

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEDFORD

N° : 460-11-003170-233

DATE : 29 août 2024

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, J.C.S.**

---

*Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*

**9220-7174 QUÉBEC INC.**

Et

**9388-3510 QUÉBEC INC.**

Et

**LA FABRIQUE ZOOBOX INC.**

Et

**LES VERSANTS D'ORFORD INC.**

Et

**VERTENDRE SAINT-SIMÉON INC.**

Et

**LES INVESTISSEMENTS DE L'ESTRIE INC.**

Et

**ZOOBOX CANADA INC.**

Débitrices/Requérantes

Et

**LE REGISTRAIRE DU REGISTRE DES DROITS PERSONNELS ET RÉELS MOBILIES  
(Québec)**

Et

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE  
DE SHEFFORD**

Et

**MINISTRE DU REVENU (en sa qualité d'administrateur des biens sans maître que s'approprie l'État)**

Mis en cause

Et

**RAYMOND CHABOT**

Contrôleur

---

**JUGEMENT SUR 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  
SUITE À UNE ORDONNANCE AUTORISANT UN PROCESSUS FORMEL DE  
SOLLICITATION D'INVESTISSEMENT ET DE VENTE POUR DES  
ACTIFS SPÉCIFIQUES DES DÉBITRICES  
(PSIV)**

---

[1] La requête présentée par les débitrices/requérantes a deux volets. Celles-ci désirent d'abord obtenir une prorogation des effets de l'ordonnance initiale prononcée le 20 janvier 2023. Ce volet de la procédure n'est pas véritablement contesté et il y aura lieu de l'accorder puisqu'il est dans l'intérêt des débitrices et de l'ensemble des créanciers qu'une ordonnance pour la prolongation de la suspension des procédures et des effets de l'ordonnance initiale soit rendue.

[2] Les requérantes demandent également que le Tribunal prononce une ordonnance d'approbation et de dévolution suite au PSIV ordonné par le Tribunal dans le présent dossier.

[3] La créancière, McGuire Project Management Ltd (**McGuire**) conteste la requête pour l'obtention d'une ordonnance d'approbation et de dévolution et l'ordonnance de suspension des recours contre les débitrices.

[4] Dans sa contestation, McGuire demande également de déclarer les débitrices en faillite et de nommer un syndic à la faillite suivant une recommandation à être faite à la Cour par les parties dans les quinze jours du jugement à être rendu.

[5] Suite aux questions du Tribunal sur la possibilité de déclarer les débitrices en faillite et de nommer un syndic, McGuire s'est désistée verbalement de ces conclusions.

[6] Il y a d'abord lieu de noter que la fin du processus en vertu de la *Loi sur les arrangements des créanciers des compagnies (LACC)* n'engendre pas automatiquement la faillite d'une débitrice, contrairement à une proposition concordataire qui serait rejetée.

[7] De plus, seul un créancier ordinaire peut présenter une requête en faillite contre une débitrice. Si un créancier garanti désire présenter une requête en faillite, il devra évaluer sa garantie et pourra baser sa requête sur la partie non garantie de sa créance. McGuire n'a nullement évalué sa garantie.

[8] De plus, la garantie des honoraires qui pourraient être dus au syndic à être nommé, semblait poser problème. En effet, lorsqu'un créancier dépose une pétition de faillite et propose un syndic pour agir dans le dossier, il est tout à fait normal que celui-ci demande une garantie pour le paiement de ses honoraires.

[9] Il est également important de mentionner que dans la troisième ordonnance signée par notre collègue Martin Bureau, j.c.s., en date du 19 avril 2023, il était prévu aux paragraphes 49 et 50 que les charges en vertu de la LACC sont de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages ou sûretés. En conséquence, les honoraires engagés dans le présent dossier pourraient avoir priorité sur les honoraires d'un syndic à être nommé, ce qui pourrait augmenter la responsabilité financière de McGuire.

[10] À tout événement, McGuire a demandé de se désister de ses conclusions sur la mise en faillite des débitrices.

[11] Puisqu'une demande d'ordonnance de séquestre ne peut être retirée sans l'autorisation du Tribunal, c'est la raison pour laquelle le Tribunal a cru bon de rappeler les difficultés soulevées lors de l'audition.

[12] Revenons maintenant à la contestation de McGuire.

[13] McGuire base sa contestation sur deux arguments essentiels. Elle plaide d'abord qu'il n'existe aucune expectative raisonnable que les débitrices déposent un plan de restructuration et que le recours approprié serait de mettre un terme aux procédures en vertu de la LACC.

[14] McGuire plaide également que si le Tribunal autorise les transactions, elle se verrait imposer une liquidation des biens qu'elle détient en garantie pour une somme de 50 000 \$ alors qu'elle détient une créance de près de 7 000 000 \$ et qu'elle désire maintenant réaliser elle-même ses garanties.

[15] En conséquence, McGuire amende sa contestation pour maintenant demander au Tribunal la levée de la suspension des procédures ou, à tout le moins, la levée de la suspension des procédures en ce qui la concerne afin de lui permettre d'exercer ses droits et recours contre les débitrices aux termes de sa garantie hypothécaire.

