

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD
N° COUR : 460-11-003170-233

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

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 désignées 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 JUGE DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGANT EN CHAMBRE COMMERCIALE DANS ET POUR LE DISTRICT DE BEDFORD.

Dans le cadre de la présentation d'une requête pour l'émission d'une huitième ordonnance visant à proroger les effets de l'Ordonnance initiale et pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (« **LACC** »), nous soumettons respectueusement à la Cour Supérieure notre rapport portant sur l'état des affaires et finances des Débitrices.

Le 8 juin 2024

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur

Par :



Emmanuel Phaneuf, M.Sc., CIRP, LIT

1. INTRODUCTION ET MISE EN CONTEXTE

- 1.1. Le présent rapport (le « **Rapport** ») s'inscrit dans le cadre de la requête pour l'émission d'une huitième ordonnance visant à proroger les effets de l'Ordonnance initiale et pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution en vertu de la LACC (la « **Requête** »).
- 1.2. Le Rapport doit être lu en parallèle avec les rapports précédents émis par le Contrôleur. Il vise à fournir à la Cour une mise à jour des procédures de restructuration entreprises par les Débitrices et se présente comme suit :

Section 2 Gestes posés par les Débitrices et le Contrôleur depuis les ordonnances rendues le 3 avril 2024;

Section 3 Mise en valeur des actifs de La Fabrique Zoobox inc., transaction proposée et effets de la transaction proposée;

Section 4 Détail du processus de sollicitation d'investissements et de vente relatif aux actifs résiduels des Débitrices;

Section 5 Transaction proposée relative aux actifs résiduels des Débitrices;

Section 6 Valeur des actifs résiduels des Débitrices;

Section 7 Effets de la transaction proposée relative aux actifs résiduels des Débitrices;

Section 8 Abandon des actifs résiduels non visés par les transactions proposées et effet de la disposition;

Section 9 Esquisse de restructuration;

Section 10 Conclusions et recommandations;

- 1.3. Le Contrôleur tient à souligner à la Cour qu'il a obtenu la pleine collaboration de la direction des Débitrices dans le cadre de son mandat.

2. GESTES POSÉS PAR LES DÉBITRICES ET LE CONTRÔLEUR DEPUIS LES ORDONNANCES RENDUES LE 3 AVRIL 2024

Communications avec les créanciers

- 2.1. En sus des informations publiées sur le site internet prévu à cette fin, le Contrôleur s'est entretenu avec de nombreux clients ayant effectué des dépôts sur des terrains ainsi qu'avec plusieurs créanciers des Débitrices pour répondre à leurs questions et fournir les renseignements demandés. Également, le Contrôleur a eu différents échanges avec les représentants de l'Association des propriétaires du Vertendre et la municipalité d'Eastman.
- 2.2. Dans le même ordre d'idée, le Contrôleur a communiqué avec les représentants des principaux créanciers garantis ou partenaires financiers, à savoir Desjardins¹, Investissement Québec (« IQ »), McGuire², Immofinn³ et Banque de développement du Canada. Les discussions ont porté principalement sur les transactions proposées aux termes des processus de mise en valeur déployés dans le cadre de la présente procédure, lesquelles sont discutées subséquemment.

Démarches liées au financement intérimaire

- 2.3. Le Contrôleur a maintenu une ligne de communication auprès des représentants du Prêteur intérimaire et ses procureurs aux fins d'adresser les défauts des Débitrices en lien avec le Financement temporaire ainsi que les transactions proposées.

Litige avec la municipalité d'Eastman

- 2.4. Suivant la dernière audition, 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. À la connaissance du Contrôleur, aucune date d'audition n'a encore été fixée dans ce dossier et les parties s'affairent à mettre en état leurs dossiers respectifs.
- 2.5. Le Contrôleur est toujours d'opinion que, considérant la hauteur des dommages réclamés par les Débitrices et le budget de la municipalité, une compensation monétaire à laquelle pourrait bénéficier la masse des créanciers est plutôt improbable. Une modification réglementaire est possiblement l'avenue la plus logique dans les circonstances, et ce, au bénéfice des Débitrices ou de tout propriétaire éventuel des actifs immobiliers visés par ce litige.

Demande relative au programme de protection des salariés

- 2.6. Depuis l'ordonnance relative à la *Loi sur le programme de protection des salariées* rendue le 3 avril 2024, le Contrôleur a produit et déposé les réclamations des employés auprès du programme, et ce, selon les modalités prescrites et dans les délais impartis.
- 2.7. Bien que le Contrôleur n'a pas reçu de confirmation à l'effet que les créances des employés ont été remboursées par le programme, le Contrôleur comprend que les réclamations ont été

¹ « Desjardins » réfère à La Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog

² « McGuire » réfère à McGuire Project Management Limited

³ « Immofinn » réfère à Immofinn SEC

accueillies favorablement, le tout tel qu'il appert des échanges intervenus avec la représentante du programme joints en **Annexe A**.

