

C A N A D A
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
NO : 200-11-028614-231
SUR. : 43-147300

C O U R S U P É R I E U R E
Chambre commerciale

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE : 9442-7416 QUÉBEC INC.

DÉBITRICE

- ET -

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

SÉQUESTRE

DEUXIÈME RAPPORT PROVISOIRE DU SÉQUESTRE (Paragraphe 246(2) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

INTRODUCTION

1. Le présent rapport (« **Deuxième rapport provisoire** ») est préparé par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** ») en sa qualité de séquestre (le « **Séquestre** ») dans le cadre de la procédure déposée en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** ») à l'égard de 9442-7416 Québec inc. (la « **Débitrice** »).
2. Le Deuxième rapport provisoire a pour objectif de répondre aux exigences en matière de reddition de compte prévues au paragraphe 246(2) de la LFI.
3. Le Deuxième rapport provisoire traite plus particulièrement des sujets ci-après :
 - I. Procédures en vertu de la LFI;
 - II. Processus de sollicitation d'acheteurs potentiels;
 - III. État provisoire des recettes et des débours au 31 mai 2024;
 - IV. Procédure de traitement des réclamations;
 - V. Achèvement anticipé et prochain rapport.

LES PROCÉDURES EN VERTU DE LA LFI

4. Le ou vers le 2 juin 2023, Addenda Capital inc. a déposé une requête pour la nomination d'un Séquestre, le tout conformément à l'article 243 de la LFI.
5. Le 15 juin 2023, le Tribunal a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance** ») nommant le Séquestre.
6. L'Ordonnance vise les biens ci-après appartenant à la Débitrice :
 - Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro 1 532 982 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Québec, avec bâtisse dessus construite portant le numéro civique 2925, avenue Kepler, à Québec (Québec) G1X 3V4 (l'« **Immeuble** »); ET
 - L'universalité des biens meubles, présents et futurs, qui sont nécessaires afin d'opérer l'Immeuble et l'entreprise en place dans l'Immeuble ou qui servent ou sont utilisés pour les fins d'exploitation de l'Immeuble incluant, mais sans limitation, tous les revenus provenant de l'Immeuble, tous les équipements, tout le mobilier, tous les logiciels, l'encaisse, etc. (collectivement avec l'Immeuble : les « **Biens** »).
7. Le 16 octobre 2023, le Tribunal a rendu une ordonnance relative au traitement des réclamations.
8. Le 30 novembre 2023, Addenda Capital inc. a déposé une requête pour être autorisé à déposer une preuve de réclamation hors délai.
9. Le 6 décembre 2023, le Tribunal a rendu une ordonnance autorisant Addenda Capital inc. à déposer une preuve de réclamation hors délai.
10. Le 19 décembre 2023, le Séquestre a produit un premier Rapport provisoire du Séquestre.

PROCESSUS DE SOLLICITATION D'ACHETEURS POTENTIELS

11. En juillet 2023, en consultation avec Addenda Capital inc. et Q-12 Capital s.e.c., les deux principaux créanciers garantis conventionnels de la Débitrice, le Séquestre a octroyé un contrat de courtage immobilier à CBRE Limitée (l'« **Agent immobilier** ») relativement à l'Immeuble.
12. Depuis, de nombreuses démarches de mise en marché et de sollicitation d'acheteurs ont été mises en œuvre par l'Agent immobilier, le tout en collaboration avec le Séquestre.
13. Les démarches de mise en marché et de sollicitation réalisée par l'Agent immobilier ont généré de nombreuses manifestations d'intérêt et quelques offres d'achat.
14. Le ou vers le 3 mai 2024, le Séquestre a reçu une offre d'achat jugée acceptable (l'« **Offre d'achat** ») d'un acheteur potentiel (l'« **Acheteur potentiel** ») relativement à l'Immeuble.
15. Le 6 mai 2024, le Séquestre a accepté l'Offre d'achat, le tout sous réserve de l'approbation de celle-ci par le Tribunal.
16. Conformément à l'Offre d'achat, l'Acheteur potentiel a entrepris de réaliser une vérification diligente en lien avec l'Immeuble.

17. Pendant plus de trois (3) semaines, avant que la période de vérification diligente ne soit terminée mais alors que l'Acheteur potentiel avait bien entamé sa vérification diligente, le Séquestre et l'Acheteur potentiel ont entretenu des pourparlers visant à déterminer des conditions de vente mutuellement acceptables. Ces pourparlers n'ont pas mené à la conclusion d'une entente.
18. En conséquence, les démarches de sollicitation d'acheteurs se poursuivent par le biais de l'Agent immobilier.

ÉTAT PROVISOIRE DES RECETTES ET DES DÉBOURS AU 31 MAI 2024

19. Le Séquestre a produit un relevé intérimaire des recettes et des débours en date du 31 mai 2024. Une copie de ce relevé est joint à l'**Annexe A** du Deuxième rapport provisoire.
20. En date du 31 mai 2024, le Séquestre détenait 14 887,26 \$ en fidéicommiss.

