

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

INTRODUCTION

1. Le présent rapport (« **Premier 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 Premier 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 Premier rapport provisoire traite plus particulièrement des sujets ci-après :
 - I. Procédures en vertu de la LFI;
 - II. Principales actions posées par le Séquestre depuis sa nomination;
 - III. Processus de sollicitation d'acheteurs potentiels;
 - IV. État provisoire des recettes et des débours au 30 novembre 2023;
 - V. Procédure de traitement des réclamations;
 - VI. 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.

PRINCIPALES ACTIONS POSÉES PAR LE SÉQUESTRE DEPUIS SA NOMINATION

8. Depuis sa nomination, le Séquestre a réalisé les principales actions énumérées ci-après :
 - a) Préparation et transmission de l'avis et de la déclaration prévus aux paragraphes 245(1) et 246(1) de la LFI;
 - b) Perception des loyers des locataires;
 - c) Gestion de la couverture des Biens;
 - d) Résiliation de certains baux;
 - e) Démarches visant à solliciter et intéresser des acheteurs potentiels;
 - f) Administration d'un compte en fidéicommiss;
 - g) Gestion courante de l'Immeuble;
 - h) Présentation d'une requête pour l'émission d'une ordonnance relative au traitement des réclamations;
 - i) Mise en place et mise en œuvre de la Procédure de traitement des réclamations (terme défini ci-après);
 - j) Mise en place et mise à jour d'une page Web visant à tenir les créanciers de la Débitrice informés quant au mandat du Séquestre.

PROCESSUS DE SOLLICITATION D'ACHETEURS POTENTIELS

9. En juillet 2023, en consultation avec Addenda Capital inc. et Q-12 Capital s.e.c., le Séquestre a octroyé un contrat de courtage immobilier à CBRE Limitée (l'« **Agent immobilier** »).

10. Depuis, de nombreuses démarches de mise en marché et de sollicitation d'acheteurs ont été mise en œuvre par l'Agent immobilier, le tout en collaboration avec le Séquestre. Une brochure promotionnelle préparée par l'Agent immobilier afin de réaliser ces démarches est jointe à l'**Annexe A** du Premier rapport provisoire.
11. À ce jour, les démarches de mise en marché et de sollicitation ont permis de générer des offres d'achat. Cependant, aucune d'elles n'a été jugée suffisante et raisonnable tant par le Séquestre que par Addenda Capital inc. et Q-12 Capital s.e.c.
12. Conformément à l'Ordonnance, le Séquestre demandera au Tribunal la permission de vendre les Biens lorsqu'il aura reçu une offre d'achat comportant des conditions qu'il juge raisonnable.

ÉTAT PROVISOIRE DES RECETTES ET DES DÉBOURS AU 30 NOVEMBRE 2023

13. Le Séquestre a produit un relevé intérimaire des recettes et des débours en date du 30 novembre 2023. Une copie de ce relevé est joint à l'**Annexe B** du Premier rapport provisoire.
14. En date du 30 novembre 2023, le Séquestre détenait 20 114,49 \$ en fidéicommiss.

PROCÉDURE DE TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS

15. 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.
16. La Procédure de traitement des réclamations prévoit l'échéancier ci-après :
 - a) Date de détermination des réclamations : 15 juin 2023;
 - b) Date limite pour la transmission d'avis aux créanciers : 20 octobre 2023 (par la poste et via la page Web);
 - c) Date limite pour la publication d'un avis aux créanciers dans Le Journal de Québec : 21 octobre 2023;
 - d) Date limite pour le dépôt des réclamations : 13 novembre 2023
17. Les créanciers ont dûment été avisés de la Procédure de traitement des réclamations par le Séquestre.

