

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
N° COUR : 500-11-048894-154
N° BUREAU : 929414-1000002

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

**DANS L’AFFAIRE DU PLAN
D’ARRANGEMENT ET DE LA
RÉORGANISATION DE :**

SÉCUR FINANCE INVESTISSEMENTS 700 INC.,

– et –

**SERVICES FINANCIERS SÉCUR FINANCE
INC.,**

Requérantes

– et –

JOËL WARNET

Mise en cause

– et –

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.
ayant un établissement au 1190, avenue des
Canadiens-de-Montréal, bureau 500, Montréal,
Québec H3B 0M7

Contrôleur

**TROISIÈME RAPPORT ADRESSÉ À LA COUR PAR
RESTRUCTURATION DELOITTE INC.
EN SA CAPACITÉ DE CONTRÔLEUR**

*(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, L.R.C. 1985, c. C-3,
en sa version modifiée)*

INTRODUCTION

1. Le 8 juin 2015, une ordonnance initiale (l'« **Ordonnance initiale** ») a été rendue en faveur de Sécur Finance Investissements 700 Inc. (« **Sécur 700** ») et Services Financiers Sécur Finance Inc. (« **Sécur Services** ») (collectivement les « **Sociétés** ») en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** »).

2. Le 17 juin 2015, le Contrôleur a soumis à la Cour son Deuxième rapport.
3. Le 22 juin 2015, à la suite d'une requête présentée par les Sociétés, la Cour a rendu une Ordonnance pour proroger l'Ordonnance initiale et la date de cessation de la suspension des procédures, telle qu'elles sont définies dans l'Ordonnance initiale, jusqu'au 22 septembre 2015.
4. À moins d'indication contraire, tous les montants d'argent mentionnés dans ce troisième rapport du Contrôleur (« **Troisième rapport** ») sont exprimés en dollars canadiens. Les mots qui débutent par une lettre majuscule et qui ne sont pas définis dans les présentes ont la signification qui leur a été donnée dans la Requête initiale déposée en vertu de la LACC ou dans les rapports précédents du Contrôleur.
5. Ce rapport est déposé au dossier de cette Honorable Cour afin de fournir à celle-ci les informations pertinentes au sujet d'un projet spécifique, le projet St-Vincent, et pour lui faire part des recommandations du Contrôleur concernant la Requête pour l'émission d'une ordonnance autorisant Sécure 700 à délaissier certains biens (la « **Requête** »).
6. Aux fins de la préparation du Troisième rapport, le Contrôleur s'est fié sur l'information financière non audité des Sociétés, les documents comptables des Sociétés, aux Requetes et aux discussions tenues avec les membres de la direction des Sociétés, ainsi qu'avec leurs conseillers juridiques. Le Contrôleur n'a pas fait d'audit comptable ni procédé à d'autre vérification de cette information. De plus, la validité des sûretés des Prêteurs n'a pas fait l'objet d'une analyse indépendante.

LES ACTIVITÉS DES SOCIÉTÉS DEPUIS LE 22 JUIN 2015

7. Tel qu'il appert dans le Deuxième rapport, depuis le dépôt des procédures sous la LACC, les Sociétés ont poursuivi leurs rencontres avec les Prêteurs. Ces rencontres avaient pour but, entre autres, d'expliquer aux Prêteurs les implications du dépôt des procédures sous la LACC, de répondre à leurs interrogations vis-à-vis les démarches entreprises par les Sociétés, de revoir la composition de leurs portefeuilles et de revoir les collatéraux sous-jacents aux Prêts hypothécaires qu'ils détiennent.
8. De plus, tel qu'il appert dans le Deuxième rapport, les Sociétés ont poursuivi l'évaluation des collatéraux sur les Prêts hypothécaires en difficultés. Les Sociétés ont poursuivi leurs analyses et ont entamé la mise en place de stratégies de réalisation.
9. À la suite de ces analyses, les Sociétés ont tenu à ce jour trois rencontres distinctes auxquelles le Contrôleur a assisté, avec les Prêteurs qui ont comme collatéraux sous-jacents les projets suivants :
 - (i) Projet St-Vincent situé au 4520, boulevard Lévesque Est à Laval (« **Projet St-Vincent** ») : 8 juillet 2015
 - (ii) Projet St-Hubert situé au 2077 rue St-Hubert, à Montréal : 15 juillet 2015
 - (iii) Projet Campagnol situé au 180 rue Campagnol à Montréal : 16 juillet 2015

