

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-11-028539-230

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 :**

**CENTRE DE DISTRIBUTION TRANSRAPIDE  
INC.**

et

**COMPLEXE GROUPE TRANSRAPIDE INC.**

et

**9480-5348 QUÉBEC INC.**

et

**ENTREPOSAGE DES RIVEURS, S.E.C.,**  
agissant et représentée par son commandité  
**9435-8470 QUÉBEC INC.**

et

**9435-8470 QUÉBEC INC.**

**Débitrices**

et

**Q-12 CAPITAL S.E.C.,** agissant et représentée  
par son commandité **9355-9797 QUÉBEC INC.**

et

**FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER  
SH, S.E.C.,** agissant et représentée par son  
commandité **9416-1395 QUÉBEC INC.**

et

**9355-8096 QUÉBEC INC.**

et

**DOUVILLE MOFFET ET ASSOCIÉS INC.**

**Requérantes**

et

**MILLÉNUM CONSTRUCTION INC.,** société par  
actions ayant un domicile au 2500, rue  
Beaurevoir, dans la ville de Québec, province de  
Québec, G2C 0M4

**Mise en cause**

et

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

**Contrôleur proposé**

---

**DEMANDE AMENDÉE D'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE INITIALE ET D'UNE  
ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE ET REFORMULÉE**

(articles 9, 11 et ss. et 23 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*)

---

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN  
CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE  
QUÉBEC, LES REQUÉRANTES SOUMETTENT RESPECTUEUSEMENT CE QUI  
SUIT :**

**I. ORDONNANCES RECHERCHÉES À L'ENCONTRE DES DÉBITRICES**

1. Q-12 Capital, s.e.c. (« **Fonds Q12** »), Fonds d'investissement Immobilier SH, s.e.c. (« **Fonds SH** »), Douville Moffet et Associés inc. (« **DMA** ») et 9355-8096 Québec inc. (« **9355** ») (Fonds Q12, Fonds SH, DMA et 9355 étant collectivement, les « **Requérantes** »), en leur qualité de principaux créanciers garantis conventionnels relativement aux propriétés des Débitrices qui sont présentement en construction (à l'exclusion des détenteurs d'hypothèques légales du domaine de la construction), demandent par les présentes à ce tribunal de rendre à l'encontre de 9480-5348 Québec inc. (« **9480** »), Centre de distribution Transrapide inc (« **Transrapide** »), Complexe Groupe Transrapide inc. (« **Complexe Groupe Transrapide** »), 9435-8470 Québec inc. (« **9435** ») et Entreposage des Riveurs, s.e.c. (« **Entreposage**») (9435 et Entreposage, étant collectivement « **Entreposage Riveurs** ») (les « **Débitrices** ») des ordonnances en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. 1985, c C-36 (la « **LACC** »);
2. [...] Le 3 mai 2023, les Requérantes [...] ont demandé et obtenu la délivrance dans un premier temps de :
  - a) une ordonnance initiale du premier jour (l' « **Ordonnance du premier jour** »), [...] :
    - i) ordonnant la consolidation procédurale de ces procédures LACC pour chacune des Débitrices, à des fins administratives uniquement;

- ii) ordonnant la suspension de toutes les procédures et mesures prises ou qui pourraient être prises à l'égard des Débitrices ou de l'un de leurs biens, sauf exception, pour une période initiale de dix (10) jours conformément à la LACC (la « **Période de suspension** »); et
- iii) nommant Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** » ou « **Contrôleur proposé** ») en tant que contrôleur des Débitrices dans le cadre des procédures sous la LACC avec les pouvoirs prévus à l'ordonnance initiale;

[...] Les Requérantes demandent maintenant une ordonnance initiale modifiée et reformulée (l'« **Ordonnance initiale** »), le tout essentiellement selon la forme prévue au projet dont une copie est communiquée ci-joint en tant que **PIÈCE R-2**.

- i) ordonnant la prolongation de la période de suspension pour une période supplémentaire envisagée de [...] quarante-sept (47) jours à compter de la date d'expiration de l'Ordonnance du premier jour;
- ii) confirmant la nomination de Deloitte en tant que contrôleur des Débitrices dans le cadre de ces procédures LACC;
- iii) accordant des pouvoirs additionnels au Contrôleur; et
- iv) augmentant la Charge d'administration à un montant de 1 000 000 \$ et précisant son rang sur les Biens des Débitrices;

- 3. Une version comparée du projet d'ordonnance initiale modifiée et reformulée R-2 avec l'ordonnance standard proposée par le Comité de liaison du Barreau de Montréal avec la Chambre commerciale de la Cour supérieure pour le district de Montréal sont communiquées comme **PIÈCE [...] R-2A**;
- 4. Une demande [...] d'ordonnance [...] relative au traitement des réclamations et à la convocation et la tenue des assemblées sera notifiée et présentée [...] par le Contrôleur pour permettre le dépôt, l'examen et la détermination des réclamations à l'encontre des Débitrices;

## II. MISE EN CONTEXTE

### A. Les Requérantes

- 5. Pour assurer une meilleure compréhension du rôle de chacune des Requérantes et de l'intérêt de ces dernières dans le cadre de la présentation de la présente demande, les paragraphes qui suivent se veulent un exposé sommaire des activités des Requérantes;

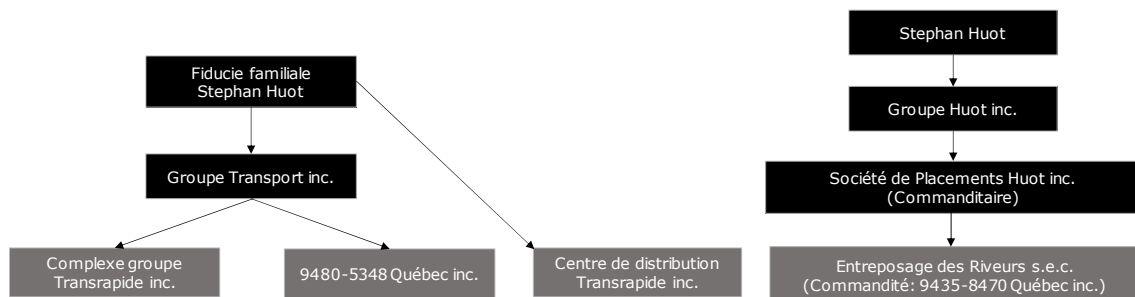
6. La Requérante Fonds Q-12 est une société en commandite constituée le 7 juillet 2017 en vertu du *Code civil du Québec* qui œuvre dans les domaines du financement des entreprises et des prêts privés assortis de garanties hypothécaires, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises obtenu du Registraire des entreprises (« **État REQ** ») concernant Fonds Q-12, communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-3**;
7. La Requérante Fonds SH est une société en commandite constituée le 1 mars 2017 en vertu du *Code civil du Québec* qui œuvre dans les domaines du financement des entreprises et des prêts privés assortis de garanties hypothécaires, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'État REQ concernant Fonds SH, communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-4**;
8. La Requérante DMA est une société par actions issue d'une fusion le 1 octobre 2010 en vertu de la *Loi sur les compagnies partie 1A* (Québec) qui œuvre dans les domaines de sociétés de portefeuille (holdings), gestion et consultation d'investissement immobilier, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'État REQ concernant DMA, communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-5**;
9. La Requérante 9355 est une société constituée le 24 février 2017 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), qui agit comme société de portefeuille, tel qu'il appert d'une copie de l'État REQ concernant 9355, communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-6**;
10. DMA agit à titre de mandataire des divers prêteurs (« **Prêteurs DMA** »), notamment en vertu de conventions de gestion d'un prêt hypothécaire et mandat intervenues entre DMA et l'un ou plusieurs des Prêteurs DMA relativement à chacune des avances faites à Transrapide et 9480;
11. Les Prêteurs DMA sont des investisseurs privés qui ont contribué des sommes dans le cadre de prêts faits par l'entremise de DMA aux Débitrices ci-avant mentionnées qui devaient servir à l'acquisition des terrains puis, à la construction d'immeubles commerciaux;
12. Les Requérantes ont convenu ensemble d'élaborer un plan de restructuration qui visera, entre autres, à :
  - a) Réunir les liquidités nécessaires afin de compléter les travaux de construction des propriétés qui sont toujours en cours de construction;
  - b) Régler certaines Créances garanties selon les termes d'un protocole d'entente intervenu entre les Requérantes et qui est plus amplement décrit ci-après; et
  - c) Régler les créances de construction;