[16] McGuire plaide que :

«29. À partir du moment où il devient évident qu'un plan d'arrangement ne sera pas déposé et encore moins accepté, le Tribunal se doit de retirer aux Débitrices la protection offerte par les effets de l'ordonnance initiale prononcée en vertu de la LACC.

30. Les ordonnances successives demandées par les Débitrices dans ce dossier visent à détourner les possibilités de réalisation en vertu de la LFI, sans qu'un plan d'arrangement n'ait été soumis aux créanciers. »

Notre soulignement

[17] Au soutien de ses prétentions, McGuire cite deux décisions rendues par le soussigné<sup>1</sup>.

[18] Bien qu'il soit exact que dans ces deux décisions, le soussigné a refusé d'accueillir les demandes de prorogation de l'ordonnance initiale, il ne faut pas lire ces décisions comme étant une fin de non-recevoir à l'utilisation de la LACC si un plan d'arrangement n'est pas déposé.

[19] À notre avis, ces deux décisions confirment plutôt le pouvoir discrétionnaire du Tribunal d'accorder des ordonnances de prorogation en vertu de la LACC.

[20] Dans l'affaire *MPECO Construction*, le soussigné rappelait que le rôle du Tribunal est de s'assurer que le processus est utilisé de bonne foi par les débitrices.

[21] Le soussigné rappelait d'ailleurs que :

« Les Tribunaux exerceront leur discrétion en gardant à l'esprit que chaque cas est un cas d'espèce. »<sup>2</sup>

[22] Dans ce dossier, le soussigné en est venu à la conclusion que plus de 200 créanciers restaient impayés et recevaient une ordonnance suspendant toute procédure et court-circuitait les possibilités de réalisation en vertu de la LFI. Dans ce dossier, le Tribunal en est venu à la conclusion que les débitrices avaient l'intention de compléter les divers chantiers qu'elles avaient débutés et de demander des ordonnances de

---

<sup>1</sup> *Arrangement relatif à Kanwall inc.*, 2021 QCCS 953; *Arrangement de MPECO Construction inc.*, 2019 QCCS 297.

<sup>2</sup> Voir paragraphe 44 de la décision.

paiement avec des conclusions déclaratoires libérant leur donneur d'ouvrage et les cautions sans possibilité de recours contre elles par les sous-traitants qui ont valablement divulgué leur contrat avant l'ordonnance initiale.

[23] De plus, bien que le soussigné ait refusé de proroger l'ordonnance initiale, il y a tout de même lieu de mentionner que le soussigné mentionnait dans ce jugement :

« [37] Les débitrices mettent l'emphase sur certains paragraphes du jugement rendu par le soussigné dans le dossier de la MMA rendu le 17 février 2014 où le soussigné mentionne :

" [104] Bien que le soussigné aurait été porté à privilégier la thèse que la LACC et la LFI sont deux régimes distincts qui s'appliquent à deux types de situations distinctes et qui servent des objectifs distincts, les amendements apportés à la LACC et le cas particulier du présent dossier militent pour la possibilité de permettre la liquidation des actifs sous la LACC.

(...)

[108] Cela étant dit, que faisons-nous pour la suite du dossier ?

[109] Dans l'état actuel du dossier, il semble peu probable qu'un plan d'arrangement puisse être déposé. Il est donc inutile pour le moment de prévoir un processus coûteux de dépôt de preuves de réclamation puisqu'aucun vote ne sera nécessaire si aucun plan d'arrangement n'est proposé. " »

[24] Il est donc inexact de mentionner que le non-dépôt d'un plan d'arrangement équivaut à une fin de non-recevoir.

[25] Quant à la décision du soussigné dans *Kanwal*<sup>3</sup>, il s'agit d'un cas tout à fait particulier.

[26] Dans ce dossier, le soussigné n'en vient pas à la conclusion qu'un plan d'arrangement doit nécessairement être déposé et viable. Il décide plutôt :

« Si le Tribunal en vient à la conclusion qu'il n'existe pas d'expectative raisonnable d'un aboutissement fructueux au processus de restructuration entrepris<sup>28</sup>, il doit mettre fin au processus.

---

<sup>28</sup> *Mecachrome International inc. (Plan de transaction ou arrangement de)*, précité note 14. »

Notre soulignement

---

<sup>3</sup> Précité note 1.

[27] Dans ce dossier, le soussigné en était venu à la conclusion que les débitrices utilisaient la LACC de mauvaise foi en tentant d'hypothéquer des immeubles appartenant à une compagnie liée de façon à ce que le Tribunal crée une super priorité qui bénéficierait à une débitrice à l'encontre d'un créancier garanti.

[28] Il y a également lieu de mentionner que dans ce dossier, plusieurs informations données par le contrôleur étaient erronées.

[29] Bref, il s'agissait d'un cas d'espèce pour lequel le Tribunal a exercé sa discrétion.

[30] Il faut aussi rappeler que dans ce cas particulier, le créancier garanti a fait part au Tribunal dès le départ de son objection à l'utilisation de la LACC et le fait qu'il ne consentirait pas à un plan d'arrangement.

[31] Dans cette décision, le soussigné rappelait également l'arrêt déposé par la Cour suprême dans *Callidus*<sup>4</sup>.

