

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

RAPPORT DU SÉQUESTRE AU TRIBUNAL

INTRODUCTION

1. Le présent rapport 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 présent rapport a pour principaux objectifs de :
 - a) Faire rapport au Tribunal sur l'état de l'avancement du dossier;
 - b) Appuyer la requête du Séquestre pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution en lien avec la vente de l'Immeuble (terme défini ci-après) ainsi qu'une ordonnance majorant la Charge d'administration (terme défini ci-après).
3. Le présent rapport traite plus particulièrement des sujets ci-après :
 - I. Les procédures en vertu de la LFI;
 - II. La Procédure de traitement des réclamations (terme défini ci-après);
 - III. Le relevé intérimaire des recettes et débours au 30 juin 2024;
 - IV. Le processus de sollicitation d'acheteurs potentiels;
 - V. L'Offre d'achat révisée (terme défini ci-après);

- VI. Les effets de la Transaction proposée (terme défini ci-après);
- VII. La consultation réalisée auprès des créanciers garantis Addenda Capital inc., et Q-12 Capital s.e.c.;
- VIII. La majoration de la Charge d'administration (terme défini ci-après);
- IX. Conclusion et recommandation.

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** ») nommant Deloitte pour agir à titre de séquestre.
- 6. L'Ordonnance nommant le Séquestre 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.
- 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 autorisée 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 (le « **Premier rapport provisoire** »), le tout selon le paragraphe 246(2) de la LFI. Le Premier rapport provisoire a été remis aux personnes figurant à la liste de notification. Une copie du Premier rapport provisoire est publiée sur la page Web créée par le Séquestre pour les fins du présent dossier.
- 11. Le 21 juin 2024, le Séquestre a produit un deuxième rapport provisoire du Séquestre (le « **Deuxième rapport provisoire** »), le tout selon le paragraphe 246(2) de la LFI. Le Deuxième rapport provisoire a été remis aux personnes figurant à la liste de notification. Une copie du Deuxième rapport provisoire est publiée sur la page Web créée par le Séquestre pour les fins du présent dossier.

LA PROCÉDURE DE TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS

12. 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 nommant le Séquestre.
13. La Procédure de traitement des réclamations prévoyait l'échéancier suivant :
 - 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.
14. Les créanciers ont été dûment avisés de la Procédure de traitement des réclamations par le Séquestre.
15. 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.
16. 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.
17. 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 présent rapport, des règlements sont intervenus – de façon finale ou en principe – avec huit (8) de ces neuf (9) créanciers.
18. Le créancier dont la réclamation demeure contestée a une réclamation totalisant un montant maximal de 61,4 k\$.
19. Le tableau ci-après présente la situation des réclamations des créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction en date du présent rapport.

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 (montant maximal)	21	1 370

LE RELEVÉ INTÉRIMAIRE DES RECETTES ET DÉBOURS AU 30 JUIN 2024

20. Le Séquestre a produit un relevé intérimaire des recettes et débours au 30 juin 2024. Une copie de ce relevé est jointe à l'**Annexe A** du présent rapport.

21. Les revenus de locations générés par l'Immeuble sont insuffisants afin de couvrir la totalité des dépenses d'exploitation de l'Immeuble et les honoraires du Séquestre et de ses procureurs. En date du 30 juin 2024, le manque à gagner a été comblé, en partie, par une avance d'un montant de 260 k\$ reçue d'Addenda Capital inc. Cette avance apparaît sous la rubrique « Avance d'un créancier garanti » dans le relevé intérimaire des recettes et débours présenté à l'Annexe A.
22. En date du 30 juin 2024, le Séquestre détenait 23 750,33\$ en fidéicommis.

