

C A N A D A  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC  
COUR. No. : 200-11-028539-230

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

**DANS L'AFFAIRE DU PLAN D'ARRANGEMENT DE :**

**CENTRE DE DISTRIBUTION TRANSPRAPHIC INC.**

- ET -

**COMPLEXE GROUPE TRANSPRAPHIC INC.**

- ET -

**9480-5348 QUEBEC INC.**

- ET -

**ENTREPOSAGE DES RIVEURS, S.E.C.**

- ET -

**9435-8470 QUÉBEC INC.**

**DÉBITRICES :**

- ET -

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

**CONTRÔLEUR :**

---

**QUATRIÈME RAPPORT AU TRIBUNAL SOUMIS PAR LE CONTRÔLEUR**  
*(Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies)*

**INTRODUCTION**

1. Le présent rapport (« **Quatrième rapport** ») est préparé par Restructuration Deloitte inc. (« **Deloitte** ») en sa qualité de contrôleur (le « **Contrôleur** ») dans le cadre de la procédure déposée en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (« **LACC** ») à l'égard de Centre de distribution Transrapide inc. (« **Transrapide** »), Complexe groupe Transrapide inc. (« **Complexe Groupe Transrapide** »), 9480-5348 Québec inc. (« **9480** »), Entreposages des Riveurs s.e.c. et son commandité 9435-8470 Québec inc. (ces deux dernières conjointement : « **Entreposage des Riveurs** ») (collectivement : les « **Débitrices** »).

2. Le Quatrième rapport a pour objectif de fournir au Tribunal des informations utiles à son analyse de deux requêtes, soit :
  - a) Une requête du Contrôleur pour l'émission d'une ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers;
  - b) Une demande des Requérantes (terme défini ci-après) pour l'émission d'une troisième (3<sup>ème</sup>) ordonnance initiale amendée et reformulée.
  
3. Le Quatrième rapport traite plus particulièrement des sujets ci-après :
  - I. Les procédures en vertu de la LACC à ce jour;
  - II. Les principales actions posées par le Contrôleur depuis l'émission du Troisième rapport;
  - III. Le suivi des flux de trésorerie;
  - IV. Les projections des flux de trésorerie;
  - V. Le financement temporaire;
  - VI. La Procédure de traitement des réclamations;
  - VII. Le Plan;
  - VIII. La convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers;
  - IX. La Période de suspension;
  - X. Les conclusions et la recommandation du Contrôleur.
  
4. Le Contrôleur avise le Tribunal de ce qui suit quant au contenu du Quatrième rapport :
  - a) Certaines informations contenues dans le Quatrième rapport sont tirées des registres des Débitrices ainsi que des échanges et discussions tenus avec les membres du personnel et de la direction des Débitrices (la « **Direction** »). Ces informations n'ont pas fait l'objet d'un audit de la part du Contrôleur. En conséquence, le Contrôleur n'émet pas d'opinion d'auditeur ou quelque autre forme d'assurance à leur sujet.
  - b) Les projections financières contenues dans le Quatrième rapport ont été élaborées à partir d'hypothèses portant sur des conditions et des événements futurs non vérifiables établies par la Direction. Les résultats réels différeront des projections financières, même si les hypothèses sont confirmées, et les écarts pourraient être importants.
  - c) Les termes en majuscules non définis apparaissant dans le Quatrième rapport sont tels que définis dans les rapports produits antérieurement par le Contrôleur.
  - d) À moins d'indication contraire, toutes les sommes d'argent présentées dans le Quatrième rapport sont exprimées en dollars canadiens.

## LES PROCÉDURES EN VERTU DE LA LACC

5. Le ou vers le 1<sup>er</sup> mai 2023, Q12 Capital S.E.C., Fonds d'investissement immobilier SH, S.E.C., 9355-8096 Québec inc., et Douville Moffet et associés inc. (les « **Requérantes** ») ont déposé une requête visant l'émission d'une ordonnance initiale du premier jour en vertu de la LACC.
6. Le 2 mai 2023, le Contrôleur a présenté un premier rapport au Tribunal en sa qualité de contrôleur proposé (le « **Premier rapport** »).
7. Le 3 mai 2023, le Tribunal a rendu une ordonnance initiale du premier jour en vertu de la LACC (l'« **Ordonnance initiale** »).
8. Le ou vers le 11 mai 2023, les Requérantes ont déposé une requête visant à modifier et reformuler l'Ordonnance initiale.
9. Le ou vers le 11 mai 2023, le Contrôleur a déposé une requête visant, entre autres, l'émission d'une ordonnance relative au traitement des réclamations.
10. Le ou vers le 11 mai 2023, le Contrôleur a présenté un deuxième rapport au Tribunal (le « **Deuxième rapport** »).
11. Le 15 mai 2023, le Tribunal a rendu une ordonnance initiale modifiée et reformulée (cette ordonnance a été rectifiée le 16 mai 2023) (l'« **Ordonnance initiale modifiée et reformulée** »). L'Ordonnance initiale modifiée et reformulée prévoit, entre autres, ce qui suit :
  - a) La prolongation de la période de suspension des procédures à l'encontre des Débitrices et de leurs biens jusqu'au 5 juillet 2023 (la « **Période de suspension** »);
  - b) La confirmation de Deloitte à titre de contrôleur;
  - c) L'octroi au Contrôleur de certains pouvoirs supplémentaires;
  - d) La majoration de la Charge d'administration à un montant de 1 000 000 \$, la description des biens des Débitrices visés par la Charge d'administration ainsi que le rang de cette dernière;
  - e) La mise sous scellés du Protocole d'entente (Pièce R-7).
12. Le 15 mai 2023, le Tribunal a rendu une ordonnance relative au traitement des réclamations (l'« **Ordonnance relative au traitement des réclamations** »).
13. Le 30 juin 2023, les Requérantes ont déposé une requête visant l'émission d'une deuxième ordonnance initiale amendée et reformulée.
14. Le ou vers le 3 juillet 2023, le Contrôleur a présenté un troisième rapport au Tribunal (le « **Troisième rapport** »).
15. Le 5 juillet 2023, le Tribunal a rendu une deuxième ordonnance initiale amendée et reformulée (la « **Deuxième ordonnance initiale amendée et reformulée** »). Celle-ci prévoit, entre autres, ce qui suit :
  - a) La prolongation de la Période de suspension jusqu'au 6 septembre 2023 inclusivement;