[32] Rappelons que la Cour suprême mentionne dans cet arrêt :

« [46] En définitive, le poids relatif attribué aux différents objectifs de la LACC dans une affaire donnée peut varier en fonction des circonstances factuelles, de l'étape des procédures ou des solutions qui sont présentées à la cour pour approbation. En l'espèce, il est possible d'établir un parallèle avec le contexte de la LFI. Dans l'arrêt *Orphan Well Association c. Grant Thornton Ltd.*, 2019 CSC 5, [2019] 1 R.C.S. 150, par. 67, notre Cour a expliqué que, de façon générale, la LFI vise deux objectifs : (1) la réhabilitation financière du failli, et (2) le partage équitable des actifs du failli entre les créanciers. Or, dans les cas où la société débitrice ne s'extirpera jamais de la faillite, seul le dernier objectif est pertinent (voir par. 67). Dans la même veine, sous le régime de la LACC, lorsque la restructuration d'une société débitrice qui n'a pas déposé de proposition est impossible, une liquidation visant à protéger sa valeur d'exploitation et à maintenir ses activités courantes peut devenir l'objectif réparateur principal. En outre, lorsque la restructuration ou la liquidation est terminée et que le tribunal doit décider du sort des actifs résiduels, l'objectif de maximiser le recouvrement des créanciers à partir de ces actifs peut passer au premier plan. Comme nous l'expliquerons, la structure de la LACC laisse au juge surveillant le soin de procéder à un examen et à une mise en balance au cas par cas de ces objectifs réparateurs. »

[33] En l'espèce, McGuire se plaint principalement que la contrepartie qu'elle recevra de la disposition des actifs ne la satisfait pas.

---

<sup>4</sup> 9354-9186 *Québec inc. c. Callidus Capital Corp.*, 2020 RCS 10.

[34] Le 1<sup>er</sup> août 2023<sup>5</sup>, notre collègue Sylvain Provencher accordait une requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution concernant la vente d'actifs à un PSIV autorisé par le Tribunal. Il mentionne dans son jugement :

« [19] *McGuire* ne remet pas en question la décision de disposer des actifs visés par l'offre d'achat. Toutefois, et tel que mentionné, celle-ci s'oppose principalement parce que la contrepartie à être versée par l'acquéreur dans le cadre de la transaction serait, selon elle, insuffisante - elle soutient que l'effort de l'acquéreur n'est pas suffisant. Le Tribunal y reviendra ; »

[35] Les arguments présentés aujourd'hui par *McGuire* sont sensiblement les mêmes qui furent rejetés par notre collègue Sylvain Provencher, j.c.s., il y a plus d'un an.

[36] Dès le départ du présent dossier, *McGuire* s'est vu accorder un statut particulier que l'on pourrait presque qualifier de privilégié.

[37] En effet, le Tribunal a accordé et augmenté à quelques reprises une charge pour un prêteur temporaire ainsi qu'une charge d'administration du présent dossier. Il était mentionné que ces charges ont rang prioritaire et supérieur à tout autre sûreté pouvant grever les biens des débitrices, mais à l'exception des droits hypothécaires dont bénéficie *McGuire* dont les garanties demeurent de rang supérieur et prioritaire à celui des charges en vertu de la LACC.

[38] En conséquence, *McGuire* ne contribue pas financièrement à la restructuration des débitrices.

[39] Non seulement elle n'y participe pas, mais dès le départ, il a été entendu que *McGuire* pourrait en tout temps exercer ses droits hypothécaires sur les immeubles détenus en garantie.

[40] S'étant opposé à la vente de certains actifs et n'ayant pas eu gain de cause dans le jugement rendu par notre collègue Sylvain Provencher le 1<sup>er</sup> août 2023, *McGuire* aurait pu exercer ses garanties sur les immeubles présentement en litige. Elle a pris la décision stratégique de ne rien faire.

[41] Non seulement, elle n'a pas exercé ses garanties, mais elle a consenti à un nouveau PSIV autorisé par le Tribunal dans un jugement rendu le 3 avril 2024.

[42] Non seulement *McGuire* a consenti au processus formel de sollicitation d'investissement et de vente, mais a même posé ses conditions<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> *Arrangement relatif à 9220-7174 Québec inc.*, 2023 QCCS 4835.

<sup>6</sup> Voir pièce R-6.

[43] Ainsi, les immeubles sur lesquels McGuire détient des hypothèques de premier rang :

- a) Ces immeubles (grevés en faveur de McGuire) seront vendus séparément des autres actifs (lot distinct);
- b) Aucuns 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 ira 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);
- c) 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.);
- d) 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.