13. Le ou vers le 18 avril 2023, un protocole d'entente décrivant le plan de restructuration dont il est question ci-avant est intervenu entre autres entre les Requérantes (le « **Protocole d'entente** »), tel qu'il appert d'une copie dudit Protocole d'entente communiqué au soutien des présentes, **sous scellés**, comme **PIÈCE R-7**;
14. Le Protocole d'entente prévoit, entre autres, que le plan de restructuration qui y est décrit sera déployé sous l'égide et les dispositions de la LACC et/ou de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec). Le Protocole d'entente prévoit notamment la préparation et le dépôt d'un plan d'arrangement devant être soumis pour approbation par les créanciers et au Tribunal pour homologation;
15. Les Requérantes ont avisé les créanciers des Débitrices apparaissant à la liste de notification disponible sur le site Web du Contrôleur que le Protocole d'entente, pièce R-7, leur serait remis sur demande, à la condition que l'entente de non divulgation préparée par les Requérantes soit signée, tel qu'il appert de la copie d'un avis notifié aux créanciers et communiqué au soutien des présentes comme **PIÈCE R-7A**;
16. Tel qu'il sera plus amplement démontré dans le cadre de la présente demande, les Requérantes sont toutes détentrices de créances substantielles qui sont garanties par des hypothèques portant sur certains terrains des Débitrices qui sont toujours en construction, et à ce titre ont l'intérêt juridique requis pour se porter requérantes et demander que des ordonnances en vertu de la LACC soient rendues à l'encontre des Débitrices;

## **B. Les activités et les affaires des Débitrices**

17. La Débitrice 9480 est une société constituée le 8 décembre 2022 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), qui œuvre dans les domaines de l'exploitation de bâtiments non résidentiels et de la détention d'immeubles, tel qu'il appert d'une copie de l'État REQ concernant 9480, communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-8**;
18. La Débitrice Transrapide est une société constituée le 14 août 2014 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), qui œuvre dans le domaine de la détention d'immeubles, tel qu'il appert d'une copie de l'État REQ concernant Transrapide, communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-9**;
19. La Débitrice Complexe Groupe Transrapide est une société constituée le 16 avril 2015 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), qui œuvre dans le domaine de la détention d'immeubles, tel qu'il appert d'une copie de l'État REQ concernant Complexe Groupe Transrapide, communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-10**;

20. La Débitrice Entreposage est une société en commandite constituée le 11 mai 2021 en vertu du *Code civil du Québec* qui œuvre dans le domaine de la détention d'immeubles, tel qu'il appert d'une copie de l'État REQ concernant Entreposage, communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-11**;
21. La Débitrice 9435 est quant à elle une société constituée le 22 février 2021 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec) qui est une société de gestion et qui est le commandité d'Entreposage, tel qu'il appert de la pièce R-11;
22. Les Débitrices font partie intégrante d'un groupe de plus de cinquante (50) compagnies dont le principal dirigeant est monsieur Stephan Huot. Ce groupe de compagnies est communément appelé le « Groupe Huot » (« **Groupe Huot** »). Les compagnies du Groupe Huot opèrent diverses entreprises, principalement dans la grande région de Québec, dans une vingtaine de secteurs d'activités variés dont la gestion immobilière, la construction, l'aéronautique, le tourisme, le design et la confection de vêtements techniques, la télémédecine, la restauration, l'évènementiel et l'entreposage industriel et commercial;
23. Ensemble, les Débitrices forment la « Division entreposage industriel et commercial » du Groupe Huot et ont pour raison d'être la construction, la location et la gestion d'immeubles industriels et commerciaux;
24. Transrapide emploie 8 personnes. Pour leur part, Complexe Groupe Transrapide, 9480, Entreposage Riveurs n'ont pas d'employé;
25. L'organigramme ci-après renseigne sur le principal actionnaire de chacune des Débitrices :



26. Monsieur Stephan Huot est l'unique administrateur des Débitrices;
27. La présente demande ne vise que les Débitrices et non les autres entités qui composent le Groupe Huot, ni les propriétés résidentielles du Groupe Huot;
28. Comme indiqué aux États REQ, les activités des Débitrices se concentrent généralement sur la détention et/ou le développement de propriétés industrielles;

29. Plus particulièrement, dans le cas qui nous occupe, les Débitrices sont propriétaires de divers immeubles situés dans les villes de Lévis et de St-Lambert-de-Lauzon et qui sont plus amplement décrits dans les paragraphes qui suivent;
30. Certains des immeubles demeurent en voie de développement et les travaux envisagés, dans chacun des cas, ne sont toujours pas terminés et ont effectivement été suspendus par chacune des Débitrices visées;
31. Les Requérantes détiennent des hypothèques conventionnelles grevant, notamment, les immeubles en question, dont les détails sont plus amplement fournis dans les paragraphes qui suivent;
32. Les difficultés financières des Débitrices découlent d'avances substantielles effectuées par les Débitrices à des sociétés liées et la cessation du développement de certains des immeubles, ce qui a mené à la publication d'une multitude d'hypothèques légales du domaine de la construction, qui constituent des défauts additionnels en vertu des hypothèques des Requérantes et qui mettent en péril les créances des Requérantes;
33. En date des présentes, de nombreuses hypothèques légales du domaine de la construction ont été publiées contre les immeubles, le tout tel que plus amplement détaillé dans les paragraphes qui suivent;
34. Mis à part les créances des Requérantes et les créances alléguées des créanciers ayant publié des hypothèques légales, il existe relativement peu de créanciers ordinaires (mis à part des entités liées aux Débitrices et les portions ordinaires des réclamations éventuelles des Requérantes) de sorte que la restructuration proposée vise principalement à déterminer la validité des réclamations des détenteurs d'hypothèques légales, proposer un règlement desdites réclamations des détenteurs d'hypothèques légales valides et proposer un arrangement et une restructuration des affaires des Débitrices;
35. Les tentatives des Débitrices de trouver des solutions à leurs problèmes de liquidités ou d'en venir à des ententes individuelles avec leurs divers créanciers ont été infructueuses et démontrent la nécessité d'une intervention de la part des Requérantes pour proposer une solution qui sera à l'avantage de l'ensemble des parties prenantes;
36. Les Débitrices sont actuellement sans liquidités suffisantes et atteindront bientôt le point où elles ne peuvent plus opérer dans le cours normal des affaires ou faire face à leurs obligations lorsqu'elles deviennent généralement exigibles;
37. En conséquence, et pour les raisons décrites ci-dessous, les Requérantes, en leur qualité de principaux créanciers garantis des Débitrices, soutiennent que l'ouverture de cette procédure en vertu de la LACC est nécessaire et appropriée dans les circonstances, car elle leur permettra d'initier et de mettre en œuvre un

processus de restructuration sous la supervision du tribunal et d'éviter une possible liquidation à rabais des actifs dans le contexte de litiges multiples entre divers créanciers;