- b) La mise en place d'une convention de rétention d'employés clés;
  - c) La mise en place d'un Financement temporaire et de la Charge du Prêteur temporaire (termes définis ci-après).
16. Le 31 juillet 2023, un *Plan conjoint de transaction et d'arrangement* (le « **Plan** ») a été déposé par les Requérantes.
17. Le 1<sup>er</sup> septembre 2023, le Contrôleur a déposé une requête pour l'émission d'une ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers.
18. Le même jour, les Requérantes ont déposé une requête visant l'émission d'une troisième ordonnance initiale amendée et reformulée.

### **LES PRINCIPALES ACTIONS POSÉES PAR LE CONTRÔLEUR DEPUIS L'ÉMISSION DU TROISIÈME RAPPORT**

19. Depuis l'émission du Troisième rapport (3 juillet 2023), le Contrôleur a réalisé les principales actions énumérées ci-après :
- a) Maintenir à jour la page Web (<https://www.insolvencies.deloitte.ca/Transrapide>) créée par le Contrôleur;
  - b) Mettre en œuvre la Procédure de traitement des réclamations, le tout tel que plus amplement décrit dans une prochaine section du Quatrième rapport;
  - c) Superviser les flux de trésorerie des Débitrices;
  - d) Superviser l'exploitation des entreprises des Débitrices;
  - e) Assister les Débitrices à traiter avec certains de leurs créanciers et fournisseurs;
  - f) Assister les Débitrices à préparer un état des projections des flux de trésorerie;
  - g) Assister les Requérantes dans le cadre de l'élaboration d'une transaction ou d'un arrangement acceptable pour l'ensemble des parties prenantes;
  - h) Donner accès aux actifs des Débitrices à certains créanciers de celles-ci;
  - i) Comparaitre devant le Tribunal à l'occasion de l'audition de la requête pour être autorisé à déposer une preuve de réclamation hors délai présentée par le créancier Coffrages M.R. inc.;
  - j) Coordonner la remise aux Requérantes des informations techniques et financières se rapportant aux projets de construction des immeubles appartenant aux Débitrices;
  - k) Répondre aux demandes d'informations formulées par certains créanciers ou parties prenantes relativement aux actifs des Débitrices ou aux procédures en vertu de la LACC;
  - l) Maintenir les biens des Débitrices couverts par une couverture d'assurance adéquate.

## LE SUIVI DES FLUX DE TRÉSORERIE

20. Un état présentant les projections des flux de trésorerie des Débitrices pour la période de douze (12) semaines se terminant le 2 septembre 2023 est présenté dans le Troisième rapport.
21. Depuis l'émission de l'Ordonnance initiale et conformément à celle-ci, le Contrôleur supervise les flux de trésorerie des Débitrices.
22. Le tableau présenté à l'**Annexe A** du Quatrième rapport compare les flux de trésorerie réels à ceux projetés pour la période de douze (12) semaines se terminant le 2 septembre 2023.
23. En date du 2 septembre 2023, les comptes bancaires des Débitrices affichaient des soldes dont le total était de 562 k\$ et se détaillait comme suit :

Transrapide	170 k\$
Complexe Groupe Transrapide	392 k
9480	0 k
Entreposage des Riveurs	0 k
<b>Total</b>	<b>562 k\$</b>

## LES PROJECTIONS DES FLUX DE TRÉSORERIE

24. Le ou vers le 25 août 2023, les Débitrices, avec l'assistance du Contrôleur, ont préparé un état des projections des flux de trésorerie portant sur la période de sept (7) semaines se terminant le 14 octobre 2023. Celui-ci ainsi que le rapport du Contrôleur s'y rapportant ont été notifiés aux personnes figurant à la liste de notification ainsi qu'au Tribunal.
25. Le ou vers le 31 août 2023, les Débitrices, avec l'assistance du Contrôleur, ont préparé un second état des projections des flux de trésorerie (l'« **État des projections des flux de trésorerie** »)<sup>1</sup>. Celui-ci diffère de celui préparé la semaine précédente en ce que :
  - a) Il couvre une période plus longue, soit la période de neuf (9) semaines se terminant le 28 octobre 2023 (la « **Période de référence** »);
  - b) L'hypothèse se rapportant aux « paiements hypothécaires » a été modifiée de telle sorte que les paiements devant être faits aux créanciers garantis Portage Capital Corporation, Addenda Capital inc. et CMLS Financial Ltd, lesquels font présentement l'objet d'entente de moratoire de paiement, reprendront en octobre 2023.