[44] Bref, nous nous retrouvons aujourd'hui dans la même situation où se trouvait notre collègue Sylvain Provencher il y a plus d'un an, lorsqu'il affirmait :

« [26] McGuire ne soulève aucune carence, lacune ou irrégularité à cet égard, et le Tribunal n'en voit pas davantage ;

[27] La preuve révèle que les créanciers garantis par hypothèques, incluant McGuire, ont été informés de la démarche proposée en lien avec la disposition des actifs visés ainsi que des motifs sous-jacents à celle-ci, et ce, préalablement à la demande d'autorisation au Tribunal. La preuve révèle de plus qu'en aucun temps, avant la formulation de cette demande, ni par la suite, ou même lors de l'instruction de celle-ci, McGuire n'a formulé d'opposition ou de contestation quelconque, et ce, tant à l'égard du processus de disposition proposé comme tel que de ses modalités de mise en place et d'exécution ;

[28] Aussi, et suite à l'ouverture des soumissions, les créanciers garantis dont les sûretés pouvaient être affectées par la transaction proposée – Immofinn S.E.C., La Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog et Investissement Québec - ont été rencontrés par le Contrôleur et informés du contenu des soumissions reçues, incluant la ou les demandes de renonciation aux droits hypothécaires. La preuve révèle également que ces derniers créanciers ont fait part au Contrôleur de leur acceptation de la transaction proposée ;

[29] Aussi, et particulièrement quant à McGuire, le Tribunal constate des Pièces R-3A et R-3B les nombreux échanges entre celle-ci et le Contrôleur, lesquels

visent à procurer à McGuire les réponses aux questions qu'elle pose, pour ainsi lui permettre d'apprécier les avantages et les désavantages de la proposition ;

[30] Toujours à la lumière de la preuve, le Tribunal constate que le Contrôleur s'est entretenu également avec de nombreux clients ayant effectué des dépôts sur des terrains et en vue de la construction et de l'aménagement de « Zoobox » ainsi qu'avec plusieurs créanciers des Débitrices pour répondre à leurs questions et fournir les renseignements demandés, tout comme le Contrôleur s'est entretenu avec le principal actionnaire et créancier Hébergements du Lac à la Source inc., lequel possède le chalet d'accueil occupé par les Débitrices ; »

[45] Aujourd'hui, McGuire voudrait, après avoir posé ses conditions pour le PSIV, prendre en paiement les immeubles qu'elle a en garantie en espérant un jour obtenir un meilleur prix. Son procureur plaide qu'accorder la demande ferait perdre à McGuire la confiance qu'elle avait dans le système de restructuration auquel on lui a demandé de faire confiance.

[46] Au contraire, le Tribunal croit que ne pas donner suite au PSIV mis en place par le Tribunal pourrait faire perdre confiance aux justiciables dans le processus de restructuration mis en place.

[47] Encore une fois, McGuire n'a aucun rapport d'évaluation professionnelle établissant la valeur marchande des actifs visés par la transaction.

[48] Comme le mentionnait notre collègue Sylvain Provencher :

« [38] Or, et quoiqu'on en pense ou qu'on en dise, demeure qu'aux termes d'un processus de vente structuré dûment autorisé par le Tribunal et rigoureusement suivi par le Contrôleur, seules deux soumissions sont déposées<sup>19</sup>, dont l'une, à sa face même, ne rencontre aucunement les conditions établies dans l'offre, et l'autre, après négociations, propose à titre de contrepartie l'assumption de dettes représentant approximativement 647 000\$<sup>20</sup> ;

<sup>19</sup> Le Tribunal note que McGuire, directement ou indirectement, ne participe aucunement au processus d'appel d'offre, ni ne produit une soumission ;

<sup>20</sup> Pièce R-3, Rapport du Contrôleur portant sur les affaires et les financiers des Débitrices daté du 27 juin 2023, articles 3.5 et 4.1 ; »

[49] Dans le rapport daté du 8 juin 2024, le contrôleur résume les démarches entreprises ainsi que le résultat de ces démarches :

« 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 résidant 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. »

[50] Le contrôleur rappelle que Vertendre SEC qui a offert d'acquérir les lots mis en vente est une société liée à Immofinn SEC, principale créancière des débitrices.

[51] Il rappelle également que la créance de McGuire provient d'un prêt effectué à Zoobox Ireland créé en février 2016.

[52] Le plan d'affaires de Zoobox Ireland était basé sur un financement disponible via un programme des immigrants investisseurs en vigueur en Irlande. Un groupe d'investisseurs provenant de la Chine avait collectivement amassé une somme de 9 000 000 \$ prêtée à Zoobox Ireland. Ces investisseurs étaient représentés collectivement par McGuire. Des avances ont été faites par Zoobox Ireland à Zoobox Canada qui n'a pas été en mesure de rembourser ces avances.

[53] Par la suite, McGuire s'est vue octroyer (postérieurement au déboursement des avances) des sûretés portant sur des actifs de la débitrice en octobre 2019.

[54] En juin 2022, McGuire a bénéficié d'un remboursement de l'ordre de 2,5 millions financé par Immofinn.

[55] Le contrôleur mentionne également que dans le cadre d'un recours intenté par McGuire contre Alain Chagnon pour une somme de 5,8 millions, McGuire indique dans sa demande introductive d'instance que les lots donnés en garantie qui devaient avoir une valeur de plusieurs millions de dollars sont essentiellement constitués de milieux humides qui n'ont presque aucune valeur.

[56] Aujourd'hui, McGuire plaide que ces lots auraient une valeur beaucoup plus élevée, mais sans produire aucune expertise.

[57] Le peu d'enthousiasme démontré face à l'acquisition des lots, propriétés des débitrices, semble plutôt démontrer que les lots en litige n'ont peut-être pas la même valeur que veut bien lui attribuer McGuire.