Conformité fiscale des Débitrices

- 2.8. Dans le contexte de la dernière demande de prorogation des conclusions de l'Ordonnance initiale, le Contrôleur a été avisé par le procureur de l'Agence du Revenu du Québec de différents manquements eu égard à certaines obligations fiscales des Débitrices.
- 2.9. En effet, les Débitrices avaient omis de produire certaines déclarations fiscales en taxe de vente compte tenu de la cessation de leurs opérations respectives.
- 2.10. Le Contrôleur a été informé par les Débitrices que les déclarations manquantes seront produites à zéro et déposées auprès des autorités.
- 2.11. Il est de la compréhension du Contrôleur que certaines sommes exigibles post-Ordonnance initiale n'ont toujours pas été payées. Ces sommes totalisent environ 9 000 \$.
- 2.12. Le Contrôleur s'affaire à concilier les montants dus notamment avec les crédits et remboursements de taxes sur intrants applicables aux honoraires qui auraient possiblement dus être réclamés par les Débitrices en réduction des taxes perçues. Le cas échéant, les déclarations modificatives devront être produites par les Débitrices sans délai. Autrement, une récente saisie-arrêt effectuée sur le compte de Les Investissements de l'Estrée inc. (« **IE** ») pourrait s'avérer d'actualité.

Suivi de l'évolution de l'encaisse et mouvements de trésorerie prévisionnels

- 2.13. Tel qu'indiqué dans nos rapports du 13 novembre 2023 et du 29 mars 2024, les seuls déboursés prévisionnels des Débitrices sont ceux liés aux honoraires des professionnels, et ce, considérant la conclusion de la transaction visant les actifs des Débitrices situés à Saint-Siméon et les droits dans les actifs intangibles des Débitrices. Ces dernières ont en effet cessé leurs activités respectives.
- 2.14. Considérant l'absence de fonds et la mise en place de charges additionnelles, les professionnels font présentement preuve de patience pour le paiement de leurs honoraires. Ainsi, aucun mouvement de trésorerie n'est intervenu depuis ladite transaction ni n'est prévu d'ici le 30 août 2024, sous réserve de la mise en œuvre des nouvelles transactions proposées.

3. MISE EN VALEUR DES ACTIFS DE LA FABRIQUE ZOOBOX INC., TRANSACTION PROPOSÉE ET EFFETS DE LA TRANSACTION

Processus de mise en valeur

- 3.1. Depuis la mise en marché de l'immeuble de La Fabrique Zoobox inc. (« **La Fabrique** ») par un courtier immobilier, seulement quatre (4) personnes ont adressé des demandes d'information.
- 3.2. Bien que deux (2) offres et une contre-offre ont été présentées depuis le début des démarches de mise en marché, aucune offre n'a été acceptée par les Débitrices. Ces offres et la contre-offre sont jointes en liasse en Pièce R-9 de la Requête.

- 3.3. Dans les circonstances et en marge du processus de mise en marché par le courtier immobilier, Vertendre SEC a entamé des discussions pour l'achat des actifs de La Fabrique directement avec les représentants d'IQ.

Transaction proposée La Fabrique

- 3.4. Aux termes des discussions entre IQ et Vertendre SEC, une offre d'achat et de règlement a été formulée par Vertendre SEC auprès d'IQ, laquelle offre a été acceptée par cette dernière (ci-après désignée la « **Transaction proposée La Fabrique** »). L'offre est jointe en Pièce R-4 de la Requête.
- 3.5. La Transaction proposée La Fabrique est assortie de certaines conditions acceptées par IQ, notamment quant au cautionnement de madame Linda Dufour.
- 3.6. Par ailleurs, le Contrôleur a été informé que la Transaction proposée La Fabrique est conditionnelle à l'approbation de la Transaction proposée Eastman (telle que définie ci-après).

Valeur de la propriété

- 3.7. Selon le dernier rôle d'évaluation foncière disponible (2022-2023-2024), la propriété est évaluée au montant de 412 200 \$, le tout tel qu'il appert de l'**Annexe B**.
- 3.8. Les efforts du processus de mise en marché n'ont permis de recevoir aucune offre à la satisfaction des parties. Les montants des offres et de la contre-offre reçues par le courtier sont par ailleurs inférieurs au montant de la Transaction proposée La Fabrique. L'ensemble de ces offres reflètent la valeur accordée par le marché.
- 3.9. Le zonage actuel de la propriété limite actuellement les opportunités de trouver un acquéreur potentiel et il appert que la municipalité n'a actuellement aucune ouverture à procéder à un changement au niveau du zonage.
- 3.10. De plus, le Contrôleur a été informé qu'il y a un risque imminent de la perte d'un droit acquis visant l'usage actuel de la propriété, ce qui pourrait avoir un impact défavorable sur la valeur de la propriété, le tout tel qu'indiqué par le courtier immobilier inscripteur de la propriété dont les communications sont jointes en **Annexe C**.

Effets de la Transaction proposée La Fabrique

- 3.11. La Transaction proposée La Fabrique est insuffisante pour permettre le remboursement de la créance garantie de premier rang d'IQ, tout comme celle de Desjardins. Les sommes dues à IQ et Desjardins dans La Fabrique Zoobox inc. totalisent environ 1,1 million \$.
- 3.12. Dans les circonstances, les créanciers garantis sur les actifs de La Fabrique subiront des pertes importantes. Ceci dit, IQ et Desjardins consentent à la Transaction proposée La Fabrique.
- 3.13. Le Contrôleur a été informé d'une réclamation potentielle d'un fournisseur lié au système de ventilation de la propriété. Suite à une analyse des inscriptions au Registre foncier et au Registre des droits personnels et réels mobiliers, le Contrôleur a pu constater que ce fournisseur n'a publié aucun avis de conservation d'une hypothèque légale de la construction ou autre charge sur la propriété ou sur un ou des biens meubles, le tout tel qu'il appert de l'extrait desdits registres joint en **Annexe D**.

