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 »

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

---

1. OBJET

Le présent document est le onzième rapport du Contrôleur dans le cadre de la procédure en vertu de la LACC et a pour objet de faire rapport à l'Honorable Denis Jacques, 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 ainsi un manque de liquidités.

5. SUIVI DES ACTIVITÉS

Du 14 février 2018 au 15 mars 2018

- 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 d'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.

Du 15 mars 2018 au 10 juillet 2018

A) Financement intérimaire (DIP)

- Le financement intérimaire (DIP), servant essentiellement à soutenir les efforts des professionnels au dossier, a éprouvé des difficultés à se mettre en place compte tenu de sa complexité. Ce dernier devant être garanti par des lettres de garantie bancaire émises en faveur du prêteur DIP par chacun des quatorze créanciers supportant le financement.

- Devant les difficultés à compléter la mise en place du DIP et les coûts y étant rattachés, les créanciers ont décidé de racheter le prêteur DIP pour ainsi financer eux-mêmes la procédure.

- Tout ce processus a évidemment engendré des coûts ainsi que des retards dans les actions des divers professionnels au dossier. Ces derniers accusaient des retards importants dans le paiement de leurs honoraires et ont supporté malgré tous les efforts de la débitrice dans ses actions.

- Les créanciers ont par la suite complété le rachat du financement intérimaire et mis à jour les professionnels au dossier en date du début mai.

B) Évaluation de l'Ile Locas et de son potentiel

- Le contrôleur, avec le concours de la débitrice, a mandaté une firme d'évaluateurs immobiliers (Gilbert Deschênes et Associés) ainsi qu'une firme d'urbanistes (BC2) afin de bien mesurer le potentiel de développement de l'Ile et d'en établir l'évaluation correspondante.

- Une rencontre de démarrage a eu lieu ainsi qu'une visite de l'Ile avec les professionnels affectés au dossier ainsi que la présence d'un représentant de la débitrice le 13 juin 2018.

C) Démarches juridiques

- Les procureurs de la débitrice sont intervenus dans les modifications au financement intérimaire.

- Une rencontre de mise au point a d'ailleurs eu lieu avec le contrôleur et les créanciers supportant le financement intérimaire le 1er mai 2018 afin de bien cerner les enjeux du dossier et de son financement.

- En parallèle, les procureurs de la débitrice ont poursuivi leurs démarches afin d'étoffer la requête à l'encontre de la Ville de Laval visant à faire reconnaître la validité de la transaction intervenue en 2004 entre la débitrice et la Ville de Laval. Plusieurs rencontres ont eu lieu afin de préciser les circonstances du recours ainsi que les détails de ce dernier.

- Les procureurs ont également tenté à plusieurs reprises de prendre contact avec les intervenants au dossier de la Ville de Laval pour valider l'ouverture de cette dernière à un règlement négocié permettant le développement de l'Ile. Les procureurs sont entrés en contact avec les intervenants de la Ville de Laval. Ceux-ci semblent fermés à l'idée de reconnaître la validité de la transaction survenue en 2004. La requête devra donc être finalisée à moins d'un revirement de situation.

D) Démarches auprès de développeurs et d'acquéreurs potentiels

- Le conseiller de la débitrice, chargé de démarcher des acheteurs potentiels pour l'actif immobilier, a eu deux rencontres avec des développeurs immobiliers de la région de Montréal et une prise de contact téléphonique avec un troisième.

- Parmi ces développeurs, l'un d'entre eux a confirmé son intérêt à formuler une offre pour l'acquisition de l'Ile.

Du 10 juillet 2018 au 14 septembre 2018

A) Financement intérimaire (DIP)

- Suite au rachat par les créanciers du financement intérimaire, ceux-ci ont rendu disponible la somme de 130 000,00 $ permettant ainsi au contrôleur de faire face à une partie des obligations des débitrices (taxes municipales et scolaires, évaluateur, ...)

- Des demandes ont été formulées au représentant du groupe de créanciers pour des décaissements supplémentaires afin de procéder à la mise à jour des comptes d'honoraires des professionnels au dossier.

- Une rencontre est à prévoir avec le groupe pour discuter de l'avancement du dossier et des difficultés à obtenir les décaissements.