[58] Le contrôleur mentionne que bien que le processus de restructuration ne mènera pas à un plan d'arrangement puisque les actifs des débitrices auront été liquidés, la transaction proposée permet tout de même la continuité du projet de développement entamé par les débitrices incluant le maintien des installations actuelles et le développement éventuel de nouveaux terrains lotis et l'accroissement possible du parc de location de Zoobox aux bénéficiaires des propriétaires actuels de Zoobox et des clients.

[59] Le processus de restructuration permettra de continuer les procédures intentées contre la municipalité d'Eastman et permettra 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 Investissement de l'Estrie;
- La continuité du projet des Débitrices, sous le contrôle de nouveaux propriétaires et gestionnaires.

- 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.

[60] Il est donc faux de prétendre qu'une ordonnance d'approbation et de dévolution ne bénéficierait qu'à Immofinn et n'aurait comme conséquence que de faire perdre à McGuire ses garanties pour une somme dérisoire de 50 000 \$.

[61] Il est important également de mentionner que McGuire aurait pu déposer une offre, mais a pris la décision stratégique de ne pas le faire.

[62] L'article 36 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*<sup>7</sup> (LACC) prévoit les facteurs devant être considérés pour autoriser la vente d'actifs hors du cours ordinaire des affaires. Cet article se lit ainsi :

36 (3) Pour décider s'il accorde l'autorisation, le tribunal prend en considération, entre autres, les facteurs suivants :

- a) la justification des circonstances ayant mené au projet de disposition;
- b) l'acquiescement du contrôleur au processus ayant mené au projet de disposition, le cas échéant;
- c) le dépôt par celui-ci d'un rapport précisant que, à son avis, la disposition sera plus avantageuse pour les créanciers que si elle était faite dans le cadre de la faillite;
- d) la suffisance des consultations menées auprès des créanciers;
- e) les effets du projet de disposition sur les droits de tout intéressé, notamment les créanciers;
- f) le caractère juste et raisonnable de la contrepartie reçue pour les actifs compte tenu de leur valeur marchande.

---

<sup>7</sup> L.R.C. (1985) ch. C-36.

[63] Tous ces facteurs militent pour que le Tribunal autorise la vente des actifs de la débitrice.

[64] Ce n'est pas parce qu'un créancier est déçu du résultat des offres reçues alors qu'il a lui-même imposé ses conditions pour l'adoption d'un PSIV que l'on doit mettre de côté tous les efforts effectués. McGuire plaide que les créanciers des débitrices ne subiraient aucun préjudice puisqu'il pourrait recommencer le processus, mais ne tient pas compte des coûts élevés déjà engendrés pour réaliser les actifs des débitrices qui devraient être assumés de nouveau.

[65] Il faut aussi rappeler que la seule possibilité de mener à terme les procédures judiciaires contre la ville d'Eastman ne peut se faire en dehors du cadre de la LACC. La mise en faillite des débitrices ferait en sorte que la continuation du recours serait illusoire pour de nouveaux acheteurs et engendrerait probablement la perte complète de la valeur des actifs des débitrices.

[66] C'est d'ailleurs pourquoi l'argument d'Immofinn qui prétend que McGuire ne désire qu'exercer un pouvoir de nuisance semble bien fondé.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[67] **REJETTE** la contestation de McGuire Project Management Ltd;

[68] **AUTORISE** McGuire à retirer sa conclusion demandant la mise en faillite des débitrices.

[69] **ACCORDE** 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;

[70] **ORDONNE** que tout délai préalable à la présentation de la requête en prorogation est abrégé;

[71] **DÉCLARE** que les débitrices ont donné un avis préalable suffisant de la présentation de la requête aux parties intéressées;

[72] **PERMET** la notification de la présente ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen, incluant par courriel;

[73] **ORDONNE** qu'à moins d'indication ou de définition contraire aux présentes, le terme « Ordonnance initiale » vise et inclut l'ordonnance initiale rendue le 20 janvier 2023, telle qu'amendée, reformulée et complétée par la deuxième ordonnance en date du 30 janvier 2023, la troisième ordonnance en date du 19 avril 2023, la quatrième ordonnance en date du 1<sup>er</sup> août 2023, la cinquième ordonnance en date du 13 septembre

2023, la sixième ordonnance en date du 15 novembre 2023 et la septième ordonnance en date du 3 avril 2024;

[74] **ORDONNE ET DÉCLARE** que le délai de suspension des procédures ainsi que tous les effets de l'Ordonnance initiale soient prolongés jusqu'au 30 novembre 2024 inclusivement;

[75] **ORDONNE** que la Soumission de Vertendre s.e.c., pièce R-3, l'Offre d'achat, pièce R-4, la première Soumission déposée par un résident de la municipalité d'Eastman, pièce R-7, la deuxième soumission déposée par un organisme à but non lucratif, pièce R-8, et les offres reçues en lien avec l'Immeuble Fabrique (tel que défini dans la Requête), pièce R-9, soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'à ce qu'une nouvelle ordonnance soit rendue;

[76] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

[77] **REND** une ordonnance d'approbation en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*;

[78] **APPROUVE** les activités des Débitrices, de l'Acheteur et du Contrôleur en lien avec le Processus de sollicitation d'investissements et de vente du 3 avril 2024 (le **PSIV**) et les présentes procédures de restructuration, incluant les activités décrites au Rapport du Contrôleur, pièce R-5, et **DÉCLARE** que le PSIV a été exécuté conformément aux exigences de l'Ordonnance initiale et de la LACC;