38. Les Requérantes estiment que les mesures demandées ici constituent la meilleure option disponible dans les circonstances pour préserver la valeur des actifs des Débitrices, dans l'intérêt de leurs créanciers et des parties prenantes;
39. Suite à l'émission de l'Ordonnance du premier jour, les Requérantes et le Contrôleur ont été avisés de la démission de monsieur Stephan Huot de tous ses postes, y compris à titre d'administrateur et dirigeant de l'ensemble des Débitrices, le tout tel qu'il appert d'une copie des lettres de démission datées du 8 mai 2023 communiquées à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-16**;
40. Bien que le Contrôleur dispose présentement des pouvoirs requis pour assurer la coopération des Débitrices, la démission de Stephan Huot risque de rendre plus difficiles les communications entre le Contrôleur et d'autres entités du Groupe Huot, dont l'entrepreneur général Millénum Construction inc. (« **MIC** »), mise en cause sur la présente demande;
41. Puisqu'il est essentiel que le Contrôleur ait accès à l'ensemble de informations détenues par l'entrepreneur général MIC relativement aux immeubles, tant pour le traitement des réclamations que pour les travaux de parachèvement, il est nécessaire qu'il soit ordonné à MIC de remettre au Contrôleur tous les documents reliés aux immeubles des Débitrices;
42. En collaboration avec les employés actuels des Débitrices, les Requérantes demandent par ailleurs que les pouvoirs du Contrôleur soient augmentés, en fonction de ceux décrits dans le projet modifié d'Ordonnance initiale, pièce R-2;
43. Les Requérantes, si les ordonnances recherchées sont émises par le tribunal, sont par ailleurs disposées à supporter les coûts conservatoires et de restructuration liés aux procédures LACC par la voie d'injections de fonds ponctuelles selon ce qui sera requis pour mener à bien le processus jusqu'à l'acceptation du plan d'arrangement par les créanciers;

### III. LES ACTIFS DES DÉBITRICES

44. Les Débitrices sont propriétaires de terrains avec bâtisses construites situés à Lévis et Saint-Lambert-de-Lauzon (les « **Propriétés** »). Les Propriétés sont au nombre de dix-sept (17) et sont plus amplement décrites ci-dessous :



<b>DESCRIPTION DES PROPRIÉTÉS</b>						
<i>En M\$ - Non audité</i>						
Propriétés	Propriétaires	Lots	Adresses	Évaluation municipale [1]	Estimation du degré d'achèvement des travaux [2]	Estimation des coûts pour compléter les travaux [3]
CDT1	Transrapide	6 478 771 6 481 916	1649 Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	5,15	100%	-
CDT2	Transrapide	6 478 770 6 481 916	1613 Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	4,95	100%	-
CDT3	Transrapide	6 478 769 6 481 915	1577 Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	5,14	100%	-
CDT4	Transrapide	6 478 768 6 481 915	1541 Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	4,9	100%	-
CDT5	Entreposage des Riveurs	6 420 645	1540 Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	0,40	8%	5,65
CDT6	Transrapide	6 506 475	8916 Rue des Cordiers, Lévis (Qc)	0,42	83%	1,26
CDT7	Transrapide	6 517 157 6 517 156	Rue des Cordiers, Lévis (Qc)	0,25	92%	0,54
CDT8	Transrapide	6 517 158 6 517 156	Rue des Cordiers, Lévis (Qc)	0,25	92%	0,54
CDT9	Transrapide	6 506 477	9044 Rue des Cordiers, Lévis (Qc)	0,42	78%	1,52
CDT10	Transrapide	6 506 478 6 517 338	Rue des Riveurs, Lévis (Qc)	0,22	48%	6,31
Complexe GTR	Complexe Groupe Transrapide	6 521 119 6 521 120 6 521 118	228-230 Chemin des Îles, Lévis (Qc)	4,52	100%	-
GTR2	Complexe Groupe Transrapide	6 521 119 6 521 120 6 521 118	228-230 Chemin des Îles, Lévis (Qc)	4,52	30%	5,60
Pintendre 1	Transrapide	6 420 174	Rue du Ferblantier, Lévis (Qc)	0,32	5%	18,78
Pintendre 2	Transrapide	6 420 174	Rue du Ferblantier, Lévis (Qc)	0,32	0%	10,96
Pintendre 3	9480	6 420 174	Rue du Ferblantier, Lévis (Qc)	0,32	0%	
Pintendre 4	9480	4 415 609	Rue du Ferblantier, Lévis (Qc)	0,13	0%	
St-Lambert	9480	6 472 187 6 472 188	Rue Marcel-Dumont, Saint-Lambert-de-Lauzon (Qc)	0,41	5%	19,8
					<b>32,64</b>	<b>70,96</b>

Note 1: Valeur inscrite au rôle triennal 2023-2024-2025 pour les Propriétés de Lévis et au rôle triennal 2022-2023-2024 pour les Propriétés de Saint-Lambert-de-Lauzon.

Note 2: Le degré approximatif d'achèvement est en date du 31 janvier 2023, tel qu'estimé par la Direction.

Note 3: Coûts nécessaires pour compléter les travaux en date du 31 janvier 2023, tel qu'estimés par la Direction.

45. Les valeurs présentement inscrites aux rôles d'évaluation municipale pour l'ensemble des Propriétés totalisent 32,6 M\$. Selon le Contrôleur proposé, globalement, les valeurs inscrites aux rôles d'évaluation municipale ne constituent pas une représentation fidèle de la juste valeur marchande des Propriétés, dans leur état actuel, puisque celles-ci ne tiennent pas compte de la valeur ajoutée aux Propriétés à la suite des travaux de construction réalisés à ce jour;

46. Tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessus, cinq (5) Propriétés sont construites en totalité (CDT 1, CDT 2, CDT 3 et CDT 4 et Complexe GTR). Ces cinq (5) Propriétés sont présentement occupées par des locataires non liés au Groupe Huot;
47. Les douze (12) autres Propriétés sont en cours de construction. Leur degré d'achèvement variait de presque 0 % à 92 %, selon une estimation faite par les Débitrices. De celles-ci, deux (2) (CDT 7 et CDT 8) sont occupées par des locataires non liés au Groupe Huot alors que les autres (CDT 5, CDT 6, CDT 9, CDT 10, GTR 2, Pintendre 1, Pintendre 2, Pintendre 3, Pintendre 4 et St-Lambert) sont vacantes et non occupées;
48. En date du 31 janvier 2023, le coût total des travaux nécessaires afin de finaliser la construction des Propriétés en cours de construction était estimé à environ 71 M\$ par les Débitrices;
49. Tel que mentionné, en raison des difficultés financières des Débitrices, les travaux de construction des Propriétés en cours de construction sont arrêtés et suspendus depuis plusieurs semaines;

#### **Avances à recevoir de sociétés (personnes) liées**

50. Le tableau ci-après présente les avances à recevoir de sociétés (personnes) liées apparaissant aux registres comptables des Débitrices en date du 28 février 2023 :

