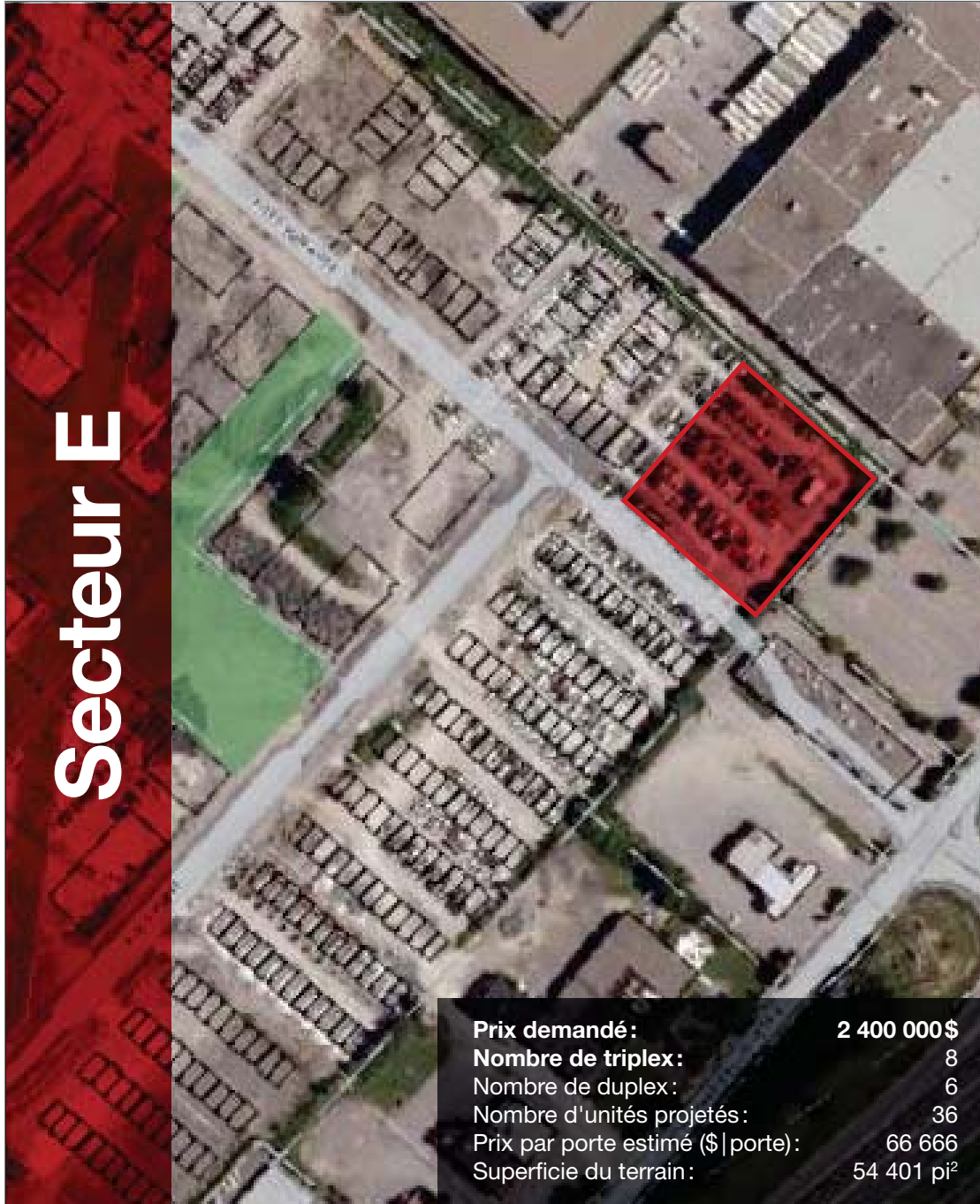
6 289 504

Secteur E

Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (S:1.)
1 mètre x 3,28 = mesure en pieds

PLAN

Secteur E



Prix demandé: 2 400 000\$
Nombre de triplex: 8
Nombre de duplex: 6
Nombre d'unités projetés: 36
Prix par porte estimé (\$ | porte): 66 666
Superficie du terrain: 54 401 pi²

À vendre
For sale
 Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac
SQUARE CANDIAC