[79] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que les Transactions envisagées dans les Offres d'achat (pièces R-3 et R-4) sont par les présentes autorisées et approuvées, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu, mais seulement avec l'accord du Contrôleur, incluant la désignation d'une société liée à titre d'Acheteur;

[80] **AUTORISE** les Débitrices, le Contrôleur et l'Acheteur à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement stipulé dans les Offres d'achat (pièces R-3 et R-4), ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

[81] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par les Débitrices pour procéder aux Transactions et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'une autorité réglementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

[82] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Contrôleur conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A (le **Certificat**), tous les droits, titres et intérêts à l'égard des Actifs achetés seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, créances prioritaires, droit de rétention, droit de retrait en vertu du *Code civil du Québec*, charges, hypothèques, fiducies présumées, jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, droits contractuels en lien avec la propriété ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non garantis ou autre (collectivement les **Sûretés**), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* sur la propriété mobilière ou immobilière, et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant aux Actifs achetés soient par les présentes annulées et radiées à l'égard des Actifs achetés, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;

[83] **ORDONNE** au Contrôleur de déposer à la Cour une copie du Certificat, immédiatement après la délivrance de celui-ci;

[84] **RÉSERVE** les droits du Vendeur de s'adresser à la Cour, sur demande de l'Acheteur, lorsque le Certificat aura été délivré, pour demander que lui soient cédés les contrats ou promesses d'achat visant les Actifs achetés ainsi que tout autre contrat qui pourrait être identifié, en autant que les conditions prévues par LACC soient respectées;

[85] **ORDONNE** à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford, sur présentation du Certificat conforme en substance au formulaire joint à l'annexe A des présentes et d'une copie certifiée de cette Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis et sur paiement des frais prescrits, de publier cette Ordonnance et de (i) procéder à l'enregistrement d'une entrée au Registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire des biens immobiliers identifiés à l'annexe B des présentes (les **Biens immobiliers**) et (ii) d'annuler et de radier toutes les Sûretés sur les Biens immobiliers, incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les enregistrements suivants publiés audit Registre foncier :

- Acte d'hypothèque daté du 3 septembre 2010 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford le 7 septembre 2010 sous le numéro 17 524 843 en faveur de 9000-2130 Québec inc. pour un montant de 1 800 000,00 \$ étant donné que ce créancier n'a plus de créance à faire valoir;
- Acte d'hypothèque daté du 6 mai 2014 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford le même jour sous le numéro 20 721 315 en faveur de 9000-2130 Québec inc. pour un montant de 2 500 000,00 \$ étant donné que ce créancier n'a plus de créance à faire valoir;

- Acte d'hypothèque daté du 3 octobre 2019 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford le 7 octobre 2019 sous le numéro 24 944 990 en faveur de McGuire Project Management Limited pour un montant de 8 331 799,14 \$;
- Acte d'hypothèque daté du 5 mai 2022 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford le même jour sous le numéro 27 215 852 en faveur de Société de portefeuille Michel inc. pour un montant de 5 295 000,00 \$;
- Acte d'hypothèque daté du 5 mai 2022 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford le même jour sous le numéro 27 215 853 en faveur de ImmoFin s.e.c. pour un montant de 9 705 000,00 \$;
- Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice daté du 12 décembre 2022 publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Shefford le 29 décembre 2012 sous le numéro 27 785 869 en faveur de McGuire Project Management Limited pour un montant de 6 055 967,52 \$.

[86] **ORDONNE** au Registraire du Registre des droits personnels et réels mobiliers (**RDPRM**), sur présentation du formulaire requis et d'une copie conforme de la présente Ordonnance et du Certificat, de radier les enregistrements portant les numéros suivants publiés audit RDPRM, en lien avec les Actifs achetés afin de permettre le transfert à l'Acheteur des Actifs achetés francs, quittes et libres de ces enregistrements :

- Hypothèque conventionnelle sans dépossession inscrite au RDPRM le 17 mars 2022 sous le numéro 22-0276286-0003 en faveur de Caisse Desjardins du Lac-Memphrémagog pour un montant de 150 000,00 \$;
- Hypothèque conventionnelle sans dépossession inscrite au RDPRM le 16 septembre 2022 sous le numéro 22-1022474-0001, telle que rectifiée le 20 janvier 2023 sous le numéro 23-0062794-0001, en faveur de Investissement Québec pour un montant de 105 200,00 \$.