- 3.14. Comme mentionné au paragraphe 3.5, la mise en œuvre de la Transaction proposée La Fabrique aura pour effet de libérer une des cautions du prêt d'IQ, soit celui consenti par madame Linda Dufour.
- 3.15. Dans le même ordre d'idée, les créanciers chirographaires de La Fabrique et ceux des autres Débitrices ne pourront bénéficier de quelconque somme provenant de la Transaction proposée La Fabrique advenant sa mise en œuvre.
- 3.16. La Transaction proposée La Fabrique, advenant sa mise en œuvre, s'inscrit toutefois dans la continuité des affaires des Débitrices par Ventendre SEC et pourrait ultimement bénéficier aux fournisseurs et clients de cette dernière dans le cadre d'opportunités d'affaires éventuelles et pourrait générer la création d'emplois.

4. DÉTAIL DU PROCESSUS DE SOLLICITATION D'INVESTISSEMENTS ET DE VENTE DES ACTIFS RÉSIDUELS DES DÉBITRICES

Description des actifs

- 4.1. Aux termes de la septième ordonnance rendue le 3 avril 2024 (la « **Septième Ordonnance** »), la Cour a autorisé le Contrôleur à procéder à la mise en valeur des actifs résiduels des Débitrices. C'est dans ce contexte que le Contrôleur a lancé un second processus de sollicitation d'investissements et de vente (le « **PSIV** »), dont les modalités étaient similaires au précédent, et visaient :
 - L'ensemble des actifs immobiliers résiduels des Débitrices, excluant les actifs de La Fabrique, mais 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 (le « **Litige Eastman** »).

(ci-après désignés collectivement comme les « **Actifs résiduels** »);

Processus de sollicitation

- 4.2. Le PSIV a été mené par le Contrôleur avec la collaboration de la direction des Débitrices, et ce, selon les modalités prévues à la Septième Ordonnance.
- 4.3. Selon la compréhension du Contrôleur, certaines modalités ont fait l'objet de discussions et de négociations entre certains créanciers garantis, à savoir Immofinn et McGuire, plusieurs semaines avant d'être soumises pour approbation par la Cour.
- 4.4. McGuire a ainsi accepté de consentir à l'émission de la Septième Ordonnance à la condition que le Contrôleur et Immofinn acceptent les modalités suivantes (les « **Conditions McGuire** ») :

« Ces immeubles (grevés en faveur de McGuire) seront vendus séparément des autres actifs (lot distinct);

Aucun frais ni charge ne sera imputé à ces immeubles (ou à ce lot) – bref, en cas de vente de ces immeubles, la totalité des sommes iront à notre cliente (jusqu'à concurrence du montant de sa créance – et nous savons que sa créance ne sera pas remboursée en totalité avec la vente de ces actifs);

RCGT nous tiendra informés en temps réel des démarches faites et nous fournira toute documentation en lien avec celles-ci (documents d'appel d'offres, réponses obtenues, échanges avec des acheteurs potentiels ou personnes intéressées, etc.)

Si RCGT souhaite recommander la vente de ces immeubles, nous aurons un délai minimal de 12 jours ouvrables avant la présentation à la Cour de toute procédure liée à cette transaction, le cas échéant – ce qui nous permettra de nous positionner à l'égard de celle-ci. »

- 4.5. Les Conditions McGuire ont été acceptées par Immofinn et le Contrôleur, le tout tel qu'il appert de l'échange de courriels produit comme pièce R-6 avec la Requête.
- 4.6. L'objectif du PSIV était de maximiser la valeur de l'ensemble des actifs visés par le processus, et ce, aux bénéfices des créanciers en général.
- 4.7. Conformément aux modalités et conditions du PSIV, incluant les Conditions McGuire, le Contrôleur a entrepris les démarches suivantes :
 - 4.7.1. Le 10 avril 2024, préparation et envoi d'un document d'opportunité d'affaires aux acheteurs potentiels préalablement identifiés pour le processus, lequel document est joint en **Annexe E** en liasse avec un document intitulé Demande de soumissions.
 - 4.7.2. Les acheteurs potentiels ciblés, au nombre de 43, sont essentiellement des acquéreurs/investisseurs stratégiques œuvrant dans le domaine immobilier, de gestion locative et de tourisme au Québec ainsi que des gens ayant manifesté un intérêt sur les actifs tout au long du processus de restructuration. La liste de ces 43 acquéreurs potentiels a été partagée auprès des intervenants dès le début du processus, incluant auprès de McGuire. Elle est jointe en **Annexe F**.
 - 4.7.3. Au-delà des acheteurs potentiels ciblés, le document d'opportunité d'affaires a également été partagé auprès de l'ensemble du réseau de Raymond Chabot Grant Thornton au Québec et de ses principaux clients et relations d'affaires ainsi que sur le site web public de Raymond Chabot inc., auquel près de 3500 acquéreurs potentiels sont inscrits.
 - 4.7.4. Mise en ligne d'un site de partage de données (« Data Room ») contenant des informations financières et opérationnelles des Débitrices ainsi que les informations disponibles à l'égard des actifs visés par le PSIV.
 - 4.7.5. Communication du PSIV auprès des représentants de l'Association des propriétaires du Vertendre.
 - 4.7.6. Préparation d'ententes de confidentialité et signature de celles-ci.

