

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES  
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES  
COMPAGNIES DE :

**LES INVESTISSEMENTS DE L'ESTRIE INC.,  
LES VERSANTS D'ORFORD INC.,  
9388-3510 QUÉBEC INC.,  
ZOOBOX CANADA INC.,  
9220-7174 QUÉBEC INC.  
ET VERTENDRE SAINT-SIMÉON INC.**

Personnes morales légalement constituées, ayant leur  
place d'affaires au 122, chemin Gilbert, Eastman  
(Québec) J0E 1P0.

-et-

**LA FABRIQUE ZOOBOX INC.**

Personne morale légalement constituée, ayant sa  
place d'affaires au 5883, chemin Sainte-Catherine,  
Sherbrooke (Québec) J1N 0E7.

Ci-après collectivement appelées le  
« **Groupe Vertendre** » ou les « **Débitrices** »

-et-

**RAYMOND CHABOT INC.,**

Personne morale dûment constituée ayant une place  
d'affaires au 600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau  
2000, dans la ville de Montréal, dans la province de  
Québec, H3B 4L8.

Ci-après appelée le « **Contrôleur** »

---

**RAPPORT DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR L'ÉTAT DES  
AFFAIRES ET DES FINANCES DES DÉBITRICES**

---

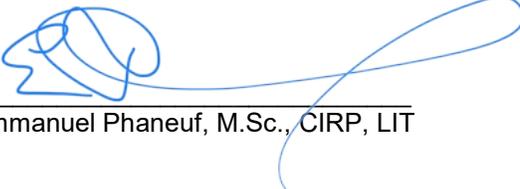
**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE  
COMMERCIALE DANS ET POUR LE DISTRICT DE BEDFORD.**

Dans le cadre de la présentation d'une *Demande pour l'émission d'une septième ordonnance visant à proroger les effets de l'ordonnance initiale, à augmenter certaines charges prioritaires et pour approuver un processus formel de sollicitation d'investissements et de vente pour certains actifs des Débitrices* ainsi que d'une *Requête pour l'émission d'une ordonnance relative à la Loi sur le programme de protection des salariés*, nous soumettons respectueusement à la Cour Supérieure notre rapport portant sur l'état des affaires et finances des Débitrices.

Le 29 mars 2024

**RAYMOND CHABOT INC.**  
Contrôleur

Par :

