

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

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

25 mars 2021

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	3
Restrictions	6
Activités du Contrôleur depuis l'émission du dernier rapport.....	7
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 – (sous scellés) – Avis de Levée des Conditions Lot N

Annexe B – (sous scellés) – Promesse de Vente Lot I

Annexe C – Preuves de Réclamation

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

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

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

22. Ce Rapport a pour objet de fournir à la Cour des informations sur les éléments suivants :
- a) Les activités du Contrôleur depuis le dépôt du Neuvième Rapport du Contrôleur, soit :
 - i. L'administration du dossier;
 - ii. Une mise à jour des démarches effectuées pour la vente de terrains;
 - iii. 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** »);
 - iv. Processus de réclamation;
 - 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 11 semaines terminée le 20 mars 2021, comparés aux projections de flux de trésorerie prévisionnels présentées dans le Neuvième Rapport du Contrôleur (« **Flux de Trésorerie Prévisionnels – Neuvième 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 7 juillet 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 juin 2021.

RESTRICTIONS

23. 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** »).
24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. 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.
28. 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 matérialisaient, les variations pourraient être significatives.
29. 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.
30. Sauf indication contraire, tous les montants indiqués dans le Rapport sont en dollars canadiens.

ACTIVITÉS DU CONTRÔLEUR DEPUIS L'ÉMISSION DU DERNIER RAPPORT

Administration

31. Depuis le dépôt de son dernier rapport, le Contrôleur a notamment :
- a) Mis à jour le site internet du Contrôleur home.kpmg/ca/squarecandiac et home.kpmg/ca/squarecandiac-fr, pour mettre à disposition les requêtes déposées, les ordonnances émises depuis le 26 janvier 2021 ainsi que le Neuvième 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 Municipalité 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;
 - 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) Coordonné et assuré l'achèvement des travaux d'infrastructure;
 - g) Supervisé et assisté le processus de règlement visant le partage entre les Indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices.
 - h) Poursuivi ses efforts de vente des terrains avec l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires, par le biais du courtier retenu, soit NAI Terramont Commercial (le « **Courtier** »).

Démarches pour effectuer la vente de terrains

32. Le Contrôleur, de concert avec le Courtier, poursuit les efforts de vente des terrains dans l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires.
33. Depuis l'émission du Neuvième Rapport du Contrôleur, les lots suivants ont fait l'objet d'avancement dans le processus de mise en vente :
- a) *Lot A et B – 6 022 119 et 6 022 120 / Lot C et D – 6 022 121 et 6 022 122*
 - i. Tel que mentionné dans le Neuvième Rapport du Contrôleur, le Contrôleur était en attente d'un rapport de contre-expertise (le « **Rapport de Contre-Expertise** ») visant à évaluer certains éléments invoqués par le promettant acheteur justifiant une réduction significative de prix (les « **Éléments de Réduction de Prix** »).
 - ii. Vers le 1^{er} février 2021, le Contrôleur a obtenu la version finale du Rapport de Contre-Expertise.

- iii. Dans les jours suivants, après consultation avec nos experts, le Rapport de Contre-Expertise fut partagé avec le promettant acheteur afin qu'il puisse en évaluer les conclusions relativement à l'existence et au quantum des Éléments de Réduction de Prix.
- iv. Durant la première semaine de février, le promettant acheteur a alors réitéré au Contrôleur son intérêt à faire l'acquisition des lots A, B, C et D et a demandé une période d'environ deux (2) semaines pour mettre à jour sa vérification diligente et son modèle financier.
- v. Vers le 20 février 2021, le promettant acheteur a informé le Courtier qu'il avait besoin d'un court délai additionnel.
- vi. Puisque le promettant acheteur continuait de manifester son intérêt et d'investir des efforts dans sa vérification diligente, le Contrôleur a jugé acceptable de lui accorder le délai nécessaire avant d'approcher d'autres acheteurs potentiels sur le marché.
- vii. Toutefois, le 16 mars 2021, le promettant acheteur s'est officiellement retiré du processus d'achat en alléguant que certains de ses chantiers, interrompus avant les Mesures-Covid, devaient redémarrer sous peu, nécessiteraient la mobilisation d'importantes ressources et rendaient désormais impossible l'achat des Lots A-B-C-D.
- viii. Dans les jours suivant cette annonce, l'un des Indivisaires a informé le Contrôleur de son intention de déposer un plan d'arrangement pour le bénéfice des créanciers de 9227 d'ici la fin du mois de mars 2021.
- ix. De ce fait, le Contrôleur n'a donc pas sollicité d'autres acheteurs potentiels pour ces lots.
- x. Un Plan devrait être déposé avant l'audition du 31 mars prochain.

