

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

**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
et de la Loi canadienne sur les sociétés par
actions, ayant leur siège au 101, route Proulx,
Deschambault, province de Québec, G0A 1S0.

« les Débitrices »

-ET-

LEMIEUX NOLET INC., personne morale
légalement constituée ayant une place d’affaires
au 1610, boulevard Alphonse-Desjardins, bureau
400, province de Québec, G6V 0H1

« le Contrôleur »

**RAPPORT DU CONTRÔLEUR AUX CRÉANCIERS SUR LE PLAN
DE TRANSACTION ET D’ARRANGEMENT DES DÉBITRICES**

1. OBJET

Le présent rapport a été préparé à l’attention des créanciers des Débitrices suite au dépôt du plan de transaction et d’arrangement. L’objectif est de renseigner les créanciers sur les affaires et finances des Débitrices dans le but de les aider à évaluer le bien-fondé et le caractère équitable du plan, le tout conformément aux dispositions de la Loi.

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 financières préparées par la Compagnie ainsi qu’aux discussions qu’il a eues avec les membres de la direction 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 quel qu’autre forme d’assurance à l’égard de l’information contenue dans le présent rapport.

3. INTRODUCTION

Le 13 février 2018, Promotions Anne Delisle inc. et Société en commandite de Laval (ci-après, « les Débitrices ») déposaient une requête au tribunal, réclamant qu'une Ordonnance soit rendue en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*. L'Honorable Louis Dionne, J.C.S. a émis le 14 février 2018 une Ordonnance initiale qui ordonnait notamment :

- La suspension de toutes les procédures des créanciers à l'encontre des Débitrices.
- La mise en place d'un financement temporaire assortie d'une charge de premier rang sur les actifs.
- La nomination de Lemieux Nolet inc. pour agir à titre de Contrôleur.

Conformément à la Loi, le Contrôleur a fait parvenir à tous les créanciers connus des Débitrices un avis de l'Ordonnance initiale qui a été rendue le 14 février 2018. Cette Ordonnance initiale, ainsi que les Ordonnances rendues ultérieurement furent également mises à la disposition des créanciers sur le site internet Contrôleur, soit à l'adresse suivante : <https://lemieuxnoletsyndic.com/documents-publics>.

Aux termes des Ordonnances rendues afin de proroger le délai de la suspension des procédures, la date de cessation de la suspension a été successivement reportée à plusieurs reprises jusqu'au 31 janvier 2022. Une autre demande en prorogation de délai a été déposée le 25 janvier 2022 afin de proroger le délai de suspension jusqu'au 30 juin 2022 afin de pouvoir permettre la tenue de l'assemblée de créanciers, l'homologation du plan de transaction et d'arrangement et sa mise en œuvre.

4. HISTORIQUE ET 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.

5. HISTORIQUE ET CAUSES 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 sous prétexte de sa prescription, 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.

6. SITUATION FINANCIÈRE

Les Débitrices n'ont comme seuls actifs les propriétés immobilières suivantes : lots 1 061 943, 1 061 944, 1 061 947, 1 263 542 du cadastre du Québec constituant l'Ile Locas.

Depuis la mise sous la protection de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, les Débitrices n'ont eu aucune opération à l'exception de quelques travaux de mise aux normes environnementales de l'Ile.

Au moment de l'émission de l'ordonnance initiale, la liste des créanciers démontrait pour 1 428 000 \$ de créanciers détenant une garantie et 5 296 000 \$ de créanciers non garantis. Les Débitrices n'avaient aucun revenu.

L'ordonnance initiale prévoyait la mise en place d'un financement intérimaire (DIP) pour permettre le financement des procédures contre la Ville de Laval et les dépenses annuelles de l'Ile. Ce financement de 750 000 \$ est assorti d'une charge prioritaire sur l'immeuble d'un montant de 1 300 000 \$. Le 3 mars 2021, l'Honorable Denis Jacques, J.C.S., à la demande du Contrôleur portait le financement à 1 100 000 \$ et sa charge prioritaire à 2 050 000 \$.

L'ordonnance initiale prévoyait également une charge administrative en faveur des professionnels de 75 000 \$ qui fut portée à 250 000 \$ dans cette même ordonnance.