  
Emmanuel Phaneuf, M.Sc., CIRP, LIT

## 1. INTRODUCTION ET MISE EN CONTEXTE

- 1.1. Le 20 janvier 2023, à la suite d'une demande pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la LACC, présentée par Les Investissements de l'Estrie inc., Les Versants d'Orford inc., 9388 3510 Québec inc., Zoobox Canada inc., Vertendre Saint Siméon inc., La Fabrique Zoobox inc. et 9220 7174 Québec inc., la Cour Supérieure du Québec a émis une ordonnance initiale déclarant que les Débitrices sont des compagnies débitrices au sens de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, ordonnant une suspension des procédures à l'égard des Débitrices, nommant Raymond Chabot inc. à titre de Contrôleur et accordant diverses autres mesures de redressement, notamment, l'autorisation de la mise en place d'un financement temporaire et la création de diverses charges et sûretés.
- 1.2. La Cour a tenu une seconde audience dans le dossier le 30 janvier 2023 pour entendre une demande des Débitrices pour, entre autres, reconduire les conclusions de l'Ordonnance initiale. Une deuxième ordonnance a été rendue le même jour, laquelle a, notamment, prorogé le délai de suspension des procédures jusqu'au 24 avril 2023 et augmenté le Financement temporaire à 1 000 000\$ et le montant de certaines charges.
- 1.3. La Cour a tenu une troisième audience dans le dossier le 19 avril 2023 pour entendre une demande des Débitrices pour, entre autres, reconduire les conclusions de l'Ordonnance initiale. Une troisième ordonnance a été rendue le même jour, laquelle a, notamment, prorogé le délai de suspension des procédures jusqu'au 30 juin 2023 et approuvé un premier processus de sollicitation d'investissements et de vente pour des actifs spécifiques du Groupe Vertendre.
- 1.4. Suivant certaines prorogations de courte durée autorisées par la Cour, une audience a été tenue le 18 juillet 2023 pour entendre une demande d'approbation d'une transaction aux termes dudit processus de sollicitation. L'ordonnance rendue le 1<sup>er</sup> août 2023 a, notamment, prolongé la suspension et les conclusions de l'ordonnance initiale et approuvé la transaction de vente proposée.
- 1.5. La Cour a tenu une audience dans le dossier le 13 septembre 2023 pour entendre une demande des Débitrices pour, entre autres, reconduire les conclusions de l'Ordonnance initiale. Une cinquième ordonnance a été rendue le jour même, laquelle a, notamment, prorogé la suspension des procédures jusqu'au 15 novembre 2023.
- 1.6. La Cour a tenu une audience dans le dossier le 15 novembre 2023 pour entendre une demande des Débitrices pour, entre autres, reconduire les conclusions de l'Ordonnance initiale. Une sixième ordonnance a été rendue le jour même, laquelle a, notamment, prorogé la suspension des procédures jusqu'au 3 avril 2024, créé une charge d'administration pour le litige Eastman et augmenté la Charge d'administration.
- 1.7. Le présent rapport vise à fournir à la Cour une mise à jour des procédures de restructuration entreprises par les Débitrices et se présente comme suit :
  - Certains gestes posés depuis la sixième ordonnance (**Section 2**);
  - Démarches liées au litige avec la municipalité d'Eastman (**Section 3**);
  - Démarches liées aux actifs de La Fabrique Zoobox inc. (**Section 4**);
  - Conformité fiscale des Débitrices (**Section 5**);
  - Suivi de l'évolution de l'encaisse et mouvements de trésorerie prévisionnels (**Section 6**);
  - Esquisse de restructuration (**Section 7**);
  - Processus de mise en valeur des actifs résiduels (**Section 8**);
  - Demande relative au programme de protection des salariés (**Section 9**);

- Demandes liées aux charges et sûretés (**Section 10**);
- Conclusions et recommandations (**Section 11**).

1.8. Le Contrôleur tient également à indiquer à la Cour qu'il a obtenu la pleine collaboration de la direction des Débitrices dans le cadre de son mandat.

## 2. CERTAINS GESTES POSÉS DEPUIS LA SIXIÈME ORDONNANCE

### Communications avec les créanciers

- 2.1 En sus des informations publiées sur le site internet prévu à cette fin, le Contrôleur a tenu plusieurs échanges avec certains ex-employés, de nombreux clients ayant effectué des dépôts sur des terrains, les représentants de l'Association des propriétaires Vertendre (c'est-à-dire le regroupement de propriétaires ayant acquis une propriété des Débitrices à Eastman) ainsi qu'avec plusieurs créanciers des Débitrices afin de répondre à leurs questions et fournir les renseignements demandés.
- 2.2 Dans le même ordre d'idées, le Contrôleur a communiqué et/ou rencontré les représentants des principaux créanciers garantis, à savoir, Investissement Québec et ImmoFinn SEC. Les discussions ont porté sur différents aspects du dossier et l'avancement de la restructuration, lesquels éléments sont discutés dans le cadre du présent rapport.
- 2.3 Le Contrôleur est également au fait d'échanges intervenus entre les procureurs d'ImmoFinn SEC et les procureurs de McGuire Project Management Limited.

### Communications avec le Prêteur temporaire

- 2.4 Le Contrôleur a également eu diverses discussions avec le Prêteur temporaire et ses avocats afin de trouver des solutions visant à corriger les défauts des Débitrices en lien avec le Financement temporaire.

### Transaction visant les actifs sis à Saint-Siméon et les droits dans les actifs intangibles à Eastman

- 2.5 Suivant la clôture de la convention d'achat d'actifs, les Débitrices ont effectué les démarches liées au transfert des actifs. Dans le même ordre d'idées, l'acquéreur a procédé à la signature de nouveaux baux avec les propriétaires de Zoobox.