10. Ces rencontres avaient comme objectifs de présenter l'historique du projet ainsi que les principaux développements à ce jour, de discuter avec les Prêteurs des scénarios de réalisation possibles et établir la mise en œuvre des prochaines étapes à suivre pour maximiser la valeur de réalisation.
11. À la suite de la rencontre du 8 juillet 2015 au sujet du Projet St-Vincent, Sécour 700 et les Prêteurs de ce projet se sont entendus sur la mise en place d'une procédure visant le délaissement par Sécour 700 de ses créances hypothécaires, tel que défini à la Requête, en faveur des Prêteurs (la « **Proposition** »).

PROJET ST-VINCENT

12. Le Projet St-Vincent est un projet de condominiums résidentiels situé en bordure de la Rivière-des-Prairies à Laval. Il s'agit d'un projet de construction de 49 unités de condos résidentiels sur 10 étages. Chaque unité de condo détient une place de stationnement.
13. En date des présentes, le Projet St-Vincent se détaille comme suit :
 - (i) 18 unités ont été vendues sur plans avant le début de la construction;
 - (ii) 2 unités ont été vendues pendant la construction;
 - (iii) 29 unités demeurent toujours non vendues incluant leur place de stationnement reliée (« **Unités non vendues** »). Trois de ces unités sont toujours en construction (unités 101, 901 et 902). Il s'agit des trois appartements terrasse (« penthouses »);
 - (iv) 16 places de stationnement supplémentaires non attirées à des Unités non vendues demeurent également non vendues (« **Stationnements restants** »);
14. La construction du projet a débuté à l'automne 2012. Au moment d'autoriser le financement temporaire, 18 unités de condos avaient été vendues sur plan soit l'équivalent de 37 % des unités en ventes.
15. Le minimum de 50 % de préventes n'étant pas atteint, le promoteur du Projet St-Vincent (9225-9605 Québec Inc.) n'a pas été en mesure d'obtenir du financement à long terme d'une banque à charte comme initialement prévu. Conséquemment, Sécour 700 a fourni du financement au promoteur du projet en deux phases.
16. Le premier financement (« **Premier financement** ») a totalisé environ 10,2 M\$ et était garanti par une hypothèque immobilière en faveur de Sécour 700 sur l'ensemble du Projet St-Vincent. Les Prêteurs ayant avancé des fonds pour ce projet à Sécour 700 détenaient tous une hypothèque mobilière sur la Créance hypothécaire de Sécour 700.
17. Afin de permettre au promoteur de financer le parachèvement des travaux, Sécour 700 a subséquemment consenti une cession de rang de ses droits en vertu de l'hypothèque immobilière obtenue lors du Premier financement à un prêteur privé (« **Premier prêteur privé** »), qui acceptait d'apporter un financement additionnel de 13,5 M\$ au promoteur en contrepartie d'une hypothèque de premier rang sur l'ensemble du Projet St-Vincent. Ce Premier prêteur privé a par la suite été remplacé par un second prêteur privé (« **Second prêteur privé** »).