b) Lots G et H – 6 022 113 / 6 022 115

- i. Le 21 janvier 2021, la Cour a rendu un jugement (le « **Jugement Transaction G et H** ») rejetant la demande de Société Immobilière Gagné (« **SIG** ») relativement à la distribution du produit de vente G et H.
- ii. Le 25 janvier 2021, le Contrôleur a déposé les fonds de 4,6 M\$ détenus en fiducie en remboursement du solde du Financement DIP.
- iii. Suite à des discussions entre le Contrôleur et les parties concernées, une entente a été conclue entre Desjardins, SIG et Environnement Routier NRJ inc. (« **NRJ** ») afin de libérer une somme de 500 000 \$ à même le produit de vente à titre de remboursement partiel des créances dues à SIG et NRJ. La documentation nécessaire pour formaliser cette entente n'a toutefois pas encore été finalisée, celle-ci faisant l'objet de discussions entre les avocats des diverses parties impliquées.

c) Lots I et N – 6 022 117 / 6 022 112

- i. Tel que mentionné dans le Neuvième Rapport du Contrôleur, une promesse de vente a été acceptée pour les lots I et N d'un promettant acheteur le 24 novembre 2020.
- ii. Vers le 20 février 2021, le promettant acheteur a demandé une extension de délai de la vérification diligente afin de compléter leurs tests environnementaux sur les lots I et N.
- iii. Le Contrôleur a consenti à cette demande et a signé une prolongation de la période de vérification diligente jusqu'au 19 mars 2021.

- iv. Le 19 mars 2021, le promettant acheteur a envoyé au Contrôleur les avis suivants :
 - 1. Lot I : Avis de non-réalisation des conditions, rendant donc la promesse d'achat quant au lot I nulle et non avenue.
 - 2. Lot N : Avis de levée des conditions de sa vérification diligente, le promettant acheteur s'engageant donc à donner instructions au notaire instrumentant pour la préparation d'un acte de vente en vue de la signature d'un acte de vente dans les 21 jours, soit au plus tard le 9 avril 2021. Une copie de cet avis est jointe sous scellés au soutien de ce rapport à l'**Annexe A**.
 - v. Parallèlement au retrait de la promesse de vente du lot I, le Contrôleur a reçu une offre d'un acheteur intéressé et familier avec le Projet, celui-ci ayant déjà déposé par le passé une offre pour l'achat de ce lot.
 - vi. Cet acheteur s'est montré motivé et prêt à conclure rapidement, et une promesse de vente a donc été acceptée le 20 mars 2021 (« **Promesse de Vente Lot I** ») par le Contrôleur.
 - vii. La Promesse de Vente Lot I ne prévoit aucune période de vérification diligente, il est prévu que l'acte de vente sera signé le 29 mars 2021. Une copie de cette promesse de vente est jointe sous scellés au soutien de ce rapport à l'**Annexe B**.
34. En parallèle, le Contrôleur poursuit ses efforts visant la construction des infrastructures essentielles au Projet.

Processus de Règlement entre les Actionnaires

35. Tel qu'annoncé à la Cour dans ses rapports précédents, le Contrôleur supervise le processus de règlement entre les Indivisaires.
36. Une offre de règlement a été formulée par Canada inc. le 22 janvier 2021 à 9325-7277 Québec inc. (l'« **Offre de Règlement 9325** »).
37. L'Offre de Règlement 9325 a finalement échoué le 27 janvier 2021 sans qu'elle ne reçoive réponse.
38. Vers la fin de février 2021, Canada inc. a informé le Contrôleur de son intention de déposer une requête visant à obtenir la permission de convoquer une assemblée pour soumettre un plan d'arrangement aux créanciers de 9227. Nous vous référons à la section « Aperçu du Plan » pour plus de détails.
39. Nous avons été informés qu'une des principales conditions au Plan est qu'un règlement intervienne entre les Indivisaires impliqués dans 9227.
40. À cet effet, et comme mentionné à la Cour lors d'auditions précédentes, un règlement entre les Indivisaires semble essentiel afin de permettre une éventuelle sortie du processus de restructuration. Par conséquent, le Contrôleur est d'avis qu'une intervention éventuelle de la Cour dans le processus de règlement pourra devenir nécessaire.