## 3. DÉMARCHES LIÉES AU LITIGE AVEC LA MUNICIPALITÉ D'EASTMAN

- 3.1 Suite à la prorogation du 15 novembre 2023, les Débitrices ont poursuivi leurs démarches en conformité avec le protocole d'instance modifié daté du 3 octobre 2023. La demande pour indemnité d'expropriation déguisée et dommages-intérêts avec demande subsidiaire en nullité réglementaire suit donc son cours.
- 3.2 Plus précisément, les études d'ingénierie et d'urbanisme ont été réalisées par les experts retenus par les Débitrices et leurs procureurs. Une étude portant sur la valeur des immeubles, en lien avec les études précitées et le plan d'intégration proposé, est présentement à l'agenda des Débitrices.
- 3.3 La municipalité d'Eastman, à titre de défenderesse, poursuit fort probablement ses propres démarches et expertises.

3.4 Cela mentionné, le Contrôleur rappelle à la Cour qu'il avait entamé à l'automne dernier certaines discussions avec les représentants de la municipalité et qu'il souhaitait amorcer des négociations de règlement. Ces démarches sont toutefois demeurées vaines; le Contrôleur ayant accusé un refus de la part de la municipalité.

3.5 Considérant la hauteur des dommages réclamés par les Débitrices et le budget de la municipalité, le Contrôleur estime qu'une compensation monétaire à laquelle pourrait bénéficier la masse des créanciers est plutôt improbable. Une modification règlementaire est possiblement l'avenue la plus logique dans les circonstances.

#### **4 DÉMARCHES LIÉES AUX ACTIFS DE LA FABRIQUE ZOOBOX INC.**

4.1 Depuis la mise en marché de l'immeuble de La Fabrique Zoobox inc., cette dernière a reçu quatre (4) demandes d'informations de personnes intéressées.

4.2 Bien que deux (2) offres, puis des contre-offres aient été présentées depuis le début des démarches de mise en valeur, aucune offre n'a été retenue jusqu'alors.

4.3 Le courtier et le Contrôleur poursuivent leurs efforts respectifs pour trouver un acquéreur pour l'immeuble.

#### **5 CONFORMITÉ FISCALE DES DÉBITRICES**

5.1 Le Contrôleur a récemment été avisé par le procureur de l'Agence du Revenu du Québec de certains manquements eu égard à certaines obligations fiscales des Débitrices, et ce, depuis l'émission de l'Ordonnance initiale.

5.2 Notamment, les Débitrices auraient omis de produire certaines déclarations fiscales en taxe de vente et possiblement omis de verser certaines sommes dues post ordonnance initiale.

5.3 Selon les explications obtenues jusqu'alors de la direction, les déclarations manquantes devraient être produites à zéro. Le Contrôleur entend éclairer l'Agence du Revenu du Québec et la Cour quant à ces manquements, lors de la prochaine audition.

#### **6 SUIVI DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE ET MOUVEMENTS DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS**

6.1 Tel que mentionné dans le rapport précédent daté du 13 novembre 2023, suite à la conclusion de la transaction visant les actifs des Débitrices situés à Saint-Siméon et les droits dans les actifs intangibles des Débitrices, les seuls déboursés prévisionnels sont ceux liés aux honoraires des professionnels.

6.2 Considérant l'absence de fonds et la mise en place de charges, les professionnels font présentement preuve de patience pour le paiement de leurs honoraires. Ainsi, aucun mouvement de trésorerie n'est intervenu depuis la transaction ni n'est prévu d'ici le 3 juin 2024.

6.3 En l'absence de nouveau financement ou d'un nouveau processus de mise en valeur des actifs résiduels, les professionnels impliqués chercheront à mitiger leurs risques financiers respectifs.

#### **7 ESQUISSE DE RESTRUCTURATION**

7.1 Les éléments discutés ci-après s'inscrivent dans le cadre de l'esquisse de restructuration présentée dans les derniers rapports du Contrôleur et des démarches réalisées depuis lors.

