



André Allard & Associés Inc.

Syndics autorisés en insolvabilité

1435, rue St-Alexandre, Suite 900, Montréal, Québec H3A 2G4

Téléphone: (514) 282-6776 Télécopieur: (514) 282-6776

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
NO COUR : 700-11-017854-177

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

DANS L'AFFAIRE DU PLAN
D'ARRANGEMENT ET DE LA
RÉORGANISATION DE :

9333-9109 QUÉBEC INC., personne morale légalement constitué sous la Loi sur les sociétés par actions, ayant son siège au 1523, chemin du Pays-Brûlé, ville de Varennes, district judiciaire de Richelieu, province de Québec, J3X 1P7;
(ci-après « 9109 »)

et

9333-9315 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée sous la Loi sur les sociétés par actions, ayant son siège au 1523, chemin du Pays-Brûlé, ville de Varennes, district judiciaire de Richelieu, province de Québec, J3X 1P7;
(ci-après « 9315 »)

et

9333-9331 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée sous la Loi sur les sociétés par actions, ayant son siège au 12-7 rue Jonh F. Kennedy, ville de St-Jérôme, district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J7Y 4B4;
(ci-après « 9331 »)

et

9333-9026 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée sous la Loi sur les sociétés par actions, ayant son siège au 1523, chemin du Pays-Brûlé, ville de Varennes, district judiciaire de Richelieu, province de Québec, J3X 1P7;
(ci-après « 9026 »)

et

9333-8424 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée sous la Loi sur les sociétés par actions ayant son siège au 1523, chemin du Pays-Brûlé, ville de Varennes, district judiciaire de Richelieu, province de Québec, J3X 1P7;
(ci-après « 8424 »)

et

9333-9059 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée sous la Loi sur les sociétés par actions ayant son siège au 1523, chemin du Pays-Brûlé, ville de Varennes, district judiciaire de Richelieu, province de Québec, J3X 1P7;
(ci-après « 9059 »)

et

9333-9125 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée sous la Loi sur les sociétés par actions ayant son siège au 1523, chemin du Pays-Brûlé, ville de Varennes, district judiciaire de Richelieu, province de Québec, J3X 1P7;
(ci-après « 9125 »)

et

9333-9216 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée sous la Loi sur les sociétés par actions ayant son siège au 12-7 rue Jonh F. Kennedy, ville de St-Jérôme, district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J7Y 4B4;
(ci-après « 9216 »)

et

9335-5923 QUÉBEC INC., personne morale légalement constituée sous la Loi sur les sociétés par actions ayant son siège au 12-7 rue Jonh F. Kennedy, ville de St-Jérôme, district judiciaire de Terrebonne, province de Québec, J7Y 4B4;
(ci-après « 5923 »)

Requérantes

ET

ISABELLE COLLETTE, domiciliée au 1523, chemin du Pays-Brûlé, ville de Varennes, district judiciaire de Richelieu, province de Québec, J3X 1P7;

et

GROUPE COLLETTE, personne morale légalement constituée sous la Loi sur les sociétés par actions, ayant son siège au 1523, chemin du Pays-Brûlé, ville de Varennes, district judiciaire de Richelieu, province de Québec, J3X 1P7;

et

8317399 CANADA INC. personne morale légalement constituée
sous la Loi canadienne sur les sociétés par actions, ayant son siège
au 1523, chemin du Pays-Brûlé, ville de Varennes, district
judiciaire de Richelieu, province de Québec, J3X 1P7;

Mises-en-cause

ET

ANDRÉ ALLARD ET ASSOCIÉS INC.

Contrôleur proposé

**RAPPORT ADRESSÉ À LA COUR PAR
ANDRÉ ALLARD ET ASSOCIÉS INC.
EN SA QUALITE DE CONTRÔLEUR**

*Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies L.R.C. 1985, C.C-3
en sa version modifiée)*

INTRODUCTION

1. À moins d'indication contraire, tous les montants d'argents mentionnés au présent rapport sont exprimés en dollars canadiens. Les mots qui débutent par une lettre minuscule et qui ne sont pas définis dans les présentes ont la signification qui leur a été donnée dans la Requête pour Ordonnance initiale (la **Requête**) déposée en vertu de *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la **LACC**);
2. Ce rapport est déposé au dossier de cette Honorable Cour afin de fournir à celle-ci les informations pertinentes au sujet des éléments factuels et procéduraux décrits au paragraphe 3 ci-dessous et pour lui faire part des recommandations du Contrôleur concernant la *Demande pour l'émission d'une ordonnance autorisant les Requérantes à obtenir une prorogation des délais de suspension des procédures ainsi qu'un financement temporaire* (le **Rapport**); ;
3. Le Rapport porte sur les sujets suivants :
 - (i) l'état de l'évolution de l'encaisse;
 - (ii) informations demandées aux requérantes;
 - (iii) la demande de financement temporaire prioritaire;
 - (iv) la demande de prorogation des délais de suspension des procédures;
 - (v) la recommandation du Contrôleur.
4. Aux fins de la préparation de ce Rapport, le Contrôleur proposé s'est fié sur l'information financière non audité des Sociétés, les documents comptables de Sociétés, la Requête et les discussions tenues avec les membres de la direction des Sociétés ainsi qu'avec leurs conseillers juridiques. Bien que le Contrôleur proposé ait révisé l'information de façon préliminaire qui lui a

été remise, le Contrôleur proposé n'a pas fait d'audit comptable ni procédé à d'autre vérification de cette information. Les projections financières incluses dans le Rapport étant fondée sur les hypothèses retenues par la direction des Sociétés concernant des événements à venir, les résultats réels pourraient différer des renseignements présentés et les écarts pourraient être importants;