18. En date du Premier rapport provisoire, les réclamations reçues par le Séquestre se résument comme suit :

Créanciers garantis détenteurs d'hypothèques conventionnelles (2 créanciers)	6,9 M\$
Créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction (21 créanciers)	4,2 M
Créanciers chirographaires (6 créanciers)	0,9 M
Montant total réclamé	12 M\$

19. Le Séquestre et son procureur analysent présentement les réclamations reçues des créanciers de la Débitrice. Le Séquestre et son procureur prévoient avoir complété cette analyse au cours du mois de janvier 2024.

ACHÈVEMENT ANTICIPÉ ET PROCHAINS RAPPORTS

20. Le Séquestre est d'avis qu'il est probable que les Biens soient vendus et le Processus de traitement des réclamations soit complété avant le 15 juin 2024.

21. Si tel n'est pas le cas, le Séquestre produira un second rapport provisoire, le tout conformément au paragraphe 246(2) de la LFI.

22. 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, ce 19 décembre 2023.

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 »

2925

avenue Kepler
Québec (QC)

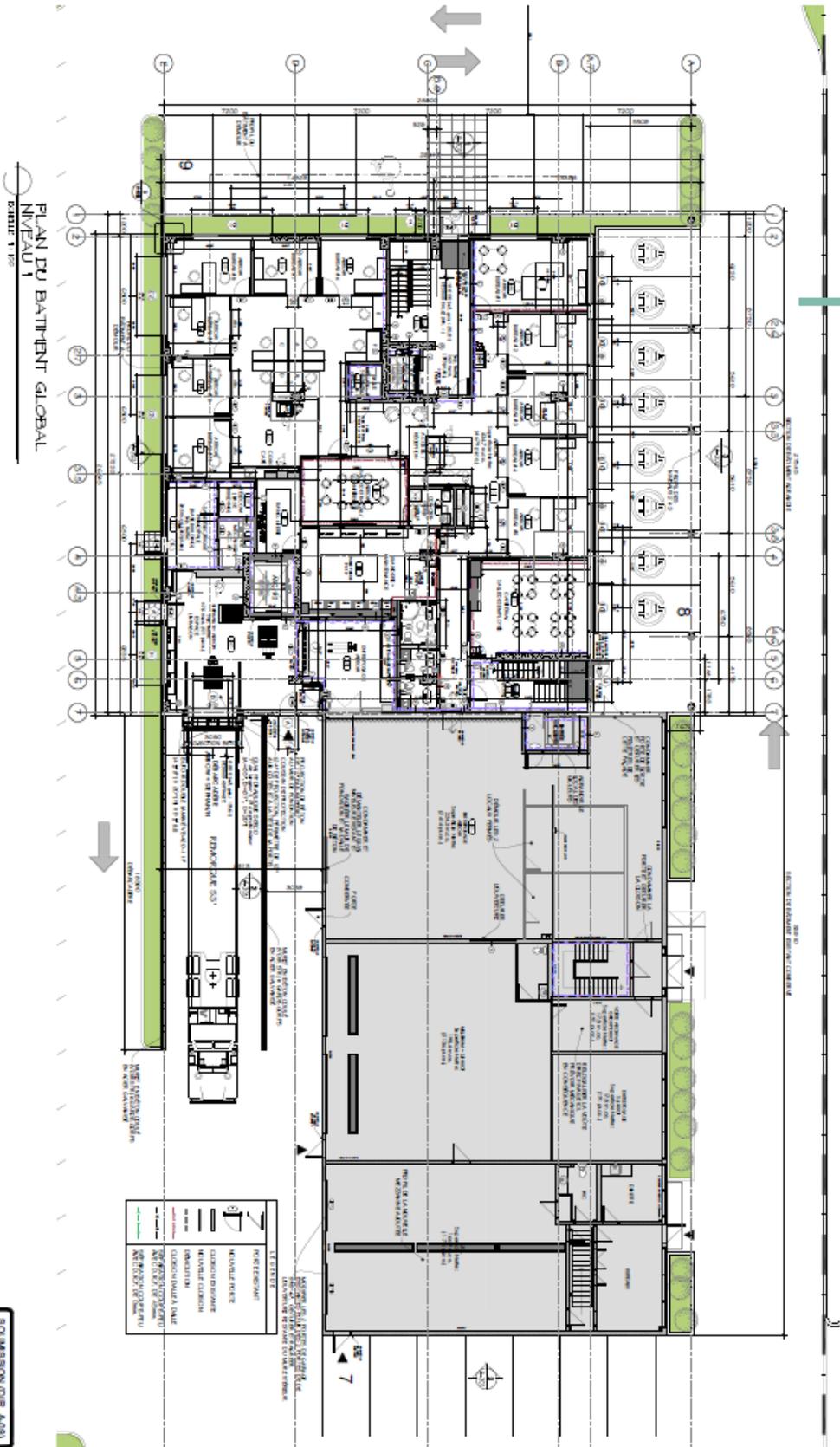
Immeuble industriel/bureau idéal pour propriétaire occupant
Industrial/office building ideal for owner occupant