18. Subséquemment, étant donné que le promoteur était en défaut auprès du Second prêteur privé, un deuxième financement (« **Deuxième financement** ») de l'ordre de 13,5 M\$ a été consenti par Sécure 700 au promoteur afin de refinancer la dette de premier rang du Second prêteur privé. Sécure 700 s'est vu octroyer des hypothèques immobilières distinctes sur chaque Unité non vendue à la suite de ce Deuxième financement, à l'exception de l'unité 302.
19. En date de ce Troisième rapport, les créances hypothécaires de Sécure 700 sur le Projet St-Vincent sont d'environ 21,0 M\$ incluant les frais d'intérêts impayés et les divers frais de retard en date du 22 juin 2015.
20. De son côté, Sécure 700, par l'entremise d'hypothèques mobilières sur les créances hypothécaires, doit à ses Prêteurs 16,1 M\$, incluant les frais d'intérêts impayés, alors que Sécure 700 a prêté la différence à même ses liquidités d'un montant d'environ 4,3 M\$ (4,9 M\$ incluant les frais d'intérêts impayés) pour un total d'environ 21,0 M\$. La répartition des hypothèques mobilières se détaille comme suit :

Projet St-Vincent	
Sommaire des sommes dues par Sécure 700	
faisant l'objet de la Proposition	
	\$
Hypothèques mobilières	
<i>Unités non vendues (excepté unité 302)</i>	
22 Prêteurs	13,997,675
Bon Apparte (note 1)	1,843,553
Gioanni Investissement (note 2)	304,855
	16,146,082
 <i>Unité 302</i>	
Gioanni Investissement	304,855

(1) La somme due à Bon Apparte est assujettit à une hypothèque sur les créances hypothécaires de Sécure 700 portant sur les Unités non vendues.

(2) La somme due à Gioanni Investissement est assujettit à une hypothèque sur les créances hypothécaires de Sécure 700 portant sur les Unités non vendues et l'unité 302.

(i) Unités non vendues (excepté unité 302) :

- (a) 22 différents Prêteurs détiennent une sûreté indirecte sur les Unités non vendues par l'entremise de leurs hypothèques mobilières sur les créances hypothécaires de Sécure 700.
- (b) Bon Apparte et Gioanni Investissement détiennent une sûreté indirecte sur les Unités non vendues, par l'entremise de leurs hypothèques mobilières sur les créances hypothécaires de Sécure 700.

(ii) Unité 302 :

- (a) Gioanni Investissement détient une sûreté indirecte sur l'unité 302 par l'entremise d'une hypothèque mobilière sur les créances hypothécaires de Sécure 700.

21. Le tableau sommaire ci-dessus énumérant les différents créanciers garantis sur le Projet St-Vincent, faisant l'objet de la Proposition, ne tient pas compte des hypothèques légales de construction qui ont été enregistrées à ce jour pour un total d'environ 310 k\$ et des comptes fournisseurs susceptibles de faire l'objet d'hypothèques légales additionnelles totalisant environ 242 k\$.
22. De plus, les Sociétés estiment que les coûts supplémentaires suivants devront être déboursés afin de préserver la valeur des Unités non vendues dans les prochains mois :
 - (i) environ 350 k\$ pour compléter la construction des trois unités restantes (penthouses);
 - (ii) environ 228 k\$ sur une base annuelle pour les frais conservatoires. Ces coûts estimés par Sécur 700 représentent les taxes municipales et scolaires ainsi que les frais de condos;
 - (iii) environ 50 k\$ mensuellement pour les frais de commercialisation des Unités non vendues et des Stationnements restants.
23. Évidemment, à la lumière des projections de flux de trésorerie déposées dans le Deuxième rapport, les Sociétés n'ont pas les liquidités nécessaires pour effectuer ces déboursés et ainsi, préserver la valeur des Unités non vendues.
24. En mars 2015, de façon concurrente à la mise en place du Deuxième financement, le promoteur a accordé à Sécur 700 le mandat de commercialisation du Projet St-Vincent.
25. Les Sociétés ont multipliés les efforts de ventes ces derniers mois pour promouvoir les Unités non vendues. En effet, entre mars et juin 2015, les frais de commercialisation ont totalisés environ 150 k\$. Les Sociétés ont, entre autres, fait les démarches suivantes :
 - (i) Utilisation des services d'une équipe de marketing externe;
 - (ii) Reconduction du mandat de courtage à Via Capital;
 - (iii) Réduction des prix des Unités non vendues, à deux reprises, de sorte que les prix affichés aujourd'hui représentent un escompte total d'environ 40 % par rapport à la liste de prix initiale du promoteur;
 - (iv) Utilisation de campagnes de publicité à la radio, à la télévision, dans des magazines spécialisés et des affichages aux abords d'autoroutes.
26. À la lumière de ces démarches, le promoteur avec le support des Sociétés n'a toujours pas été en mesure de réaliser de nouvelles ventes malgré la visite d'environ 262 personnes depuis le mois de mars 2015. La dernière vente d'une unité du Projet St-Vincent ayant eu lieu au printemps 2013.
27. En date du mois de juillet 2015, l'ensemble des Unités non vendues affichent un prix total de vente d'environ 14,8 M\$ excluant les options et les taxes. Le détail des prix de vente par unité de condo est inclus à l'Annexe A.
28. Le tableau ci-dessous présente la valeur de réalisation estimée en tenant compte des prix de