Processus de réclamation

41. La section suivante résume l'évolution du processus de traitement des réclamations mené par le Contrôleur depuis le Neuvième rapport du Contrôleur le 26 janvier dernier. Le Contrôleur présente à l'**Annexe C** un tableau à jour du statut des preuves de réclamation par catégorie de créanciers soit les créanciers ordinaires, garantis et détenteurs d'hypothèque légale de la construction.
42. Le Contrôleur a envoyé un avis de rejet partiel à 110302 Canada inc. et à la Ville de Candiac qui était en suspens en date du Neuvième Rapport du Contrôleur.
43. À la date du présent rapport, 110302 Canada inc. dispose toujours d'un délai d'appel de l'avis de rejet partiel du Contrôleur, conformément à la procédure indiquée au paragraphe 8 de l'Ordonnance de Réclamations.
44. Le 3 mars 2021, Coffrage Atlantique inc. a envoyé au Contrôleur, par l'entremise de ses procureurs, un acte de désistement de sa requête en appel de l'avis de rejet du Contrôleur.
45. Par conséquent, les créanciers ayant produit une requête en appel des avis de rejet total ou partiel du Contrôleur (« **Requête en Appel de l'Avis de Rejet** ») et qui demeurent en attente sont les suivants :
 - a) Construction Gerpro inc. (« **Gerpro** »);
 - b) 9361-4048 Québec inc.;
 - c) 93448181 Québec inc.;
 - d) A. & J.L. Bourgeois Itée.
46. Le Contrôleur a eu des discussions avec les procureurs de Gerpro. Malheureusement, il n'a pas été possible d'en arriver à une entente quant au sort de leur Requête en Appel de l'Avis de Rejet.
47. Dans ces circonstances, il a été convenu avec les procureurs de Gerpro qu'une audience à la Cour pour débattre de la Requête en Appel de l'Avis de Rejet était nécessaire.
48. À ce jour, aucune date d'audience n'a été fixée pour entendre la Requête en Appel de l'Avis de Rejet de Gerpro et certaines informations requises par le Tribunal devant encore être fournies.
49. Quant aux autres Requêtes en Appel d'Avis de Rejet, aucun développement n'a eu lieu depuis l'audience du 29 janvier 2021.
50. Le Contrôleur va poursuivre ses efforts de négociation quant aux différentes Requêtes en Appel d'Avis de Rejet afin d'établir la validité et le quantum définitif de ces réclamations, et ce, dans l'objectif de favoriser le dépôt d'un Plan et l'acceptation de celui-ci par les créanciers.

Procédures légales en cours

51. Tel que mentionné dans le Huitième Rapport du Contrôleur, trois (3) demandes distinctes (les « **Trois Demandes** ») ont été déposées au dossier de la Cour visant ultimement à récupérer des sommes dues ou pouvant être dues aux Débitrices par les compagnies 9344-8181 Québec inc., 9361-4048 Québec inc. et Groupe Xpansion Québec inc. (les « **Intimés** »).
52. Les Trois Demandes sont les suivantes :
 - a) Une requête pour jugement déclaratoire, ordonnance de sauvegarde et déclaration d'inopposabilité (« **Requête Jugement Déclaratoire** ») afin de clarifier le droit de 9227 quant à une participation aux profits générés par certaines des Intimés.
 - b) Une requête pour directives (« **Requête pour Directives** ») afin d'obtenir des directives relatives à l'interprétation de différentes ententes contractuelles entre les Intimés et 9227;
 - 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.
53. Comme prévu aux échéanciers déposés à la Cour, un interrogatoire du M. Jean Pessoa, représentant des Intimés, a eu lieu le 4 février 2021.
54. À la suite de cet interrogatoire, certains engagements requis et certaines questions posées par le procureur du Contrôleur ont fait l'objet d'objections de la part du procureur des Intimés. Le Contrôleur est d'avis que ces engagements sont nécessaires afin de poursuivre les procédures des Trois Demandes.
55. Une audition pour débattre de ces objections a eu lieu le 18 mars 2021.
56. La Cour a rendu son jugement le 19 mars 2021.
57. Le Contrôleur procédera à l'analyse des informations fournies suite au jugement et débutera la préparation de la déclaration commune avec le procureur des Intimés afin de fixer une date d'audience.
58. Il est à noter que le Plan est conditionnel à ce qu'un règlement ou un jugement final intervienne entre la Débitrice 9227 et les Intimés quant aux Trois Demandes.

