

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 DÉFINITIF DU SÉQUESTRE (Paragraphe 246(3) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

### INTRODUCTION

1. Le présent rapport (le « **Rapport définitif** ») 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 Rapport définitif traite plus particulièrement des sujets ci-après :
  - I. Les procédures en vertu de la LFI;
  - II. Le relevé définitif des recettes et débours du Séquestre;
  - III. La distribution entre les créanciers de la Débitrice.

### I. LES PROCÉDURES EN VERTU DE LA LFI

3. 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.
4. Le 15 juin 2023, le Tribunal a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance nommant le Séquestre** ») nommant Deloitte pour agir à titre de séquestre.

5. 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.  
  
(Collectivement avec l'Immeuble : les « **Biens** »).
6. Le 16 octobre 2023, le Tribunal a rendu une ordonnance relative au traitement des réclamations.
7. Le 6 décembre 2023, le Tribunal a rendu une ordonnance autorisant Addenda Capital inc. à déposer une preuve de réclamation hors délai.
8. Le 19 décembre 2023, le Séquestre a produit un premier rapport provisoire (le « **Premier rapport provisoire** »), le tout selon le paragraphe 246(2) de la LFI.
9. Le 21 juin 2024, le Séquestre a produit un deuxième rapport provisoire (le « **Deuxième rapport provisoire** »), le tout selon le paragraphe 246(2) de la LFI.
10. Le 13 août 2024, le Tribunal a rendu une ordonnance d'approbation et de dévolution en lien avec la vente de l'Immeuble.
11. Le 4 novembre 2024, le Séquestre a délivré un certificat confirmant la clôture de la vente de l'Immeuble, le tout conformément à l'ordonnance rendue par le Tribunal le 13 août 2024.

## **II. LE RELEVÉ DÉFINITIF DES RECETTES ET DÉBOURS DU SÉQUESTRE**

12. Le Séquestre a produit un relevé définitif de ses recettes et débours. Ce relevé est joint à l'**Annexe A** du Rapport définitif.
13. Les recettes totalisent un montant de 5 480 507,65 \$.
14. Les débours totalisent un montant de 1 224 329,99 \$.
15. En conséquence, le montant disponible pour distribution entre les créanciers de la Débitrice est d'un montant de 4 256 177,66 \$. Le Séquestre a procédé à la distribution de la totalité de ce montant entre les créanciers de la Débitrice.

## **III. LA DISTRIBUTION ENTRE LES CRÉANCIERS DE LA DÉBITRICE**

16. Le montant payable à chacun des créanciers de la Débitrice a été établi conformément aux ordonnances rendues par le Tribunal, dont celle relative au traitement des réclamations rendue le 13 août 2024.

17. Au cours des mois de décembre 2024 et janvier 2025, le Séquestre a procédé à une distribution totalisant un montant de 1 334 479,39 \$ en faveur des créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction. Un bordereau de distribution détaillant le montant distribué à chacun des créanciers détenteur d'une hypothèque légale du domaine de la construction est joint à l'Annexe A du Rapport définitif.
18. Le Séquestre a procédé à une distribution totalisant un montant de 2 921 698,27 \$ en faveur du créancier garanti Addenda Capital inc. Cette distribution a été effectuée comme suit :
- Le ou vers le 18 décembre 2024 : 2 700 000,00 \$;
  - Le ou vers le 20 mars 2025 : 221 698,27 \$

Fait à Québec, le 20 mars 2025.

**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 »**

**RELEVÉ DÉFINITIF DES RECETTES ET DES DÉBOURS DU SÉQUESTRE**  
 Dans l'affaire de la mise sous séquestre de:  
**9442-7416 QUÉBEC INC. (KEPLER)**

**Recettes**

1. Produit Net		
Produit brut de la vente	5 200 000,00	
(+) Répartitions	42 849,55	
(-) Honoraires de courtage	(179 361,00)	
(-) Arrérages de taxes foncières	(227 987,01)	
		<hr/>
		4 835 501,54
2. Avance d'un créancier garanti		260 000,00
3. Revenus de loyer		296 858,72
4. Revenus d'intérêts		7 824,85
5. TPS / TVQ		
TPS / TVQ perçues	44 454,56	
TPS / TVQ remboursements intrants	35 867,98	
		<hr/>
		80 322,54
<b>Total des recettes</b>		<b><u>5 480 507,65</u></b>

**Déboirs**

6. Remboursement d'une avance d'un créancier garanti		260 000,00
7. Taxes foncières		
Taxes municipales	74 935,38	
Taxes scolaires	5 562,08	
		<hr/>
		80 497,46
8. Énergie		60 310,85
9. Assurances		130 206,98
10. TPS / TVQ		
TPS / TVQ payées	15 088,32	
TPS / TVQ remises	6 709,07	
		<hr/>
		21 797,39
11. Honoraires du Séquestre		
Honoraires du Séquestre	247 304,00	
Honoraires du procureur du Séquestre	302 025,34	
TPS/TVQ payées sur honoraires	81 502,28	
		<hr/>
		630 831,62

