

C A N A D A

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.**, personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, RLRQ, c. C-38 et continuée sous la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

-et-

**9388-3510 QUÉBEC INC.**, personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

-et-

**LA FABRIQUE ZOOBOX INC.**, personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 5883 Chemin Sainte-Catherine, Sherbrooke, J1N 0E7, dans le district judiciaire de Saint-François

-et-

**LES VERSANTS D'ORFORD INC.**, personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, RLRQ, c. C-38 et continuée sous la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

-et-

**VERTENDRE SAINT-SIMÉON INC.**, personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

-et-

**LES INVESTISSEMENTS DE L'ESTRIE INC.**, personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, RLRQ, c. C-38 et continuée sous la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

-et-

**ZOOBOX CANADA INC.**, personne morale constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, L.R.C. (1985), c. C-44, ayant son domicile au 122 Chemin Gilbert, Eastman, Québec, J0E 1P0, dans le district judiciaire de Bedford

Débitrices

**IMMOFINN S.E.C.**, société en commandite, ayant son domicile au, 374 place Beauregard Richelieu (Québec) J3L 5R3

Requérante

-et-

**RAYMOND CHABOT INC.**, personne morale constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, RLRQ, c. C-38 et continuée sous la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son domicile au 600, rue De La Gauchetière Ouest, bureau 2000, dans la ville et le district de Montréal, H3B 4L8

Contrôleur

---

**DEMANDE DE LA REQUÉRANTE POUR L'ÉMISSION D'UNE SEPTIÈME ORDONNANCE  
VISANT À PROROGER LES EFFETS DE L'ORDONNANCE INITIALE, À AUGMENTER  
CERTAINES CHARGES PRIORITAIRES ET POUR APPROUVER UN PROCESSUS  
FORMEL DE SOLlicitation D'INVESTISSEMENTS ET DE VENTE POUR CERTAINS  
ACTIFS DES DÉBITRICES**

**(Articles 9, 11 et 11.52 de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des  
compagnies,  
LRC (1985), ch. C-36)**

---

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE DANS ET POUR LE DISTRICT DE BEDFORD, LA REQUÉRANTE IMMOFINN S.E.C. SOUMET RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

**I. INTRODUCTION**

1. Aux termes de la présente Demande (la « **Demande** »), Immofinn S.E.C. (la « **Requérante** » ou le « **Prêteur temporaire** »), à titre de créancière garantie et de Prêteur temporaire, demande à cette honorable Cour d'émettre une septième ordonnance prévoyant les conclusions suivantes conformément à la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, LRC 1985, c. C-36 (la « **LACC** ») :
  - a) La prolongation de la Suspension des procédures (telle que définie ci-après) et des effets de l'Ordonnance initiale (telle que définie ci-après) jusqu'au **3 juin 2024** ou jusqu'à toute autre date plus rapprochée que le tribunal pourrait déterminer;
  - b) L'augmentation de la Charge d'administration (telle que définie ci-après) et de la Charge d'administration Litige Eastman (telle que définie ci-après); et
  - c) L'approbation d'un processus formel de sollicitation d'investissements et de vente (le « **PSIV** ») à l'égard des Actifs visés (tels que définis ci-après) des Débitrices.
2. Au soutien de la présente Demande, la Requérante soumet un projet de septième ordonnance (le « **Projet d'Ordonnance** »), comme **Pièce R-1**;
3. Les Annexes A et B du Projet d'Ordonnance prévoient les modalités, l'échéancier et les Actifs visés par le PSIV;
4. Tel que plus amplement décrit ci-après, la Requérante souhaite essentiellement initier et mettre en œuvre le PSIV dont l'objectif sera, notamment, de solliciter des offres pour l'acquisition des Actifs visés des Débitrices, le tout pour le bénéfice des parties prenantes;
5. Afin de mettre en œuvre le PSIV, la Requérante demande également la prolongation de la Suspension des procédures pour un délai de soixante (60) jours;
6. La collaboration et le travail du Contrôleur, des avocats des Débitrices ainsi que des avocats des Débitrices et des experts dans le cadre du Litige Eastman (tel que défini ci-après) demeurent essentiels à la bonne marche du dossier et au succès du PSIV;
7. La présente Demande s'inscrit dans un contexte où les Débitrices se retrouvent en défaut face à la Requérante à l'égard de la Facilité temporaire (telle que définie ci-après) et qu'elles n'ont pas été en mesure de corriger les défauts prévus à l'Avis de défaut (tel que défini ci-après), et ce, malgré l'expiration du délai qui y est mentionné;
8. En effet, il appert du rapport du Contrôleur daté du 11 septembre 2023 (le « **Rapport de septembre 2023** »), que les Débitrices n'ont plus les liquidités suffisantes ni les revenus afin de corriger leurs défauts à l'égard de la Requérante, ni même de payer les intérêts qui sont dus, le tout tel qu'il appert d'une copie du Rapport de septembre 2023, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-2**;
9. Par ailleurs, malgré les efforts récents des Débitrices, de la Requérante et du Contrôleur afin de trouver des solutions visant à corriger les défauts, la seule option disponible, à