7.2 Les prochaines étapes envisagées par les Débitrices consistent à :

- Poursuivre les démarches entamées dans le cadre du litige avec la municipalité d'Eastman;
- Poursuivre la sollicitation d'acheteurs pour l'immeuble détenu par La Fabrique et conclure une transaction;
- Procéder à la mise en valeur de l'ensemble des actifs résiduels dans le cadre d'un nouveau processus de sollicitation d'investissements et de vente;
- Déposer un arrangement au bénéfice des créanciers en général, le cas échéant.

7.3 Les démarches ci-avant s'inscrivent évidemment dans la perspective de l'augmentation des charges et de la prorogation du délai de suspension des procédures

## 8 PROCESSUS DE MISE EN VALEUR DES ACTIFS RÉSIDUELS

8.1 Tel que mentionné dans les rapports précédents du Contrôleur, la mise en valeur des actifs résiduels des Débitrices pourrait éventuellement bénéficier à l'ensemble des créanciers. Le processus de sollicitation d'investissements et de vente sollicité par Immofinn SEC s'inscrit dans cette perspective et dans la continuité du processus de restructuration des Débitrices.

8.2 La Demande présentée par Immofinn SEC, à titre de prêteur temporaire, adresse actuellement trois éléments, soit :

i) la mise en place d'un processus de sollicitations d'investissements et de vente (ci-après, le « **PSIV** ») visant certains actifs résiduels des Débitrices;

ii) la reconduction de la suspension des procédures pour permettre de mettre en œuvre le PSIV, et;

iii) l'augmentation de certaines charges aux fins d'assurer la collaboration des professionnels sur le processus et afin de maximiser la valorisation des actifs.

8.3 Le processus de sollicitation envisagé porte sur les éléments suivants :

- L'ensemble des actifs immobiliers résiduels des Débitrices, incluant :
  - les terrains qui ne peuvent être développés en raison de modifications réglementaires adoptées par la municipalité d'Eastman (les « **Terrains non constructibles** »);
  - certains autres terrains qui demeurent constructibles, mais pour lesquels les Débitrices n'ont pas tous les permis requis de la municipalité d'Eastman (les « **Terrains constructibles** »); et
- Les droits et intérêts des Débitrices dans tous recours pouvant être liés aux Terrains non constructibles et aux Terrains constructibles, notamment dans le litige les opposant à la municipalité d'Eastman.

8.4 Cette démarche s'inscrit dans le cadre :

- De l'opportunité de supporter et de valoriser le litige contre la municipalité d'Eastman;

- De l'opportunité de valoriser les terrains à Eastman et d'honorer les promesses d'achat effectuées sur près de 18 lots dont les dépôts totalisent environ 650 000\$;
- De permettre aux propriétaires actuels d'obtenir le support d'un nouveau gestionnaire et propriétaire du domaine.

- 8.5 Tel que mentionné dans la Demande, le processus de mise en valeur proposé sera mené par le Contrôleur avec la collaboration des Débitrices.
- 8.6 Selon le Contrôleur, il apparaît opportun et dans l'intérêt des créanciers en général de rechercher une valorisation immédiatement des actifs visés par le PSIV considérant l'absence de financement additionnel visant le développement de ceux-ci à court ou moyen terme, de même que les coûts financiers qui s'accumulent, en sus des frais conservatoires et créances prioritaires et autres créances garanties visant les actifs des Débitrices.
- 8.7 Cette même opportunité et les justifications afférentes s'appliquent également aux droits et intérêts dans le Litige Eastman, lesquels sont accessoires aux terrains visés par le PSIV.
- 8.8 La poursuite d'un processus de sollicitation sous l'égide de la présente restructuration apparaît également comme la seule option viable, logiquement préférable à une éventuelle faillite, et pourrait bénéficier à la masse des créanciers, notamment les clients ayant déposé des offres et effectué des dépôts sur certains terrains. L'exercice par le prêteur temporaire ou les créanciers garantis de leurs recours hypothécaires aurait pour effet de purger les titres, et ce, au seul bénéfice des créanciers garantis.
- 8.9 Le Contrôleur, les Débitrices et le Prêteur temporaire ont discuté des modalités et conditions du PSIV proposé. Considérant les délais écoulés jusqu'alors dans le dossier et l'accumulation de manifestations d'intérêts depuis l'Ordonnance initiale, le Contrôleur est d'avis qu'un processus d'une durée de 30 jours est suffisant pour mener à bien le PSIV. Le Contrôleur est également satisfait des modalités proposées dans les circonstances.
- 8.10 Aux fins de permettre la mise en œuvre du PSIV proposé, il est dans l'intérêt de l'ensemble des parties que la suspension des procédures et des effets de l'Ordonnance initiale soient prorogés jusqu'au 3 juin 2024.
- 8.11 La prolongation de la Suspension et la mise en œuvre de l'esquisse de restructuration permettra par ailleurs la continuation des démarches judiciaires visant le Litige Eastman et la continuation de la mise en vente de l'Immeuble Fabrique.

