

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*

---

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

---

26 janvier 2021

## **TABLE DES MATIÈRES**

---

Introduction .....	3
Restrictions .....	6
Activités du Contrôleur depuis l'émission du dernier rapport.....	7
Renouvellement du DIP .....	10
Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés.....	11
Demande d'extension de la période de suspension des procédures.....	12
Observations du Contrôleur .....	13

## **ANNEXE**

---

Annexe A – (sous scellé) – Flux de Trésorerie Prévisionnel Révisé

## 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. De façon concomitante au dépôt de ce neuvième 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 31 mars 2021.
20. 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 Huitième 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 »).
  - b) Le processus de renouvellement du DIP;

- c) La demande de prorogation de la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 31 mars 2021;
- d) Les observations du Contrôleur concernant les conclusions de la Requête.

## RESTRICTIONS

---

21. 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** »).
22. 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.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. 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.
28. Sauf indication contraire, tous les montants indiqués dans le Rapport sont en dollars canadiens.

## **ACTIVITÉS DU CONTRÔLEUR DEPUIS L'ÉMISSION DU DERNIER RAPPORT**

---

### **Administration**

29. Depuis le dépôt du Huitième Rapport du Contrôleur, le Contrôleur a notamment :
- a) Mis à jour le site internet du Contrôleur [home.kpmg/ca/squarecandiac](http://home.kpmg/ca/squarecandiac) et [home.kpmg/ca/squarecandiac-fr](http://home.kpmg/ca/squarecandiac-fr), pour mettre à disposition les requêtes déposées, les ordonnances émises depuis le 14 janvier 2021 ainsi que le Huitième 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) 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**

30. 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.
31. Depuis l'émission du Huitième 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 Huitième Rapport du Contrôleur, le promettant acheteur a informé le Contrôleur le 27 novembre 2020 qu'il ne comptait plus se prévaloir de la promesse de vente.
    - ii. Les discussions avec celui-ci ont été maintenues pour permettre au Contrôleur d'obtenir 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** »).

- iii. Le 15 janvier 2021, le Contrôleur a présenté les résultats du Rapport de Contre-Expertise au promettant acheteur et son appréciation des Éléments de Réduction de Prix.
- iv. À la suite de cette rencontre, le promettant acheteur a demandé d'obtenir une copie du Rapport de Contre-Expertise.
- v. Le Contrôleur demeure en attente de la version finale du Rapport de Contre-Expertise, lequel devrait être disponible au plus tard le 28 janvier 2021.
- vi. Suite aux dernières discussions intervenues, le Contrôleur demeure d'avis que le promettant-acheteur doit toujours être considéré comme un acheteur potentiel.
- vii. Toutefois, il est difficile de prévoir la période de temps nécessaire à la conclusion d'une transaction pour ces lots.

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

- i. Tel que mentionné dans le Huitième Rapport du Contrôleur, Société Immobilière Gagné (« **SIG** ») a déposé au dossier de la Cour une demande pour diverses ordonnances relatives à la distribution du produit de la vente des lots G et H (le « **Litige Transaction G et H** ») afin de déterminer les termes de la distribution du produit de vente entre Desjardins et SIG.
- ii. L'audition du Litige Transaction G et H a eu lieu comme prévu le 14 janvier 2021.
- iii. Le 21 janvier 2021, la Cour a rendu un jugement (le « **Jugement Transaction G et H** ») rejetant la demande de SIG relative à la distribution du produit de vente G et H.
- iv. Le 22 janvier 2021, Desjardins a exigé que les fonds de 4,6 M\$ détenus en fiducie par le Contrôleur soient transférés au compte bancaire du Contrôleur en remboursement du solde du Financement DIP.
- v. Le Contrôleur s'est conformé à la demande de Desjardins le 25 janvier 2021.

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

- i. Tel que mentionné au Huitième Rapport du Contrôleur, une promesse de vente a été acceptée pour les lots I et N par un promettant acheteur le 24 novembre 2020.
- ii. Le promettant acheteur procède à sa vérification diligente conformément aux conditions prévues à la promesse de vente. La période de vérification est d'une durée de 90 jours et prendra fin le 22 février 2021.
- iii. Le Contrôleur a obtenu une mise à jour de l'avancement de la vérification diligente de la part du Courtier, celle-ci peut être résumée ainsi :
  - 1. Le promettant acheteur a rencontré la Ville de Candiac qui a confirmé, entre autre chose, que le zonage permet la construction du type d'habitation qu'il prévoit construire;
  - 2. Le promettant acheteur a informé le Courtier que, selon ses prévisions actuelles, le nombre d'unités pouvant être construites sur ces lots permettent la construction d'un projet immobilier viable;
  - 3. Le promettant acheteur demeure en attente des résultats de test de sol ainsi que d'une étude de marché.