[87] **ORDONNE** que le produit net de la vente des Actifs achetés (le **Produit Net**) soit remis au Contrôleur et soit distribué en conformité avec les lois applicables;

[88] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés, le Produit net de la vente des Actifs achetés remplacera les Actifs achetés, et qu'à compter du paiement des contreparties prévues aux Offres d'achat par l'Acheteur, toutes les Sûretés seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard des Actifs achetés immédiatement avant la vente, au même titre que si les Actifs

achetés n'avaient pas été vendus et demeureraient en possession ou sous le contrôle de la personne qui avait cette possession ou contrôle immédiatement avant la vente;

[89] **ORDONNE** que malgré:

- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité (LFI)* et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
- (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la dévolution des Actifs achetés et l'exécution des Transactions envisagées par les Offres d'achat (pièce R-3 et R-4) faites en vertu de la présente Ordonnance lieront tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourront être annulées, ni présumées être un traitement préférentiel, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre des Débitrices et de l'Acheteur;

[90] **ORDONNE** que tout syndic de faillite et séquestre pouvant être nommé soit tenu de signer tout document relié aux Transactions pouvant être requis ou utile pour y donner plein effet;

[91] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que lors de l'émission du Certificat, toute personne sera réputée avoir renoncé à faire valoir tous défauts des Débitrices alors existants ou commis antérieurement par celui-ci ou causés par lui, directement ou indirectement, ou tout non-respect des engagements, engagements de faire ou de ne pas faire, garanties, déclarations, modalités, dispositions, conditions ou obligations, exprès ou implicites, d'un contrat, d'un document de crédit, d'une convention de vente, d'un bail ou d'un autre contrat, écrit ou verbal, ainsi que de toutes leurs modifications ou tous leurs suppléments, existant entre cette personne et les Débitrices ou leurs successeurs, et découlant de l'insolvabilité des Débitrices, des procédures des Débitrices en vertu de la LACC ou de la réalisation de la Transaction, et tous les avis de défaut et toutes les demandes de paiement aux termes de quelque effet que ce soit, notamment un cautionnement découlant de ce défaut, seront réputés avoir été annulés;

[92] **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Contrôleur d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie des Actifs achetés. Le Contrôleur ne sera pas, aux termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque Actif acheté au sens des lois en matières environnementales, le tout suivant les dispositions de la LACC;

[93] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Contrôleur en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Contrôleur ou appartenant au même groupe que le Contrôleur bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

[94] **ORDONNE** que les Débitrices, l'Acheteur et le Contrôleur soient autorisés à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;

[95] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;

[96] **DÉCLARE** que les Débitrices ou le Contrôleur sont autorisés à déposer une requête, tel qu'ils pourront le juger nécessaire ou souhaitable, avec ou sans préavis, à tout autre tribunal ou entité administrative, que ce soit au Canada, aux États-Unis d'Amérique ou ailleurs, pour l'émission d'ordonnances pouvant aider ou compléter la présente Ordonnance et, sans limiter la portée de ce qui précède, une ordonnance en vertu du Chapitre 15 du Code des faillites (États-Unis) (*U.S. Bankruptcy Code*), pour lequel les Débitrices ou le Contrôleur est un représentant étranger des Débitrices. Toutes les cours et les entités administratives de ces juridictions sont par les présentes respectueusement invitées à rendre les ordonnances et à fournir de l'aide aux Débitrices ou au Contrôleur dans la mesure nécessaire ou appropriée à cet effet;

[97] **DEMANDE** l'aide et la reconnaissance de tout tribunal ou toute entité administrative de chaque province du Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative au Canada et de tout tribunal fédéral ou entité administrative aux États-Unis d'Amérique et tout tribunal ou entité administrative d'ailleurs, de manière à venir en aide et agir de façon complémentaire à cette Cour dans l'exécution des modalités de la présente Ordonnance;

[98] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

[99] **LE TOUT SANS FRAIS.**

  
GAÉTAN DUMAS, J.C.S.

Date d'audience : 12 août 2024

Me Christian Roy  
Norton Rose Fulbright Canada  
Procureurs de 9220-7174 QUÉBEC INC.

Me Rachid Benmokrane  
Gowling WLG  
Procureurs d'Immofinn S.E.C. et Vertendre S.E.C.

Me Éric Orlup  
BCF s.e.n.c.r.l.  
Procureur de McGuire Management

**ANNEXE A**  
**FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU CONTRÔLEUR**

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEDFORD  
(Localité de Granby)

N° : 460-11-003170-233

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)

---

*Loi sur les arrangements avec les créanciers  
des compagnies*

**9220-7174 QUÉBEC INC.**

-et-

**9388-3510 QUÉBEC INC.**

-et-

**LA FABRIQUE ZOOBOX INC.**

-et-

**LES VERSANTS D'ORFORD INC.**

-et-

**VERTENDRE SAINT-SIMÉON INC.**

-et-

**LES INVESTISSEMENTS DE L'ESTRIE  
INC.**

-et-

**ZOOBOX CANADA INC.**

Débitrices

-et-

**RAYMOND CHABOT INC.**

Contrôleur

---

**CERTIFICAT DU CONTRÔLEUR**

---

**PRÉAMBULE:**

**CONSIDÉRANT** que la Cour Supérieure du Québec (la **Cour**) a rendu une ordonnance initiale datée du 20 janvier 2023, laquelle a été amendée, reformulée et complétée par une deuxième ordonnance en date du 30 janvier 2023, une troisième ordonnance en

date du 19 avril 2023, une quatrième ordonnance en date du 1<sup>er</sup> août 2023, une cinquième ordonnance en date du 13 septembre 2023, une sixième ordonnance en date du 15 novembre 2023, une septième ordonnance en date du 3 avril 2024 et une huitième ordonnance en date du 10 avril 2024 (l'**Ordonnance initiale**), à l'égard de 9220-7174 Québec inc. (**9220**), 9388-3510 Québec inc. (**9388**), La Fabrique Zoobox Inc. (**Fabrique**), Les Versants d'Orford inc. (**Versants**), Vertendre Saint-Siméon inc. (**Vertendre St-Siméon**), Les Investissements de l'Estrie inc. (**Investissements**) et Zoobox Canada Inc. (**Zoobox**) (collectivement appelées les **Débitrices**);