- Sept (7) ententes de confidentialité ont été signées par des acheteurs potentiels. Sur réception d'une entente de confidentialité signée, le Contrôleur donnait au signataire un accès au Data Room.
- 4.7.7. Mise à jour auprès des intervenants, incluant McGuire. Les communications transmises par le Contrôleur auprès de l'ensemble des intervenants sont jointes en liasse en **Annexe G**.
- 4.7.8. Discussions avec les acheteurs potentiels et autres gens ayant manifesté un intérêt.
- 4.7.9. Plusieurs échanges et rencontres sont intervenus avec les acheteurs potentiels ayant signé une entente de confidentialité aux fins de promouvoir les actifs et répondre aux différentes questions soulevées dans le cadre du processus.

Résultats du processus

- 4.8. Comme décrit dans le PSIV et dans le document d'opportunité d'affaires, la date limite pour le dépôt des soumissions a été fixée au 13 mai 2024 à 17 h. À cette date, le Contrôleur a reçu trois (3) offres formelles :
- 4.8.1. La première offre (Offre N.1 – Pièce R-7 de la Requête) visait exclusivement 6 immeubles inclus dans le Lot 1 relatifs à certains terrains à Eastman et a été soumise par un résident du Vertendre. Cette offre n'a pas été retenue par le Contrôleur, notamment, considérant le non-respect des modalités et conditions du PSIV.
- 4.8.2. La seconde offre (Offre N.2 – Pièce R-8 de la Requête) visait précisément quatre (4) immeubles inclus dans le Lot 1 ainsi que deux (2) immeubles du Lot 2 et a été soumise par un organisme sans but lucratif. Cette offre n'a pas été retenue par le Contrôleur, notamment, considérant le non-respect des modalités et conditions du PSIV.
- 4.8.3. La troisième offre (Offre N.3 – Pièce R-3 de la Requête) vise l'ensemble des actifs visés par les lots 1 et 2 et a été soumise par Vertendre SEC.
- 4.9. Tel qu'il appert des résultats, aucune offre n'a été déposée pour le Lot 3, à savoir les chemins qui donnent accès aux terrains des Débitrices et à plusieurs terrains de résidents du quartier.
- 4.10. Suivant la réception des offres, le Contrôleur a communiqué avec l'ensemble des intervenants concernés les offres reçues et a débuté des discussions auprès de ceux-ci, le tout tel qu'il appert du courriel adressé par le Contrôleur et joint en **Annexe H**.
- 4.11. En parallèle aux échanges précités, le Contrôleur a entamé des discussions/négociations avec Vertendre SEC qui a déposé l'Offre No 3.

5. TRANSACTION PROPOSÉE RELATIVE AUX ACTIFS RÉSIDUELS DES DÉBITRICES

Sommaire de la transaction proposée

- 5.1. Tel que mentionné, le Contrôleur a négocié avec Vertendre SEC aux fins de bonifier son offre et/ou pour s'enquérir de la possibilité qu'il retire les actifs sujets aux sûretés détenues par McGuire de son offre. Ces discussions n'ont pas permis d'obtenir une offre bonifiée ni modifiée,

Vertendre ayant informé le Contrôleur de l'importance d'acquiescer l'ensemble des actifs dans le cadre de son plan de relance des activités des Débitrices.

- 5.2. Dans le cadre de la Requête, les Débitrices demandent l'approbation de l'Offre No 3 et la dévolution afférente suivant la mise en œuvre de la transaction (la « **Transaction proposée Eastman** »).
- 5.3. La Transaction proposée Eastman visant les Lots 1 et 2, sous réserves de certaines conditions, notamment des conditions liées à l'octroi de droits de passage, offre une considération substantielle, par la voie d'une contrepartie monétaire et l'assumption de certains passifs des Débitrices, le tout tel que plus amplement détaillé ci-après :
 - Dépôts clients effectués par des promettants acquéreurs pour un terrain subdivisé (environ 730 000 \$);
 - Honoraires et frais courus à l'égard de la Charge d'administration pour un total maximal de 675 000 \$;
 - Honoraires et frais courus à l'égard de la Charge d'administration Litige Eastman, pour un total maximal de 175 000 \$;
 - Assumption de la créance du Prêteur intérimaire Immofinn S.E.C.;
 - Assumption d'une portion de la créance garantie d'ImmoFinn;
 - Assumption d'une portion de la créance garantie de La Société de portefeuille Michel Inc.;
 - Paiement d'une portion de la créance garantie de McGuire.

