

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC  
N° : 200-11-028745-233

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)

---

**DANS L'AFFAIRE DE LA *LOI SUR LES  
ARRANGEMENTS AVEC LES  
CRÉANCIERS DES COMPAGNIES,*  
L.R.C. (1985), CH. C-36 DE :**

**AVENTURA PHASE VII INC.**

et

**AVENTURA PHASE VIII INC.**

et

**AVENTURA PHASE IX INC.**

et

**AVENTURA PHASE X INC.**

**Débitrices**

et

**RAYMOND CHABOT INC.**

**Contrôleur/Requérant**

**DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE LIBÉRANT LE  
CONTRÔLEUR ET ORDONNANT LA CLÔTURE DES PRÉSENTES  
PROCÉDURES INITIÉES SOUS LA *LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC  
LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES***

**(Article 11 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des  
compagnies* (« LACC »))**

**À L'HONORABLE JEAN-FRANÇOIS ÉMOND J.C.S., JUGE DE LA COUR  
SUPÉRIEURE DU QUÉBEC, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE,  
DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE QUÉBEC, RAYMOND CHABOT  
INC. SOUMET RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT:**

## I. INTRODUCTION

1. Aux termes de la présente *Demande pour l'émission d'une ordonnance libérant le Contrôleur et ordonnant la clôture des présentes procédures initiées sous la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **Demande** »), Raymond Chabot inc. (« **RCI** » ou le « **Contrôleur** »), en sa qualité de contrôleur nommé par ordonnance de la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) (la « **Cour** ») rendue le 24 août 2023, demande à cette dernière d'émettre une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-1** (l'« **Ordonnance** »):
  - a) libérant RCI de l'ensemble de ses obligations et responsabilité en sa qualité de Contrôleur des Débitrices (tel que défini ci-dessous); et
  - b) ordonnant la clôture des présentes procédures initiées par les débitrices, Aventura Phase VII inc., Aventura Phase VIII inc., Aventura Phase IX inc. et Aventura Phase V inc. (collectivement, les « **Débitrices** ») en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** » et les « **Procédures sous la LACC** »).

## II. SURVOL DES PROCÉDURES SOUS LA LACC

### A. L'émission d'ordonnances initiales en vertu de la LACC

2. Le 24 août 2023, les Débitrices ont obtenu l'émission d'une ordonnance initiale du premier jour (l'« **Ordonnance du premier jour** ») ordonnant, *inter alia*:
  - a) la consolidation des Procédures sous la LACC des Débitrices à des fins administratives uniquement;
  - b) la suspension de toutes les procédures et mesures prises ou qui pourraient être prises à l'égard des Débitrices, de leurs biens ou de leurs administrateurs ou dirigeants jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2023 (la « **Période de suspension** »);
  - c) la nomination de RCI en tant que Contrôleur des Débitrices dans le cadre des Procédures sous la LACC, avec les pouvoirs prévus à l'Ordonnance du premier jour; et
  - d) la mise en place d'une charge administrative super-prioritaire d'un montant total de 250 000\$ à l'égard des actifs des Débitrices visant à garantir les frais et débours professionnels du Contrôleur, de ses procureurs ainsi que des procureurs des Débitrices;

le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour.

3. Le 31 août 2023, les Débitrices ont obtenu l'émission d'une ordonnance initiale amendée et reformulée (l'« **Ordonnance initiale amendée et reformulée** ») ordonnant, notamment:
  - a) la prolongation de la Période de suspension jusqu'au 30 novembre 2023;
  - b) l'octroi de pouvoirs additionnels au Contrôleur; et
  - c) une autorisation aux Débitrices à conclure avec un prêteur temporaire une entente de financement temporaire lui permettant d'emprunter des sommes ne pouvant excéder 5 000 000\$ et ordonnant la mise en place d'une charge super-prioritaire d'un montant total de 6 000 000\$ à l'égard des actifs des Débitrices, visant à garantir l'ensemble des obligations des Débitrices à l'égard du Prêteur temporaire (tel que défini à l'Ordonnance initiale amendée et reformulée);

le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour.