court et moyen terme, est la mise en place du PSIV réclamé dans le cadre de la présente Demande;

10. Qui plus est, la Requérante a été informée que McGuire Project Management Limited (« **McGuire** »), autre créancier garanti sur quatre (4) lots situés à Eastman, a déposé une Demande introductive d'instance à l'encontre de M. Alain Chagnon, administrateur des Débitrices, réclamant des dommages et intérêts de 5 798 926,73\$ dans le cadre du dossier portant le numéro 450-17-008963-234 (le « **Recours** »);
11. En prévision de l'audition de la présente Demande et conformément aux exigences de la LACC, le Contrôleur produira un rapport (le « **Rapport du Contrôleur** ») qui sera communiqué avant l'audition de la présente Demande et est identifié comme étant la **Pièce R-3**;
12. Considérant les circonstances plus amplement décrites aux présentes, le Contrôleur et les Débitrices ont informé la Requérante qu'ils ne contestent pas la présente Demande et les ordonnances recherchées;

## **II. L'ORDONNANCE INITIALE ET LES ORDONNANCES AUTORISANT LE FINANCEMENT TEMPORAIRE OCTROYÉ PAR LA REQUÉRANTE**

13. Les Débitrices 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 le **Groupe Vertendre** ou les **Débitrices**) font partie d'un regroupement de sociétés œuvrant dans le domaine du développement immobilier et de la location à court terme d'habitations écotouristiques de type « Zoobox » et de chalets;
14. Le **20 janvier 2023**, à la demande des Débitrices, la Cour a rendu une ordonnance initiale (l'« **Ordonnance initiale** ») conformément aux dispositions de la LACC;
15. Par le biais de cette Ordonnance initiale, la Cour a notamment :
  - (a) Nommé Raymond Chabot inc. en tant que contrôleur des présentes procédures sous la LACC (le « **Contrôleur** »);
  - (b) Ordonné la suspension de toutes procédures et de toutes mesures d'exécution entreprises ou pouvant être entreprises à l'égard des Débitrices et de leurs biens (la « **Suspension des procédures** ») pour une période initiale de dix (10) jours suivant la date de l'émission de l'Ordonnance initiale;
  - (c) Autorisé la mise en place d'un financement temporaire (la « **Facilité temporaire** ») en vertu duquel les Débitrices pourraient emprunter du Prêteur temporaire une somme initiale d'un montant pouvant aller jusqu'à 250 000 \$;
  - (d) Créé les diverses charges et sûretés prioritaires suivantes (les « **Charges** »):
    - i) Une charge et sûreté sur les biens des Débitrices jusqu'à concurrence d'un montant total de 75 000 \$ en faveur du Contrôleur, des avocats du Contrôleur et des avocats des Débitrices (la « **Charge d'administration** »), laquelle garantit le paiement des frais et débours professionnels du

Contrôleur, de ses procureurs le cas échéant et des procureurs des Débitrices, pouvant être encourus en lien avec les efforts de restructuration des Débitrices et les procédures sous la LACC; et

- ii) Une charge et sûreté sur les biens des Débitrices jusqu'à concurrence d'un montant total de 300 000 \$ en faveur du Prêteur temporaire (la « **Charge du Prêteur temporaire** »); et
  - iii) Une charge et sûreté sur les biens des Débitrices jusqu'à concurrence d'un montant de 100 000 \$ en faveur des administrateurs de celles-ci (la « **Charge A&D** »), laquelle garantit l'obligation d'indemnisation des Débitrices en faveur de ses administrateurs;
- (e) Ordonné que les priorités des Charges, l'une par rapport à l'autre, sont les suivantes :
- i) premièrement, la Charge d'administration;
  - ii) deuxièmement, la charge du Prêteur temporaire; et
  - iii) troisièmement, la Charge A&D.