<b>AVANCES À RECEVOIR DE SOCIÉTÉS (PERSONNES) LIÉES</b>					
En date du 28 février 2023					
En M\$ - Non audité					
	Transrapide	Complexe Groupe Transrapide	9480	Entreposage des Riveurs	Total
<b>Sociétés (personnes) liées</b>					
Société de placements Huot inc.	57,3	-	6,9	-	64,1
Groupe Transport inc.	-	-	5,1	-	5,1
Stephan Huot	1,3	-	-	-	1,3
Groupe Huot inc.	0,7	-	-	-	0,7
12 compagnies du Groupe Huot	1,3	-	-	-	1,3
<b>Total</b>	<b>60,5</b>	<b>-</b>	<b>12,0</b>	<b>-</b>	<b>72,5</b>

51. Selon les informations recueillies par le Contrôleur proposé aux termes d'affirmation faites par des représentants de Groupe Huot, les avances consenties par les Débitrices auraient servi à financer les activités commerciales du parc immobilier résidentiel du Groupe Huot et les sociétés (personnes) liées à qui les avances ont été octroyées ne possèdent pas et ne posséderont pas les liquidités nécessaires afin de rembourser, en tout ou en partie, leur dû aux Débitrices;

#### **IV. L'ENDETTEMENT DES DÉBITRICES**

52. L'endettement total estimé des Débitrices en date des présentes s'élève à environ 176,8 M \$;

53. Pour l'essentiel, l'endettement des Débitrices est composé de montants payables à :

- a) Des prêteurs ayant consenti du financement et obtenu des sûretés sur les Propriétés (les « **Créances garanties** »). Les Créances garanties sont estimées à 130,9 M\$;
- b) L'entrepreneur général chargé de la construction des Propriétés en cours de construction ou aux sous-traitants de celui-ci, lesquelles créances ont, pour la vaste majorité, fait l'objet de l'inscription d'hypothèques légales de la construction (les « **Créances de construction** »). Les Créances de construction sont estimées à 27,1 M\$;
- c) Des villes et des centres de services scolaires pour des impôts fonciers (les « **Taxes impayées** »). Les Taxes impayées sont estimées à 1,1 M\$;
- d) Un prêteur (9485-2282 Québec inc.) ayant consenti, le ou vers le 20 février 2023, une ouverture de crédit d'urgence d'un montant maximal de 50M\$ aux Débitrices ainsi qu'à de nombreuses autres compagnies du Groupe Huot. Ce prêteur n'a pas de sûreté sur les biens des Débitrices. Le montant utilisé de ce crédit d'urgence est présentement de l'ordre de 11 M\$; et
- e) D'autres créanciers n'ayant pas de sûreté sur les actifs des Débitrices, dont des fournisseurs de biens et services courants ainsi que des compagnies du Groupe Huot ayant consenties des avances aux Débitrices (les « **Créances non garanties** »). Les Créances non garanties sont estimées à 6,7 M\$;

54. Chacune de ces catégories de créances est plus amplement décrite ci-après;

### **Créances garanties**

55. Le tableau ci-après présente les Créances garanties apparaissant aux registres comptables des Débitrices en date du 28 février 2023 :

<b>CRÉANCES GARANTIES</b>					
En date du 28 février 2023					
En M\$ - Non audité					
	Transrapide	Complexe Groupe Transrapide	9480	Entreposage des Riveurs	Total
<b>Créanciers</b>					
Q12 Capital s.e.c.	25,6	8,5	-	-	34,1
Portage Capital Corporation	17,7	-	-	-	17,7
CMLS Financial Ltd.	11,3	4,5	-	-	15,9
Addenda Capital inc.	13,6	-	-	-	13,6
9263-8766 Québec inc.	6,8	-	-	-	6,8
Potenza Capital Corporation inc.	5,4	-	-	-	5,4
Douville, Moffet et Associés inc.	22,3	-	13,1	-	35,4
Fiera Dette Privée inc.	-	2,0	-	-	2,0
<b>Total</b>	<b>102,8</b>	<b>15,0</b>	<b>13,1</b>	<b>-</b>	<b>130,9</b>

### **Créances de construction**

56. L'entrepreneur général chargé des travaux de construction des Propriétés est [...] MIC. MIC fait partie intégrante du Groupe Huot et est une société liée aux Débitrices;
57. Selon les informations recueillies auprès des Débitrices et de MIC, les Créances de construction étaient de l'ordre de 27,1 M\$ en date du 28 février 2023;
58. En date du 24 avril 2023, pas moins de 193 inscriptions distinctes ont été faites à l'*Index des immeubles du registre foncier* par MIC et ses sous-traitants relativement aux Créances de construction. Le total de ces inscriptions (96,7 M\$) excède largement le montant des Créances de construction (27,1 M\$), tel qu'estimé à partir des informations recueillies auprès des Débitrices et de MIC. Cet important écart s'explique, en partie, par la présence de doublons;
59. Un tableau fournissant les détails des publications affectant chacun des immeubles est communiqué à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-12**;

### **Taxes impayées**

60. Le tableau ci-après présente les Taxes impayées par les Débitrices en date du Premier rapport;

<b>TAXES IMPAYÉES</b>					
En date du 28 février 2023					
En M\$ - Non audité					
	Transrapide	Complexe Groupe Transrapide	9480	Entreposage des Riveurs	Total
Taxes municipales	1,0	0,1	-	-	1,1
Taxes scolaires	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1,0</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,1</b>

### **Créances non garanties**

61. Le tableau ci-après présente les principales Créances non garanties, selon les registres comptables des Débitrices en date du 28 février 2023 :

<b>CRÉANCES NON GARANTIES</b>					
En date du 28 février 2023					
En M\$ - Non audité					
	Transrapide	Complexe Groupe Transrapide	9480	Entreposage des Riveurs	Total
Avances de sociétés (personnes) liées	1,3	3,3	-	-	4,6
Comptes fournisseurs	1,5	0,5	-	-	2,1
Emprunt CUEC	-	0,1	-	-	0,1
<b>Total</b>	<b>2,8</b>	<b>3,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,7</b>

62. Vu le niveau d'endettement des Débitrices, décrit ci-avant il ressort que ces dernières excèdent amplement le seuil de 5 M \$ prévu à la LACC comme critère d'éligibilité à cet égard;

## **V. LES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES DES DÉBITRICES**

### **A. Causes des difficultés financières des Débitrices**

63. Les Débitrices identifient les principales causes de leurs difficultés financières comme étant liées :

- a) À des frais de financement trop élevés;
- b) À des coûts de construction excédentaires par rapport aux budgets initiaux;
- c) Au soutien financier accordé aux activités commerciales du parc immobilier résidentiel du Groupe Huot;

64. Pour le Contrôleur proposé, il ne fait nul doute que le soutien financier accordé par les Débitrices, par le biais d'avances, à des compagnies du Groupe Huot a eu un impact significatif sur :

- a) Leur capacité à faire face à leurs obligations à l'égard des Créances de construction;
- b) Leur capacité à compléter les travaux de construction des Propriétés en cours de construction;
- c) Leurs problèmes financiers actuels;

### **B. Insolvabilité**

65. Pour les motifs mentionnés ci-avant, il appert clairement que les Débitrices sont insolvables en ce que la totalité de leurs biens n'est pas suffisante, d'après une juste estimation, ou ne suffirait pas, s'ils étaient disposés lors d'une vente de biens conduite par autorité de justice, pour permettre l'acquittement de toutes leurs obligations échues ou à échoir;