LE PROCESSUS DE SOLLICITATION D'ACHETEURS POTENTIELS

23. En juillet 2023, en consultation avec les créanciers garantis Addenda Capital inc. et Q-12 Capital s.e.c., le Séquestre a octroyé un contrat de courtage immobilier exclusif à CBRE Limitée (le « **Courtier immobilier** ») pour la vente de l'Immeuble.
24. Depuis, de nombreuses démarches de mise en marché et de sollicitation ont été mise en œuvre par le Courtier immobilier, en collaboration avec le Séquestre. Ces démarches incluent, sans s'y limiter :
 - a) La production de matériel promotionnel et de mise en marché;
 - b) La diffusion de publicité sur des réseaux sociaux;
 - c) L'installation d'une enseigne publicitaire devant l'Immeuble;
 - d) Des campagnes de publicité ayant rejoint plus de 500 acheteurs potentiels, courtiers immobiliers commerciaux et banquiers.
25. Les démarches de mise en marché et de sollicitation réalisées par le Courtier immobilier ont généré de nombreuses manifestations d'intérêts. Plus de 30 visites de l'Immeuble ont été réalisées et quelques offres ont été reçues.
26. De juillet 2023 à ce jour, le prix demandé affiché pour l'Immeuble a successivement été comme suit :
 - a) 7,3 M\$ (de juillet 2023 à novembre 2023);
 - b) 6,5 M\$ (de décembre 2023 à mars 2024); et
 - c) 6 M\$ (depuis avril 2024).
27. En tout, des efforts de mise en marché et de sollicitation d'acheteurs potentiels auront été déployés sur une période d'environ onze (11) mois.
28. Le Séquestre est d'avis que les démarches de mise en marché et de sollicitation précitées ont été réalisées avec rigueur, sans ménager les efforts et selon les meilleures pratiques en semblables situations.

L'OFFRE D'ACHAT RÉVISÉE

29. Le ou vers le 3 mai 2024, le Séquestre a reçu une première offre d'achat jugée acceptable (l'« **Offre d'achat initiale** ») d'un acheteur potentiel (l'« **Acheteur potentiel** ») relativement à l'Immeuble.
30. Le 6 mai 2024, le Séquestre a accepté l'Offre d'achat initiale, le tout sous réserve de l'approbation de celle-ci par le Tribunal.
31. Conformément à l'Offre d'achat initiale, l'Acheteur potentiel a réalisé une vérification diligente en lien avec l'Immeuble.
32. À la lumière des résultats de sa vérification diligente, l'Acheteur potentiel a révisé à la baisse le prix offert pour l'achat de l'Immeuble.
33. À la suite de cette révision, l'Acheteur potentiel et le Séquestre ont entretenu des pourparlers visant à établir des termes et conditions de vente jugées mutuellement acceptables.
34. Après des semaines de pourparlers, l'Acheteur potentiel et le Séquestre ont convenu des termes et conditions d'une offre d'achat.
35. Le 10 juillet 2024, l'Acheteur potentiel a remis une offre d'achat révisée (l'« **Offre d'achat révisée** ») au Séquestre, laquelle est produite sous scellés au soutien de la requête du Séquestre pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution en lien avec la vente de l'Immeuble.
36. Pour l'essentiel, l'Offre d'achat révisée se résume comme suit :
 - a) Prix d'achat : [REDACTED], plus les taxes applicables;
 - b) Dépôt de garantie : [REDACTED];
 - c) Date de signature de l'acte de vente : au plus tard le 30 août 2024;
 - d) Condition de financement : aucune;
 - e) Garantie : sans garantie de quelque nature que ce soit, aux seuls risques et périls de l'Acheteur potentiel; et
 - f) Certificat de localisation : Conditionnelle à l'obtention par l'Acheteur potentiel, au plus tard le 23 août 2024, d'un certificat de localisation à sa satisfaction.
37. Le 10 juillet 2024, le Séquestre a accepté l'Offre d'achat révisée, le tout sous réserve de l'approbation de celle-ci par le Tribunal.
38. Le Séquestre est d'avis que les modalités de l'Offre d'achat révisée sont les meilleures pouvant être obtenues dans les circonstances.

LES EFFETS DE LA TRANSACTION PROPOSÉE

39. Sous réserve d'obtenir l'autorisation du Tribunal pour ce faire, le Séquestre propose de réaliser une transaction de vente de l'Immeuble (la « **Transaction proposée** ») avec l'Acheteur potentiel selon les termes et conditions prévues dans l'Offre d'achat révisée.
40. Si elle se réalise, la Transaction proposée aura pour effet de permettre le paiement intégral :
- a) Des honoraires et frais du Courtier immobilier (montant d'environ [REDACTED]);
 - b) De la charge d'administration créée par le Tribunal afin de garantir le paiement des honoraires et frais du Séquestre et de ses procureurs (montant maximal : 100 k\$);
 - c) Des réclamations des détenteurs d'hypothèques légales de la construction (montant maximal : 1,37 M\$);
 - d) Des impôts fonciers et montants payables à la Ville de Québec et au Centre de services scolaires des Découvreurs (montant estimé entre 180 k\$ et 200 k\$); et
 - e) De l'avance reçue d'Addenda Capital inc. (montant en capital actuel de 260 k\$).
41. Considérant ce qui précède, la Transaction proposée permettra le remboursement partiel de la réclamation d'Addenda Capital inc. garantie par une hypothèque conventionnelle de premier rang grevant l'Immeuble (remboursement partiel d'un montant inférieur à [REDACTED], sur une réclamation d'un montant supérieur à [REDACTED]);
42. Considérant ce qui précède, la Transaction proposée ne permettra pas de pourvoir au paiement, pas même en partie, des réclamations suivantes:
- a) La réclamation de Q-12 Capital s.e.c. garantie par une hypothèque conventionnelle de second rang grevant l'Immeuble (montant supérieur à 1,1 M\$); et
 - b) Réclamations des créanciers chirographaires.