32 082 pi² · sq. ft. | 51 752 pi² · sq. ft.



Plan des
aménagements |
Layout plan

RDC
15 182 pi² |
Ground Floor
15,182 sq. ft.



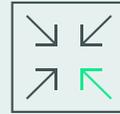
SOMMERSON (INC. ASSN)
1 800 387 1111

Description



Accès facile par l'aut.
Jean-Lesage (40) sorties
306 et 307S

Easy access by
Jean-Lesage Highway
(20)
and exits 306 & 307S



Plusieurs services à proximité
Many services nearby



Excellente localisation
et visibilité

Great location and
visibility



Zonage extrêmement flexible

Extremely flexible zoning



Zonage 36451Ip

Zoning 36451Ip

En vigueur le 2023-02-03

R.C.A.3V.Q. 322

36451Ip

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs	1100 m ²							
C2	Vente au détail et services	2200 m ²							
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
C20	Restaurant	500 m ²							
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
C31	Poste de carburant	500 m ²							
C33	Vente ou location de véhicules légers	2200 m ²							
C36	Atelier de réparation	2200 m ²							
C38	Vente, location ou réparation d'équipement lourd								
COMMERCE A INCIDENCE ÉLEVÉE		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
C40	Générateur d'entreposage								
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
P3	Établissement d'éducation et de formation								
INDUSTRIE		Superficie maximale de plancher		Localisation		Projet d'ensemble			
		par établissement	par bâtiment						
I1	Industrie de haute technologie	4000 m ²							
I2	Industrie artisanale								
I3	Industrie générale								
I4	Industrie de mise en valeur et de récupération								
RÉCREATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221							
		Un spectacle ou une présentation visuelle est associé à un restaurant ou un débit d'alcool - article 223							
		Une piste de danse est associée à un restaurant ou un débit d'alcool - article 224							
		Un restaurant est associé à un usage de la classe Commerce à incidence élevée ou de la classe Industrie - article 258							
Usage contingenté :		Le nombre maximal d'établissements destinés à des usages du groupe C31 poste de carburant est d'un - article 301							
Usage spécifiquement exclu :		Un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés							
		Un établissement d'enseignement primaire ou secondaire, à l'exception d'un centre de formation professionnelle							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	3 ch ou + ou 55m ² ou +	3 ch ou + ou 105m ² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7 m							
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		8 m		4,5 m		12 m		15 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
I-1 0 E f		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment	Par bâtiment				
		2200 m ²		2200 m ²		1100 m ²		0 log/ha	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Un café-terrasse peut être implanté en cour latérale - article 547							
		Un café-terrasse peut être implanté en cour arrière - article 548							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Général									
ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR									
TYPE D'ENTREPOSAGE		BIEN OU MATÉRIAUX VISÉS PAR LE TYPE D'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR							
A	Une marchandise, à l'exception des suivantes : un véhicule automobile; une marchandise mentionnée aux paragraphes 2° à 6°								
B	Un matériau de construction, à l'exception des suivants : la terre; le sable; la pierre; toute autre matière granuleuse ou organique								
D	Un véhicule automobile dont le poids nominal brut est de 4 500 kilogrammes et plus, un équipement d'une hauteur de plus de trois mètres, un véhicule-outil ou une machinerie qui se meut à l'aide d'un moteur								
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 5 Industriel									

Description

Superficie de l'immeuble (pi²) | Building area (sq. ft.)
Superficie du terrain (pi²) | Land area (sq. ft.)