Relation entre Vertendre SEC et les parties impliquées

- 5.4. Le Contrôleur rappelle que Vertendre SEC est une société liée à Immofinn.
- 5.5. Le Contrôleur s'est par ailleurs enquis de la situation des actionnaires des Débitrices et de leurs intérêts respectifs dans le processus actuel et dans Vertendre SEC, dont plus particulièrement M. Alain Chagnon.
- 5.6. Selon les discussions que le Contrôleur a eues avec M. Chagnon et des représentants de Vertendre SEC et Immofinn, le Contrôleur constate que M. Chagnon n'a aucun lien ni intérêt dans les sociétés Vertendre SEC et Immofinn. M. Chagnon bénéficie toutefois d'un emploi auprès de Vertendre SEC octroyé dans un objectif de transition et de transfert des actifs vendus dans le cadre du premier PSIV.

Rappel quant aux activités de Zoobox Ireland et la créance de McGuire

- 5.7. Zoobox Ireland a été créée en février 2016. Son plan d'affaires était basé sur un financement disponible via un programme d'immigrants investisseurs en vigueur en Irlande.
- 5.8. Ce plan d'affaires fut déposé en octobre 2016 pour la construction de 30 unités d'hébergements touristiques ainsi qu'une usine de mobilier et accessoires pour les zoobox éventuels.

- 5.9. Le plan ayant été accepté, ce sont près de 9 millions \$ (environ 6 million d'euros) qui furent amassés par un groupe d'investisseurs provenant de la Chine, collectivement représentés par McGuire.
- 5.10. Selon les informations obtenues par le Contrôleur, confronté à des délais liés à l'acquisition des terrains et des permissions requises pour le développement et la construction en Irlande, il fut décidé d'investir une partie des sommes recueillies par Zoobox Ireland pour l'acquisition de terrains et le financement des activités de Zoobox Canada inc. (« **Zoobox Canada** ») et de 9388-3510 Québec inc.
- 5.11. Le projet en Irlande a généré des dépenses importantes à titre d'intérêts et, incidemment, des pertes cumulées substantielles, alors que la société n'avait aucun revenu. De plus, Zoobox Canada n'a pas été en mesure de rembourser l'ensemble des avances consenties par Zoobox Ireland.
- 5.12. Selon la revue des informations obtenues par le Contrôleur, dans le cadre de négociations avec McGuire (principal créancier de Zoobox Ireland), McGuire s'est également vu octroyer, postérieurement au déboursement des avances, des sûretés portant sur certains actifs des Débitrices en octobre 2019.
- 5.13. Une entente est par ailleurs intervenue en juin 2022 avec les les Débitrices par laquelle McGuire a bénéficié d'un remboursement de l'ordre de 2,5 millions \$.
- 5.14. En somme, la créance de McGuire résulte du prêt consenti à Zoobox Ireland au montant de 6 millions d'euros et correspond précisément au solde dû par Zoobox Ireland à McGuire compte tenu des cautionnements octroyés et d'une entente intervenue en 2022. Il était dû 6 055 967 \$ au 12 décembre 2022.
- 5.15. Fait à noter, bien que la somme avancée à Zoobox Canada par Zoobox Ireland fut de 3,5 millions \$ et qu'elle fut remboursée en grande partie en juin 2022 (soit 2,5 millions \$), le montant à payer par les Débitrices va bien au-delà des sommes dues par Zoobox Canada à Zoobox Ireland compte tenu des engagements contractuels. Les Débitrices se sont engagées à rembourser la totalité de la somme due à McGuire par Zoobox Ireland.

6. VALEUR DES ACTIFS RÉSIDUELS DES DÉBITRICES

- 6.1. A priori, le Contrôleur rappelle que RCGT a préparé des rapports d'évaluation portant sur certains actifs (terrains) des Débitrices, et ce, à la demande et au bénéfice de ces dernières. Les Débitrices disposent également d'une étude pour le projet du Centre Écotouristique à Eastman (« CEE ») préparé par la firme Horwath HTL.
- 6.2. Les différents rapports préparés par RCGT (dont le dernier est joint en **Annexe I**) ont été réalisés dans différents contextes, notamment à des fins de réorganisation, de recherche de financement et de gestion d'actifs. Les évaluations ont évidemment été préparées sur la base d'hypothèses précises. Le litige avec la municipalité d'Eastman et l'incapacité de lotir les terrains n'ont pas été pris en compte dans les évaluations.
- 6.3. Le Contrôleur rappelle par ailleurs que ni le Contrôleur ni les Débitrices ne bénéficient d'un rapport d'évaluation dans un contexte de liquidation qui prendrait également en considération la situation réglementaire actuelle d'Eastman. Dans le même ordre d'idée, le Contrôleur n'est au fait d'aucun rapport d'évaluation réalisé au bénéfice d'Immofin ou de McGuire dans un tel contexte.