LA CONSULTATION RÉALISÉE AUPRÈS DES CRÉANCIERS

43. Sur une base régulière, Addenda Capital inc. et Q-12 Capital s.e.c. ont été consultées par le Séquestre et tenues informées par ce dernier en lien avec le processus de sollicitation d'acheteurs potentiels.
44. Addenda Capital inc. et Q-12 Capital s.e.c. ont participé au choix du Courtier immobilier;
45. Addenda Capital inc. a été consultée et a préalablement approuvé la décision du Séquestre d'approuver l'Offre d'achat révisée, sous réserve de l'autorisation du Tribunal. En conséquence, Addenda Capital inc. est favorable à la réalisation de la Transaction proposée, même si elle devra subir une perte par rapport à sa réclamation.
46. L'Offre d'achat révisée a été partagée avec Q-12 Capital s.e.c. qui ne s'oppose pas à la réalisation de la Transaction proposée, même si elle ne touchera aucune somme en paiement de sa réclamation.

47. Le Séquestre est d'avis que, dans les circonstances, la consultation réalisée auprès des créanciers en lien avec le processus de sollicitation d'acheteurs potentiels et l'Offre d'achat révisée est adéquate et suffisante.

LA MAJORATION DE LA CHARGE D'ADMINISTRATION

48. Le 15 juin 2023, le Tribunal a rendu l'Ordonnance nommant le séquestre. Le même jour, le Tribunal a rendu une ordonnance créant une charge et une sûreté (la « **Charge d'administration** ») sur l'Immeuble et l'universalité des autres biens de la Débitrice afin de garantir les honoraires, frais et débours du Séquestre, du procureur du Séquestre (Norton Rose Fulbright Canada s.e.n.c.r.l.) et des autres conseillers du Séquestre. La Charge d'administration est d'un montant total de 100 000 \$ et de rang supérieur à celui de toutes les autres charges ou sûretés.
49. Tel qu'indiqué précédemment, les revenus de locations générés par l'Immeuble sont insuffisants afin de couvrir la totalité des dépenses d'exploitation de l'Immeuble et les honoraires du Séquestre et de son procureur. En date du présent rapport des honoraires du Séquestre et de son procureur totalisant environ 147 k\$ (incluant les taxes) sont impayés.

9442-7416 QUÉBEC INC.

Honoraires impayés

Au 6 août 2024

	Période	Facture no.	\$ avant taxes	\$ taxes	\$ total
Séquestre (Deloitte)	1er février au 30 avril 2024 (3 mois)	8005014401	36 574,50	5 477,04	42 051,54
Séquestre (Deloitte)	1er au 31 mai 2024 (1 mois)	8004867598	16 432,00	2 460,69	18 892,69
Séquestre (Deloitte)	1er au 30 juin 2024 (1 mois)	8004989628	18 911,00	2 831,92	21 742,92
Sous-total			71 917,50	10 769,65	82 687,15
Procureur (NRF)	1er mars au 30 avril 2024 (2 mois)	9090674616	14 529,00	2 175,72	16 704,72
Procureur (NRF)	1er mai au 30 juin 2024 (2 mois)	9090684765	41 217,50	6 172,33	47 396,83
Sous-total			55 746,50	8 348,05	64 101,55
Total			127 664,00	19 117,70	146 788,70

50. Le tableau ci-dessus met en lumière que :
- a) Les honoraires se rapportant aux services rendus par le Séquestre au cours de la période de cinq (5) mois comprise entre le 1^{er} février et le 30 juin 2024 sont impayés en date du présent rapport;
 - b) Les honoraires se rapportant aux services rendus par le procureur du Séquestre au cours de la période de quatre (4) mois comprise entre le 1^{er} mars 2024 et le 30 juin 2024 sont impayés en date du présent rapport.