vente affichés. Dans le cadre de la préparation de cette valeur de réalisation estimée pour l'ensemble des Prêteurs sur le Projet St-Vincent, nous avons voulu établir la perte estimée pour chacun des Prêteurs et ce, par type d'actifs (Unités non vendues et unité 302) :

Projet St-Vincent	Unités non	
Valeur de réalisation estimée	vendues (1) (2)	Unité 302 (2) (3)
Prix de vente	14,453,222	370,000
1 - Hypothèques légales de construction	(301,947)	(7,730)
2 - Prêteurs / Gioanni Investissement	(13,997,675)	(282,985)
Surplus (déficit) avant les créanciers de deuxième rang, frais conservatoires, coûts des travaux restants, frais de commercialisation et hypothèques légales de construction additionnelles potentielles	153,600	79,285
3 - Bon Apparte	(1,843,553)	-
3 - Gioanni Investissement	(304,855)	-
Surplus (déficit) avant frais conservatoires, coûts des travaux restants, frais de commercialisation et hypothèques légales de construction additionnelles potentielles	(1,994,808)	79,285
Soldes impayés en vertu des hypothèques		
3 - Bon Apparte	(1,711,823)	N/A
3 - Gioanni Investissement	(282,985)	-
	(1,994,808)	-

(1) Exclut l'unité 302.

(2) Hypothèques légales de construction allouées en fonction du prix de vente

(3) Considère la réalisation partielle estimée sur les Unités non vendues.

29. Les calculs établis au tableau ci-dessus sont fonction de l'information fournie par les Sociétés.
30. Ce calcul ne considère pas les frais conservatoires (approximativement 228 k\$ sur une base annualisée), les coûts estimés de construction pour compléter les trois unités restantes (approximativement 350 k\$), les frais de commercialisation (approximativement 50 k\$ sur une base mensuelle) et les fournisseurs impayés qui pourraient enregistrer une hypothèque légale (approximativement 242 k\$).
31. Ainsi, avant même de considérer ces frais, les prix affichés ne permettraient pas à Sécour 700 de rembourser l'ensemble de ses Prêteurs sur le projet faisant l'objet de la Proposition suite à une prise de possession éventuelle par Sécour 700. En effet, on constate que :
 - (i) la vente des Unités non vendues engendrerait un déficit estimé d'environ 2,0 M\$ avant même les divers frais non considérés susmentionnés;
 - (ii) l'unité 302 engendrerait un surplus théorique estimé à environ 79 k\$. Ce surplus tient compte de la réalisation partielle sur les Unités non vendues. Par contre, ce surplus ne tient pas compte des divers frais non considérés susmentionnés. Il est raisonnable de penser que ce surplus sera réduit de façon importante une fois ces frais considérés et ainsi, il est peu probable que la vente de l'unité 302 puisse générer un surplus pour les créanciers ordinaires de Sécour 700.