**RELEVÉ DÉFINITIF DES RECETTES ET DES DÉBOURS DU SÉQUESTRE**

Dans l'affaire de la mise sous séquestre de:  
**9442-7416 QUÉBEC INC. (KEPLER)**

12. Entretien et réparations		
Ordures	804,84	
Entretien ménager	11 865,98	
Déneigement et entretien extérieur	9 740,00	
Entretien gicleurs	1 108,25	
Entretien ventilation	4 417,94	
Entretien ascenseur	3 290,88	
Maintenance bâtiment	5 207,50	
		<hr/>
		36 435,39
13. Divers		
Frais de recherche	3 062,50	
Frais séquestre officiel	75,30	
Frais bancaire	72,50	
Publicité journaux	1 040,00	
		<hr/>
		4 250,30
<b>Total des débours</b>		<hr/> <b>1 224 329,99</b>
<hr/>		
<b>Montant disponible pour distribution aux Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction</b>		<b>4 256 177,66</b>
Montants versés aux Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction		1 334 479,39
<b>Montant disponible pour distribution au Créancier garanti</b>		<b>2 921 698,27</b>
Distribution finale versée ou à être versée au Créancier garanti Addenda Capital inc.		2 921 698,27
<hr/>		
<b>Montant détenu en fidéicommiss par le Séquestre à la fin</b>		<b>-</b>

Fait à Québec, ce 17 mars 2025

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

En sa qualité de Séquestre des biens de la Débitrice

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

**BORDEREAU DE DISTRIBUTION**  
**Créanciers détenteurs d'hypothèques légales de la construction**  
 Dans l'affaire du séquestre de  
**9442-7416 Quebec inc.**

Réclamations Prouvées		Distribution		
Nom du créancier	Montant admis (\$)	Bénéficiaire 1	Bénéficiaire 2	Paiement (\$)
Les Constructions Edguy inc.	215 248,15	Les Constructions Edguy inc.		215 248,15
Construction M.G.P. inc.	214 301,04	Construction M.G.P. inc.		214 301,04
Vitrierie Uni-Verre (1987) inc.	101 480,72	Vitrierie Uni-Verre (1987) inc.		101 480,72
Pavage F&F inc.	74 858,08	Pavage F&F inc.		74 858,08
MB Ventilation inc.	68 220,62	MB Ventilation inc.		68 220,62
9372-0522 Québec inc. (Les Toitures JBF)	37 129,46	9372-0522 Québec inc. (Les Toitures JBF)		37 129,46
Isolation Air Plus inc.	33 057,61	Isolation Air Plus inc.		33 057,61
Moore Électrique inc.	24 924,59	Moore Électrique inc.		24 924,59
Constructions L.P.G. inc.	20 375,95	Constructions L.P.G. inc.		20 375,95
Peinture Marcel Chénard inc.	38 029,50	Peinture Marcel Chénard inc.		38 029,50
Groupe Giroux Maçonnerie inc.	12 385,64	Groupe Giroux Maçonnerie inc.	Revêtement de la Capitale inc.	12 385,64
Protection incendie Unik inc.	50 000,00	Addenda Capital		50 000,00
9092-9001 Québec inc. / King Béton	4 047,12	9092-9001 Québec inc. / King Béton		4 047,12
Millenum Construction inc.	25 000,00	Addenda Capital		25 000,00
Revêtement de la Capitale inc.	222 614,36	Revêtement de la Capitale inc.		222 614,36
Armoires Orléans inc.	85 000,00	Addenda Capital		85 000,00
Contrôles A.C. inc.	43 306,55	Contrôles A.C. inc.		43 306,55
Plancher bois franc Gagné inc.	50 000,00	Addenda Capital		50 000,00
9190-5430 Québec inc. / Arcotec-Québec	-	9190-5430 Québec inc. / Arcotec-Québec		-
Groupe Beaudoin inc.	9 500,00	Addenda Capital		9 500,00
Gestion C.B.C. inc.	5 000,00	Addenda Capital		5 000,00
<b>Total</b>	<b>1 334 479,39</b>			<b>1 334 479,39</b>



CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC  
NO 200-11-028614-231

Restructuration Deloitte Inc.  
801, Grande Allée Ouest  
Bureau 350  
Québec, Québec G1S 4Z4  
Canada

Tél.: 418 624-6020  
Télec.: 418 624-0414

**BORDEREAU DE DISTRIBUTION**  
**Créanciers détenteurs d'une hypothèque conventionnelle**  
Dans l'affaire du séquestre de  
**9442-7416 Quebec inc.**

<b>Réclamations Prouvées</b>		<b>Distribution</b>		
<b>Nom du créancier</b>	<b>Montant admis (\$)</b>	<b>Bénéficiaire 1</b>	<b>Bénéficiaire 2</b>	<b>Paiement (\$)</b>
Addenda Capital Inc.	5 863 637,20	Addenda Capital Inc.		2 921 698,27
<b>Total</b>	<b>5 863 637,20</b>			<b>2 921 698,27</b>