7. 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 garanties bancaires 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 des Débitrices dans leurs 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'Île Locas et de son potentiel

- Le Contrôleur, avec le concours des Débitrices, 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'Île et d'en établir l'évaluation correspondante.
- Une rencontre de démarrage a eu lieu ainsi qu'une visite de l'Île avec les professionnels affectés au dossier ainsi que la présence d'un représentant des Débitrices le 13 juin 2018.

C) Démarches juridiques

- Les procureurs des Débitrices 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 des Débitrices 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 les Débitrices 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 des Débitrices, 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 \$ 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

- 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 des Débitrices 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 débiter 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 des Débitrices 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 1^{er} 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

- Les Débitrices ont fait produire leurs 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.
- Les crédits sur intrants (TPS/TVQ) prévu aux précédents états de trésorerie au montant de 32 000 \$ ont finalement été encaissés par les Débitrices au montant de 36 000 \$. Les Débitrices ont 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'Île 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, J.C.S., 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'Île 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'Île.

Du 18 juin 2019 au 15 octobre 2019

- Le Contrôleur a pris les dispositions pour faire effectuer les travaux sur l'Île Locas afin de se conformer aux ordonnances du ministère de l'Environnement.
- Le Contrôleur a pris connaissance du rapport d'évaluation de l'Île Locas effectué par CAP Immobilier commandé par les Débitrices. 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 des Débitrices, 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'Île 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'Île Locas selon différents scénarios.

B) Démarches de vente

- Le Contrôleur a reçu trois offres d'achat pour l'immeuble que constitue l'Île 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 des Débitrices ont comparu sur la requête visant à déterminer que la transaction de 2004 était non-prescrite.

- Les Débitrices ont 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 des Débitrices.

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

- Les Débitrices ont 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 déferée 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, les Débitrices, avec le concours des créanciers impliqués au dossier, ont 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'Île 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'Île 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 les Débitrices 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, J.C.S., 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 leur procureur 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'Île Locas.
- Suite à cette rencontre, la Ville de Laval a produit le 1^{er} septembre 2021 un plan prévoyant les espaces constructibles selon la réglementation en vigueur.

- Ce plan a été transmis aux experts des Débitrices 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.C.S. 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 pouvoirs 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'Ile 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.

- Le 25 janvier 2022, les requêtes étaient entendues par le tribunal dont la requête en dévolution permettant la vente des actifs des débitrices, la requête pour l'approbation du plan d'arrangement par la Cour et la requête établissant le processus de réclamations. Les jugements furent rendus le 28 janvier 2022.

8. ANALYSE DU PLAN DE TRANSACTION ET D'ARRANGEMENT PROPOSÉ

Le plan consiste à régler l'ensemble des dettes de Promotions Anne Delisle inc. et de Société en commandite de Tilly de Laval à partir du produit net de réalisation provenant de la vente des actifs immobiliers des Débitrices, évalué à 9 840 00\$. Les paiements seront effectués dans l'ordre suivant :

8.1 Créanciers bénéficiant de charges prévues à l'Ordonnance initiale

Les créanciers bénéficiant de charges prioritaires ci-après mentionnées seront payés en totalité par les Débitrices, en priorité des sommes prévues pour les créanciers garantis et les créanciers non-garantis :

- i) Charge d'administration
- ii) Charge des administrateurs
- iii) Charge du financement temporaire

En date de ce rapport, la charge d'administration est estimée à zéro, celle des administrateurs à zéro et la charge du financement temporaire à 1 900 000 \$.

8.2 Le paiement intégral des Réclamations en vertu du paragraphe 6(5) de la LACC. En date de ce rapport aucune réclamation de cette nature n'est attendue.

8.3 Le paiement intégral des Réclamations en vertu du paragraphe 19(2) de la LACC. En date de ce rapport aucune réclamation de cette nature n'est attendue.

8.4 Le paiement intégral des dépenses liées aux travaux de mise aux normes de l'Ile Locas, engagés par certains créanciers dans les six (6) mois précédent la signature de l'entente de la convention de partage de dividendes (LACC) connue des parties comme étant déposée au dossier de la Cour au soutien de la requête pour l'émission d'une ordonnance initiale comme pièce R-14. Ces montants sont estimés à 46 000 \$.