32. À la lumière de cette analyse, Sécur 700 n'a aucun intérêt à entamer le processus de réalisation de ses sûretés sur les Unités non-vendues puisque la valeur de réalisation estimée totale d'environ 14,8 M\$ ne permettrait pas de rembourser en totalité ses Prêteurs. Dans ces circonstances, il ne serait pas avantageux pour Sécur 700 d'attribuer de ses liquidités, insuffisante par ailleurs, en vue de préserver la valeur des Unités non vendues pendant la phase de commercialisation qui suivrait la prise de possession.

CONCLUSION

33. Le Contrôleur est d'avis que le délaissement des créances hypothécaires en faveur des Prêteurs, est juste, raisonnable et ne causera aucun préjudice aux créanciers des Sociétés et permettra aux Sociétés de se concentrer sur la gestion et la réalisation des autres Prêts hypothécaires.
34. Sur la base des discussions qu'il a tenues avec les représentants des Sociétés, le Contrôleur est d'avis que les Sociétés ont agi et continuent d'agir de bonne foi et avec diligence.
35. La Requête a été signifiée à tous les Prêteurs ayant une hypothèque sur une Créance hypothécaire de Sécur 700 relativement au Projet St-Vincent. Conformément à l'Ordonnance Initiale, toutes parties désirant s'opposer à la Requête avait jusqu'au 28 juillet à 17 h pour produire un avis d'objection à la Requête. Nous avons été informés par les procureurs de la Société qu'aucun avis d'objection n'a été produit à l'encontre de la Requête.

Le Contrôleur soumet respectueusement à cette Honorable Cour son Troisième rapport.

DATÉ à Montréal, ce 30^e jour de juillet 2015.