L'État des projections des flux de trésorerie est présenté à l'**Annexe B** du Quatrième rapport.

---

<sup>1</sup> Les chiffres présentés dans ce document sont identiques à ceux présentés dans le document portant un filigrane « PROJET » à la Pièce R-4 produite à l'appui de la requête pour émission d'une troisième ordonnance initiale amendée et reformulée présentée par les Requéranes.

26. Le Contrôleur a révisé l'État des projections des flux de trésorerie. Par suite de cette révision, rien ne porte le Contrôleur à croire que, à tout égard important :
- a) Les hypothèses conjecturales retenues ne cadrent pas avec l'objet de l'État des projections des flux de trésorerie;
  - b) Les hypothèses probables retenues ne sont pas convenablement étayées et ne constituent pas un fondement raisonnable pour l'établissement de l'État des projections des flux de trésorerie, compte tenu des hypothèses conjecturales;
  - c) L'État des flux de trésorerie ne reflète pas les hypothèses probables et conjecturales retenues.
27. Le Contrôleur constate une réduction significative des recettes découlant des *Revenus de location et de manutention* pour les mois de septembre et octobre 2023 par rapport aux mois antérieurs. Cette réduction a un impact négatif (manque à gagner) sur la trésorerie des Débitrices, lequel est estimé à 520 k\$ au cours de la Période de référence (environ 260 k\$ par mois). La Direction attribue en partie cette situation à la difficulté qu'elle éprouve à renouveler ou remplacer les contrats de location venant à échéance dans le contexte d'incertitude découlant des procédures en vertu de la LACC.
28. Au cours du mois d'octobre 2023, les moratoires présentement en vigueur<sup>2</sup> quant aux paiements hypothécaires (capital et intérêts) prendront fin. Il est prévu que les paiements hypothécaires (capital et intérêts) excéderont de 144 k\$ les recettes découlant des *Revenus de location et de manutention* au cours de ce mois.
29. L'État des projections des flux de trésorerie démontre, entre autres, que les Débitrices auront besoin, en sus du financement temporaire de 500 k\$ déjà accordé, d'un apport de fonds de l'ordre de 550 k\$ afin de pourvoir à leurs obligations courantes au cours de la Période de référence.
30. Pour cette raison, il est prévu que le financement temporaire actuel soit majoré de 550 k\$, le tout tel que plus amplement décrit dans une prochaine section du Quatrième rapport.
31. Il n'est pas prévu que les Débitrices redémarrent les travaux de construction des Propriétés en cours de construction au cours de la Période de référence.
32. Conformément aux dispositions de l'alinéa 23(1)d) de la LACC, le Contrôleur déposera un rapport auprès du Tribunal s'il note un changement défavorable important au chapitre des projections de l'évolution des flux de trésorerie ou de la situation financière des Débitrices.

## LE FINANCEMENT TEMPORAIRE

33. Le 5 juillet 2023, le Tribunal a rendu des ordonnances autorisant la mise en place d'un financement temporaire (le « **Financement temporaire** »), d'un montant maximal de 500 k\$, consenti aux Débitrices par Gestion Thap inc., un des « investisseurs » de la requérante Douville Moffet et associés inc., et la requérante Q12 Capital s.e.c. (collectivement : le « **Prêteur temporaire** »).

---

2 De tels moratoires sont présentement en vigueur avec les créanciers garantis Portage Capital Corporation, Addenda Capital inc. et CMLS Financial Ltd.