16. Le **30 janvier 2023**, à la demande des Débitrices, la Cour a rendu une deuxième ordonnance (la « **Deuxième ordonnance** ») par le biais de laquelle la Cour a notamment :

- (a) Prolongé la Suspension des procédures jusqu'au 24 avril 2023 inclusivement;
- (b) Augmenté à 1 000 000 \$ le montant pouvant être emprunté par les Débitrices auprès du Prêteur temporaire en vertu de la Facilité temporaire;
- (c) Augmenté (i) le montant de la Charge du Prêteur temporaire à 1 200 000 \$, et (ii) le montant de la Charge d'administration à 200 000 \$;
- (d) Déclaré que les Charges sont de rangs prioritaires et supérieurs à toute autre sûreté pouvant grever les biens des Débitrices, incluant les réclamations sujettes à une fiducie présumée en faveur de la Couronne, mais à l'exception des droits des titulaires de réserves de propriétés et crédits-baux valides et opposables qui visent les Débitrices et sujets à ce qui suit:
  - i) l'hypothèque immobilière de 8 331 799,14 \$ consentie en faveur d'investisseurs étrangers et publiée au Registre foncier du Québec le 7 octobre 2019, sous le numéro d'inscription 24 944 990, qui est demeurée de rang supérieur et prioritaire à celui des Charges en vertu de la LACC (telles que définies ci-après), et
  - ii) l'hypothèque immobilière de 921 000 \$, consentie en faveur d'investissement Québec (**IQ**) et publiée au Registre foncier du Québec le 16 septembre 2022, sous le numéro d'inscription 27 562 810, qui est demeurée de rang supérieur et prioritaire à celui de la Charge du Prêteur temporaire.

17. Depuis, la Suspension des procédures a été renouvelée par le biais de diverses ordonnances de la Cour et est actuellement en vigueur jusqu'au **3 avril 2024** aux termes d'une sixième ordonnance;
18. Aux termes de cette sixième ordonnance, la Cour a par ailleurs :
  - (a) Créé une charge et sûreté sur les biens des Débitrices jusqu'à concurrence d'un montant de 75 000 \$, laquelle garantit le paiement des honoraires et débours des avocats représentant les Débitrices dans le cadre du Litige Eastman et des frais des professionnels afférents aux expertises requises dans le cadre dudit litige encourus tant avant qu'après la sixième ordonnance (la « **Charge d'administration Litige Eastman** », collectivement avec la Charge d'administration, la Charge du Prêteur temporaire et la Charge A&D, les « **Charges en vertu de la LACC** »);
  - (b) Augmenté à nouveau la Charge d'administration, cette fois-ci à un montant de 475 000 \$; et
  - (c) Ordonné que les priorités des Charges en vertu de la LACC, l'une par rapport à l'autre, sont les suivantes :
    - i) premièrement, la Charge d'administration ;
    - ii) deuxièmement, la Charge d'administration Litige Eastman;
    - iii) troisièmement, la Charge du Prêteur temporaire ; et
    - iv) quatrièmement, la Charge A&D.

### **III. LA FACILITÉ DE CRÉDIT ET LES DÉMARCHES DE LA REQUÉRANTE RELATIVEMENT À LA RÉALISATION DE SA SÛRETÉ ET DE SA CHARGE DU PRÊTEUR TEMPORAIRE**

19. La Facilité temporaire octroyée par le Prêteur temporaire aux Débitrices et autorisée par le Tribunal par le biais de l'Ordonnance initiale et la Deuxième ordonnance (les « **Ordonnances – Prêt temporaire** »), découle d'une offre de financement temporaire intervenue entre le Prêteur temporaire et les Débitrices en date du 17 janvier 2023, le tout tel qu'il appert d'une copie de l'offre de financement, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-4**;
20. Par cette Facilité temporaire, le Prêteur temporaire a mis à la disposition des Débitrices un prêt en capital de 1 000 000 \$, le tout tel qu'il appert de la preuve des déboursés, communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-5**;
21. Afin de garantir le remboursement de la Facilité temporaire, une charge et sûreté sur les biens des Débitrices jusqu'à concurrence d'un montant total de 1 200 000 \$ ont été constituées en faveur du Prêteur temporaire par le biais des Ordonnances – Prêt temporaire (la « **Sûreté** »);
22. Tel qu'il appert des termes de l'offre de financement (R-4), le terme est échu depuis le 25 juillet 2023 (le « **Terme** ») et celui-ci n'a pas été renouvelé depuis;