**CONSIDÉRANT** que conformément à l'Ordonnance initiale, Raymond Chabot inc. (le **Contrôleur**) a été nommé Contrôleur des Débitrices;

**CONSIDÉRANT** que la Cour a émis une ordonnance (l'**Ordonnance de dévolution**) le ● 2024, qui, *inter alia*, autorise et approuve l'exécution par les Débitrices des transactions envisagées dans les offres d'achat (les **Offres d'achat**) présentées par Vertendre s.e.c. (l'**Acheteur**), en tant qu'acheteur, aux Débitrices (collectivement, le **Vendeur**), en tant que vendeur, copies desquelles Offres d'achat (pièces R-3 et R-4) ont été déposées au dossier de la Cour, *sous scellés*, et toutes les transactions y contenues (collectivement les **Transactions**) incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du Contrôleur; et

**CONSIDÉRANT** que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance de ce Certificat du Contrôleur lorsque (a) les Transactions seront conclues; (b) les contreparties prévues aux Offres d'achat auront été payées par l'Acheteur; et (c) toutes les conditions de clôture des Transactions auront été remplies par les parties ci-dessus ou qu'elles y auront renoncé.

**LE CONTRÔLEUR CERTIFIE QU'IL A ÉTÉ AVISÉ PAR LE VENDEUR ET L'ACHETEUR DE CE QUI SUIT:**

- (a) les Transactions ont été conclues;
- (b) les contreparties prévues aux Offres d'achat ont été payées par l'Acheteur; et
- (c) toutes les conditions à la clôture des Transactions ont été satisfaites par les parties ci-dessus, ou elles y ont renoncées.

Ce Certificat a été délivré par le Contrôleur le \_\_\_\_\_ [DATE ] à \_\_\_\_\_ [HEURE].

**Raymond Chabot inc.** ès qualité de Contrôleur, et non  
à titre personnel.

**Nom:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Titre:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**ANNEXE B**  
**ACTIFS ACHETÉS**

- **Terrains Lot 1 :**

	<b>Cadastre</b>	<b>Propriétaire</b>	<b>Description</b>
1	4 110 343	Zoobox Canada Inc.	Terrain
2	3 353 381	Zoobox Canada Inc.	Terrain
3	3 353 385	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Terrain
4	3 353 382	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Terrain
5	3 353 392	Zoobox Canada Inc.	Terrain
6	4 110 344	Zoobox Canada Inc.	Terrain
7	2 236 118	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Terrain
8	2 236 242	Zoobox Canada Inc.	Terrain
9	2 236 244	Zoobox Canada Inc.	Terrain
10	2 236 211	Zoobox Canada Inc.	Terrain
11	2 236 245	Zoobox Canada Inc.	Terrain
12	2 236 233	Zoobox Canada Inc.	Terrain
13	3 353 386	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Terrain
14	2 236 222	Zoobox Canada Inc.	Terrain
15	2 236 220	Zoobox Canada Inc.	Terrain
16	6 401 281	Zoobox Canada Inc.	Terrain
17	6 401 282	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Chemin
18	6 295 913	Zoobox Canada Inc.	Terrain
19	5 725 837	Zoobox Canada Inc.	Terrain
20	5 725 819	Zoobox Canada Inc.	Terrain
21	2 457 577	Zoobox Canada Inc.	Terrain
22	2 457 576	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Terrain
23	2 236 212	Zoobox Canada Inc.	Terrain
24	5 059 143	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Terrain
25	5 059 144	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Terrain
26	5 059 145	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Terrain
27	3 482 530	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Terrain
28	2 457 075	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Terrain
29	2 456 745	Les Investissements de L'Estrie Inc.	Terrain
30	2 456 721	Les Investissements de l'Estrie Inc.	Chemin
31	3 849 165	Les Investissements de l'Estrie Inc.	Terrain

- **Droits et intérêts dans le projet intégré de développement de ces Terrains lot 1.**

- **Droits et intérêts dans les promesses d'achat intervenues entre des tiers et soit Les Investissements de l'Estrie inc. ou Zoobox Canada inc. visant l'achat d'une partie des Terrains lot 1.**
- **Droits et intérêts dans tout recours pouvant être lié aux Terrains Lot 1, notamment les droits et intérêts de Les Investissements de l'Estrie inc. et Zoobox Canada inc. dans le litige les opposant à la municipalité d'Eastman portant le numéro de Cour 460-17-003154-226.**

- **Terrains lot 2 :**

	<b>Cadastre</b>	<b>Propriétaire</b>	<b>Description</b>
1	4 812 271	Zoobox Canada Inc.	Terrain
2	5 725 838	Zoobox Canada Inc.	Terrain
3	5 725 839	Zoobox Canada Inc.	Terrain
4	5 725 840	Zoobox Canada Inc.	Terrain

- **Les droits et intérêts dans le projet intégré de développement de ces Terrains lot 2.**