## 9 DEMANDE RELATIVE AU PROGRAMME DE PROTECTION DES SALARIÉS

- 9.1 Suite à la vente de certains actifs intervenus en 2023 et la finalisation des habitations de type zoobox, tous les employés des Débitrices ont été mis à pied temporairement.
- 9.2 Dans les circonstances actuelles, il s'avère improbable que les employés soient réengagés. Or, ces employés ne peuvent bénéficier de quelque indemnité de départ considérant la situation financière des Débitrices. Au surplus, 4 employés n'ont pas reçu la totalité des sommes qui leurs sont dues à titre de vacances, et ce, considérant l'absence de fonds des Débitrices. Les montants de vacances non payées sont inférieurs à 5 000 \$.
- 9.3 Vu ce qui précède, le Contrôleur appuie la requête des Débitrices en application du Programme de protection des salariés, le tout tel que prévu à la Loi sur le programme de protection des salariés.

## 10 DEMANDES RELATIVES AUX CHARGES ET SÛRETÉS ADDITIONNELLES

- 10.1 Dans le cadre des ordonnances accordées jusqu'alors, différentes charges ont été octroyées, notamment une charge d'administration ainsi qu'une charge d'administration spécifique au litige avec la municipalité d'Eastman.
- 10.2 Le maintien et la bonification de ces charges s'avèrent nécessaires au dénouement du présent dossier, de même que le paiement éventuel des honoraires sous-jacents à celles-ci.
- 10.3 Dans le cadre de la demande pendante d'Immofin SEC, il est prévu que les charges susmentionnées soient bonifiées de montants respectifs de 200 000 \$ et 100 000 \$, pour atteindre 675 000 \$ et 175 000 \$.
- 10.4 Selon les informations disponibles en date du présent rapport, les honoraires facturés et impayés couverts par ces charges se chiffrent actuellement à plus de 580 000 \$ et 100 000 \$.
- 10.5 Le Contrôleur est d'avis que les charges additionnelles demandées sont justifiées et nécessaires à la poursuite de l'esquisse de restructuration, dont notamment la mise en œuvre du PSIV proposé et la continuation des démarches visant le litige avec la municipalité d'Eastman.

## **11 CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS**

- 11.1 L'ordonnance du 15 novembre 2023 prévoit le maintien de la suspension des procédures, et ce, jusqu'au 3 avril 2024.
- 11.2 La prorogation de la suspension des procédures qui est demandée permettra aux Débitrices de poursuivre leur restructuration telle que présentée dans l'esquisse de restructuration.
- 11.3 À la lumière des faits intervenus depuis l'Ordonnance initiale, le Contrôleur est d'avis que les efforts de restructuration que les Débitrices entendent poursuivre sont raisonnables et justifiés dans les circonstances. La prorogation permettra ainsi la mise en place d'un processus de mise en valeur des actifs résiduels.
- 11.4 L'application du programme de protection des salariés permettrait par ailleurs le paiement des sommes dues aux employés, les Débitrices n'ayant plus la capacité de subvenir à leurs obligations à cet égard.
- 11.5 Finalement, le Contrôleur recommande l'approbation du PSIV sollicité par le Prêteur temporaire et est d'accord de mettre en place celui-ci selon les modalités et l'échéancier proposés.
- 11.6 Le Contrôleur est disponible pour répondre aux questions de la Cour et fournir tout complément d'informations requis par celle-ci.