34. Les conditions du Financement temporaire peuvent être résumées comme suit :
- a) Montant maximal : 500 k\$;
  - b) Disponibilité : par tranches d'un montant maximal de 100 k\$, disponibles dans les 24 heures suivant une demande en ce sens;
  - c) Intérêts : calculés au taux annuel de 15 %, payables à l'expiration du terme;
  - d) Terme : au plus tard le 30 septembre 2023;
  - e) Autres frais : aucun;
  - f) Une charge d'au moins 600 k\$, grevant l'universalité des biens des Débitrices, de rang prioritaire à toute sûreté, charge et fiducie législative réputée, à l'exception de la Charge d'administration, des sûretés conventionnelles grevant les immeubles des Débitrices et des hypothèques légales de la construction.
35. Le 5 juillet 2023, afin de garantir le remboursement du Financement temporaire, le Tribunal a rendu des ordonnances ayant pour effet de créer et consentir une charge et une sûreté (la « **Charge du Prêteur temporaire** ») d'un montant maximal de 600 k\$ en faveur du Prêteur temporaire.
36. La Charge du Prêteur temporaire grève tous les biens des Débitrices. Elle est de rang subordonné à la Charge d'administration sur tous les biens des Débitrices. De plus, elle est de rang subordonné aux sûretés immobilières des créanciers ci-après :
- a) Les créanciers détenteurs d'une hypothèque légale de la construction;
  - b) Les créanciers détenteurs d'une hypothèque conventionnelle.
37. Tel que mentionné dans une section antérieure du Quatrième rapport, le Financement temporaire est insuffisant compte tenu de l'État des projections des flux de trésorerie. Selon ce dernier, un montant supplémentaire de l'ordre de 550 k\$ sera nécessaire afin de permettre aux Débitrices de pourvoir à leurs obligations courantes au cours de la Période de référence.
38. Tel qu'il en sera question dans une section subséquente du Quatrième rapport, les procédures en vertu de la LACC excéderont le 30 septembre 2023. Il est donc nécessaire de reporter la date maximale d'échéance du Financement temporaire.
39. Considérant ce qui précède, les Requérantes, avec l'appui du Prêteur temporaire, demandent que :
- a) Le Financement temporaire soit majoré de 550 k\$, pour un montant total maximal de 1 050 000 \$;
  - b) L'échéance maximale du terme du Financement temporaire soit reporté au 30 novembre 2023;
  - c) La Charge du Prêteur temporaire soit majorée de 660 k\$, pour un montant total maximal de 1 260 000 \$.

Toutes les autres conditions et modalités du Financement temporaire et de la Charge du Prêteur temporaire demeurent applicables, compte tenu des adaptations de circonstance.

40. Les demandes des Requérantes visant à modifier le montant et l'échéance du terme du Financement temporaire sont raisonnables et opportunes en ce que :
- a) La majoration demandée (550 k\$) est d'un montant que le Contrôleur estime indiqué puisqu'il tient compte des besoins des Débitrices, le tout tel que démontré dans l'État des projections des flux de trésorerie;
  - b) Le report de l'échéance du terme au 30 novembre 2023 tient compte de la durée prévisible des procédures en vertu de la LACC.
41. La demande des Requérantes visant à majorer le montant de la Charge du Prêteur temporaire est raisonnable et opportune en ce que :
- a) Elle est proportionnelle au montant de la majoration demandée du Financement temporaire;
  - b) Elle ne cause aucun préjudice sérieux aux bénéficiaires de la Charge d'administration;
  - c) Elle ne cause aucun préjudice sérieux aux créanciers détenteurs d'une sûreté immobilière (hypothèque conventionnelle ou hypothèque légale de la construction).

#### **LA PROCÉDURE DE TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS**

42. Le 15 mai 2023, le Tribunal a émis l'Ordonnance relative au traitement des réclamations. Celle-ci prévoit, entre autres, une procédure relative au traitement des réclamations (la « **Procédure de traitement des réclamations** ») et les principales dates suivantes :
- 3 mai 2023 : Date de détermination des réclamations;
  - 5 juin 2023 : Date limite de dépôt des réclamations par les créanciers;
  - 23 juin 2023 : Date limite d'acceptation, de révision ou de rejet des réclamations par le Contrôleur;
  - 7 juillet 2023 : Date limite pour porter en appel la décision du Contrôleur de réviser ou rejeter une preuve de réclamation par les créanciers.
43. Le Contrôleur traite ci-après de la situation qui prévaut en date du Quatrième rapport, relativement à chacune des quatre (4) catégories ci-après, soit :
- Les créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction;
  - Les créanciers chirographaires;
  - Les créanciers garantis détenteurs d'hypothèques conventionnelles;
  - Les créanciers revendiquant une réclamation contre les administrateurs et dirigeants des Débitrices.

#### ***Créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction***

44. Le Contrôleur a reçu des preuves de réclamation totalisant plus de 68 M\$ de la part de quarante-neuf (49) créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction.
45. Le 23 juin 2023, le Contrôleur a émis des avis d'acceptation et des avis de rejet ou de révision. Ces avis ont été transmis le même jour, par poste régulière, aux créanciers concernés.



46. En date du Quatrième rapport, les réclamations admises des créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction totalisent 20,3 M\$, plus, le cas échéant, les retenues contractuelles, les intérêts et les frais admissibles.
47. En date du Quatrième rapport, vingt-six (26) créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction ont porté en appel la décision du Contrôleur de rejeter ou réviser leur preuve de réclamation.
48. Le 14 juillet 2023, le Contrôleur a préparé une analyse des requêtes en appel présentées par les créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction. Ce tableau, présenté à l'**Annexe C** du Quatrième rapport, a été présenté au Tribunal lors de l'audience de gestion tenue le 17 juillet 2023 et présidée par l'Honorable Marie-Paule Gagnon, j.c.s.
49. Douze (12) créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction ont déposé des appels à la suite du rejet partiel de leur réclamation par le Contrôleur en raison d'un défaut de dénonciation au propriétaire de l'immeuble construit. Le montant total de ces appels est de 2,9 M\$. Les appels logés par les deux créanciers ci-après représentent ensemble 72 % du total de cette « catégorie d'appel ».
- Les Constructions Edguy inc. : 1,4 M\$ ou 48 %;
  - 9265-1934 Québec inc. (Centurion Fondation) : 0,7 M\$ ou 24 %.
50. Neuf (9) créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction ont déposé des appels se rapportant à divers motifs de rejet ou de révision émis par le Contrôleur, incluant Coffrages M.R. inc. qui a déposé une requête pour être autorisée à déposer une réclamation hors délai. Le montant total de ces appels était de 0,8 M\$. Le 22 août 2023, la requête de Coffrages M.R. inc. a été accueillie par le Tribunal, autorisant ainsi le dépôt tardif de sa réclamation au montant de 0,2 M\$. Le Contrôleur est d'avis qu'il lui sera possible de régler certains des appels déposés par les huit (8) autres créanciers au cours des prochaines semaines, dont les plus importants en termes de valeur.
51. En date du Quatrième rapport, le Contrôleur résume comme suit la situation des réclamations des créanciers revendiquant une hypothèque légale de la construction :