66. Par ailleurs, les Débitrices seront bientôt à court de liquidités, au détriment de leurs créanciers et d'autres parties prenantes, comme le montrent les prévisions de trésorerie préparées pour les Débitrices, dont une copie est annexée au rapport du Contrôleur proposé qui sera produite au dossier de la Cour;

## **VI. EFFORTS DE RESTRUCTURATION ENTREPRIS À CE JOUR**

67. Au cours des derniers mois, les Requérantes comprennent que les Débitrices ont exploré diverses alternatives stratégiques dans une tentative de se restructurer et

de traiter spécifiquement leurs problèmes de liquidité, en dehors de la procédure d'insolvabilité afin de minimiser les interruptions de leurs opérations;

68. Les démarches se sont avérées infructueuses et les Débitrices n'ont pas démontré de réelle volonté de se restructurer à l'abri de leurs créanciers en prenant les mesures nécessaires et requises, notamment en instituant volontairement un processus de restructuration en vertu de la LACC ou autrement;
69. Il est donc devenu évident que les Requérantes doivent agir pour requérir l'intervention du tribunal et obtenir des ordonnances en vertu de la LACC et ce pour le bénéfice des Débitrices et de l'ensemble des créanciers;

## **VII. SOMMAIRE DE LA RESTRUCTURATION PROPOSÉE PAR LES REQUÉRANTES**

70. À la lumière de ce qui précède, les Requérantes en sont venues à la conclusion et estiment qu'il est devenu nécessaire qu'elles prennent l'initiative de demander des mesures de redressement et de protection pour les Débitrices dans le cadre de la LACC;
71. En raison de la situation financière des Débitrices, et plus particulièrement de leurs liquidités limitées, les Requérantes craignent et ont raison de croire que de plus en plus de créanciers prendront des mesures qui pourraient être préjudiciables à l'ensemble des parties prenantes;
72. Par conséquent, les Requérantes estiment qu'un processus de restructuration qui pourrait inclure les actions proposées ci-dessous, à mettre en œuvre avec l'assistance et sous la supervision du Contrôleur proposé, Deloitte, constitue l'option la plus viable dans les circonstances;
73. Bien que les parties n'en soient qu'en début de processus, les Requérantes, par suite de discussions entre elles et suite de discussions avec les dirigeants des Débitrices et le Contrôleur proposé, estiment que le processus de restructuration pourrait comporter les éléments suivants :
  - a) Financement ponctuel des besoins de liquidités des Débitrices;
  - b) Mise en place d'une lettre de garantie d'un montant suffisant pour sécuriser les détenteurs d'hypothèques légales du domaine de la construction;
  - c) Mise en place d'une procédure simplifiée et efficace de traitement des réclamations: La mise en œuvre d'une procédure simplifiée et rapide d'évaluation des créances prioritaires de certains créanciers (hypothèques et hypothèques légales de la construction, etc.); et

- d) Plan d'arrangement : Les Requérantes entendent soumettre, dans les meilleurs délais, un plan d'arrangement et de compromis au nom des Débitrices, conformément à la LACC et/ou la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec);
74. Les Requérantes soutiennent respectueusement que le processus de restructuration proposé ci-dessus, sous la supervision du tribunal, constitue la meilleure option pour la préservation des actifs des Débitrices et la maximisation de la valeur des actifs au bénéfice des parties prenantes;
75. Sans la protection et la supervision du tribunal, il est à prévoir que de multiples créanciers des Débitrices exerceront ou continueront d'exercer leurs droits à l'encontre des Débitrices et pourraient causer leur déconfiture et finalement forcer leur faillite, ce qui empêcherait de maximiser la valeur de leurs actifs dans les circonstances et priverait les créanciers du bénéfice du plan qu'entendent présenter les Requérantes;
76. Les Requérantes, qui sont les principaux créanciers garantis relativement aux propriétés des Débitrices qui sont toujours en construction (mis à part les détenteurs d'hypothèques légales) supportent évidemment le processus proposé et ont été informées par les Débitrices que celles-ci consentent à l'institution de cette procédure en vertu de la LACC;

## **VIII. ORDONNANCES RECHERCHÉES**

### **A. Suspension des procédures**

77. La présente procédure a été introduite par les Requérantes parce que les Débitrices se trouvent actuellement dans une situation financière désastreuse, sont insolvables, ne sont pas en mesure de faire face à leurs obligations et ont besoin, dans l'intérêt de leurs parties prenantes, d'une suspension des procédures pour une période initiale de dix (10) jours, qui sera prolongée pour une période supplémentaire envisagée de trois (3) mois par la suite;
78. L'ouverture de cette procédure est nécessaire pour préserver la valeur des actifs des Débitrices pendant la mise en œuvre du processus de restructuration et du plan qui sera proposé par les Requérantes;
79. Le sursis préservera le statu quo pendant l'achèvement du processus de restructuration des Débitrices et empêchera les créanciers et autres personnes de prendre des mesures pour essayer d'améliorer leur position par rapport aux autres créanciers. Toutes les parties prenantes, y compris les créanciers, bénéficieront de ces procédures;
80. À l'heure actuelle, Bâtiments d'acier Finar inc., qui est détentrice d'hypothèques légales de construction grevant les immeubles CDT 7,8 et 10, a intenté une Requête pour nomination d'un séquestre aux biens de Transrapide, tel qu'il appert

d'une copie de ladite requête portant le numéro de cour 200-11-028511-239, communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-13**;

81. En plus de la procédure mentionnée ci-avant, de nombreux créanciers ont entrepris diverses démarches visant à réclamer le paiement de leurs créances, que ce soit par l'envoi de mises en demeure, avis de défaut, préavis de l'intention de mettre à exécution des sûretés (art. 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** »)), préavis d'exercice de droits hypothécaires, le tout tel qu'il appert d'un tableau des procédures et autres démarches de perception entreprises à ce jour, communiqué à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-14**;
82. Au surplus, il existe également un risque que des recours soient intentés par les villes de Lévis et de St-Lambert-de-Lauzon qui disposent de droits de résolution des ventes des immeubles des projets Pintendre #1, #2, #3 et #4 et St-Lambert en cas de défaut de construire à l'intérieur de certains délais, le tout tel qu'il appert des actes de vente des terrains visés, communiqués à l'appui des présentes *en liasse* comme **PIÈCE R-15**;
83. Sans l'émission d'une ordonnance de suspension des procédures contre les Débitrices, il est prévisible que le nombre de procédures va se multiplier rapidement mettant ainsi une pression importante sur les Débitrices qui ne sont pas en mesure d'y faire face vu leur situation actuelle;
84. Il sera donc utile dans un premier temps que la suspension des recours en résolution soit ordonnée, mais il est essentiel que la restructuration envisagée par les Requérantes puisse procéder rapidement afin que les travaux de construction requis pour respecter les engagements contenus dans les conditions des actes de vente ci-avant mentionnés puissent être respectées afin d'éviter toute possibilité que de tels recours soient institués;
85. En cas de liquidation immédiate dans le cadre d'un scénario de faillite ou autrement mettant fin à toutes les opérations, la valeur des actifs des Débitrices pourrait être considérablement réduite;
86. Le processus de restructuration proposé par les Requérantes ci-dessus dans le cadre de la présente procédure LACC assure des résultats forts supérieurs à n'importe quel scénario de liquidation;