51. Des travaux ont été réalisés par le Séquestre et son procureur depuis le 1^{er} juillet 2024 et d'autres sont à venir avant que le Séquestre cesse d'occuper les fonctions qui lui ont été confiées par le Tribunal.
52. D'ici à ce qu'il cesse d'occuper ses fonctions, le Séquestre devrait, entre autres, avoir à réaliser les actions suivantes :
- a) Gérer l'Immeuble et ce, jusqu'à la clôture de la Transaction proposée;
 - b) Réaliser la Transaction proposée pour et au nom de la Débitrice;
 - c) Finaliser les procédures entourant le traitement de l'unique réclamation non liquidée (référence : paragraphes 17, 18 et 19 du présent rapport);
 - d) Encaisser le produit net de la vente de l'Immeuble;
 - e) Délivrer un certificat confirmant la clôture de la Transaction proposée et en déposer une copie au Tribunal;
 - f) Obtenir de l'Officier de la publicité de la circonscription foncière de Québec l'annulation et la radiation de toutes les sûretés et charges grevant l'Immeuble;
 - g) Distribuer le produit net de la vente de l'Immeuble entre les personnes y ayant droit, le tout conformément aux lois applicables;
 - h) Produire un rapport définitif, le tout conformément au paragraphe 246(3) de la LFI.
53. Le Séquestre n'est pas en mesure d'estimer avec justesse le montant des honoraires et frais qui sera nécessaire d'encourir – par lui, son procureur et ses autres conseillers – d'ici à ce qu'il cesse d'occuper ses fonctions. Cependant, le Séquestre est d'avis qu'il est possible que ces honoraires et frais puissent atteindre 100 000 \$.
54. Le Séquestre est d'avis qu'il est raisonnable que ses honoraires et frais, ainsi que ceux du procureur du Séquestre et de ses autres conseillers, tant pour les services passés que pour ceux à venir, soient pleinement garantis par la Charge d'administration.
55. Dans les circonstances, en supposant que la Transaction proposée se réalise, un seul créancier est affecté par la majoration de la Charge d'administration, le cas échéant. Il s'agit du créancier garanti Addenda Capital inc. Celui-ci a été consulté et a confirmé être en faveur de la demande du Séquestre visant à majorer de 155 000 \$ la Charge d'administration.
56. Considérant ce qui précède, le Séquestre est d'avis qu'il est raisonnable et opportun de majorer de 155 000 \$ le montant de la Charge d'administration afin de porter celui-ci au montant total de 255 000 \$.

CONCLUSION ET RECOMMANDATION

57. Considérant ce qui précède, le Séquestre est d'avis qu'il est souhaitable et opportun de réaliser la Transaction proposée et de majorer la Charge d'administration.

58. Avec déférence, le Séquestre demande au Tribunal d'approuver l'Offre d'achat révisée, de l'autoriser à réaliser la Transaction proposée et de majorer la Charge d'administration.

Fait à Québec, le 7 août 2024.

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.

En sa qualité de Séquestre des biens de la Débitrice



Par : Eric 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 - Au 30 juin 2024

Recettes

1. Avance d'un créancier garanti		260 000,00
2. Revenus		
Revenus de loyer		226 197,71
3. Divers		
Revenus d'intérêts	1 707,23	
TPS/TVQ perçues	33 873,08	
TPS/TVQ remboursement intrant	12 256,89	47 837,20
Total des recettes		534 034,91

Débours

4. Taxes foncières		
Taxes municipales	74 935,38	
Taxes scolaires	5 562,08	80 497,46
5. Énergie		46 824,10
6. Assurances		90 586,78
7. Taxes payées (TPS/TVQ)		10 592,53
8. TPS/TVQ remises		6 709,07
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	604,84	
Entretien ménager	8 580,00	
Déneigement	7 500,00	
Entretien gicleurs	1 108,25	
Entretien ascenseur	2 076,50	19 869,59
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		510 284,58
Montant détenu en fidéicommis par le Séquestre au 30 juin 2024		23 750,33

No : 200-11-028614-231	
COUR SUPÉRIEURE (Chambre commerciale) DISTRICT DE QUÉBEC	
DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE :	
9442-7416 QUÉBEC INC.	
Débitrice et	
RESTRUCTURATION DELOITTE INC.	
Séquestre Requérant et	
OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE QUÉBEC	
Mis en cause	
PIÈCE R-3 (Partiellement caviardée)	
BO-0232	N/D : 1001259259
M ^{es} Christian Roy, Catherine Simard et Guillaume Roux-Spitz NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA S.E.N.C.R.L., s.r.l. AVOCATS	
Complexe Jules-Dallaire/Tour Norton Rose Fulbright	
2828, boulevard Laurier, bureau 1500 Québec (Québec) G1V 0B9 Téléphone : 418.640-5028 Télécopieur : 418.640-1500	
christian.roy@nortonrosefulbright.com catherine.simard@nortonrosefulbright.com guillaume.roux-spitz@nortonrosefulbright.com	