- 6.4. Également, le Contrôleur et les Débitrices ne disposent d'aucune évaluation quant à la valeur du litige en cours avec la municipalité d'Eastman. Ceci dit, des sommes et des efforts substantiels ont été consacrés à ce litige jusqu'à présent et des sommes substantielles additionnelles devront être investies aux fins de poursuivre ce dernier dans l'espoir d'un règlement favorable. Comme mentionné au paragraphe 2.5, à ce stade, il est peu probable que le règlement d'un litige mène à un règlement monétaire. Un règlement plus probable consisterait à une entente portant sur le zonage, le lotissement et le plan d'intégration, mais il n'y a aucune certitude que cela se matérialise.
- 6.5. Le Contrôleur constate qu'à l'exception de l'offre de Vertendre SEC, aucune partie impliquée dans le processus ou à l'extérieur de celui-ci s'est montrée intéressée à investir quelque somme à cet égard.
- 6.6. D'ailleurs, la quasi-totalité des acquéreurs potentiels ont décliné l'invitation de déposer quelque offre d'achat ou d'investissement visant les Actifs résiduels considérant précisément le litige.
- 6.7. Il est à noter que l'offre N.2 portant sur le Lot 2 (terrains sujets aux sûretés de McGuire) donne également une indication de la valeur de ce lot dans les circonstances actuelles et permet, jusqu'à un certain point, d'apprécier l'offre de Vertendre SEC.
- 6.8. Le Contrôleur a cherché à obtenir une allocation du prix de vente de Vertendre SEC pour la partie immobilière versus la partie litige. Vertendre SEC n'a pas voulu se prononcer quant à l'allocation de son offre, étant dans l'attente de certains avis fiscaux et juridiques, advenant la mise en œuvre de la transaction.
- 6.9. Il est par ailleurs d'intérêt de rappeler que McGuire poursuit actuellement M. Alain Chagnon pour une somme d'environ 5,8M (**Annexe J**);
- 6.10. Dans le cadre de ce recours, McGuire indique ce qui suit au paragraphe 19 relativement au Lot 2 :
- « e) Le 3 octobre 2019, une hypothèque immobilière de 1^{er} rang sur les lots 4 812 271, 5 725 838, 5 725 839 et 5 725 840 a été consentie à McGuire afin de garantir le Prêt;*
- i) ces lots devaient avoir une valeur de plusieurs millions de dollars et devaient constituer une garantie valable pour le Prêt, ce qui était fondamental pour les demandeurs;*
- ii) or, les demandeurs ont appris que ces lots sont essentiellement constitués de milieux humides et qu'ils n'ont presque aucune valeur, »*
- 6.11. Dès lors, dans les circonstances, le Contrôleur s'en remet au « marché » et aux résultats du PSIV quant aux lots 1 et 2.
- 6.12. En ce qui concerne la valeur des terrains du lot 3, elle apparaît davantage comme étant négative, n'étant pas des terrains permettant un développement, mais bien des chemins.
- 6.13. Ces terrains devaient être cédés à la municipalité d'Eastman au fur et à mesure du développement du projet le Vertendre. Or, il appert que la municipalité d'Eastman aurait refusé

le transfert invoquant des éléments techniques. Par ailleurs, la municipalité d'Eastman a récemment communiqué avec le Contrôleur afin de s'enquérir du résultat du PSIV et de la possibilité de faire des études additionnelles sur ceux-ci.

- 6.14. En l'absence d'une municipalisation des chemins, ceux-ci génèrent des coûts d'entretien et des dépenses (entretien régulier, assurance et déneigement), mais aucun revenu.
- 6.15. Le Contrôleur avait suggéré à l'Association des propriétaires du Vertendre d'explorer l'opportunité d'une vente en leur faveur à un prix nominal. Considérant les coûts et les responsabilités éventuelles, aucune offre n'a été reçue de la part de cette association ni d'autres acquéreurs potentiels pour ces chemins.

7. EFFETS DE LA TRANSACTION PROPOSÉE RELATIVE AUX ACTIFS RÉSIDUELS DES DÉBITRICES

- 7.1. Tel que discuté à la section précédente, la Transaction proposée Actifs résiduels comporte les considérations suivantes :
 - Assumption des dépôts clients sur les terrains effectués par des promettants acquéreurs pour un terrain subdivisé (environ **730 000 \$**);
 - Paiement des honoraires et frais courus à l'égard de la Charge d'administration pour un total maximal de **675 000 \$**;
 - Paiement des honoraires et frais courus à l'égard de la Charge d'administration Litige Eastman, pour un total maximal de **175 000 \$**;
 - Assumption de la créance du Prêteur intérimaire Immofinn S.E.C.;
 - Assumption d'une portion de la créance garantie d'Immofinn;
 - Assumption d'une portion de la créance garantie de La Société de portefeuille Michel Inc.;
 - Paiement d'une portion de la créance garantie de McGuire;
- 7.2. Dans l'analyse des offres et des effets afférents, il est important de dissocier la valeur des terrains des montants dus aux créanciers, notamment pour le cas de McGuire. En effet, la créance de McGuire n'est pas un indicateur de la valeur des terrains grevés par ses sûretés.
- 7.3. Les autres créanciers garantis et chirographaires ne reçoivent rien pour leur créance, à l'exception des créanciers qui ont fait des dépôts pour l'acquisition d'un terrain subdivisé et qui voient leur dépôt assumé par Vertendre SEC.
- 7.4. La dévolution emporte par ailleurs toutes les sûretés consenties par les Débitrices, notamment celles en faveur de 9000-2130 Québec inc. Ces sûretés étaient reliées à une créance qui fut remboursée dans le cadre du refinancement des activités par Immofinn.
- 7.5. La transaction proposée permet, par ailleurs, la continuité du projet de développement entamé par les Débitrices, incluant le maintien des installations actuelles (sentiers, espaces publics, etc.), le développement éventuel de nouveaux terrains lotis et l'accroissement possible du parc de location Zoobox au bénéfice des propriétaires actuels de Zoobox et des clients. Vertendre SEC

entend en effet, comme mentionner, préserver et valoriser les promesses d'achat sur les terrains et les contrats préliminaires pour la construction et les aménagements de « Zoobox » à Eastman;

- 7.6. À défaut de procéder à telle transaction, les créances mentionnées précédemment pourraient ne jamais être remboursées et/ou assumées.