## **B. Frais d'administration**

87. Les Requérantes soumettent respectueusement qu'une charge d'administration au montant de [...] **1 000 000 \$** [...] devrait être accordée conformément au projet d'Ordonnance [...] initiale amendée et reformulée (R-2). Comme il ressort du projet d'ordonnance initiale amendée et reformulée, les Requérantes demandent que cette charge soit de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges, fiducies réputées ou garanties de quelque nature



que ce soit (collectivement, les « **Sûretés** ») grevant l'un ou l'autre des Biens affectés par la Charge d'administration, sauf a) quant aux hypothèques mobilières que pourraient détenir les créanciers ci-après énumérés, mais limités aux Biens autres que l'argent comptant (les **Fonds**) se trouvant aux comptes des Débitrices ou ouverts par le Contrôleur pour détenir les Fonds, sauf b) quant aux créanciers ci-après énumérés qui auront priorité sur la Charge d'administration quant à leurs Sûretés grevant les immeubles apparaissant à côté de leur nom, et sauf c) quant aux hypothèques légales de la construction, mais dans tous les cas sans admission quant à la validité, la portée et l'opposabilité des Sûretés et hypothèques légales de la construction de ces créanciers, étant entendu que la Charge d'administration n'aura pas pour effet de modifier le rang ou la priorité, entre elles, des Sûretés des créanciers ci-après désignés et des créanciers revendiquant un droit à une hypothèque légale de la construction, à savoir :

Propriété	Désignation cadastrale	Créanciers désignés
<p><b>CDT 1</b></p>	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET ONZE (6 478 771)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : <b>1649, rue des Riveurs, ville de Lévis, province de Québec, G6V 0A2.</b></p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT SEIZE (6 481 916)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hypothèque en faveur de CMLS Financial Ltd. Au montant de 5 250 000\$ publiée le 22 octobre 2020 sous le numéro 25 783 199.</li> <li>2. Hypothèque en faveur de CMLS Financial LTD au montant de 5 250 000\$ publiée le 22 octobre 2020 sous le numéro 25 783 199. Laquelle a fait l'objet d'une limitation d'hypothèque publiée le 17 décembre 2021 sous le numéro 26 910 864.</li> <li>3. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 10 240 000\$ publiée le 31 mai 2022 sous le numéro 27 282 235.</li> <li>4. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 7 500 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 185.</li> </ol>
<p><b>CDT 2</b></p>	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX (6 478 770)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : <b>1613, rue des Riveurs, ville de Lévis, province de Québec, G6V 0A2.</b></p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT SEIZE (6 481 916)</b>, au</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hypothèque en faveur de CMLS Financial LTD au montant de 6 400 000\$ publiée le 28 janvier 2022 sous le numéro 26 981 594.</li> <li>2. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 10 240 000\$ publiée le 31 mai 2022 sous le numéro 27 282 235.</li> <li>3. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee au montant de 10 240 000\$ publiée le 31 mai 2022 sous le numéro 27 282 372.</li> <li>4. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 7 500 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 185.</li> <li>5. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee au montant de 7 500 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 293.</li> </ol>

Propriété	Désignation cadastrale	Créanciers désignés
	cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.	
<b>CDT 3</b>	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-NEUF (6 478 769)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : <b>1577, rue des Riveurs, ville de Lévis, province de Québec, G6V 0A2.</b></p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT QUINZE (6 481 915)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 10 240 000\$ publiée le 31 mai 22 sous le numéro 27 282 235.</li> <li>2. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee au montant de 10 240 000\$ publiée le 31 mai 2022 sous le numéro 27 282 372.</li> <li>3. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee au montant de 7 500 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 185.</li> <li>4. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 7 500 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 293.</li> </ol>
<b>CDT 4</b>	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-HUIT (6 478 768)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : <b>1541, rue des Riveurs, ville de Lévis, province de Québec, G6V 0A2.</b></p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE NEUF CENT QUINZE (6 481 915)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee au montant de 17 740 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 242.</li> <li>2. Hypothèque en faveur de Portage Capital Nominee Corp. au montant de 17 740 000\$ publiée le 29 août 2022 sous le numéro 27 520 273.</li> </ol>
<b>Complexe GTR</b>	<p>La partie privative connue et désignée comme étant les lots numéros <b>SIX MILLIONS CINQ CENT VINGT-ET-UN MILLE CENT DIX-NEUF (6 521 119)</b> et <b>SIX MILLIONS CINQ CENT VINGT-ET-UN MILLE CENT VINGT (6 521 120)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : <b>228-230, chemin des Îles, ville de Lévis, province de Québec, G6V 7M5.</b></p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hypothèque en faveur de CMLS Financial Ltd au montant de 4 900 000\$ publiée le 4 décembre 2019 sous le numéro 25 080 918.</li> <li>2. Hypothèque en faveur de Fonds de financement d'entreprises Fiera FP, S.E.C. au montant de 2 500 000\$ publiée le 23 février 2022 sous le numéro 27 042 206.</li> </ol>

Propriété	Désignation cadastrale	Créanciers désignés
	<p>chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT VINGT-ET-UN MILLE CENT DIX-HUIT (6 521 118)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	
<p><b>CDT 6</b></p>	<p>Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT SIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE (6 506 475)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : <b>8916, rue des Cordiers, ville de Lévis, province de Québec, G6V 4P8.</b></p>	<p>1. Hypothèque en faveur de 9263-8766 Québec Inc. au montant de 6 800 000\$ publiée le 30 mars 2022 sous le numéro 27 122 548.</p>
<p><b>CDT 7</b></p>	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT DIX-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-SEPT (6 517 157)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p><u>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : Rue des Cordiers, ville de Lévis, province de Québec, G6V 4P8.</u></p> <p><u>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT DIX-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-SIX (6 517 156)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</u></p>	<p>1. Hypothèque en faveur d'Addenda Capital inc. au montant de 7 000 000\$ publiée le 12 février 2023 sous le numéro 27 852 989.</p>
<p><b>CDT 8</b></p>	<p>La partie privative connue et désignée comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT DIX-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-HUIT (6 517 158)</b> au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p> <p>Avec bâtisse dessus construite, le cas échéant, portant l'adresse suivante : Rue des Cordiers, ville de Lévis, province de Québec, G6V 4P8.</p> <p>Avec la quote-part des droits indivis dans les parties communes afférentes à chacune de ces parties privatives, lesquelles parties communes sont connues et désignées comme étant le lot numéro <b>SIX MILLIONS CINQ CENT DIX-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-SIX (6 517 156)</b>, au cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis.</p>	<p>1. Hypothèque en faveur d'Addenda Capital inc. au montant de 7 000 000\$ publiée le 13 février 2023 sous le numéro 27 852 990.</p>

88. Au cours de ces procédures, y compris le processus de restructuration, les Débitrices auront besoin de l'assistance des professionnels suivants :
- a) Conseillers juridiques des Requérantes : les conseillers juridiques des Requérantes ont été engagés pour assister les Requérantes dans la conduite de ces procédures, y compris le processus de restructuration; et
  - b) Deloitte et ses conseillers juridiques : Deloitte a accepté d'agir en tant que contrôleur de la procédure de restructuration des Débitrices et d'assister les Débitrices et les Requérantes dans le cadre du processus de restructuration. Deloitte a une connaissance approfondie des activités des Débitrices et est en mesure de s'acquitter de ses tâches de contrôle et d'assister les Débitrices dans le cadre du processus de restructuration proposé par les Requérantes sans délai supplémentaire;
89. Dans ce contexte, les Requérantes soutiennent respectueusement que la charge d'administration demandée est nécessaire, appropriée et raisonnable, dans les circonstances et que, par conséquent, elle devrait être accordée conformément aux projets d'Ordonnance du premier jour et d'Ordonnance initiale;