23. Toujours aux termes de l'offre de financement (R-4), la dette porte intérêts au taux de 22.20 % l'an, soit le taux préférentiel de Banque Nationale du Canada majoré de 15.00 % l'an depuis l'expiration du Terme;
24. Dans ces circonstances et conformément aux Ordonnances – Prêt temporaire, le ou vers le 14 août 2023, le Prêteur temporaire a transmis aux Débitrices et à la liste de distribution, un avis de défaut mentionnant notamment ce qui suit (l' « **Avis de défaut** »):
  - a) Le terme de la Facilité temporaire est arrivé à échéance le 25 juillet 2023;
  - b) Les Débitrices sont en défaut de rembourser le solde dû en lien avec la Facilité temporaire qui, en date du 10 août 2023, était d'un montant de 987 649,32 \$ (en sus des intérêts applicables);
  - c) Les sommes dues au Prêteur temporaire en vertu de la Facilité temporaire portent intérêts au taux de 22.20 % par an;

Copie de l'Avis de défaut est produite au soutien des présentes comme **Pièce R-6**;

25. Il est d'ailleurs bon de noter que les Débitrices admettent leur endettement envers le Prêteur temporaire;
26. Le 7 septembre 2023, en vue d'amorcer un échange entre le Prêteur temporaire et McGuire, à propos du processus de restructuration des Débitrices et son financement, les avocats des Débitrices ont organisé une rencontre virtuelle qui s'est tenue sans préjudice et à laquelle ont participé les avocats de McGuire, le Prêteur temporaire et son avocat ainsi que l'avocat des Débitrices;
27. Suite à cette rencontre, le Prêteur temporaire a transmis le ou vers le 1<sup>er</sup> novembre 2023, une offre à McGuire afin de désintéresser cette dernière de l'hypothèque immobilière qu'elle détient sur les quatre (4) terrains à Eastman;
28. En date des présentes, le Prêteur temporaire n'a reçu aucune réponse de McGuire relativement à cette offre et doit donc présumer que celle-ci a été refusée;
29. Qui plus est, considérant le Recours entrepris par McGuire contre l'administrateur des Débitrices, le Prêteur temporaire ne peut que conclure que McGuire n'a plus confiance au processus de restructuration mis en place par les Débitrices ce qui milite donc en faveur du PSIV;
30. Par ailleurs, dans le cadre de l'Avis de défaut (R-6), le Prêteur temporaire a invité les Débitrices à le contacter afin d'éviter l'institution de procédures judiciaires et la réalisation de la Sûreté;
31. Or, malgré les efforts et démarches mis de l'avant par le Contrôleur et les Débitrices, ces dernières n'ont toujours pas été en mesure de rembourser la Facilité de crédit due à la Requérante, n'ont pas été en mesure d'effectuer un quelconque paiement d'intérêts depuis le 31 août 2023 et ne sont pas en mesure de proposer une quelconque solution visant à corriger les défauts mentionnés à l'Avis de défaut, faute de liquidité et de revenu;
32. En date du 1<sup>er</sup> mars 2024, la somme totale due par les Débitrices aux termes de la Facilité temporaire est de **1 111 726.03\$**;

33. À cette somme, s'ajoute le montant de la créance garantie de la Requérante et de La Société de portefeuille Michel d'un montant total de **9 183 322.60\$** au 1<sup>er</sup> mars 2024, laquelle grève la quasi-totalité des Actifs visés;
34. Par ailleurs, à la lumière des dernières discussions entre le Prêteur temporaire et le Contrôleur, il n'y a aucune probabilité que la Facilité temporaire puisse être remboursée partiellement ou totalement à court ou moyen terme;
35. Dans ces circonstances, le Prêteur temporaire n'a d'autre choix que de procéder à la réalisation de sa Sûreté, et ce, par le biais de la mise en place du PSIV sollicité dans le cadre de la présente Demande;