4. Bien que ces éléments demeurent critiques, le Courtier est d'avis la vérification diligente avance bien.

32. Le Contrôleur poursuit ses efforts visant la construction des infrastructures essentielles au Projet.

### ***Processus de Règlement entre les Actionnaires***

33. Tel qu'annoncé à la Cour dans ses rapports précédents, le Contrôleur supervise le processus de règlement entre les Indivisaires.
34. Le 10 novembre 2020, 9325-7277 Québec inc. a formulé une offre de règlement (l'« **Offre de Règlement 9325** »), à 110302 Canada inc. visant un règlement avec deux (2) options :
  - a) Partage en nature des terrains de 9227 entre les deux Indivisaires;
  - b) Partage monétaire visant le rachat de la participation de Canada inc. dans les Débitrices.
35. Bien que l'Offre de Règlement 9325 ait permis un retour à la table de négociations après plusieurs semaines d'inactivité, celle-ci a été rejetée par Canada inc. le 16 novembre 2020.
36. Le 22 janvier 2021, Canada inc. a formulé une offre de règlement (l'« **Offre de Règlement Canada inc.** »).
37. 9325 a jusqu'au 27 janvier 2021 pour accepter l'Offre de Règlement Canada inc. En date du présent Rapport, 9325 n'y a toujours pas répondu.
38. Tel que mentionné à la Cour lors d'auditions précédentes, nous sommes d'avis qu'un règlement entre les parties est nécessaire afin de permettre une sortie du processus de restructuration. À cet effet, le Contrôleur a soumis aux indivisaires au cours de la dernière semaine un tableau d'analyse de la valeur excédentaire projeté afin de les guider dans leur processus de règlement.

## **RENOUVELLEMENT DU DIP**

---

39. Tel que mentionné dans le Huitième Rapport du Contrôleur, Desjardins a refusé la demande du Contrôleur de proroger le Financement DIP au 31 mars 2021 et d'augmenter la limite de crédit à 5 300 000 \$ en raison de l'incertitude causée par le Litige Transaction G et H, mais a consenti à une extension de celui-ci selon les termes en vigueur jusqu'au 31 janvier 2021.
40. Suite aux conclusions du Jugement Transaction G et H, Desjardins nous a manifesté son intention de proroger le Financement DIP jusqu'au 31 mars 2021.
41. Bien que le renouvellement du Financement DIP ne soit pas finalisé en date du présent rapport, le Contrôleur est d'avis que l'entente avec Desjardins le sera avant l'audition du 29 janvier 2021.

## **FLUX DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNEL RÉVISÉ**

---

42. Le Flux de Trésorerie Prévisionnel Révisé, présenté sous scellé à l'**Annexe A** et portant sur la Période des Flux de Trésorerie Prévisionnel Révisé, soit 13 semaines se terminant le 3 avril 2021, ont été établis par le Contrôleur à partir d'hypothèses probables et conjecturales.
43. Le Flux de Trésorerie Prévisionnel Révisé repose sur les mêmes hypothèses que les Flux de Trésorerie inclus au Huitième Rapport du Contrôleur, à l'exception de l'encaissement des fonds détenus en Fidéicommiss suite au Jugement Transaction G et H.
44. Nous vous référons à la section « Flux de Trésorerie Prévisionnels Révisés » du Huitième Rapport du Contrôleur pour plus de détails quant aux hypothèses sous-jacentes à ces prévisions financières.

## **DEMANDE D'EXTENSION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDUES**

45. Le 26 janvier 2021, le Contrôleur a déposé une Requête visant l'obtention d'une ordonnance qui prorogerait la période de suspension des procédures au 31 mars 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, particulièrement à la lumière des avancements significatifs survenus au cours des dernières semaines;
  - d) Superviser le processus de règlement visant le partage entre les indivisaires des propriétés immobilières détenues par les Débitrices;
  - e) Poursuivre les démarches entreprises pour les Trois Demandes, conformément aux échéanciers déposés;
  - f) Poursuivre les efforts de construction de certaines infrastructures essentielles;
  - g) Lancer et superviser le processus de vente du 170, de l'Industrie.
  - h) Faire rapport à la Cour et aux parties intéressées de l'évaluation du Contrôleur et de ses recommandations quant aux options de restructuration;
  - i) Prendre toute autre action jugée nécessaire ou souhaitable.

## **OBSERVATIONS DU CONTRÔLEUR**

---

46. Le Contrôleur est d'avis que les conclusions recherchées dans la Requête devraient être octroyées par la Cour.
47. À la lumière de l'avancement récent dans le processus de vente de terrains, le Contrôleur est d'avis que les prochains mois permettront d'améliorer significativement la situation financière des Débitrices.
48. Le Contrôleur est d'avis que la demande visant à proroger la Période de Suspension des Procédures jusqu'au 31 mars 2021 devrait lui permettre de continuer les efforts de restructuration.
49. 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 26 janvier 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 SCELLÉ) – FLUX DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNEL RÉVISÉ**

---