## **IX. CONCLUSIONS**

90. Pour les raisons exposées ci-dessus, les Requérantes estiment qu'il est à la fois approprié et nécessaire d'accorder les mesures demandées. Grâce à cette mesure, les Débitrices pourront poursuivre le processus de restructuration afin de maximiser la valeur de leurs activités et de leurs actifs au profit de leurs parties prenantes;
91. La présente requête sera signifiée aux Débitrices et notifiée à toutes les parties susceptibles d'être concernées ou affectées par les conclusions recherchées dont les créanciers hypothécaires qui ne sont pas requérants. Toutefois, vu le grand nombre de détenteurs d'hypothèques légales du domaine de la construction, les Requérantes soumettent que la présente demande devrait uniquement être notifiée par courriel aux avocats connus ou directement aux créanciers et aux adresses courriel présentement connues des Requérantes;
92. Compte tenu de l'urgence de la situation, les Requérantes soutiennent respectueusement que les avis donnés pour la présentation de cette demande sont appropriés et suffisants;
93. Les Requérantes soumettent respectueusement que cette demande devrait être accordée conformément à ses conclusions;

**CONSIDÉRANT CE QUI PRÉCÈDE, PLAISE À LA COUR DE:**

**ACCUEILLIR** la présente Demande;

**DÉCLARER** suffisante la signification aux Débitrices et la notification par courriel aux autres parties intéressées;

**ÉMETTRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet d'Ordonnance initiale amendée et reformulée communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE R-2**;

**LE TOUT**, sans frais, sauf en cas de contestation et dans ce cas avec dépens contre toute partie s'opposant à la Demande.

Québec, le 10 mai 2023

Montréal, le 10 mai 2023

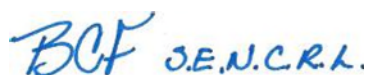


---

**Hickson Noonan**  
**Me William Noonan**  
[wnoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:wnoonan@hicksonnoonan.ca)  
**Me Stephanie Noonan**  
[snoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:snoonan@hicksonnoonan.ca)  
1170, Grande Allée Ouest  
Québec (Québec) G1S 1E5  
Tél. : (418) 681-9671  
Fax : (418) 527-6938

Avocats des Requérantes Q12  
Capital, s.e.c. et Fonds  
d'investissement Immobilier SH,  
s.e.c. et 9355-8096 Québec inc.

Notre référence : 13713-4



---

**BCF s.e.n.c.r.l.**  
**Me Claude Paquet**  
[Claude.Paquet@bcf.ca](mailto:Claude.Paquet@bcf.ca)  
**Me Stéphanie La Rocque**  
[Stephanie.LaRocque@bcf.ca](mailto:Stephanie.LaRocque@bcf.ca)  
**Me Gary Rivard**  
[Gary.rivard@bcf.ca](mailto:Gary.rivard@bcf.ca)  
1100, boul. René-Lévesque Ouest  
25<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 5C9  
Tél. : (514) 397-8500  
Fax : (514) 397-8515

Avocats de la Requérante Douville,  
Moffet et Associés inc.

Notre référence : 109187.00001

---

## DÉCLARATION SOUS SERMENT

---

Je soussigné, Robert Giroux, ayant mon domicile professionnel au 225-505, boul. du Parc-Technologique, dans la ville et le district de Québec, province de Québec, G1P 4S9, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis un représentant dûment autorisé de Q-12 Capital s.e.c., de Fonds d'investissement Immobilier SH, s.e.c. et de 9355-8096 Québec inc.;
2. J'ai pris connaissance de la *Demande amendée d'émission d'une ordonnance initiale et d'une ordonnance initiale amendée et reformulée* portant la date du 10 mai 2023;
3. Je détiens des informations en tant que représentants des créanciers mentionnés au paragraphe 1 ci-haut et j'ai appris d'autres informations par le biais des documents et représentants des Débitrices ou, encore, par le biais des documents et représentants du Contrôleur proposé;
4. Le montant payable à Q-12 Capital s.e.c. en capital est de 35,6M\$ plus les intérêts accumulés;
4. Tous les faits allégués dans la *Demande amendée pour l'émission d'une ordonnance initiale et d'une ordonnance initiale amendée et reformulée* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ



ROBERT GIROUX

Déclaré sous serment devant moi, par un moyen technologique, à Québec, le ~~10~~ 11 mai 2023.



---

## DÉCLARATION SOUS SERMENT

---

Je soussigné, Pierre Moffet, ayant mon domicile professionnel au 1300-2700, boulevard Laurier, dans la ville et le district de Québec, province de Québec, G1V 4K5, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis un représentant dûment autorisé de Douville Moffet et Associés inc.;
2. J'ai pris connaissance de la *Demande amendée d'émission d'une ordonnance initiale et d'une ordonnance initiale amendée et reformulée* portant la date du 10 mai 2023;
3. Je détiens des informations en tant que représentant du créancier mentionné au paragraphe 1 ci-haut et j'ai appris d'autres informations par le biais des documents et représentants des Débitrices ou, encore, par le biais des documents et représentants du Contrôleur;
4. Tous les faits allégués dans la *Demande amendée d'émission d'une ordonnance initiale et d'une ordonnance initiale amendée et reformulée* sont vrais à ma connaissance personnelle.

### ET J'AI SIGNÉ

DocuSigned by:

*Pierre Moffet*

3720C4C3AE09453

---

PIERRE MOFFET

Déclaré sous serment devant moi, par un moyen technologique, à Montréal, le 11 mai 2023.

*Vermand #217619*

---

Commissaire à l'assermentation pour le Québec



---

**INVENTAIRE DES PIÈCES MODIFIÉ**

(au soutien de la Demande amendée d'émission d'une ordonnance initiale et d'une ordonnance initiale amendée et reformulée)

---

- Pièce R-1:** [...];
- Pièce R-1A:** [...];
- Pièce R-2:** Projet modifié d'ordonnance initiale [...] amendée et reformulée;
- Pièce R-2A:** Comparaison du projet d'ordonnance initiale amendée et reformulée et l'ordonnance standard proposé par le comité de liaison du Barreau de Montréal;
- Pièce R-3:** Copie de l'état des renseignements d'une personne morale du Registre des entreprises du Québec de Q-12 Capital s.e.c.
- Pièce R-4:** Copie de l'état des renseignements d'une personne morale du Registre des entreprises du Québec de Fonds d'investissement immobilier SH s.e.c.;
- Pièce R-5:** Copie de l'état des renseignements d'une personne morale du Registre des entreprises du Québec de Douville, Moffet & Associés inc.;
- Pièce R-6:** Copie de l'état des renseignements d'une personne morale du Registre des entreprises du Québec de 9355-8096 Québec inc.;
- Pièce R-7:** *Sous scellés* – Copie du protocole d'entente;
- Pièce R-7A:** Copie d'un avis notifié aux créanciers;
- Pièce R-8:** Copie de l'état des renseignements d'une personne morale du Registre des entreprises du Québec de 9480-5348 Québec inc.;
- Pièce R-9:** Copie de l'état des renseignements d'une personne morale du Registre des entreprises du Québec de Centre de distribution Transrapide inc.;
- Pièce R-10:** Copie de l'état des renseignements d'une personne morale du Registre des entreprises du Québec de Complexe Groupe Transrapide inc.;



- Pièce R-11:** Copie de l'état des renseignements d'une personne morale du Registre des entreprises du Québec de Entreposage des Riveurs s.e.c.
- Pièce R-12:** Copie d'un tableau des publications;
- Pièce R-13:** Copie d'une requête pour nomination de séquestre aux biens de Centre Transrapide inc., dans le dossier de la cour portant le numéro 200-11-028511-239;
- Pièce R-14:** Copie d'un tableau des procédures et autres démarches de divers créanciers;
- Pièce R-15:** Copie des actes de ventes des terrains visés;
- Pièce R-16 :** Copie des lettres de démission de Stephan Huot.