B) Évaluation de l'Ile Locas et de son potentiel

- En date de ce rapport, le contrôleur est toujours en attente du premier rapport, soit celui de l'urbaniste qui permettra de statuer sur le potentiel de développement de l'Ile.

- Une version préliminaire du rapport a été discutée avec les procureurs de la débitrice et le contrôleur. Des précisions et des investigations complémentaires ont été demandées avant la sortie du rapport final. La sortie du rapport est imminente.

- En parallèle, le travail de l'évaluateur a débuté. Celui-ci ajustera son rapport en fonction des données du rapport de l'urbaniste.

- Le contrôleur, avec l'aide des créanciers, a donné un mandat à un biologiste d'identifier et d'évaluer les travaux à effectuer pour respecter les ordonnances du ministère de l'Environnement.

- Suite au rapport du biologiste, un mandat a été accordé pour effectuer les travaux requis.

C) Démarches juridiques

- Au cours de l'été, les procureurs ont avancé leur travail de rédaction de la requête à l'encontre de la Ville de Laval. La requête devrait être complétée au cours des prochaines semaines.

- Une rencontre sera sollicitée auprès de la Ville de Laval afin de tenter de dénouer l'impasse avant de débuter les démarches légales.

D) Démarches auprès de développeurs et d'acquéreurs potentiels

- Un développeur a signifié par écrit au contrôleur son intention de déposer une offre pour l'acquisition de l'Ile. Le conseiller de la débitrice est en contact avec le développeur et fera un suivi à ce dernier après la réception du rapport de l'urbaniste et de l'évaluation.

- Un autre groupe d'acquéreurs est en démarches auprès des dirigeants des débitrices. Plus de détails sont à venir dans les prochaines semaines.

Du 14 septembre 2018 au 21 novembre 2018

A) Financement intervenu

- Le contrôleur a reçu la somme de 65 000 $ du prêteur DIP ce qui lui a permis de mettre à jour une partie des professionnels au dossier.

- Une rencontre a eu lieu avec le regroupement des créanciers qui supportent le financement DIP pour discuter des différents enjeux du dossier et de son financement. La rencontre a eu lieu le 24 octobre 2018.

B) Évaluation de l'Ile Locas et de son potentiel

- Le contrôleur a reçu le rapport final de la firme d'urbaniste BC2 mandatée pour établir le potentiel de développement de l'Ile.

- L'évaluateur mandaté au dossier, la firme Gilbert Deschênes et Associés, a remis au contrôleur une version projet de l'évaluation de l'Ile le 1er novembre 2018.

- L'évaluation est présentement à l'étude et commentaires par les débitrices. Une version finale sera déposée à la Cour, sous pli confidentiel, dès son émission finale.

- Les travaux ordonnés par le ministère de l'Environnement ont eu lieu et le rapport de conformité est sur le point d'être déposé par la biologiste au dossier.

C) Démarches juridiques

- La requête à l'encontre de la Ville de Laval aux fins de faire revivre la transaction homologuée de 2004 est à toute fin complétée.

- La requête a été présentée à des représentants des créanciers très au fait du dossier pour commentaires et bonification.

- La requête a également fait l'objet de commentaires des débitrices.

- Les procureurs finaliseront la requête dès les prochains jours et prendront contact avec la Ville de Laval avant le dépôt de la requête pour s'enquérir des possibilités de règlement.

D) Démarches auprès de développeurs et d'acquéreurs potentiels

- Des approches sont en cours auprès de plusieurs développeurs.

- Selon l'ouverture de la Ville de Laval, le scénario de réalisation sera mis en place.

Du 21 novembre 2018 au 5 février 2019

A) Financement intervenu

- Le contrôleur a reçu la somme de 50 000 $ du prêteur DIP ce qui lui a permis de mettre à jour une partie des professionnels au dossier. Une somme d'environ 100 000$ demeure toujours à recevoir ainsi que des crédits sur intrants (TPS/TVQ) pour un montant d'environ 32 000$.

- Une rencontre devra avoir lieu avec le regroupement des créanciers qui supportent le financement DIP pour discuter des différents enjeux à venir du financement de la procédure.

B) Évaluation de l'Ile Locas et de son potentiel

- L'évaluateur mandaté au dossier, la firme Gilbert Deschênes et Associés, a remis au contrôleur une version finale de l'évaluation de l'Ile. Une copie sous pli confidentiel a d'ailleurs été transmise à la Cour.