RESTRUCTURATION DELOITTE INC.
En sa capacité de Contrôleur



Martin Franco, CPA, CA, CIRP
Premier vice-président

Annexe A

LISTE DE PRIX JUILLET 2015

APP.	Modèle	NO DE CADASTRE	Nb de chambres	SUPERFICIE PC net	PRIX PC	PRIX CONDO AVANT TAXES	PRIX TAXES INCLUSES	FRAIS CONDO	ÉVALUATION MUNICIPALE 2015	ESTIMATION DES TAXES MUNICIPALES	ESTIMATION DES TAXES SCOLAIRES
101	K	5524994	3	3255	373 \$	1 213 307 \$	1 395 000 \$	384,68 \$		10 012,46 \$	2 868,14 \$
104	H inv	5524997	2	1253	274 \$	343 715 \$	389 000 \$	133,50 \$	323 000,00 \$	3 023,55 \$	763,54 \$
301	G	5525002	2	1192	310 \$	369 697 \$	420 000 \$	151,68 \$	317 000,00 \$	2 976,45 \$	749,36 \$
302	E	5525003	2	1218	307 \$	373 820 \$	425 000 \$	172,21 \$		3 422,49 \$	883,67 \$
303	D	5525004	2	1222	295 \$	360 627 \$	409 000 \$	156,62 \$	345 700,00 \$	3 201,75 \$	817,20 \$
304	D inv	5525005	2	1222	295 \$	360 627 \$	409 000 \$	156,62 \$	345 700,00 \$	3 201,75 \$	817,20 \$
306	G' inv	5525007	2	1192	310 \$	369 697 \$	420 000 \$	151,68 \$	318 100,00 \$	2 985,09 \$	751,96 \$
401	G	5525008	2	1162	332 \$	386 188 \$	440 000 \$	158,81 \$	324 300,00 \$	3 033,76 \$	766,61 \$
403	M	5525010	1	876	348 \$	304 838 \$	345 000 \$	129,57 \$	242 700,00 \$	2 393,20 \$	573,72 \$
406	G inv	5525013	2	1192	324 \$	386 188 \$	440 000 \$	158,94 \$	323 600,00 \$	3 028,26 \$	764,96 \$
407	F	5525014	1	1010	297 \$	299 574 \$	339 000 \$	127,95 \$	268 100,00 \$	2 592,59 \$	633,76 \$
501	C	5525015	3	1694	300 \$	508 806 \$	585 000 \$	229,82 \$	489 600,00 \$	4 331,36 \$	1 157,37 \$
503	A'	5525017	2	1477	298 \$	439 785 \$	505 000 \$	197,37 \$	438 500,00 \$	3 930,23 \$	1 036,57 \$
504	A'inv	5525018	2	1477	298 \$	439 785 \$	505 000 \$	197,37 \$	438 500,00 \$	3 930,23 \$	1 036,57 \$
601	C	5525021	3	1694	329 \$	556 643 \$	640 000 \$	235,45 \$	500 100,00 \$	4 413,79 \$	1 182,19 \$
603	A	5525023	2	1399	323 \$	452 272 \$	520 000 \$	201,74 \$	418 700,00 \$	3 774,80 \$	989,76 \$
604	A inv	5525024	2	1399	323 \$	452 272 \$	520 000 \$	201,74 \$	416 800,00 \$	3 759,88 \$	985,27 \$
606	C inv	5525026	3	1694	329 \$	556 643 \$	640 000 \$	235,45 \$	501 200,00 \$	4 422,42 \$	1 184,79 \$
701	C	5525027	3	1694	313 \$	530 550 \$	610 000 \$	240,77 \$	500 200,00 \$	4 414,57 \$	1 182,42 \$
702	B	5525028	2	1343	385 \$	517 504 \$	595 000 \$	234,25 \$	400 700,00 \$	3 633,50 \$	947,21 \$
703	A	5525029	2	1399	329 \$	460 100 \$	529 000 \$	207,42 \$	419 200,00 \$	3 778,72 \$	990,95 \$
706	C3	5525032	3	1694	313 \$	530 550 \$	610 000 \$	240,77 \$	502 800,00 \$	4 434,98 \$	1 188,57 \$
801	C	5525033	3	1694	344 \$	582 735 \$	670 000 \$	246,82 \$	513 000,00 \$	4 515,05 \$	1 212,68 \$
802	B	5525034	2	1343	398 \$	534 899 \$	615 000 \$	242,54 \$	409 100,00 \$	3 699,44 \$	967,07 \$
803	A	5525035	2	1399	339 \$	474 016 \$	545 000 \$	212,18 \$	423 700,00 \$	3 814,05 \$	1 001,58 \$
804	A inv	5525036	2	1399	339 \$	474 016 \$	545 000 \$	212,18 \$	431 800,00 \$	3 877,63 \$	1 020,73 \$
806	C inv	5525038	3	1694	344 \$	582 735 \$	670 000 \$	246,82 \$	514 200,00 \$	4 524,47 \$	1 215,52 \$
901	PHA	5525039	3	2429	360 \$	874 440 \$	1 005 387 \$	355,90 \$		7 352,35 \$	2 067,09 \$
902	PHB	5525040	3	2943	369 \$	1 087 193 \$	1 250 000 \$	438,07 \$		9 022,46 \$	2 570,02 \$

	Stationnement intérieur supplémentaire	25 000,00 \$	28 745,00 \$	8,61 \$
	Stationnement extérieursupplémentaire	15 000,00 \$	17 247,00 \$	0,00 \$

PROJET LE ST-VINCENT
4520 Boul. Lévesque Est
Laval, (Québec) H7C 1M7

<http://calculatrice.apchq.com/>

LÉGENDE: **NON DISPONIBLE**
CONDITIONNELLE
LOUÉE
VENDU

ÉQUIPE DE VENTE: Via Capitale Harmonie
(514) 382-8000

VERSION: 2015-07-02