PROCÉDURE DE TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS

21. Le 16 octobre 2023, le Tribunal a rendu une ordonnance relative au traitement des réclamations. Cette ordonnance prévoit la procédure (la « **Procédure de traitement des réclamations** ») pour l'identification, le dépôt, la résolution et l'exclusion, en tout ou en partie, des réclamations contre la Débitrice. La date de détermination des réclamations a été fixée au 15 juin 2023, date de l'émission de l'Ordonnance et de la nomination du Séquestre.
22. La Procédure de traitement des réclamations prévoit l'échéancier ci-après :
 - a) Date limite pour la transmission d'avis aux créanciers : 20 octobre 2023 (par la poste et via la page Web);
 - b) Date limite pour la publication d'un avis aux créanciers dans Le Journal de Québec : 21 octobre 2023;
 - c) Date limite pour le dépôt des réclamations : 13 novembre 2023.
23. Les créanciers ont dûment été avisés de la Procédure de traitement des réclamations par le Séquestre.
24. Dans le cadre de la Procédure de traitement des réclamations, le Séquestre a reçu des preuves de réclamation totalisant plus de 4,1 M\$ de la part de vingt-et-un (21) créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction.
25. Le Séquestre a émis treize (13) avis de rejet ou de révision relativement aux preuves de réclamation reçues des créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction.
26. Neuf (9) créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction ont porté en appel la décision du Séquestre de rejeter ou réviser leur preuve de réclamation. En date du Deuxième rapport provisoire, des règlements sont intervenus – de façon finale ou en principe – avec huit (8) de ces neuf (9) créanciers.

27. Le créancier dont la réclamation demeure contestée a une réclamation totalisant un montant maximal de 61 k\$.
28. Considérant ce qui précède, le tableau ci-après présente la situation des réclamations des créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction en date du Deuxième rapport provisoire :

Réclamations des créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction (en millier de dollars canadiens)		
	Nombre de créanciers	Montant estimé
Réclamations admises	20	1 309
Réclamations contestées (montant maximal)	1	61
Réclamations totales	21	1 370

ACHÈVEMENT ANTICIPÉ ET PROCHAINS RAPPORTS

29. Le Séquestre est d'avis qu'il est probable qu'au cours des six (6) prochains mois : 1) le Processus de traitement des réclamations soit complété, 2) les Biens soient réalisés et 3) la distribution du produit net de la réalisation des Biens entre les créanciers soit complétée.
30. Si tel n'est pas le cas, le Séquestre produira un troisième rapport provisoire à l'expiration de ce délai, le tout conformément au paragraphe 246(2) de la LFI.
31. Le Séquestre produira un rapport définitif dès qu'il aura complété son mandat, le tout conformément au paragraphe 246(3) de la LFI.

Fait à Québec, le 21 juin 2024.

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

En sa qualité de Séquestre des biens de la Débitrice



Par : Éric Vincent, CPA, CIRP, SAI
Premier vice-président

A N N E X E « A »

District de : Québec
 No division : 02-Québec
 No cour : 200-11-028614-231
 No dossier : 43-147300

Dans l'affaire de la mise sous séquestre de
9442-7416 QUÉBEC INC.
 de la ville de Québec, dans la province de Québec

Relevé intérimaire des recettes et des débours - 31 mai 2024

Recettes

1. Avance d'un créancier garanti		260 000,00
2. Revenus		
Revenus de loyer		207 644,04
3. Divers		
Revenus d'intérêts	1 561,44	
TPS/TVQ perçues	31 094,67	
TPS/TVQ remboursement intrant	11 165,51	43 821,62
Total des recettes		511 465,66

Débours

4. Taxes foncières		
Taxes municipales	74 935,38	
Taxes scolaires	5 562,08	80 497,46
5. Énergie		44 381,66
6. Assurances		82 662,74
7. Taxes payées (TPS/TVQ)		10 094,99
8. TPS/TVQ remises		4 746,91
9. Honoraires du Séquestre		
Honoraires du Séquestre	87 300,50	
Honoraires du procureur du Séquestre	131 001,59	
TPS/TVQ payées sur honoraires	32 690,16	250 992,25
10. Entretien et réparations		
Ordures	504,84	
Entretien ménager	7 800,00	
Déneigement	7 500,00	
Entretien gicleurs	1 108,25	
Entretien ascenseur	2 076,50	18 989,59
11. Divers		
Frais de recherche	3 062,50	
Frais Séquestre Officiel	75,30	
Frais bancaire	35,00	
Publicité journeaux	1 040,00	4 212,80
Total des débours		496 578,40
Montant détenu en fidéicommiss par le Séquestre		14 887,26