- Les travaux ordonnés par le ministère de l'Environnement ont eu lieu et le rapport de conformité a été déposé par la biologiste au dossier.

- Le contrôleur a mandaté un ingénieur de la firme Englobe pour une étude préliminaire visant l'étude des milieux humides situés sur l'Ile dont les deux lacs artificiels. Le but étant de savoir si des possibilités s'offrent aux débitrices de construire sur ces emplacements comme initialement prévu.

C) Démarches juridiques

- La requête à l'encontre de la Ville de Laval aux fins de faire revivre la transaction homologuée de 2004 a été complétée et déposée à la Cour.

- Des échanges ont eu lieu entre les procureurs des parties impliquées.

D) Démarches auprès de développeurs et d'acquéreurs potentiels

- Des approches sont en cours auprès de plusieurs développeurs.

- Une circulaire d'information a été faite et transmise à plusieurs acquéreurs et/ou promoteurs potentiels dans une première ronde de sollicitation. Le conseiller des débitrices est présentement en contact avec plusieurs d'entre eux. Ces derniers ont jusqu'au 15 février 2019 pour déposer une

lettre d'intérêt. Par la suite, un travail de qualification des acheteurs sera effectué et une deuxième ronde de négociations avec des compléments d'informations se mettra en place pour en arriver à une transaction.

E) Autre

- La débitrice a fait produire ses déclarations fiscales.

Du 5 février 2019 au 18 juin 2019

A) Financement

- Le contrôleur a reçu la somme de 92 000 $ des prêteurs DIP depuis le 5 février 2019 afin de supporter les démarches du plan d'arrangement.

- Deux rencontres ont eu lieu avec le comité des créanciers supportant le financement intérimaire afin de sensibiliser ces derniers à la situation et explorer des pistes de solutions pour la suite des choses.

- D'ailleurs, une somme d'environ 130 000 $ est sur le point d'être transmise au contrôleur afin de procéder à la mise à jour des comptes des professionnels au dossier et la suite des choses.

- L'encaissement des crédits sur intrants (TPS/TVQ) prévu aux précédents états de trésorerie au montant de 32 000 $ a finalement été encaissé par la débitrice au montant de 36 000 $. La débitrice a utilisé la somme afin de payer des honoraires d'expertise d'une seconde évaluation immobilière et en paiement partiel de ses factures dues prévues aux états de trésorerie antérieurs.

- Une copie de cette nouvelle évaluation a été demandée par le contrôleur sous pli-cacheté.

B) Évaluation de l'Ile Locas et de son potentiel

- Le contrôleur a suspendu pour l'instant l'étude sur les milieux humides compte tenu des disponibilités financières au dossier.

- Le contrôleur a mandaté pour l'été 2019 le biologiste chargé d'effectuer les rapports et travaux exigés par le ministère de l'Environnement.

C) Démarches juridiques

- Le 13 mars 2019, lors d'une audience de gestion visant à déterminer l'échéancier de la procédure en cours contre la Ville de Laval, l'honorable Denis Jacques, juge de la Cour supérieure, a prorogé au 18 juin 2019 la prorogation de délais rendu le 5 février 2019.

- Le 26 avril 2019 s'est tenue une audience de gestion afin de trancher une objection soulevée lors de l'interrogatoire de M. Gaétan Mathieu visant le dévoilement des rapports d'expertises demandés par le contrôleur. La demande fut reportée après l'audition portant sur la prescription de la transaction de 2004.

D) Démarches auprès de développeurs et d'acquéreurs potentiels

- Le 7 mai 2019, le contrôleur a rencontré un acquéreur potentiel de l'Ile Locas et reçu une offre préliminaire.

- Le contrôleur et le procureur des débitrices ont pris acte de l'offre et ont informé l'offrant qu'un suivi lui sera fait dès que le débat sur la prescription sera tranché. Cette procédure ayant un impact important sur le potentiel de développement de l'Ile.

Du 18 juin 2019 au 15 octobre 2019

- Le contrôleur a pris les dispositions pour faire effectuer les travaux sur l'Ile Locas afin de se conformer aux ordonnances du ministère de l'Environnement.

