

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

COUR SUPÉRIEURE  
Chambre commerciale

«Loi sur les arrangements avec les créanciers  
des compagnies (LACC)»

NO DE COUR : 200-11-024647-185  
NUNÉRO DE DOSSIER : 0000387-2018-QC

---

**DANS L'AFFAIRE DU PLAN D'ARRANGEMENT  
AVEC LES CRÉANCIERS DE :**

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE TILLY DE LAVAL  
ET PROMOTIONS ANNE DELISLE INC.**, sociétés  
légalement constituées en vertu du Code civil du  
Québec, ayant leur siège au 101, route Proulx,  
Deschambault, province de Québec, G0A 1S0.

« la Compagnie »

-ET-

**LEMIEUX NOLET INC.**, personne morale légalement  
constituée ayant une place d'affaires au 1610, Alphonse-  
Desjardins, bureau 400, Lévis (Québec) G6V 0H1.

« le Contrôleur »

---

**RAPPORT DU CONTRÔLEUR SUR L'ÉTAT  
DES AFFAIRES ET DES FINANCES DE LA COMPAGNIE**

---

**1. OBJET**

Le présent document est le **premier** rapport du Contrôleur dans le cadre de la procédure en vertu de la LACC et a pour objet de faire rapport à l'Honorable Louis Dionne, juge de la Cour supérieure, de l'évolution de la situation des affaires de la Compagnie dans le cadre d'une demande en prorogation de délai pour le dépôt du plan d'arrangement et pour le renouvellement de l'ordonnance initiale et de la suspension des procédures en vertu de l'article 11.02 de la LACC obtenue le 14 février 2018.

**2. AVIS AU LECTEUR**

Dans le cadre de la préparation du présent rapport et de ses commentaires, le Contrôleur s'en est remis à des informations financières non vérifiées, aux livres et registres de la Compagnie, aux informations et projections financières préparées par la Compagnie ainsi qu'aux discussions qu'il a eues avec les membres de la direction et les employés de la Compagnie. Le Contrôleur n'a pas procédé à quelque vérification, ni examen et n'a pas autrement tenté de contrôler l'exactitude ou l'intégralité desdites informations. Le Contrôleur n'exprime donc aucune opinion ni quelque autre forme d'assurance à l'égard de l'information contenue dans le présent rapport. Certaines informations mentionnées dans le présent rapport constituent des prévisions ou des projections.

Les prévisions et projections financières n'ont fait l'objet d'aucune vérification ni d'aucun examen comme prévu dans le Manuel de l'Institut Canadien des Comptables Agréés. Le cas échéant, les informations financières prospectives contenues dans le présent rapport ont été préparées par la Compagnie en fonction des estimations et hypothèses de la direction. Ces projections étant fondées sur des hypothèses se rapportant à des événements et situations futurs, le lecteur doit garder à l'esprit que les résultats réels seront différents de ces projections, même si les hypothèses se concrétisent et que ces différences peuvent être importantes.

### **3. NATURE DES ACTIVITÉS**

La Société en commandite Tilly de Laval est une société en vertu des Lois du Québec et dont le commandité est la société Promotions Anne Delisle inc. Cette dernière a pour actionnaire la société 9010-1429 Québec inc. et madame Anne Delisle.

Les dirigeants des entreprises sont madame Anne Delisle et monsieur Gaétan Mathieu.

Les débitrices débutent leurs activités au tournant des années 1990 par l'acquisition d'un ensemble immobilier nommé « Ile Locas » destiné à la construction multi-résidentielle.

### **4. HISTORIQUE ET CAUSE DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES**

L'origine des difficultés financières découle essentiellement d'un litige avec la Ville de Laval, municipalité où se trouve le projet de l'Ile Locas.

Suite au commencement des travaux d'aménagement de l'Ile Locas dans les années 1990, plusieurs divergences entre les débitrices et la Ville de Laval sont survenues entraînant une série de litiges jusqu'à ce qu'un jugement (en 2002) et une transaction homologuée avec la Ville de Laval (en 2004) viennent clarifier la situation et permettre aux débitrices de poursuivre leur développement de l'Ile Locas.

Suite à cette transaction, d'autres difficultés furent rencontrées. La Ville de Laval imposa de nouvelles réglementations et exigences au développement du projet. Enfin, la Ville de Laval signifia aux débitrices qu'elle refusait de reconnaître la transaction homologuée en 2004 affectant ainsi le développement potentiel de l'Ile Locas.

La guérilla judiciaire qui prévaut depuis plusieurs années a eu pour effet de retarder considérablement le développement de l'Ile Locas et d'affecter la capacité financière des débitrices entraînant un manque de liquidités.

### **5. SUIVI DES ACTIVITÉS**

- Suite à l'ordonnance initiale rendue le 14 février 2018, les débitrices ont entamé le processus de mise à jour de leurs informations financières et fiscales.
- Les procureurs de ces dernières ont débuté leur travail entourant l'analyse des assises juridiques entourant la contestation de la position de la Ville de Laval.
- Une rencontre de planification et de démarrage a eu lieu entre le contrôleur et les procureurs des débitrices.