VILLE DE CANDIAC
 Grille des usages et normes
 Annexe B

CLASSES D'USAGES PERMIS						
HABITATION H						
unifamiliale	H-1	•	•			
bi et trifamiliale	H-2					
multitplex	H-3					
multifamiliale	H-4			•	•	
COMMERCCE C						
détails et services de proximité	C-1					•
artériel léger	C-2					
détails et services grande surface	C-3					
véhicule et services pétroliers	C-4					
INDUSTRIE I						
prestige	I-1					
légère	I-2					
lourde	I-3					
COMMUNAUTAIRE P						
institutionnel et administratif locale	P-1					•
institutionnel et administratif régionale	P-2					
récréatif	P-3					
SERVICE PUBLIC U						
utilité publique	U-1					
AGRICOLE A						
agriculture léger	A-1					
CONSERVATION CO						
Conservation	CO-1					
USAGES SPECIFIQUEMENT						
exclus						(9)
permis						

NORMES PRESCRITES						
TERRAIN						
superficie (m ²)	min.	1 000	500	2 000	2 000	2 000
profondeur (m)	min.					
frontage (m)	min.					
STRUCTURE						
isolée			•	•	•	•
jumelée		•	•	•	•	•
contiguë		•	•	•	•	•
MARGES						
avant (m)	min.	5	3	3	3	3
avant (m)	max.	7	4	4	4	4
latérale (m)	min.	0	0 (10)	1	1	1
latérales totales (m)	min.	0 (10)				
arrière (m)	min.	4	4	4	4	4
BÂTIMENT						
hauteur (étages)	min.	2	2	2	2	2
hauteur (étages)	max.	3	4	4	4	4
hauteur (m)	max.					
superficie d'implantation (m ²)	min.					
largeur (m)	min.					
DENSITÉ						
logement/bâtiment	min.					
logement/bâtiment	max.					
espace bâti/terrain	min.	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
espace bâti/terrain	max.					
plancher/terrain (C.O.S.)	min.	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
plancher/terrain (C.O.S.)	max.					

DISPOSITIONS SPECIALES						
	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
					(5) (6)	
					(7) (8)	

H-152
 Feuillet 1 de 2

NOTES

- LA DENSITÉ MINIMALE BRUTE APPLICABLE À L'ENSEMBLE DU SECTEUR DE PPU "REQUALIFICATION DE LA PORTION SUD DU PARC INDUSTRIEL MONTCALM" EST DE 30 LOGEMENTS PAR HECTARE.
- LES USAGES DES CATEGORIES VOIE PUBLIQUE ET PARC.
- ZONAGE: CHAPITRE 9, SOUS-SECTION 3.12
- LES MARGES AVANT S'APPLIQUENT AUX FAÇADES PRINCIPALES ET LES MARGES ARRIERES S'APPLIQUENT AUX FAÇADES ARRIERES. LE TOUT TEL QU'ILLUSTRE LA FIGURE 9-1 DU RÉGLEMENT 5000 DE ZONAGE "PLAN DES FAÇADES".
- POUR LES BÂTIMENTS UTILISÉS EXCLUSIVEMENT À DES FINS COMMERCIALES, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE COMPRISE ENTRE 1000 ET 3 500 MÈTRES CARRÉS INCLUSIVEMENT.
- POUR LES BÂTIMENTS UTILISÉS EXCLUSIVEMENT À DES FINS DE BUREAUX, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE INFÉRIEURE À 1000 MÈTRES CARRÉS.
- POUR LES BÂTIMENTS MIXTES UTILISÉS SIMULTANÉMENT À PLUS D'UNE CATÉGORIE D'USAGES, LA SUPERFICIE DE PLANCHER BRUTE TOTALE DOIT ÊTRE INFÉRIEURE À 3 000 MÈTRES CARRÉS.
- L'USAGE C-1 EST AUTORISÉ UNIQUEMENT AU REZ-DE-CHAUSSEE
- LE SERVICE À L'AUTO
- LES UNITÉS DES EXTRÉMITÉS DOIVENT RESPECTIVEMENT AVOIR UNE MARGE MINIMALE DE UN (1) MÈTRE.