- Le contrôleur a pris connaissance du rapport d'évaluation de l'Ile Locas effectuée par CAP Immobilier commandé par la débitrice. Il a discuté de la nature du mandat accordé avec l'évaluateur.

- À la suite de la publication par le Gouvernement du Québec de la nouvelle carte des zones inondables, le contrôleur, assisté par les procureurs de la débitrice, a pris les dispositions pour contester les conclusions du Gouvernement.

- Le contrôleur a également eu des pourparlers avec un courtier immobilier et un acheteur potentiel aux fins de vendre l'Ile Locas une fois la situation juridique éclaircie avec la Ville de Laval.

Du 15 octobre 2019 au 27 janvier 2020

A) Financement

- Le contrôleur a reçu la somme de 105 000 $ du prêteur DIP depuis le 18 juin 2019 afin de supporter les efforts de restauration.

- Le contrôleur a demandé et obtenu de son service de fiscalité une opinion sur l'impact fiscal de la vente de l'Ile Locas selon différents scénarios.

B) Démarches de vente

- Le contrôleur a reçu trois offres d'achat pour l'immeuble que constitue l'Ile Locas. Les offres d'achat sont assorties de conditions reliées à la validité de la transaction survenue en 2004 avec la Ville de Laval ainsi que du caractère exécutoire de celle-ci.

C) Démarches juridiques

- Les procureurs de la débitrice ont comparu sur la requête visant à déterminer que la transaction de 2004 était non-prescrite.

- La débitrice a obtenu gain de cause dans cette affaire mais la Ville de Laval a porté en appel la décision. L'audition est prévue pour le 5 février 2020.

Du 27 janvier 2020 au 18 septembre 2020

A) Financement

- Le contrôleur a reçu la somme de 117 000 $ du prêteur DIP depuis le 27 janvier 2020 afin de supporter les efforts de restauration.

- Le contrôleur est en discussion avec le prêteur DIP afin d'assurer la suite du financement de la procédure en raison des dépassements probables de l'enveloppe du financement DIP initial.

- Il n'est pas impossible que soit éventuellement déposée une demande de financement intérimaire DIP complémentaire afin de supporter les efforts de restructuration de la débitrice.

B) Démarches de vente

- Le contrôleur détient toujours trois offres d'achat pour l'immeuble que constitue l'Ile Locas.

- Les offres d'achat sont assorties de conditions reliées à la validité de la transaction survenue en 2004 avec la Ville de Laval ainsi que du caractère exécutoire de celle-ci.

C) Démarches juridiques

- La débitrice a obtenu gain de cause en ce qui a trait à la non-prescription de la transaction survenue avec la Ville de Laval en 2004 mais la Ville de Laval a porté en appel la décision. L'audition en appel a eu lieu le 5 février 2020, mais le délai pour en appeler étant expiré, la cause a été déférée en Cour supérieure afin d'obtenir la permission d'en appeler hors délai. La Cour supérieure a rejeté cette demande d'extension de délai le 26 février 2020. Les délais pour en appeler de cette décision ont été suspendus en raison de la crise sanitaire COVID 19.

D) Travaux sur l'Ile Locas

- Au cours des derniers mois, avec le concours de créanciers impliqués au dossier, plusieurs travaux ont été effectués dont notamment :

    - Afin de se conformer aux ordonnances du ministère de l'Environnement émises par le passé, la débitrice, avec le concours des créanciers impliqués au dossier, a fait procéder aux travaux de plantation requis selon les instructions prévues aux ordonnances du ministère de l'Environnement.

    - La Firme FNX-Innov inc. a été mandatée pour confirmer la conformité des plantations effectuées en regard des exigences du ministère de l'Environnement.

    - La firme Biodiversité Conseils inc. a été mandatée pour identifier la présence ou non de zones humides sur les lieux prévus de construction. Le rapport fait état d'aucune zone humide à ces endroits.

    - La firme Giroux arpentage inc. a procédé à une analyse au sol et par photos satellites de la ligne des hautes eaux afin de faire corriger la nouvelle norme d'août 2019 du Gouvernement du Québec, la ''ZIS'' ainsi que celle de la communauté urbaine de Montréal de juin 2020. L'analyse tend à démontrer qu'aucun des endroits prévus de construction n'est situé en zone inondable.