8. ABANDON DES ACTIFS RÉSIDUELS NON VISÉS PAR LES TRANSACTIONS PROPOSÉES ET EFFET DE LA DISPOSITION

- 8.1. Les Débitrices requièrent, dans le cadre de la Requête, l'abandon des actifs compris dans le Lot 3, n'ayant pas été en mesure d'obtenir une offre dans le cadre du PSIV et n'envisageant pas la possibilité de relancer un processus de vente pour ces actifs qui n'ont aucune réelle valeur.
- 8.2. Cette demande s'inscrit à la lumière des résultats du PSIV et des coûts qui seraient associés à la continuation du processus par rapport à la valeur de ces actifs.
- 8.3. En effet, ces actifs ont une valeur négative (impliquent des coûts) pour quelconque propriétaire. Il était d'ailleurs de l'intention des Débitrices de céder ces terrains à la municipalité d'Eastman. Cette dernière aurait toutefois refusé telle cession considérant que les chemins ne rencontreraient pas actuellement les exigences de la municipalité d'Eastman.
- 8.4. L'Association des propriétaires Vertendre est actuellement en discussions avec la municipalité d'Eastman aux fins de potentiellement « municipaliser » les chemins, sujets à l'évaluation de leur état actuel, leur réfection et à un règlement d'emprunt afférent pour permettre leur mise à niveau, le tout tel qu'il appert des échanges intervenus entre les parties, dont les courriels joints en **Annexe K**.
- 8.5. Dans les circonstances, le Contrôleur suggère qu'il pourrait s'avérer opportun pour les Débitrices d'abandonner les chemins, le tout en conformité avec les dispositions législatives applicables.
- 8.6. Le Contrôleur estime par ailleurs que le maintien de la possession des actifs auprès des Débitrices pourrait mettre en péril la sécurité des propriétaires de terrains et/ou de résidences situés au Vertendre compte tenu de leur incapacité à pourvoir aux mesures conservatoires applicables.

9. ESQUISSE DE RESTRUCTURATION

- 9.1. Sujet à l'approbation de la Cour, aux termes de la mise en œuvre des deux transactions proposées et de l'abandon des Terrains Lot 3, les Débitrices auront disposé de l'ensemble de leurs biens et procédé à la distribution et/ou l'allocation du produit de vente.
- 9.2. À ce stade, il apparaît illusoire que les Débitrices puissent déposer un plan d'arrangement. Dans les circonstances, les Débitrices auront l'opportunité de faire faillite aux termes de la levée de la suspension des procédures. À défaut, les créanciers pourront toujours pétitionner les Débitrices en faillite.
- 9.3. Bien que le processus de restructuration n'ait pas abouti à un plan d'arrangement compte tenu, entre autres, du litige non réglé avec la municipalité d'Eastman et du manque de financement pour poursuivre les démarches actuelles, le processus aura néanmoins permis, sous réserve de l'approbation des dernières transactions projetées, de :
- Finaliser et livrer la construction des Zoobox en cours;

- Régler la situation des dépôts clients de l'ordre de 1,7 million au moment de l'ordonnance initiale;
- Permis le développement du projet à Saint-Siméon;
- Assurer une continuité des activités de location à Eastman;
- Préserver les droits et faire progresser le recours contre la municipalité d'Eastman;
- Assurer le paiement des salaires et vacances et le maintien des emplois de la plupart des employés de Zoobox Canada inc. et IE.
- Permis la continuité du projet des Débitrices, sous le contrôle de nouveaux propriétaires et gestionnaires. Les transactions proposées s'inscrivent d'ailleurs dans cette optique de continuité et pourraient permettre à terme le développement des terrains à Saint-Siméon et Eastman tout comme le maintien de l'activité économique et récréotouristique afférente.
- Assurer les engagements financiers aux termes des Contrats financiers assumés dans le cadre du premier SISP;
- Régler les arrérages de loyers liés aux Contrats locatifs du Projet Eastman, payables à raison de 6 versements trimestriels aux propriétaires des immeubles concernés ;
- Honorer en grande partie les revenus de locations perçues d'avance par les Débitrices relativement au Projet Eastman.

10. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Prorogation de la suspension des procédures

- 10.1. La Septième Ordonnance prévoyait le maintien de la suspension des procédures, et ce, jusqu'au 10 juin 2024. Dans le cadre de la Requête, les Débitrices demandent une prorogation de la suspension des procédures jusqu'au 30 août 2024 aux fins de permettre aux parties de faire valoir leurs droits eu égard aux transactions proposées et la mise en œuvre de celles-ci advenant l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution.
- 10.2. La suspension des procédures demandée permettra aux Débitrices de compléter leur restructuration. À la lumière des faits et gestes intervenus depuis l'Ordonnance initiale, le Contrôleur est d'avis que les efforts de restructuration que les Débitrices entendent poursuivre sont justifiés dans les circonstances. Dès lors, telle prorogation appert à l'avantage de l'ensemble des créanciers des Débitrices.