Réclamations admises, nettes des « doublons » et avant retenues contractuelles, intérêts et frais, le cas échéant (37 créanciers)	20,3 M\$
Appels – Défaut de dénonciation au propriétaire (12 créanciers)	2,9 M
Appels – Autres motifs (8 créanciers)	0,6 M
<b>Sous-total</b>	<b>23,8 M</b>
Appel – Millénium Construction inc. (1 créancier)	3,0 M
<b>Total – Réclamations totales potentielles, nettes des « doublons » et avant retenues, intérêts et frais, le cas échéant</b>	<b>26,8 M\$</b>

52. En date du Quatrième rapport le Contrôleur estime que les retenues contractuelles pourraient se situer entre 3 et 3,5 M\$.

### **Créanciers chirographaires**

53. Le Contrôleur a reçu des preuves de réclamation totalisant 2,0 M\$ de la part de vingt-cinq (25) créanciers chirographaires.

54. Le 23 juin 2023, le Contrôleur a émis des avis d'acceptation et des avis de rejet ou de révision relativement aux preuves de réclamation reçues des créanciers chirographaires. Ces avis ont été transmis le même jour, par poste régulière, aux créanciers chirographaires concernés.
55. En date du Quatrième rapport, les réclamations admises des créanciers chirographaires totalisent 121 k\$.
56. En date du Quatrième rapport, un seul créancier chirographaire a porté en appel la décision du Contrôleur de rejeter ou réviser sa preuve de réclamation. Il s'agit de l'Agence du Revenu du Québec (l'« **ARQ** »).
57. L'appel logé par l'ARQ est susceptible d'avoir un impact de l'ordre de 115 k\$ sur le montant des réclamations admises des créanciers chirographaires.

#### **Créanciers garantis détenteurs d'hypothèques conventionnelles**

58. Le Contrôleur a reçu des preuves de réclamation de 12 créanciers garantis déclarant détenir une ou plusieurs hypothèques conventionnelles grevant des biens des Débitrices afin de garantir leur(s) réclamation(s).
59. Le 1<sup>er</sup> septembre 2023, le Contrôleur a émis des avis d'acceptation à six (6) de ces douze (12) créanciers garantis, à savoir : 9263-8766 Québec inc., Addenda Capital inc., CMLS Financial Ltd, Fonds de financement d'entreprises Fiera FP s.e.c., Portage Capital Nominee Corp., Potenza Capital Corporation inc.
60. Le 1<sup>er</sup> septembre 2023, le Contrôleur a reçu des informations et documents récemment requis auprès de deux créanciers garantis détenteurs d'hypothèques conventionnelles afin de lui permettre de conclure son analyse de leurs réclamations. Ces informations et documents seront analysés au cours des prochains jours. Le Contrôleur prévoit être en mesure de prendre position quant au traitement des réclamations de ces deux créanciers garantis sous peu.
61. Les Requérantes sont les quatre (4) autres créanciers garantis détenteurs d'hypothèques conventionnelles à l'égard de qui le processus de traitement des réclamations n'a pas été complété. Le Contrôleur analyse présentement la pertinence de prendre position sur ces réclamations compte-tenu du traitement prévu pour celles-ci dans le Protocole d'entente.

#### **Réclamations contre les administrateurs et dirigeants**

62. Le Contrôleur a reçu 4 preuves de réclamation de créanciers revendiquant une réclamation contre les administrateurs et dirigeants des Débitrices, telle que visée par le paragraphe 11.03 (1) de la LACC.
63. Le Plan ne prévoit pas de transaction ou d'arrangement à l'égard des réclamations contre les administrateurs et dirigeant des Débitrices, pas plus qu'il ne prévoit de quittance en faveur de ces derniers.
64. Dans les circonstances, le Contrôleur est d'avis que :
  - a) Il est inutile de procéder au traitement des réclamations contre les administrateurs et dirigeants des Débitrices;

- b) Les créanciers ayant produit des réclamations contre les administrateurs et dirigeants des Débitrices ne subiront aucun préjudice si ces réclamations ne sont pas traitées par le Contrôleur.
65. Dans les circonstances actuelles, le Contrôleur informe le Tribunal qu'il n'entend pas procéder au traitement des réclamations contre les administrateur et dirigeants des Débitrices.