4. Le 30 novembre 2023, les Débitrices ont obtenu l'émission d'une deuxième ordonnance initiale amendée et reformulée (la « **2<sup>e</sup> Ordonnance initiale amendée et reformulée** ») ordonnant, notamment, la prolongation de la période de suspension jusqu'au 31 janvier 2024, le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour.
5. Le 18 janvier 2024, les Débitrices ont obtenu une Troisième (3<sup>e</sup>) Ordonnance initiale amendée et reformulée (la « **3<sup>e</sup> Ordonnance initiale amendée et reformulée** ») réitérant les termes de la Deuxième (2<sup>e</sup>) Ordonnance initiale amendée et reformulée et prolongeant la Période de suspension jusqu'au 29 février 2024, le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour.

## **B. Le Processus de traitement des réclamations**

6. De façon parallèle à ce qui précède, le 30 août 2023, les Débitrices ont obtenu l'émission d'une ordonnance relative au traitement des réclamations (l'« **Ordonnance relative au traitement des réclamations** ») ordonnant notamment :
  - a) une date limite pour le dépôt des réclamations à l'encontre des Débitrices de leurs dirigeants et administrateurs; et
  - b) la procédure applicable pour le traitement de ces réclamations;

le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour.

7. En date du 15 septembre 2023, soit la « *Date limite de dépôt des preuves de réclamation* » fixée aux termes de l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, le Contrôleur avait reçu 92 réclamations de divers créanciers, dont 81 réclamations de la part de créanciers œuvrant dans le domaine de la construction et dont la réclamation étant selon eux, garantis aux termes d'une hypothèque légale de la construction, le tout tel qu'il appert du *Rapport du Contrôleur portant sur l'analyse des preuves de réclamations et de la date de fin de travaux* daté du 13 novembre 2023 précédemment déposé au dossier de la Cour.
8. Dans le cadre de son travail d'analyse des preuves de réclamations, le Contrôleur a constaté que plusieurs créanciers ayant déposé des preuves de réclamation avaient omis de joindre à leurs preuves de réclamations respectives certains documents justificatifs, empêchant ainsi le Contrôleur de procéder à un travail d'analyse complet.
9. Conséquemment, le 27 septembre 2023, le Contrôleur a envoyé, par courriel, à l'ensemble des parties ayant soumis une preuve de réclamation avant la Date limite de dépôt des preuves de réclamation, une demande d'informations et de documents supplémentaires, précisant la nature des informations recherchées et demandant que l'ensemble de ces informations et documents lui soit transmis au plus tard le 3 octobre 2023 à 17h00 (Pièce R-2).
10. Suivant la révision des diverses preuves de réclamations transmises et informations supplémentaires transmises par certaines des créanciers ayant déposé une preuve de réclamations avant la date limite du 16 octobre 2023, le Contrôleur a envoyé 90 Avis de Révision ou de Rejet et 2 avis d'acceptation conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations.

### **C. Le dépôt du Plan et l'approbation de ce dernier**

11. Toujours de façon parallèle à ce qui précède, le 28 novembre 2023, les Débitrices ont notifié à l'ensemble des parties inscrites à la liste de notification et produit au dossier de la cour un Plan conjoint de transaction et d'arrangement (le « **Plan initial** »), le tout tel qu'il appert au dossier de la Cour.
12. Le 30 novembre 2023, suite à l'évolution du dossier et la réception de commentaires de la part de diverses parties prenantes, le Plan initial a été amendé et un plan conjoint de transaction et d'arrangement amendé (le « **Plan initial amendé** ») a été notifié aux membres de la liste de notification et produit au dossier de la Cour.