- Les créanciers impliqués sont en attente d'une offre de services de la firme Englobe inc. pour l'analyse du statut des deux excavations considérées présentement comme des milieux humides par la Ville de Laval.

Du 18 septembre 2020 au 9 mars 2021

A) Financement

- Le contrôleur a reçu la somme de 30 000 $ du prêteur DIP depuis le 18 septembre 2020 afin de supporter les efforts de restructuration.

- Le contrôleur, en collaboration avec les créanciers-prêteurs, a fait l'état de la situation quant à l'utilisation du financement intérimaire et des intérêts courus par rapport à la charge prioritaire accordée de 1,3 millions. Cette dernière étant atteinte, des démarches ont été entreprises pour protéger le financement avancé par les créanciers-prêteurs et pourvoir à une protection supplémentaire.

- Devant le manque de collaboration des dirigeants des débitrices, les créanciers-prêteurs, avec le concours du contrôleur, ont déposé une requête pour une extension du financement intérimaire (DIP) et accorder des pouvoirs supplémentaires au contrôleur afin de poursuivre le processus de restructuration.

- La requête a été entendue le 3 mars 2021 et accordée ce même jour. Le financement intérimaire a été porté à 1,1 millions et la charge prioritaire à 2,05 millions.

B) Démarches de vente

- Le contrôleur détient toujours trois offres d'achat pour l'immeuble que constitue l'Ile Locas.

- Les offres d'achat sont assorties de conditions reliées à la validité de la transaction survenue en 2004 avec la Ville de Laval ainsi que du caractère exécutoire de celle-ci.

- Le contrôleur a eu deux rencontres avec des intervenants du monde immobilier afin d'évaluer la meilleure façon de mettre en place un processus de vente lorsque le temps sera venu.

C) Démarches juridiques

- Au cours des dernières semaines les procureurs des parties ont transmis à la Cour les conclusions recherchées lors du procès à venir du 9 au 11 mars 2021. Ces conclusions paramètreront les obligations entre les débitrices et la Ville de Laval dans un éventuel développement immobilier de l'Ile Locas.

- En marge des démarches juridiques, le contrôleur a tenté d'entrer en contact avec le directeur général de la Ville de Laval afin d'évaluer s'il était possible de tenir des discussions sur le développement éventuel de l'Ile Locas. Le tout fut improductif, le directeur général de la Ville s'en est remis aux procédures judiciaires en cours et les procureurs du contrôleur et de la Ville n'en sont venus à aucune entente.

Du 9 mars 2021 au 30 septembre 2021

A) Financement

- Le contrôleur a reçu la somme de 83 000 $ du prêteur DIP depuis le 9 mars 2021 afin de supporter les efforts de restructuration.

- Le contrôleur a payé les taxes municipales et scolaires des débitrices et mis à jour en partie les honoraires des professionnels au dossier.

B) Démarches de vente

- Le contrôleur est toujours en contact avec les trois acheteurs ayant déposé des offres d'achat pour l'immeuble des débitrices. Ces offres sont en attente d'un dénouement du litige opposant la débitrice à la Ville de Laval.

C) Démarches juridiques

- La Cour a donné raison aux débitrices lors du procès du 9 au 11 mars 2021 portant sur le caractère exécutoire de la transaction de 2004 survenue entre la débitrice et la Ville de Laval.

- La Ville de Laval s'est vu refuser la possibilité d'en appeler par la Cour d'appel car l'appel fut logé hors délai.

- Face à ce refus, la Ville de Laval a demandé, lors de l'audition du 19 mai 2021 devant l'Honorable Denis Jacques, la permission de prolonger le délai d'appel du jugement ci-haut mentionné pour finalement se désister de l'appel.

- Parallèlement à ces démarches, les débitrices avec leurs procureurs ont déposé un mémoire dans le cadre de la refonte des règles d'urbanisme de la Ville de Laval afin de faire valoir leur point de vue.

- De plus, une rencontre entre les différents intervenants de la Ville de Laval a eu lieu le 8 juillet 2021 afin d'entamer des discussions sur un développement possible de l'Ile Locas.

- Suite à cette rencontre, la Ville de Laval a produit le 1er septembre 2021 un plan prévoyant les espaces constructibles selon la réglementation en vigueur.