32 082

51 752

Année de construction | Year built

1979 / 1993 / 2022

Numéro de lot | Lot number

1 532 982

Hauteur libre | Clear height

21'

Quais | Portes au sol

Truck level doors | Ground level doors

1 | 4

Évaluation municipale | Municipal assessment

Terrain | Land: 630 000,00 \$
Immeuble | Building : 3 455 000,00 \$
Total : 4 085 000,00 \$

Taxes | Taxes

Municipales | Municipal : 61 241,09 \$
Scolaire | School : 2 079,42 \$
Total : 63 320,51 \$

PRIX DEMANDÉ | ASKING PRICE

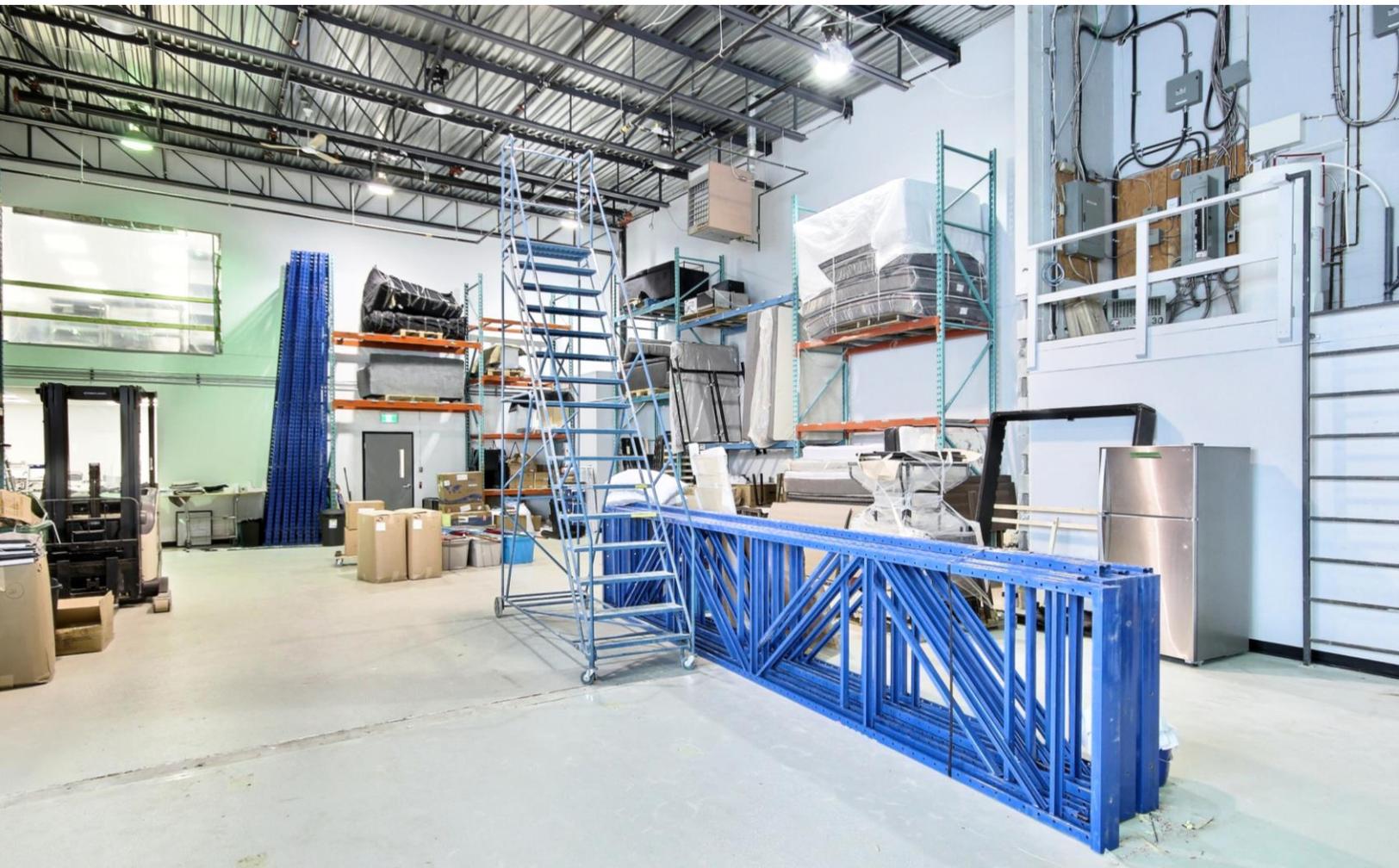
7 300 000,00 \$



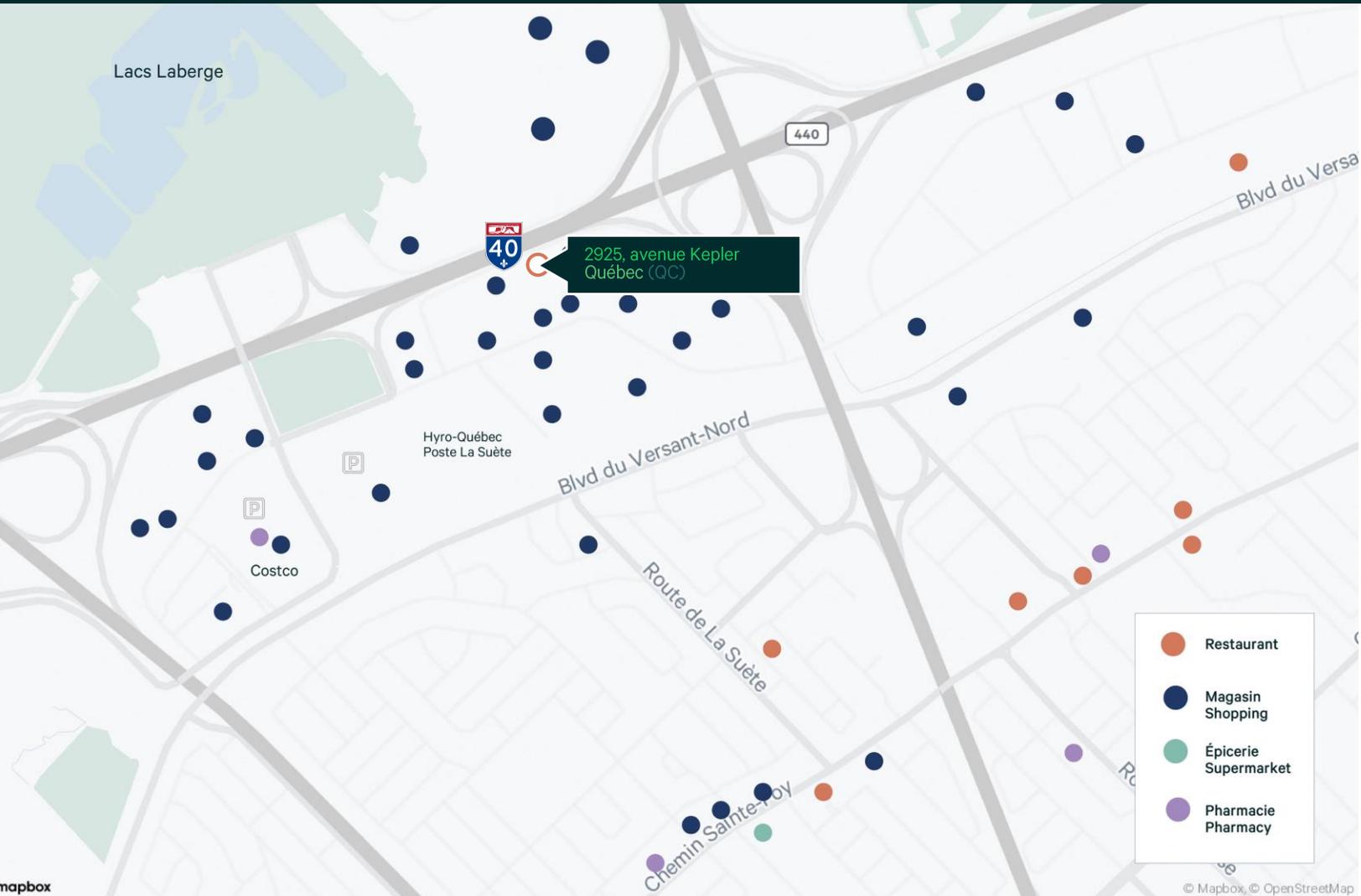
Photos



Photos



Emplacement Location



Communiquez
avec nous



Philippe Lambert
Associé Principal
Courtier immobilier commercial
T +1 418 622 4019
philippe.lambert@cbre.com

Cet avis de non-responsabilité est applicable à CBRE Limitée, agence immobilière, et à toutes les autres divisions de la Société, incluant tous les employés et entrepreneurs indépendants (« CBRE »). Les renseignements contenus dans ce