DIVERS			
PPIA	•	PPU	•
PAE			
PPCMOI	•		
UC			
Projet Intégré	•		

AMENDEMENTS		
NO. DE RÉGLEMENT	DATE	
5000-018	2015-11-30	
5000-023	2016-09-07	
5000-036	2018-09-04	
5000-038	2018-11-05	

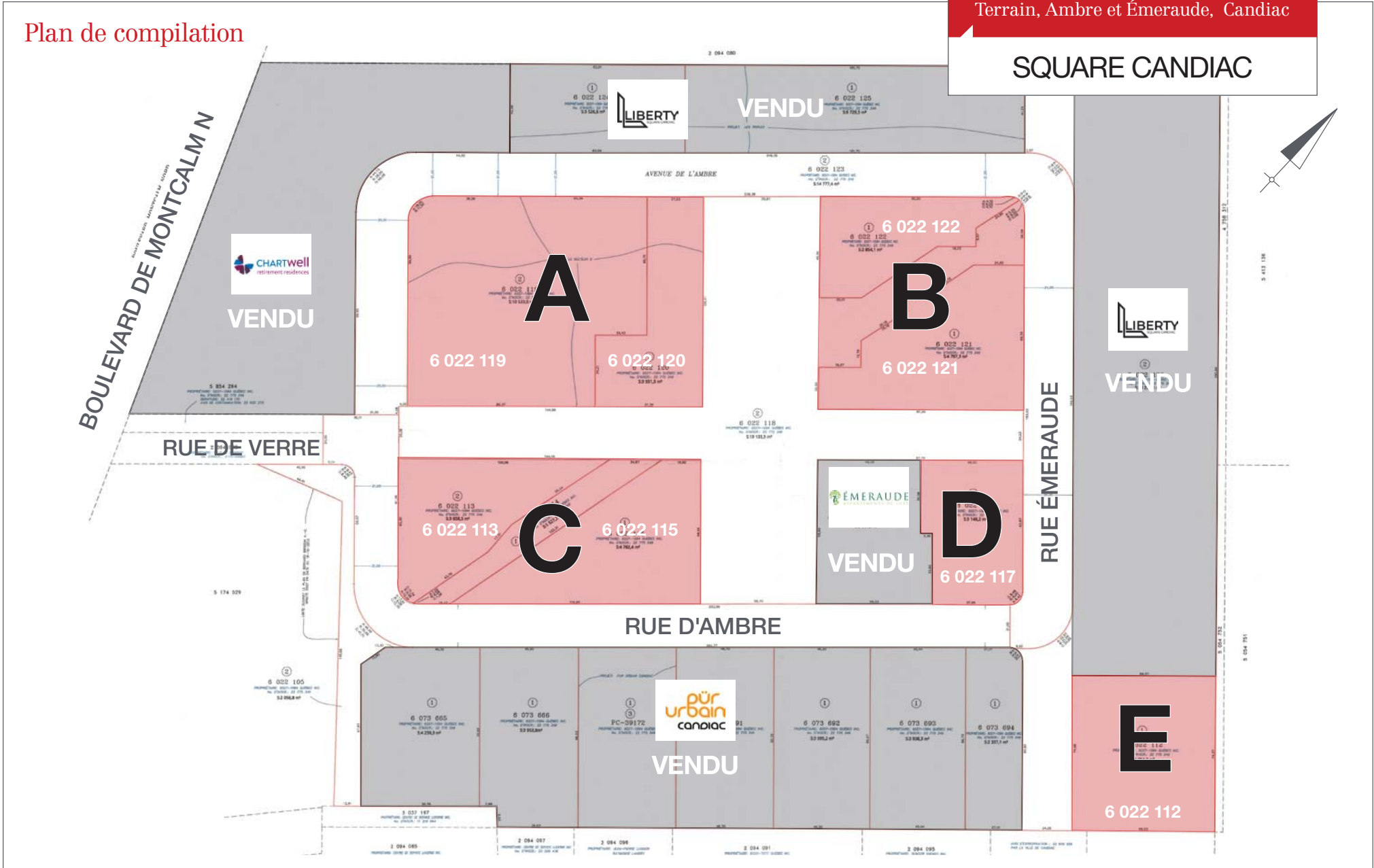
Zonage
 Numéro de lot
 (Cadastré du Québec)

6 022 112

Plan de compilation

À vendre
For sale
Terrain, Ambre et Émeraude, Candiac

SQUARE CANDIAC



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

ANNEXE C – (SOUS SCELLÉS) – PROJECTIONS DES FLUX DE TRÉSORERIE RÉVISÉS