Transaction proposée La Fabrique

- 10.3. L'offre déposée auprès d'IQ par Vertendre SEC est l'offre la plus élevée dans le cadre de la mise en marché de la propriété.
- 10.4. Considérant le peu d'intérêt pour la propriété, les difficultés actuelles et futures pour trouver un acquéreur compte tenu du zonage, la perte potentielle des droits acquis et l'accord d'IQ et de Desjardins, le Contrôleur estime que la Transaction proposée La Fabrique est juste et raisonnable dans les circonstances et recommande son approbation.

Transaction proposée Eastman

- 10.5. La Transaction proposée Eastman comporte des avantages importants pour différentes parties prenantes, tout comme elle implique des conséquences pour les créanciers chirographaires et pour le créancier McGuire.
- 10.6. En effet, cette transaction permet l'assumption des multiples créances importantes. Elle permet également de préserver le maintien des droits dans le litige au bénéfice éventuel de l'acquéreur envisagé, des détenteurs de dépôts clients, des propriétaires de Zoobox, des clients et autres résidents du quartier.
- 10.7. Cette transaction s'inscrit également dans le contexte d'une continuité des affaires, pourrait permettre la pérennité du projet de développement Vertendre Eastman et apparaît à l'avantage de plusieurs parties prenantes.
- 10.8. Dans le cadre de son analyse, le Contrôleur retient plusieurs éléments dont :
- La mise en œuvre du PSIV ainsi que ses termes et conditions découlent de discussions et négociations préalables entre les créanciers garantis visant les Actifs résiduels, incluant McGuire;
 - La Septième ordonnance a été rendue de consentement sujet à différentes conditions qui ont été respectées, incluant les Conditions McGuire;
 - Le PSIV respecte la Septième ordonnance;
 - Le PSIV a été largement déployé auprès d'acheteurs potentiels spécialisés dans l'acquisition et le développement de tel type de projet;
 - Les créanciers garantis, incluant McGuire, ont été informés de la démarche proposée en lien avec la mise en place et l'exécution du PSIV et ces derniers n'ont formulé aucune demande, opposition ou contestation quelconque préalablement à la transmission des offres;
 - L'opportunité de valoriser le projet à Eastman, lequel nécessite des investissements substantiels qui sont hors de portée des Débitrices, compte tenu de leur insolvabilité;
 - L'opportunité de valoriser le Litige Eastman;
 - La volonté de Vertendre SEC de préserver et valoriser les promesses d'achat sur les terrains et les contrats préliminaires pour la construction et les aménagements de « Zoobox » à Eastman;
 - L'opportunité de valoriser les activités de fabrication de refuges de type Zoobox par l'acquisition de l'Immeuble de la Fabrique;
 - La Transaction proposée Eastman découle de la seule offre globale obtenue dans le cadre du PSIV qui respecte les conditions du PSIV et constitue l'offre la plus élevée;
 - La Transaction proposée prévoit une clôture de la transaction à très court terme;

- La vente est faite sans garantie légale et aux risques et périls de l'acquéreur;
 - Les deux autres offres reçues dans le cadre du PSIV ne rencontrent pas les conditions du PSIV;
 - Le refus d'aller plus amplement de l'avant avec les transactions projetées conduira, en toute probabilité, à la faillite des Débitrices et la perte de la valorisation des actifs réalisée dans le cadre du PSIV;
 - La nécessité de préserver l'intégrité d'un tel processus parfois aux dépens des parties impliquées;
 - Les valeurs octroyées dans le cadre du PSIV sont le meilleur indicateur de la valeur des actifs dans les circonstances actuelles;
 - Le Lot 2 est en partie constitué d'un étang et de milieux humides qui pourront être préservés et vraisemblablement utilisés par les clients de l'acquéreur;
 - Le préjudice subi par McGuire, la nature de sa créance et les circonstances particulières entourant le dossier « Zoobox Ireland » et l'octroi de ses sûretés;
 - Les avantages proposés par cette transaction pour l'ensemble des parties prenantes, dont la continuité du projet de développement Vertendre Eastman;
 - Le fait qu'il apparaît improbable que de meilleures offres soient obtenues dans un processus semblable (faillite, vente sous contrôle de justice, etc.).
- 10.9. Le Contrôleur est d'avis que la Transaction proposée Eastman est la seule option viable dans les circonstances actuelles et suggère que la demande d'approbation (c.-à-d. la Requête) est appropriée et recommande ainsi les transactions malgré le fait que McGuire aurait espéré obtenir un prix plus élevé pour le Lot 2.

Abandon des chemins

- 10.10. Considérant la valeur négative des terrains, l'absence d'offres et l'opportunité de les abandonner versus les laisser entre les mains de Débitrices dépourvues de toutes ressources;
- 10.11. Considérant qu'un syndic n'aura vraisemblablement pas le loisir ou les ressources pour faire autoriser tel abandon;
- 10.12. Considérant les risques et préjudices envisageables liés au maintien des chemins dans le patrimoine des Débitrices.
- 10.13. Le Contrôleur recommande l'abandon des biens, dans la mesure du possible et à défaut de solution alternative.

Le Contrôleur est disponible pour répondre aux questions de la Cour et fournir tout complément d'information requis par celle-ci.