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

59. Tel que mentionné dans le Huitième 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.
60. Les procédures quant aux Préavis de Résiliation de Contrat se font en parallèle à celle des Trois Demandes.

61. Le Contrôleur déposera également une déclaration commune, de concert avec le procureur des Intimés, afin de fixer une date d'audience quant à cette question.
62. Par ailleurs, le Plan est également conditionnel à ce qu'un règlement ou un jugement final intervienne entre 9344-8181 Québec inc. et 9227 quant au Préavis de Résiliation de Contrat.

Processus de vente – 170, boulevard de l'Industrie

63. Comme annoncé à la Cour dans le Huitième Rapport du Contrôleur en janvier 2021, le Contrôleur était en préparation d'un processus d'appel d'offres pour la vente d'un immeuble connu et désigné comme étant le 170, boulevard de l'Industrie à Candiac.
64. Cet immeuble constitue l'unique actif de 9336 et sa vente avait pour objectif de permettre le remboursement intégral des créanciers de 9336 et, par conséquent, la fin des procédures en vertu de la LACC pour cette entité.
65. Toutefois, avant que le Contrôleur ne lance officiellement le processus d'appel d'offres, des négociations ont été amorcées entre les Indivisaires visant le rachat de la participation de 9325 dans 9336 par Canada inc.
66. Le 11 mars 2021, une entente de principe a été acceptée pour le transfert des droits, titres et intérêts de 9325 dans la débitrice 9336 par 110302 Canada inc.
67. À ce jour, les procureurs respectifs des Indivisaires préparent la documentation requise afin d'officialiser cette entente.
68. 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.
69. Par conséquent, le Contrôleur demande une prorogation de la Période de Suspension des Procédures pour 9336 jusqu'au 30 juin 2021. Toutefois, il est probable que 9336 mette fin par la suite aux procédures entreprises sous la LACC.

RENOUVELLEMENT DU DIP

70. 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.
71. Comme il s'agit d'un financement de type crédit rotatif et intérimaire jusqu'à concurrence de 3 300 000 \$ (la « **Limite de Crédit** »), Desjardins a déboursé le Financement DIP en date du 7 février 2020.
72. Depuis l'approbation du Financement DIP, Desjardins a accepté de proroger la date d'échéance du prêt (« **Date d'Échéance** ») jusqu'au 31 mars 2021 et d'augmenter la Limite de Crédit à 4 300 000 \$.
73. 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.
74. Au 20 mars 2021, l'utilisation du financement DIP était nulle, mais selon les Flux de Trésorerie Prévisionnels, le Financement DIP sera nécessaire pour continuer les opérations jusqu'au 30 juin 2021.
75. Afin de poursuivre les efforts de restructuration en cours, le Contrôleur a demandé à Desjardins de proroger la Date d'Échéance au 30 juin 2021.
76. Le 24 mars 2021, le Contrôleur a présenté à Desjardins une version à jour de son cahier de sollicitation au soutien de la demande de prorogation de la Date d'Échéance.
77. Les négociations se poursuivent avec Desjardins, et le Contrôleur prévoit être en mesure de confirmer au Tribunal le renouvellement de l'entente avec Desjardins, lors de l'audition du 31 mars prochain.

FLUX DE TRÉSORERIE RÉELS VERSUS PRÉVISIONNELS

78. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels révisés – Neuvième Rapport du Contrôleur ont été déposés le 26 janvier 2021. Ceux-ci couvraient la période de 13 semaines se terminant le 3 avril 2021.
79. Les tableaux, présentés sous scellés à l'**Annexe D**, résument les recettes et débours réels pour la période de 10 semaines qui se terminait le 13 mars 2021, comparativement aux Flux de Trésorerie Prévisionnels révisés – Neuvième Rapport du Contrôleur.
80. En date du 20 mars 2021, l'encaisse de 9227 était approximativement de 895 000 \$ et l'utilisation de la marge de crédit du Financement DIP était nulle, ce qui représente un écart favorable de 785 000 \$ par rapport aux Flux de Trésorerie Prévisionnels – Neuvième Rapport du Contrôleur. Les principales raisons de cet impact favorable sont :
- a) Écart défavorable temporaire sur la collection des taxes de vente courantes de 634 000 \$.
 - 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 de 885 000 \$, ceux-ci seront complétés au printemps et à l'été 2021.
 - c) Écart favorable temporaire sur les dépenses de gérant de chantier.
 - d) Écart favorable temporaire sur les honoraires.
81. 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.
82. 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

83. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés, présentés sous scellés à l'**Annexe E** et portant sur la Période des Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisée, soit 15 semaines se terminant le 3 juillet 2021, ont été établis par le Contrôleur à partir d'hypothèses probables et conjecturales.
84. Les Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés tiennent compte de la transaction pour les lots I et N, puisque le promettant acheteur a levé ses conditions pour le lot N, tandis qu'un nouvel acheteur a été identifié pour le lot I. Certains autres lots font l'objet d'avancement dans le processus de mise en vente. Nous vous referons à la section « Démarche pour effectuer la vente de terrains » du présent Rapport pour plus de détails.
- a) Durant la période de 15 semaines, 9227 prévoit encaisser des sommes provenant des sources suivantes :
- i. Vente des terrains I et N;
 - ii. 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. Travaux de câblage pour les utilités publiques et Hydro-Québec;
 3. Construction du mur acoustique;
 4. Installation de signalisation sur les rues;
 5. Révision des plans et devis et surveillance des chantiers;
 6. Retrait de la terre – Lot N;
 - 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. Frais professionnels pour le Financement DIP.
85. 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 juin 2021. Il en va de même pour 9336.

DEMANDE D'EXTENSION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDURES

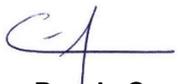
86. Le 25 mars 2021, le Contrôleur a déposé la Requête visant l'obtention d'une ordonnance qui prorogerait la période de suspension des procédures au 30 juin 2021. Le Contrôleur espère que cette période sera suffisante afin de :
- a) Poursuivre son analyse en vertu du Processus de Réclamation de l'existence, 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) Poursuivre, de concert avec le Courtier, les efforts de vente des terrains avec l'objectif de conclure des transactions dans le cours normal des affaires;
 - d) Assurer la signature des actes de vente pour les transactions des lots I et N;
 - e) Superviser le processus de règlement visant le partage entre les indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices;
 - f) Poursuivre les démarches entreprises pour les Trois Demandes, conformément aux échéanciers déposés;
 - 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

87. Le Contrôleur est d'avis que les conclusions recherchées dans la Requête devraient être octroyées par la Cour.
88. À la lumière des derniers avancements, notamment quant au dépôt de la Requête du Plan, le Contrôleur est d'avis que les prochains mois permettront d'améliorer significativement la situation financière des Débitrices et d'envisager une sortie éventuelle du processus de restructuration sous la LACC pour la Débitrice 9227.
89. 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 ainsi que de leurs actifs et celles-ci seront en meilleure position pour soumettre un plan d'arrangement viable à leurs créanciers.

Fait à Montréal, le 25 mars 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 – (SOUS SCÉLLÉS) – AVIS DE LEVÉE DES CONDITIONS LOT N

ANNEXE B – (SOUS SCELLÉS) – PROMESSE DE VENTE LOT I

ANNEXE C – PREUVES DE RÉCLAMATION

Preuves de réclamation en date du 25 mars 2021

Créanciers ordinaires

9227-1584 Québec inc.