- Ce plan a été transmis aux experts de la débitrice pour analyse, commentaires et évaluation. Les débitrices, en date ce de jour, sont en attente des réponses de ceux-ci pour déterminer la suite à donner.

Depuis l'ordonnance du 30 septembre 2021

A) Financement

- Le contrôleur a reçu la somme de 40 000 $ du prêteur DIP depuis le 30 septembre 2021 afin de supporter les efforts de restructuration.

B) Démarches de vente et démarches juridiques

- À la demande de la Ville de Laval, le contrôleur et son procureur ont tenu à la fin septembre et début octobre 2021 des rencontres exploratoires aux fins d'explorer des pistes de solutions afin de dénouer le dossier opposant la Ville et les débitrices.

- La solution qui ressortit des discussions passait par le rachat de l'Ile Locas par la Ville de Laval. Au terme d'une négociation, la Ville de Laval a transmis au contrôleur et son procureur une offre d'achat au montant de 10 200 000 $ moyennant quittance et assortie d'une résolution du Conseil de Ville datée du 5 octobre 2021.

- Après en avoir pris connaissance, le contrôleur et son procureur ont transmis dès le 6 octobre 2021 une lettre explicative étayant la recommandation d'acceptation de l'offre du contrôleur ainsi que l'offre reçue de la Ville de Laval et une convocation pour une rencontre à être tenue le 12 octobre 2021 pour discuter de l'offre reçue.

- Malheureusement cette rencontre s'est soldée par un refus catégorique des représentants des débitrices d'aller de l'avant avec ladite offre.

- Parallèlement à cette rencontre, les principaux créanciers et prêteurs DIP signifiaient par l'entremise de leur procureur leur accord avec la transaction.

- Devant l'impasse, le contrôleur s'est adressé au Tribunal le 25 novembre 2021 pour obtenir des directives de ce dernier.

- Le 9 décembre 2021, L'Honorable Denis Jacques, j.s.c rendait une ordonnance autorisant le contrôleur, en lieu et place des débitrices, à accepter l'offre de la Ville de Laval au montant de 10 200 000 $ pour la vente de l'Ile Locas contre quittance, et suspendait les pouvoir des représentants et administrateurs des débitrices. De surcroît, il était ordonné au contrôleur de préparer une requête en dévolution pour autoriser la vente de l'Île Locas, de préparer un projet de plan d'arrangement, un projet de plan de gestion du processus de réclamation et de procédure pour la convocation et le déroulement de l'assemblée des créanciers.

- Le jugement n'a pas été porté en appel.

- Le contrôleur a accepté l'offre de la Ville de Laval le 6 janvier 2022.

- Le contrôleur et son procureur ont préparé les procédures projets demandées dans l'ordonnance du 9 décembre 2021.

6. ANALYSE DES RÉSULTATS

Les débitrices n'ont aucune opération connue.

En date de ce rapport, les frais de professionnels au dossier ne sont pas entièrement à jour et seront réglés suite à l'encaissement du produit de disposition de L'Ile.

7. PLAN D'ARRANGEMENT

En conformité avec l'ordonnance rendue par L'Honorable Denis Jacques, j.s.c., le contrôleur appuyé par son procureur ont préparé une requête en dévolution pour fins d'autoriser la vente des immeubles, un plan d'arrangement projet, une procédure pour la convocation et le déroulement de l'assemblée des créanciers projet et un projet de plan de gestion du processus de réclamation à être débattus lors de l'audition prévue au 25 janvier 2022.

8. CONLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Considérant que :

- L'ordonnance du 9 décembre 2021 a autorisé le contrôleur à accepter l'offre d'achat de la Ville de Laval et qu'il s'est exécuté en ce sens;

- Le contrôleur a préparé un plan d'arrangement projet ainsi que tous les autres documents nécessaires à la réalisation de ce plan ainsi que la requête en dévolution autorisant la vente des immeubles à la Ville de Laval;

- Un délai sera nécessaire afin de finaliser la vente des immeubles et la mise en place du plan d'arrangement proposé et/ou modifié, ainsi que son autorisation par les créanciers.

- La collaboration et l'appui renouvelés des créanciers et des créanciers DIP dans la poursuite du processus;

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 18 janvier 2022.

LEMIEUX NOLET INC.
Ès qualité de contrôleur

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