Québec, le 10 mai 2023

Montréal, le 10 mai 2023



---

**Hickson Noonan**  
**Me William Noonan**  
[wnoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:wnoonan@hicksonnoonan.ca)  
**Me Stephanie Noonan**  
[snoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:snoonan@hicksonnoonan.ca)  
1170, Grande Allée Ouest  
Québec (Québec) G1S 1E5  
Tél. : (418) 681-9671  
Fax : (418) 527-6938

Avocats des Requérantes Q12  
Capital, s.e.c. et Fonds  
d'investissement Immobilier SH,  
s.e.c. et 9355-8096 Québec inc.

Notre référence : 13713-4



---

**BCF s.e.n.c.r.l.**  
**Me Claude Paquet**  
[Claude.Paquet@bcf.ca](mailto:Claude.Paquet@bcf.ca)  
**Me Stéphanie La Rocque**  
[Stephanie.LaRocque@bcf.ca](mailto:Stephanie.LaRocque@bcf.ca)  
**Me Gary Rivard**  
[Gary.rivard@bcf.ca](mailto:Gary.rivard@bcf.ca)  
1100, boul. René-Lévesque Ouest  
25<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H3B 5C9  
Tél. : (514) 397-8500  
Fax : (514) 397-8515

Avocats de la Requérante Douville,  
Moffet et Associés inc.

Notre référence : 109187.00001

---

**AVIS DE PRÉSENTATION**

---

Destinataire(s) : **CENTRE DE DISTRIBUTION TRANSRAPIDE INC.**

2500, rue Bearevoir  
Québec (Québec) G2C 0M4

**COMPLEXE GROUPE TRANSRAPIDE INC.**

2500, rue Bearevoir  
Québec (Québec) G2C 0M4

**9480-5348 QUÉBEC INC.**

2500, rue Bearevoir  
Québec (Québec) G2C 0M4

**ENTREPOSAGE DES RIVEURS, S.E.C.**

2500, rue Bearevoir  
Québec (Québec) G2C 0M4

**9435-8470 QUÉBEC INC.**

2500, rue Bearevoir, 4<sup>e</sup> étage, Entrée B  
Québec (Québec) G2C 0M4

*Débitrices*

**MILLÉNUM CONSTRUCTION INC.,**

2500, rue Bearevoir  
Québec (Québec) G2C 0M4

*Mise en cause*

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

801, Grande Allée Ouest, bureau 350  
Québec (Québec) G1S 4Z4

*Contrôleur proposé*

**À LA LISTE DE NOTIFICATION**

**PRENEZ AVIS** que la *Demande amendée d'émission d'une ordonnance initiale et d'une ordonnance initiale amendée et reformulée* des requérantes sera présentée pour adjudication devant l'honorable Jean-François Émond, J.C.S., siégeant en Chambre commerciale, le **12 mai 2023**, à **9 h 30**, en **salle 4.21**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu, au Palais de justice de Québec, situé au 300, boulevard Jean-Lesage, Québec.

Veillez trouver ici-bas le lien Teams pour ceux voulant assister à l'audition conformément aux directives de l'honorable Jean-François Émond, J.C.S. :

Réunion Microsoft Teams

**Participez à partir de votre ordinateur, de l'application mobile ou d'un appareil dans la salle**

[Cliquez ici pour prendre part à la réunion](#)

ID de la réunion : 274 579 360 806

Code secret : uLXgpz

[Téléchargez Teams](#) | [Participez sur le web](#)

**Rejoindre avec un appareil de vidéoconférence**

[teams@teams.justice.gouv.qc.ca](mailto:teams@teams.justice.gouv.qc.ca)

Video Conference ID: 117 893 703 9

[Autres instructions VTC](#)

**Ou composez le numéro (audio seulement)**

[+1 581-319-2194,943517698#](tel:+15813192194,943517698) Canada, Quebec

[\(833\) 450-1741,943517698#](tel:(833)4501741,943517698) Canada (Numéro gratuit)

ID Conférence Téléphone: 943 517 698#

## VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Québec, le 10 mai 2023

Montréal, le 10 mai 2023



**Hickson Noonan**

**Me William Noonan**

[wnoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:wnoonan@hicksonnoonan.ca)

**Me Stephanie Noonan**

[snoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:snoonan@hicksonnoonan.ca)

1170, Grande Allée Ouest

Québec (Québec) G1S 1E5

Tél. : (418) 681-9671

Fax : (418) 527-6938

Avocats des Requérantes Q12  
Capital, s.e.c. et Fonds  
d'investissement Immobilier SH, s.e.c.  
et 9355-8096 Québec inc

Notre référence : 13713-4



**BCF s.e.n.c.r.l.**

**Me Claude Paquet**

[Claude.Paquet@bcf.ca](mailto:Claude.Paquet@bcf.ca)

**Me Stéphanie La Rocque**

[Stephanie.LaRocque@bcf.ca](mailto:Stephanie.LaRocque@bcf.ca)

**Me Gary Rivard**

[Gary.rivard@bcf.ca](mailto:Gary.rivard@bcf.ca)

1100, boul. René-Lévesque Ouest  
25<sup>e</sup> étage

Montréal (Québec) H3B 5C9

Tél. : (514) 397-8500

Fax : (514) 397-8515

Avocats de la Requérante Douville,  
Moffet et Associés inc.

Notre référence : 109187.00001

**No.: 200-11-028539-230**

**COUR SUPÉRIEURE  
(CHAMBRE COMMERCIALE)  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC**

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS  
AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES, L.R.C.  
(1985), CH. C-36, TELLE QUE MODIFIÉE:**

**CENTRE DE DISTRIBUTION TRANSPAPIDE INC. ET AL.**  
Débitrices  
et  
**Q-12 CAPITAL S.E.C. ET AL.**  
Requérantes  
et  
**MILLÉNUM CONSTRUCTION INC.**  
Mise en cause  
et  
**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**  
Contrôleur

**DEMANDE AMENDÉE D'ÉMISSION D'UNE  
ORDONNANCE INITIALE ET D'UNE ORDONNANCE  
INITIALE AMENDÉE ET REFORMULÉE, DÉCLARATIONS  
SOUS SERMENT, AVIS DE PRÉSENTATION ET PIÈCES  
R-2, R-2A, R-7A et R-16**

**ORIGINAL**

**Me Claude Paquet**

**Notre dossier: 109187-1**



**1100, boul. René-Lévesque Ouest, 25<sup>e</sup> étage  
MONTRÉAL, QUÉBEC, CANADA, H3B 5C9  
Tel: (514) 397-6907  
Fax: (514) 397-8515**

**BB 7462**

**Me William Noonan**

**Notre dossier 13713-4**



**1170, Grande-Allée Ouest  
QUÉBEC, QUÉBEC, CANADA, G1S 1E5  
Tel. : (418) 681-9672  
Fax : (418) 527-6938  
BR 0122 Casier #2**