## **LE PLAN**

66. Le 31 juillet 2023, les Requérantes ont déposé un plan conjoint de transaction et d'arrangement (le « **Plan** »). Le même jour, les Requérantes ont notifié le Plan à toutes les personnes figurant à la liste de notification.
67. Depuis, de nombreux échanges ont été tenus au sujet du Plan entre les diverses parties prenantes aux procédures en vertu de la LACC. Le Contrôleur a été en mesure de constater l'écoute et l'ouverture des Requérantes face aux préoccupations soulevées au sujet du Plan par leurs interlocuteurs.
68. Les Requérantes ont informé le Contrôleur de leur intention de déposer sous peu une version amendée du Plan, laquelle tiendra compte de certaines des réactions recueillies à la suite du dépôt du Plan. Le cas échéant, une copie de cette version modifiée du Plan sera notifiée à toutes les personnes figurant à la liste de notification.
69. Le Contrôleur prévoit décrire, commenter et émettre ses recommandations sur le Plan, dans sa version actuelle ou modifiée, le cas échéant, dans un rapport distinct produit à ces fins. Ce rapport sera déposé au Tribunal et transmis aux créanciers au moment de la convocation de l'assemblée des créanciers devant être tenue afin de permettre à ceux-ci de se prononcer sur le plan de transaction et d'arrangement proposé par les Requérantes.

## **LA CONVOCATION ET LA TENUE D'UNE ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS**

70. Un plan de transaction et d'arrangement proposé par les Requérantes a été déposé et une version amendée de celui-ci devrait être déposée sous peu.
71. Le Contrôleur propose qu'une assemblée des créanciers soit convoquée et tenue afin, entre autres, de permettre aux créanciers de se prononcer sur le Plan, dans sa version actuelle ou amendée, le cas échéant.
72. Après consultation auprès des Requérantes, le Contrôleur considère présentement l'échéancier ci-après pour la suite des procédures en vertu de la LACC :
- 26 septembre 2023 : Convocation de l'assemblée des créanciers;
  - 11 octobre 2023 : Assemblée des créanciers;
  - Le ou vers le 27 octobre 2023 : Homologation du plan de transaction et d'arrangement.
73. Tel qu'indiqué dans l'échéancier ci-avant, le Contrôleur prévoit convoquer les créanciers à participer à l'assemblée des créanciers quatorze (14) jours avant la tenue de celle-ci, par voie d'un avis transmis par courriel. Le Contrôleur est d'avis que ce délai est raisonnable et

suffisant afin de permettre aux créanciers de s'informer et de s'organiser de façon adéquate en prévision de la tenue de l'assemblée des créanciers.

74. Le Contrôleur propose des procédures pour la gestion et la tenue de l'assemblée des créanciers. Le Contrôleur est d'avis que les procédures proposées sont usuelles et conformes aux pratiques généralement retenues et appliquées en semblable matière.

### **LA PÉRIODE DE SUSPENSION**

75. La Deuxième ordonnance initiale modifiée et reformulée fixe la fin de la Période de suspension au 6 septembre 2023 inclusivement.
76. Il est nécessaire et opportun que la Période de suspension soit prolongée afin, entre autres, de permettre au Contrôleur, aux Débitrices ou aux Requérantes de réaliser les actions ci-après énumérées, lesquels favoriseront la conclusion d'une transaction ou d'un arrangement dans le cadre des procédures en vertu de la LACC.
- a) Finaliser la Procédure de traitement des réclamations;
  - b) Demander au Tribunal de trancher les appels des créanciers relativement aux avis de rejet ou de révision produits et transmis par le Contrôleur;
  - c) Modifier le Plan;
  - d) Préparer et notifier un rapport dans lequel le Contrôleur décrira, commentera et émettra ses recommandations quant à la transaction ou l'arrangement proposé aux créanciers par les Requérantes;
  - e) Convoquer et tenir une assemblée des créanciers;
  - f) Demander au Tribunal d'homologuer la transaction ou l'arrangement accepté par les créanciers, le cas échéant;
  - g) Mettre en œuvre la transaction ou l'arrangement accepté par les créanciers et homologuées par le Tribunal, le cas échéant.
77. Les Requérantes demandent que la Période de suspension soit prolongée jusqu'au 27 octobre 2023, soit pour une période supplémentaire de 51 jours.
78. Le Contrôleur est d'avis que ce délai est raisonnable et opportun considérant les actions devant être réalisées dans le cadre des procédures en vertu de la LACC.
79. Le Contrôleur est d'avis que les Débitrices et les Requérantes ont agi et continuent d'agir de bonne foi et avec la diligence requise dans les circonstances.

### **LES CONCLUSIONS ET LA RECOMMANDATION DU CONTRÔLEUR**

80. Le Contrôleur est d'avis que les conclusions recherchées dans la requête présentée par les Requérantes visant l'émission d'une troisième ordonnance initiale amendée et reformulée et la majoration du Financement temporaire sont raisonnables et opportunes.
81. Le Contrôleur est aussi d'avis que les conclusions recherchées dans sa requête pour émission d'une ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers sont raisonnables et opportunes.