document, incluant de manière non exhaustive les projections, les images, les opinions, les hypothèses et les estimations (les « Renseignements ») n'ont pas été vérifiés par CBRE, et CBRE n'indique pas, ne justifie pas et ne garantit pas la pertinence, l'exactitude et l'exhaustivité des Renseignements. CBRE n'accepte pas et n'assume pas de responsabilité ou d'engagement, direct ou indirect, quant aux Renseignements ou aux références que le destinataire y fera. Le destinataire des Renseignements doit prendre les mesures qu'il estime nécessaires pour vérifier les Renseignements avant de les utiliser à titre de référence. Les Renseignements peuvent changer et toutes les propriétés décrites par les Renseignements peuvent être retirées du marché à tout moment, sans préavis et sans créer d'obligation de la part de CBRE vis-à-vis du destinataire. CBRE et le logo de CBRE sont les marques de service de CBRE Limitée et/ou ses affiliés ou sociétés apparentées dans d'autres pays. Toutes les autres marques représentées dans ce document appartiennent à leurs propriétaires respectifs. Tous droits réservés. Sources : Service de cartographie canadien canadamapping@cbre.com; DMTI Spatial, Environics Analytics, Microsoft Bing, Google Earth

A N N E X E « B »

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 - 30 novembre 2023

Recettes

1. Revenus		
Revenus de loyer		99 514,98
2. Divers		
Revenus d'intérêts	349,32	
TPS/TVQ perçues	11 231,25	11 580,57
Total des recettes		111 095,55

Débours

3. Frais payés au Séquestre officiel		75,30
4. Assurances		27 194,46
5. Taxes payées (TPS/TVQ)		4 227,82
6. Honoraires du Séquestre		
Honoraires du Séquestre	27 151,00	
TPS/TVQ sur les honoraires du Séquestre	4 065,86	31 216,86
7. Divers		
Honoraires et débours d'un consultant	2 625,00	
Frais bancaires	15,00	
Entretien et réparation	9 840,00	
Électricité	13 815,39	
Publication d'avis dans les journaux	1 040,00	
Divers	931,23	28 266,62
Total des débours		90 981,06
Montant détenu en fidéicommiss par le Séquestre		20 114,49