- Le contrôleur, en support aux débitrices, a entrepris d'obtenir une offre pour l'évaluation de la valeur de l'Ile Locas et de son potentiel de développement.
- Les démarches sont en voie d'être complétées pour la mise en place finale du financement intérimaire (DIP).
- Des contacts ont été établis avec différents créanciers afin de maintenir un canal de communication approprié avec ces derniers.

## **6. ANALYSE DES RÉSULTATS**

Les débitrices n'ont aucune opération et le financement intérimaire (DIP) est en cours de mise en place. Aucune recette ni aucun débours n'ont eu lieu depuis l'ordonnance initiale.

## **7. PLAN D'ARRANGEMENT**

La formation d'un plan d'arrangement dépend essentiellement des démarches juridiques entreprises contre la Ville de Laval. Les résultats découlant des procédures entreprises contre la Ville de Laval ou de tout autre arrangement à intervenir seront déterminant pour la valeur qui pourra être obtenue de la réalisation de l'Ile Locas.

Aucun règlement de litige entre la Ville de Laval et les débitrices n'ayant encore eu lieu et aucune offre pour la vente de l'Ile Locas reçue par le contrôleur et les débitrices, ces dernières ne sont pas en mesure de présenter à ce jour un plan d'arrangement aux créanciers.

## **8. PROJECTIONS FINANCIÈRES ET RAPPORT DU CONTRÔLEUR**

L'état des projections sur l'évolution de l'encaisse de Société en commandite Tilly de Laval et Promotions Anne Delisle inc. qui est joint à la requête en prorogation de délai sous R1 en date du 8 mars 2018 et qui porte sur la période du 15 mars 2018 au 13 juillet 2018, a été préparé par la direction de la Compagnie pour les fins décrites à la note 1, en s'appuyant sur les hypothèses probables décrites à la note 3.

Notre révision a consisté en enquêtes, analyses et discussions sur les informations qui nous ont été fournies par certains membres de la direction et employés de la Compagnie. Comme il n'est pas nécessaire d'étayer les hypothèses, notre travail à leur sujet s'est limité à une évaluation de leur conformité avec le but de l'état de l'évolution de l'encaisse. Nous avons également révisé les fondements des hypothèses utilisées dans la préparation et la présentation de l'état de l'évolution de l'encaisse tels qu'ils nous ont été fournis par la direction de la Compagnie.

Notre révision ne nous a pas permis de relever quoi que ce soit qui nous permettrait de conclure que, sur un aspect essentiel quelconque;

- a) Les hypothèses ne correspondent pas au but de l'état de l'évolution de l'encaisse;
- b) À la date du rapport, les hypothèses avancées par la direction ne sont pas convenablement étayées et ne cadrent pas avec les projets de la Compagnie, ou ne constituent pas un fondement raisonnable pour l'état de l'évolution de l'encaisse, compte tenu des hypothèses;
- c) L'état de l'évolution de l'encaisse ne reflète pas les hypothèses.

Puisque l'état de l'évolution de l'encaisse se fonde sur des hypothèses quant à l'avenir, les résultats réels peuvent varier considérablement par rapport aux indications fournies, et ce, même si les hypothèses se matérialisent et que les variations sont importantes. Par conséquent, nous n'exprimons aucune assurance que l'état de l'évolution de l'encaisse va effectivement se réaliser. Nous n'exprimons non plus aucune opinion ni assurance sur l'exactitude des renseignements financiers contenus dans le présent rapport, ou sur lesquels nous nous sommes appuyés pour le préparer.

L'état de l'évolution de l'encaisse a été préparé pour les seules fins décrites à la note 1 de ladite évolution de l'encaisse, et le lecteur est prié de noter qu'il pourrait se révéler insuffisant à d'autres fins.

## 9. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Considérant que :

- Depuis l'ordonnance initiale, les débitrices ont entamé le processus de mise à jour de leurs informations financières et fiscales.
- Une demande d'offre de service est lancée pour l'évaluation de l'Ile Locas afin de déterminer la valeur potentielle dans le cadre de sa réalisation à venir.
- Les procureurs des débitrices ont entamé leurs démarches d'analyse des assises juridiques contre la Ville de Laval.
- Les sommes prévues aux projections financières sont toujours disponibles et le financement intérimaire est à se mettre en place.
- La volonté des créanciers d'en arriver à un dénouement dans le dossier est toujours présente.
- Les débitrices ont agi et continue d'agir de bonne foi avec toute la diligence voulue.

Par conséquent, le contrôleur est d'avis que la demande de délai est raisonnable et à l'avantage des créanciers. C'est pourquoi il recommande qu'elle soit accordée.

Le 12 mars 2018

LEMIEUX NOLET INC.

Ès qualité de contrôleur



Par : Martin Poirier, CPA, CA, CIRP, SAI