8.5 Le paiement de tous les frais et honoraires des professionnels au dossier. Ces montants sont estimés à 125 000 \$

8.6 Les créanciers garantis détenant des hypothèques immobilières sur les lots 1061943, 1061944, 1061947 et 1263542 du cadastre du Québec, à l'exclusion de 2874473 Canada inc., créancier non visé, recevront :

- i) 100 % du capital prêté garanti par hypothèque;
- ii) 100 % des intérêts courus calculés au taux de 7 % depuis le déboursé initial du prêt jusqu'à la date d'homologation du Plan et ce, jusqu'à concurrence de la valeur de l'hypothèque inscrite sur les lots; ces créances sont évaluées à 1 756 000\$.

iii) L'excédent des intérêts courus sur la valeur de l'hypothèque inscrite sera considéré comme une créance non-garanties; ces créances sont évaluées à 710 000\$.

8.7 Les Débitrices et/ou 2874873 Canada inc. recevront 10 % du premier 5 000 000 \$ du Fonds après paiement des créanciers définis au point 9.1 ainsi que 20 % de tous les remboursements excédent le paiement du premier 5 000 000 \$. Ceux-ci sont exemptés de produire une réclamation et par conséquent, n'ont pas de droit de vote sur le plan; cette créance est évaluée à 1 088 000\$.

8.8 Les créanciers non-garantis se partageront le solde du Fonds après les paiements prévus aux points 8.1 à 8.7 au prorata de leur créance. Pour les créanciers non-garantis ayant consenti des prêts, ceux-ci pourront considérer un intérêt de 7 % depuis le déboursé initial et ce, jusqu'à la date de l'Ordonnance initiale du 14 février 2018. Ces créances sont évaluées à 7 395 000\$ auxquelles s'ajoute la portion non garanties des intérêts des créanciers garantis au montant évalué à 710 000 \$ pour un total de 8 105 000 \$.

9. VALEUR ESTIMATIVE DANS UN CONTEXTE DE FAILLITE

Compte tenu qu'il a été démontré à maintes reprises lors des auditions ayant mené à la disposition des actifs immobiliers des Débitrices qu'il s'agissait de la meilleure offre possible compte tenu des embûches à surmonter pour le développement de l'île Locas;

Qu'il s'agit maintenant d'effectuer la distribution du produit nette de la vente;

Le Contrôleur ne croit pas qu'un scénario de faillite procurerait un avantage marqué aux créanciers et qu'il aurait pour conséquence à ce stade d'entraîner des frais qui réduiront les sommes disponibles pour ceux-ci.

10. PREUVES DE RÉCLAMATIONS

Les procédures relatives au dépôt et au traitement des preuves de réclamations ont été déterminées par une Ordonnance de l'Honorable Denis Jacques J.C.S. rendue le 28 janvier 2022. Une copie de cette Ordonnance accompagnée de toutes les formules pertinentes a publiée sur le site internet du Contrôleur.

Sommairement, les créanciers devraient déposer une réclamation avant le 31 mars 2022 auprès du Contrôleur à défaut de quoi, à moins d'être autorisés par le Tribunal, ils ne pourront ni voter ni participer à la distribution prévue au plan.

11. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Étant donné que le plan :

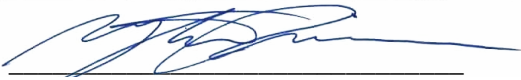
- Permettra le remboursement des charges prioritaires ayant permis la vente de l'île Locas de l'ordre de 1 900 000 \$.
- Permettra le paiement des réclamations garanties, soit un montant de l'ordre de 1 756 000 \$.

- Permettra le versement aux créanciers non-garantis d'un dividende estimé entre 60 % et 65 % des créances dues en date de ce rapport

Par conséquent, le Contrôleur est d'avis que le plan d'arrangement déposé par Promotions Anne Delisle inc. et Société en commandite de Tilly de Laval est raisonnable et à l'avantage de l'ensemble des créanciers et devrait être accepté par les créanciers.

Le 4 février 2022

LEMIEUX NOLET
Contrôleur
Promotions Anne Delisle inc.
Société en commandite de Tilly de Laval



Martin Poirier, CPA CA, CIRP, SAI