ID	Nom	Montant réclamation	Montant payé ¹ / contesté	Réclamation admise	Requête en Appel de l'Avis de Rejet
1	Construction Gerpro Inc.	951 723 \$	951 723 \$	- \$	En vigueur
2	9361-4048 Québec inc. (JMJ Immobilier)	704 702 \$	680 085 \$	24 616 \$	En vigueur
3	9344-8181 Québec inc. (Pur Urbain)	513 375 \$	513 375 \$	- \$	En vigueur
4	Neuf Architectes	83 703 \$	- \$	83 703 \$	-
5	FNX innov	56 909 \$	3 564 \$	53 345 \$	-
6	Innédesign & ass	44 734 \$	- \$	44 734 \$	-
7	Système intérieurs Bernard MNJ & associées	17 515 \$	- \$	17 515 \$	-
8	PBA Immobilier inc.	14 372 \$	- \$	14 372 \$	-
9	9198-6547 Québec inc.	9 611 \$	- \$	9 611 \$	-
10	Spiegel Sohmer	9 565 \$	- \$	9 565 \$	-
11	Balayage Rive-Sud	8 301 \$	- \$	8 301 \$	-
12	EY	7 186 \$	- \$	7 186 \$	-
13	Le Groupe-Conseil Génipur inc.	5 527 \$	1 089 \$	4 438 \$	-
14	Cabinet Juridique Sodavex inc.	4 614 \$	- \$	4 614 \$	-
15	Arsenault Arpenteurs Géomètres inc.	4 067 \$	4 067 \$	- \$	-
16	9056-7488 Québec inc.	2 272 \$	- \$	2 272 \$	-
17	A. & J.L. Bourgeois Ltée	32 \$	- \$	32 \$	En vigueur
Total réclamations ordinaires - Avant société liée		2 438 208 \$	2 153 904 \$	284 304 \$	-
18	110302 Canada Inc.	1 896 681 \$	631 932 \$	1 264 749 \$	-
Total réclamations ordinaires - Après société liée		4 334 889 \$	2 785 836 \$	1 549 052 \$	-

Créanciers garantis

9227-1584 Québec inc.

ID	Nom	Montant réclamation	Montant payé ¹ / contesté	Réclamation admise	Requête en Appel de l'Avis de Rejet
1	Caisse Desjardins de Terrebonne ²	7 373 083 \$	3 302 402 \$	4 070 681 \$	-
2	Société Immobilière Gagné Inc.	4 684 908 \$	221 958 \$	4 462 950 \$	-
3	Garadex Inc.	904 426 \$	904 426 \$	- \$	-
4	Ville de Candiac	614 434 \$	424 684 \$	189 750 \$	-
Total créanciers garantis		13 576 852 \$	4 853 470 \$	8 723 382 \$	-

Détenteurs hypothèques légales constructions

9227-1584 Québec inc.

ID	Nom	Montant réclamation	Montant contesté	Réclamation admise	Requête en Appel de l'Avis de Rejet
1	Construction Gerpro Inc.	2 410 747 \$	340 572 \$	2 070 175 \$	-
2	A. & J.L. Bourgeois Ltée	1 521 960 \$	- \$	1 521 960 \$	-
3	Environnement Routier NRJ Inc.	225 591 \$	- \$	225 591 \$	-
4	Excavation René St-Pierre Inc.	137 760 \$	- \$	137 760 \$	-
5	Stantec Experts-Conseils Ltée	105 180 \$	- \$	105 180 \$	-
6	Groupe ABS Inc.	46 379 \$	- \$	46 379 \$	-
7	Plomberie J. Vachon inc.	93 118 \$	93 118 \$	- \$	-
8	Coffrage Atlantique inc.	534 470 \$	534 470 \$	- \$	Désisté
Total hypothèques légales - Avant société liée		5 075 204 \$	968 159 \$	4 107 044 \$	-
9	110302 Canada Inc.	1 562 691 \$	- \$	1 562 691 \$	-
Total hypothèques légales - Après société liée		6 637 894 \$	968 159 \$	5 669 735 \$	-
Total - Avant société liée		21 090 263 \$	7 975 533 \$	13 114 730 \$	-
Total - Après société liée		24 549 635 \$	8 607 466 \$	15 942 169 \$	-

1 : Les montants payés sont relatifs à :

(i). paiement par le Contrôleur de services courants ayant été inclus dans les preuves de réclamation, soit des services rendus après l'ordonnance initiale du 22 novembre 2020. Le Contrôleur continue de payer dans le cours normal des affaires tous les biens et services rendus après cette date.

(ii). remboursement de la dette long terme de créanciers garantis suite à la vente d'un terrain.

g terme de créanciers garantis suite à la vente d'un terrain.

2 : La réclamation admise de la Caisse Desjardins de Terrebonne inclut la marge de crédit en lien avec le Financement DIP. À la date du présent rapport, l'utilisation de cette marge de crédit était nulle. Le montant réduit correspond donc au montant du Financement DIP remboursé depuis le dépôt de la preuve de

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

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