82. Finalement, le Contrôleur est d'avis que les conclusions recherchées dans les requêtes présentées au Tribunal par les Requérantes et le Contrôleur favoriseront la conclusion d'une transaction ou d'un arrangement dans le cadre des procédures en vertu de la LACC.
83. Avec déférence, le Contrôleur recommande au Tribunal d'accueillir les requêtes qui lui sont présentées selon les conclusions recherchées dans celles-ci.

Fait à Québec, ce 5 septembre 2023.

**RESTRUCTURATION DELOITTE INC.**

En sa qualité de Contrôleur des Débitrices

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

Par :   
\_\_\_\_\_  
Benoit Clouâtre, CPA, CIRP, SAI  
Premier vice-président

# **A N N E X E « A »**

**CENTRE DE DISTRIBUTION TRANSPAPIDE INC. ET AL.**  
**État des projections des flux de trésorerie (réel versus projeté)**

Pour la période de 12 semaines terminée le 2 septembre 2023

Non audité

	Réel	Projeté	Écart	Commentaires
<b>Recettes</b>				
Revenus de location et de manutention	1 131 152	1 388 000	(256 848)	Écart défavorable permanent
Revenus - Autres	2 920	-	2 920	Écart favorable permanent
Remboursement de taxes	192 647	-	192 647	Écart favorable permanent
<b>Total - Recettes</b>	<b>1 326 719</b>	<b>1 388 000</b>	<b>(61 281)</b>	
<b>Déboursés</b>				
Paiements hypothécaires - Intérêts	100 647	851 877	751 231	Écart favorable permanent
Paiements hypothécaires - Capital	-	156 901	156 901	Écart favorable permanent
Services publics - Courant	46 634	160 000	113 366	Écart favorable permanent
Services publics - Dépôts	4 600	91 000	86 400	Écart favorable permanent
Taxes municipales et scolaires	1 159	328 586	327 427	Écart favorable temporaire
Salaires	145 494	156 000	10 506	Écart favorable permanent
Assurances	180 140	183 370	3 230	Écart favorable permanent
Honoraires - Contrôleur et ses procureurs	798 369	910 000	111 631	Écart favorable permanent
Honoraires - Procureurs des requérantes	400 617	884 000	483 383	Écart favorable permanent
Honoraires - Consultant	23 325	57 500	34 175	Écart favorable permanent
Location d'équipement	46 496	39 099	(7 396)	Écart défavorable permanent
Dépenses - Autres	68 381	80 000	11 619	Écart favorable permanent
Transport	25 479	48 000	22 521	Écart favorable permanent
Frais de conservation des bâtiments	23 031	25 000	1 969	Écart favorable permanent
<b>Total - Déboursés</b>	<b>1 864 371</b>	<b>3 971 333</b>	<b>2 106 962</b>	
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(537 652)</b>	<b>(2 583 333)</b>	<b>2 045 682</b>	
<b>Trésorerie de début</b>	<b>1 099 926</b>	<b>1 099 926</b>	<b>-</b>	
<b>Trésorerie de fin</b>	<b>562 274</b>	<b>(1 483 408)</b>	<b>2 045 682</b>	

# **A N N E X E « B »**



**CENTRE DE DISTRIBUTION TRANSPARIDE INC. ET AL.****État des projections des flux de trésorerie**

Pour la période de 9 semaines se terminant le 28 octobre 2023

Non audité

Période se terminant le	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Prévision	Total
	02-sept-23	09-sept-23	16-sept-23	23-sept-23	30-sept-23	07-oct-23	14-oct-23	21-oct-23	28-oct-23	
<b>Recettes</b>										
Revenus de location et de manutention	68 000	128 000	8 000	8 000	68 000	128 000	8 000	8 000	8 000	<b>432 000</b>
Financement temporaire	-	-	500 000	-	-	-	-	-	-	<b>500 000</b>
Remboursement de taxes	39 615	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>39 615</b>
<b>Total - Recettes</b>	<b>107 615</b>	<b>128 000</b>	<b>508 000</b>	<b>8 000</b>	<b>68 000</b>	<b>128 000</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>971 615</b>
<b>Déboursés</b>										
Paiements hypothécaires - Capital	-	-	-	-	-	52 484	-	-	-	<b>52 484</b>
Paiements hypothécaires - Intérêts	-	-	35 671	-	-	267 501	-	35 671	-	<b>338 843</b>
Services publics - Courant	-	-	173	3 288	24 295	-	-	173	27 583	<b>55 512</b>
Taxes municipales et scolaires	-	-	385 379	-	-	-	-	-	-	<b>385 379</b>
Salaires et avantages sociaux	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	8 500	<b>76 500</b>
Assurances	71 046	-	23 967	-	-	-	-	8 009	-	<b>103 022</b>
Honoraires - Contrôleur et ses procureurs	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	40 000	40 000	<b>465 000</b>
Honoraires - Procureurs des requérantes	90 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	30 000	30 000	<b>390 000</b>
Honoraires - Consultant	-	2 500	-	2 500	-	2 500	-	2 500	-	<b>10 000</b>
Location d'équipement	11 019	5 698	-	-	-	11 019	5 698	-	-	<b>33 434</b>
Dépenses - Autres	5 000	5 000	25 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	<b>65 000</b>
Transport	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	<b>27 000</b>
<b>Total - Déboursés</b>	<b>243 565</b>	<b>119 698</b>	<b>576 690</b>	<b>117 288</b>	<b>135 795</b>	<b>445 004</b>	<b>117 198</b>	<b>132 853</b>	<b>114 083</b>	<b>2 002 174</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(135 950)</b>	<b>8 302</b>	<b>(68 690)</b>	<b>(109 288)</b>	<b>(67 795)</b>	<b>(317 004)</b>	<b>(109 198)</b>	<b>(124 853)</b>	<b>(106 083)</b>	<b>(1 030 559)</b>
<b>Trésorerie de début</b>	482 704	346 754	355 056	286 366	177 078	109 283	(207 721)	(316 919)	(441 772)	482 704
<b>Trésorerie de fin</b>	<b>346 754</b>	<b>355 056</b>	<b>286 366</b>	<b>177 078</b>	<b>109 283</b>	<b>(207 721)</b>	<b>(316 919)</b>	<b>(441 772)</b>	<b>(547 855)</b>	<b>(547 855)</b>