L'ETAT DE L'EVOLUTION DE L'ENCAISSE EN REGARD DE 9333-9059 QUEBEC INC. (PROJET TROIS-RIVIERES - PROJET 1) ET 9333-9126 QUEBEC INC. (PROJET SAINT-ESPRIT – PROJET 2)

5. 9333-9059 Québec Inc. – Projet Trois-Rivières – Projet 1 Le Contrôleur a inclus des photos en annexe du présent rapport (Annexe 1) qui rendent bien compte de l'état de lieux.
6. Ce projet est presque terminé et ne requiert que des travaux mineurs pour l'être totalement. Le Contrôleur est d'avis que la soumission du Groupe Collette Inc. (Pièce R-4) au montant de 9 583\$ est raisonnable. Les revenus mensuels bruts générés par les baux actuellement en vigueur sont de 17 850\$. Le Contrôleur a inclus des photos en annexe du présent rapport (Annexe 1) qui rendent compte de l'état des lieux.
7. Selon l'information obtenue par le Contrôleur d'un représentant des Requérantes, aucun travail n'a été fait en vue de terminer ce projet depuis l'audition du 4 janvier 2018.

9333-9216 Québec Inc. – Projet Saint-Esprit – Projet 2

8. Ce projet est parachevé à 40%. La Requérante a transmis au Contrôleur une soumission préparée par le Groupe Collette Inc. (Pièce R-7) afin de compléter les travaux liés à ce projet. Cette soumission est de 562 369,75\$. Le Contrôleur a par ailleurs reçu de Groupe Collette Inc. un calendrier des travaux à être effectués sur une base hebdomadaire s'échelonnant sur une période de huit semaines. Ce calendrier fait état des travaux requis et d'une évaluation du coût de ces travaux, sur une base hebdomadaire. Le Contrôleur est d'avis que cette soumission est raisonnable. Étant donné les conditions hivernales qui prévaudront pour encore trois mois, l'abandon du chantier avant la fin des travaux, l'absence de chauffage et d'isolation, le Contrôleur est d'avis que ces facteurs rendront la valeur du projet inférieure à la valeur du terrain. Le Contrôleur a inclus des photos en annexe du présent rapport (Annexe 2) qui rendent compte de l'état des lieux.
9. Selon l'information obtenue par le Contrôleur d'un représentant des Requérantes, aucun travail n'a été fait en vue de continuer ce projet depuis l'audition du 4 janvier 2018.

INFORMATIONS DEMANDEES PAR LE CONTROLEUR A ISABELLE COLLETTE OU SON REPRESENTANT ET QUE LE CONTROLEUR N'A PAS OBTENUES

10. Le Contrôleur s'est adressé à Isabelle Collette ou son représentant en vue d'obtenir les informations suivantes :

En ce qui concerne la requérante 9333-9059 Québec Inc. :

- La liste complète des locataires;
- Les coordonnées complètes de chaque locataire;
- L'occupation ou non des lieux par ces locataires;
- Le loyer mensuel payable par chaque locataire;
- Confirmation du paiement du loyer pour le mois de janvier 2018, le montant payé, la date du paiement et le bénéficiaire du paiement;

En ce qui concerne toutes les requérantes :

- Qui sont les actionnaires des Débitrices;
- Combien d'actions les actionnaires détiennent-ils;
- Si ces actions confèrent un droit de vote dont l'exercice permet d'élire une majorité d'administrateurs;

Ces informations ont été demandées au Contrôleur par les procureurs de Capital Corporation Ltd.

LA DEMANDE DE FINANCEMENT TEMPORAIRE PRIORITAIRE

11. Le Contrôleur fait part au tribunal de ses réserves quant au montant sollicité par les Requérantes ainsi que le mécanisme d'octroi et l'assiette de la sûreté prioritaire recherchée par le Prêteur temporaire;
12. Le Contrôleur est d'avis qu'une somme de 800 000\$ suffira à assurer le paiement du coût des travaux à être effectués en regard des Projets 1 et 2 ci-haut mentionnés, le paiement des honoraires et débours dus aux professionnels ayant participé l'actuelle restructuration des Requérantes et sa mise en place ainsi que ceux à être encourus si la présente ordonnance est prononcée. Elle permettra aussi la création d'un fonds de réserve en regard des coûts souvent imprévisibles dans le domaine de la construction.
13. Quoiqu'il ne s'agit pas de la responsabilité première du Contrôleur de s'exprimer sur l'assiette de la sûreté prioritaire recherchée par le Prêteur temporaire, le Contrôleur a certaines réticences sur l'octroi d'une sûreté globale portant sur la totalité des actifs de l'ensemble des Requérantes vu les conséquences potentielles pour les prêteurs hypothécaires existants.

LA DEMANDE DE PROROGATION DES DELAIS DE SUSPENSION DES PROCEDURES


14. La demande de prorogation de quatre-vingt dix jours faite par les Requérantes est raisonnable selon le Contrôleur en ce qu'elle devrait permettre aux Requérantes concernés de compléter en totalité ou en quasi-totalité les Projets 1 et 2 et de poursuivre les discussions et négociations déjà entreprises ou qui les seront avec ses créanciers hypothécaires, incluant ceux qui sont titulaires d'une hypothèque légale de la construction.

LA RECOMMANDATION DU CONTROLEUR

15. Sujet aux réserves du Contrôleur faites aux paragraphes 12 et 13, le Contrôleur est d'avis que la *Demande pour l'émission d'une ordonnance autorisant les Requéranes à obtenir une prorogation des délais de suspension des procédures ainsi qu'un financement temporaire* devrait être accordée par la cour.

DATE à Montréal, ce 1^{er} février 2018.

ANDRÉ ALLARD & ASSOCIES INC.
En sa qualité de Contrôleur



André Allard, CPA, CA, SAI