13. Le même jour, les Débitrices ont obtenu l'émission d'une ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers (l'« **Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers** ») autorisant, notamment, les Débitrices à :
  - a) procéder au dépôt du Plan initial amendé; et
  - b) convoquer une assemblée des créanciers pour voter sur le Plan initial amendé le 22 décembre 2023;le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour.
14. Le 6 décembre 2023, le Contrôleur a publié et donné les avis requis afin de convoquer et tenir l'assemblée des créanciers le 22 décembre 2023 à 10 h (l'« **Assemblée des créanciers** »), en faisant parvenir une copie des documents pertinents à tous les créanciers visés connus des Débitrices et à l'ensemble des parties sur liste de notification par courrier électronique, en plus de rendre toute la documentation accessible sur son site Web : <https://www.raymondchabot.com/fr/entreprises/dossiers-publics/aventura-phase-vii-inc-et-al/>
15. Suivants d'autres discussions et négociations avec divers créanciers, les Débitrices ont amendé le Plan initial amendé en date du 22 décembre 2023 (le « **Plan** »), lequel a qui a été dûment notifié à tous les parties figurant sur de la liste de notification et produit au dossier de la Cour.
16. Le 22 décembre 2023, le Contrôleur a tenu l'Assemblée des créanciers de façon virtuelle dans le but de permettre aux créanciers des Débitrices ayant soumis au Contrôleur une preuve de réclamation en conformité avec l'Ordonnance relative au traitement des réclamations de voter à l'égard du Plan.
17. Pour les fins du vote sur le Plan, les créanciers ont été divisés en deux (2) catégories distinctes (paragraphe 2.3 du Plan):
  - a) les créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction; et
  - b) les créanciers ordinaires.
18. Afin d'être approuvé par les créanciers des Débitrices, le Plan devait recevoir le vote favorable par les majorités statutaires des créanciers avec un droit de vote, soit (i) une majorité en nombre des créanciers présents à l'Assemblée des créanciers (ou représentés par procuration) ainsi qu' (ii) une majorité d'au moins deux tiers en valeur des créanciers avec un droit de vote présents à l'Assemblée des créanciers ou votant par procuration,

pour chacune des deux catégories de créanciers (les « **Majorités requises** »).

19. Un total de 31 créanciers visés étaient présents à l'Assemblée des créanciers en personne ou par procuration, le tout tel qu'il appert du *Rapport du Contrôleur sur la Demande des Débitrices visant l'homologation du plan conjoint de transaction et d'arrangement ré-amendé et pour l'émission d'une troisième ordonnance initiale amendée et reformulée* daté du 11 janvier 2024 précédemment déposé au dossier de la Cour.
20. Lors de l'Assemblée des créanciers, le Plan a été approuvé par 78,6 % en nombre et 85,4 % en valeur des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction, et par 100 % en nombre et 100 % en valeur des Créanciers ordinaires et conséquemment le Plan a reçu l'approbation des Majorités Requises (Pièce R-3).
21. Le 11 janvier 2024, considérant l'approbation du Plan lors de l'Assemblée des créanciers, les Débitrices ont notifié une demande aux termes de laquelle elles demandaient à cette Cour l'émission, notamment, d'une ordonnance homologuant le Plan, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
22. Le 18 janvier 2024, cette Cour a émis une ordonnance homologuant le Plan, tel qu'il appert du dossier de la Cour.

**D. Le règlement de l'ensemble des réclamations des créanciers des Débitrices (incluant les détenteurs des hypothèques légales de la construction)**

23. Dans le cadre du présent dossier, un nombre important de réclamations ont été produites à l'encontre des Débitrices par des créanciers œuvrant dans le domaine de la construction détenteurs d'hypothèques légales de la Construction.
24. Or, puisque la grande majorité de ces créanciers ont reçu un avis de rejet de la part du Contrôleur, une audition au mérite portant sur les requêtes en appel de ces créanciers (les « **Requêtes en appel** ») a été fixée du 19 février 2024 au 1 mars 2024.
25. En date du 27 février 2024, toutes les réclamations des détenteurs d'une hypothèque légale dont la validité était contestée, et qui faisaient l'objet des Requêtes en appel, avaient été réglées dans le cadre de diverses ententes de règlement. Ainsi, la tenue d'une audience visant à en faire trancher la validité des Requêtes en appel n'était plus nécessaire.
26. Le 29 février 2024, afin de permettre aux Débitrices et au Contrôleur de finaliser la mise en œuvre des diverses ententes intervenues avec les

créanciers et du Plan, la Cour a émis une ordonnance aux termes de laquelle la Période de suspension a été prolongée au 31 mars 2024, tel qu'il appert du dossier de la Cour.