**Note 1:** L'État des projections des flux de trésorerie ne tient pas compte d'une potentielle majoration du financement temporaire actuellement en vigueur.**Note 2:** Les montants présentés dans l'État des projections des flux de trésorerie incluent les taxes (TPS/TVQ), le cas échéant.**Note 3:** Au cours du mois de septembre 2023, seul le créancier garanti Fiera recevra des paiements hypothécaires. En octobre 2023, les créanciers garantis Portage, Addenda et CMLS en recevront aussi.

# **A N N E X E « C »**

**CENTRE DE DISTRIBUTION TRANSPARIDE INC. ET AL.**

Résultat de l'analyse des Requêtes en appel - Créanciers revendiquant un droit à l'hypothèque légale de la construction (36 Requêtes en appel)

Mis à jour : 14 juillet 2023

Créanciers	Nombre de réclamations visées	Montant réclamé (avant intérêts et frais, si applicable)	Montant admis (avant intérêts et frais, si applicable)	Motifs de révision ou de rejet			
				Défaut de dénonciation au propriétaire	Retenues contractuelles non exigibles	Autres motifs	Non visés par les Requêtes en appel
1. Les Constructions Edguy inc.	5	4 563 640	2 874 828	1 400 530	288 281	-	-
2. Centurion Fondation	1	830 926	74 707	747 082	8 301	836	-
3. Constructions L.P.G. inc.	1	184 766	-	184 766	-	-	-
4. Maxi-Paysage inc.	2	523 646	344 457	175 873	3 316	-	-
5. Constructions Metal Moro inc.	5	213 509	83 713	112 790	9 301	7 703	-
6. Plomberie de la Capitale 2.0 inc.	4	895 081	685 529	100 453	87 508	21 590	-
7. Les Contrôles A.C. inc.	1	76 757	-	76 757	-	-	-
8. Matériaux Audet inc.	1	35 423	-	35 423	-	-	-
9. Pompage Provincial inc.	1	35 106	-	35 106	-	-	-
10. Vitrierie Uni-Verre (1987) inc.	3	33 178	-	33 178	-	-	-
11. Les Entreprises d'Imperméabilisation RAE inc.	4	31 856	-	31 856	-	-	-
12. Coffrage Premium inc.	1	12 279	-	12 279	-	-	-
13. Bâtiment d'Acier Finar inc.	2	7 291 990	6 147 751	-	1 123 371	20 868	-
14. Structure SBL inc.	2	2 182 225	1 764 541	-	404 363	-	13 321
15. Couvertures F.P. inc.	2	916 215	809 661	-	106 553	-	-
16. Les Entreprises J. Chabot inc.	2	1 095 624	965 387	-	109 562	-	20 675
17. MB Ventilation inc.	3	827 624	825 819	-	1 804	-	-
18. Béton Provincial Ltee	2	623 361	381 215	-	-	239 173	2 973
19. Acier AGF inc.	5	808 875	632 371	-	80 566	95 938	-
20. Protection Incendie Unik inc.	2	627 227	403 605	-	62 657	160 965	-
21. Les Structures de Beauce inc.	1	87 831	57 375	-	30 456	-	-
22. Cime Consultants inc. [1]	1	14 792	14 792	-	-	-	-
23. Peinture Marcel Chénard inc.	2	17 223	15 501	-	1 722	-	-
24. Coffrage M.R. inc.	1	205 805	-	-	-	205 805	-
25. Gestion C.B.C. inc.	2	28 009	-	-	-	28 009	-
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>56</b>	<b>22 162 966</b>	<b>16 081 253</b>	<b>2 946 093</b>	<b>2 317 764</b>	<b>780 887</b>	<b>36 969</b>
26. Millénum Construction inc. (Revenu Québec - 1 265 990 \$)	7	34 849 611	-	-	-	2 972 419	31 877 192
<b>TOTAL</b>	<b>63</b>	<b>57 012 577</b>	<b>16 081 253</b>	<b>2 946 093</b>	<b>2 317 764</b>	<b>3 753 306</b>	<b>31 914 161</b>

[1] La requête en appel de Cime Consultants inc. ne vise que la mise en garde du Contrôleur à l'égard du lot 6 517 338 appartenant à la Ville de Lévis.