27. Le 28 mars 2024, le Contrôleur a émis une « **Attestation de mise en œuvre** » confirmant la mise en œuvre des conditions énoncées au Plan, considérant qu'il avait été avisé par les Débitrices que les étapes préalables à la mise en œuvre du Plan avaient toutes été accomplies puisque, notamment:
- a) Le Prêteur temporaire (tel que défini dans l'Ordonnance initiale amendée et reformulée) et Portage Capital Corporation et Portage Capital Nominee Corporation (« **Portage** ») avaient conclu une convention inter créanciers de subordination et de moratoire à la satisfaction de Portage;
  - b) Les Débitrices avaient remis au Contrôleur (i) une somme suffisante pour pourvoir au paiement des réclamations prouvées des créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction et des Créanciers ordinaires en date du 19 février 2024, plus (ii) la réserve en lien avec les réclamations contestées afin de constituer le Fonds HLC, plus (iii) la réserve en lien avec les créances ordinaires afin de constituer le Fonds CO; et
  - c) Tous les Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction avaient convenu d'une entente avec les Débitrices et le Fonds HLC avait été remis aux Débitrices.

le tout tel qu'il appert de l'Attestation de mise en œuvre communiquée comme **Pièce R-2**.

### III. ORDONNANCE RECHERCHÉE

28. Considérant le règlement de l'ensemble des réclamations des créanciers des Débitrices et des Requêtes en appel suite à la mise en œuvre du Plan, le processus de restructuration des Débitrices a été mené à terme et les Procédures sous la LACC peuvent donc aujourd'hui être clôturées.
29. Dans ce contexte, le Contrôleur demande ainsi à cette Cour de rendre une ordonnance mettant fin aux Procédures sous la LACC.
30. Le Contrôleur demande aussi à cette Cour de rendre une ordonnance libérant le Contrôleur de l'ensemble de ses obligations à ce titre, incluant à l'égard des Débitrices, et déclarant que ce dernier est libéré de toute obligation ou responsabilité à ce titre. En effet, depuis l'initiation des Procédures sous la LACC :

- (a) le Contrôleur, avec l'aide des Débitrices, a diligence et de bonne foi, déployé tous les efforts nécessaires afin de mener le processus de restructuration des Débitrices à terme, ces efforts se traduisant notamment par la conclusion de nombreux règlements avec les créanciers des Débitrices et l'approbation du Plan par ces derniers; et
  - (b) le Contrôleur a rempli ses obligations et a exercé ses fonctions à titre de contrôleur de bonne foi et de manière raisonnable sur le plan commercial, le tout en conformité avec les ordonnances rendues par le tribunal dans les présentes Procédures sous la LACC.
31. Le projet d'Ordonnance mettant fin aux procédures sous la LACC prévoit également que l'ensemble des Charges en vertu de la LACC (tel que définies dans l'Ordonnance initiale amendée et reformulée), soit la Charge du Prêteur temporaire, la Charge de Cogir et la Charge d'administration, seront radiées au moment de l'émission de l'Ordonnance recherchée.

**PAR CONSÉQUENT, PLAISE À LA COUR:**

**ACCUEILLIR** la présente Demande;

**ÉMETTRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet communiqué projet **Pièce R-1**;

**LE TOUT** sans frais, sauf en cas de contestation.

**MONTREAL**, le 11 septembre 2024



---

**M<sup>e</sup> Guy P. Martel**

Direct : 514 397 3163

Courriel: gmartel@stikeman.com

**Me Danny Duy Vu**

Direct : 514 397 6495

Email : ddvu@stikeman.com

**Me Darien Bahry**

Direct : 514 397 2441

Email : dbahry@stikeman.com

**STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., S.R.L.**

1155 Boul. René-Lévesque Ouest

41<sup>e</sup> étage



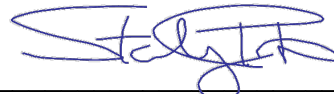
Montréal (Québec) H3B 3V2  
Avocats du Contrôleur, Raymond Chabot  
inc.

## DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussigné, **STANLEY LOISELLE**, ayant ma place d'affaires au 1900 City Park Drive, suite 200, à Ottawa, Ontario, K1J 1A3, déclare solennellement ce qui suit :

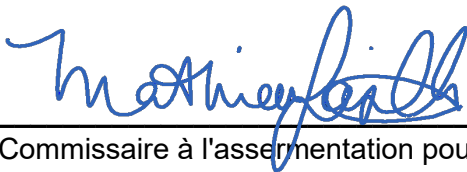
1. Je suis un associé chez Raymond Chabot inc.; et
2. Au meilleur de mes connaissances et sur la base des informations qui m'ont été rendus disponibles, tous les faits allégués à la *Demande pour l'émission d'une ordonnance libérant le Contrôleur et ordonnant la clôture des présentes procédures initiées sous la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :



**STANLEY LOISELLE**

Déclaré solennellement devant moi par moyens technologiques, le 11<sup>ième</sup> jour du septembre 2024



Commissaire à l'assermentation pour le Québec

**MATHIEU LOISELLE**  
**Commissaire à l'assermentation**  
**Pour le Québec, avec Juridiction**  
**Dans le Canada et tous les pays.**  
**Numéros: 226 587**  
**Date d'échéance: 8 mai 2025**

## AVIS DE PRÉSENTATION

**À:** La liste de notification

**PRENDRE NOTE** que la *Demande pour l'émission d'une ordonnance libérant le Contrôleur et ordonnant la clôture des présentes procédures initiées sous la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* sera présentée devant un juge de la Cour supérieure du Québec, siégeant en Chambre commerciale dans et pour le district de Québec, au Palais de justice de Québec situé au 300 boulevard Jean-Lesage, Québec, Province de Québec, G1K 8K6, à une date et dans une salle à être déterminées par la Cour et communiquées à la liste de notification.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

**MONTREAL**, le 11 septembre 2024

*Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., S.R.L.*

---

**M<sup>e</sup> Guy P. Martel**

Direct : 514 397 3163

Courriel: [gmartel@stikeman.com](mailto:gmartel@stikeman.com)

**Me Danny Duy Vu**

Direct : 514 397 6495

Email : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

**Me Darien Bahry**

Direct : 514 397 2441

Email : [dbahry@stikeman.com](mailto:dbahry@stikeman.com)

**STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., S.R.L.**

1155 Boul. René-Lévesque Ouest

41<sup>e</sup> étage

Montréal (Québec) H3B 3V2

Avocats du Contrôleur, Raymond Chabot  
inc.

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-11-028745-233

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR LES  
ARRANGEMENTS AVEC LES  
CRÉANCIERS DES COMPAGNIES, L.R.C.  
(1985), CH. C-36, TEL QU'AMENDÉE DE :**

**AVENTURA PHASE VII INC.**

et

**AVENTURA PHASE VIII INC.**

et

**AVENTURA PHASE IX INC.**

et

**AVENTURA PHASE X INC.**

**Débitrices**

et

**RAYMOND CHABOT INC.;**

**Contrôleur/Requérant**

**LISTE DES PIÈCES AU SOUTIEN DE LA DEMANDE POUR L'ÉMISSION  
D'UNE ORDONNANCE LIBÉRANT LE CONTRÔLEUR ET ORDONNANT LA  
CLÔTURE DES PRÉSENTES PROCÉDURES INITIÉES SOUS LA LOI SUR  
LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES**

**(Article 11 de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des  
compagnies)**

<b>Pièce R-1:</b>	Projet d'Ordonnance mettant fin aux procédures sous la LACC
<b>Pièce R-2:</b>	Attestation de mise en œuvre du Contrôleur datée du 28 mars 2024

**MONTREAL**, le 11 septembre 2024

*Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., S.R.L.*

---

**M<sup>e</sup> Guy P. Martel**

Direct : 514 397 3163

Courriel: [gmartel@stikeman.com](mailto:gmartel@stikeman.com)

**Me Danny Duy Vu**

Direct : 514 397 6495

Email : [ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)

**Me William Rodier-Dumais**

Direct : 514 397 3298

Email : [wrodierdumais@stikeman.com](mailto:wrodierdumais@stikeman.com)

**STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., S.R.L.**

1155 Boul. René-Lévesque Ouest

41<sup>e</sup> étage

Montréal (Québec) H3B 3V2

Avocats du Contrôleur, Raymond Chabot inc.