#### **IV. LE PROCESSUS DE SOLLICITATION D'INVESTISSEMENTS ET DE VENTE D'AVRIL 2023**

36. Le **19 avril 2023**, à la demande des Débitrices, la Cour a rendu une troisième ordonnance (la « **Troisième ordonnance** ») par le biais de laquelle elle a notamment autorisé un processus formel de sollicitation d'investissements et de vente pour des actifs spécifiques des Débitrices devant être dirigé par le Contrôleur selon les termes joints en annexe à la Troisième ordonnance (le « **PSIV antérieur** »);
37. Tel qu'il appert des rapports du Contrôleur datés du 27 juin et 12 juillet 2023, au cours des mois qui ont suivi, le Contrôleur, conformément à la Troisième ordonnance, a mené le PSIV antérieur avec l'assistance des Débitrices en vue de la vente des actifs suivants (collectivement désignés comme les « **Actifs mis en vente** ») :
  - a) L'universalité des actifs de Vertendre St-Siméon, incluant des terrains situés à Port-au-Persil dans la municipalité de Saint-Siméon (les **Terrains St-Siméon**), les droits et intérêts dans le projet intégré de développement de ces terrains et les droits et intérêts dans les promesses d'achat de tiers visant une partie des terrains;
  - b) Les droits et intérêts d'Investissements dans tous les actifs utilisés pour la gestion et la location d'Unités d'hébergement, de même que les contrats de gestion et location intervenus entre Investissements et des tiers;
  - c) Les droits et intérêts de Fabrique ou de toute autre Débitrice dans les contrats intervenus avec des tiers pour la construction à St-Siméon d'Unités d'hébergement de type Zoobox; et
  - d) Les droits et intérêts des Débitrices dans toute propriété intellectuelle, brevet, marque de commerce, plan, dessin et design, relatifs à la construction des Unités d'hébergement de type « Zoobox », à leur aménagement, à leur gestion et location et à l'utilisation du nom « Zoobox ».

Le tout tel qu'il appert d'une copie des rapports du Contrôleur datés des 27 juin et 12 juillet 2023, communiquée, *en liasse*, au soutien des présentes comme **Pièce R-7**;

38. L'approbation du présent le PSIV est donc une suite logique du PSIV antérieur;
39. Le **27 juin 2023**, les Débitrices ont déposé une *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution, pour augmenter la charge d'administration et pour une prolongation de la suspension des procédures* (la **Requête pour l'émission d'une**

**quatrième ordonnance**) par le biais de laquelle les Débitrices ont demandé à la Cour d'émettre une quatrième ordonnance (la **Quatrième ordonnance**) qui prévoirait notamment l'approbation de la transaction (la **Transaction**) découlant d'une offre d'achat bonifiée (l' « **Offre d'achat** ») intervenue entre les Débitrices, en qualité de vendeurs, et Vertendre s.e.c., en qualité d'acheteur;

40. Le 1<sup>er</sup> août 2023, la Cour a rendu la Quatrième ordonnance par le biais de laquelle elle a notamment approuvé la Transaction envisagée dans l'Offre d'achat;

## V. LES ACTIFS RÉSIDUELS DES DÉBITRICES

41. Selon les informations obtenues du Contrôleur, en date des présentes, les Débitrices demeurent propriétaires des actifs suivants (les « **Actifs résiduels** ») :

a) Les droits et intérêts d'Investissements et de Zoobox ou de toute autre Débitrice dans les terrains situés dans la municipalité d'Eastman, lesquels comprennent :

i) Des terrains qui ne peuvent être développés en raison de modifications réglementaires adoptées par la municipalité d'Eastman (les « **Terrains non constructibles** »);

ii) D'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

iii) Les droits et intérêts d'Investissements et de Zoobox ou de toute autre Débitrice dans tout recours pouvant être lié aux Terrains non constructibles et aux Terrains constructibles, notamment les droits et intérêts d'Investissements et de Zoobox dans le litige les opposant à la municipalité d'Eastman (le **Litige Eastman**) en lien avec les Terrains non constructibles.

b) L'immeuble dont Fabrique est propriétaire (l' « **Immeuble Fabrique** »).

42. En ce qui concerne le Litige Eastman, le Prêteur temporaire a d'abord expliqué aux Débitrices qu'il ne voulait plus être le seul à assumer les risques financiers du Litige Eastman, au bénéfice de l'ensemble des créanciers;

43. Le Prêteur temporaire est en effet le seul qui a démontré par le passé un intérêt à accorder aux Débitrices le financement nécessaire et essentiel à la poursuite des démarches entamées en lien avec les Actifs résiduels, principalement quant au Litige Eastman;

44. Or, ni McGuire ni d'autres créanciers n'ont informé le Contrôleur ou le Prêteur temporaire de leur intention de participer au financement des coûts liés au Litige Eastman, litige qui est toujours pendant;

45. En ce qui concerne l'Immeuble Fabrique, il appert que depuis le prononcé de la Cinquième ordonnance, le Contrôleur a confié à un courtier immobilier le mandat de trouver un acheteur pour l'Immeuble Fabrique;

46. Or, il appert qu'en date des présentes, aucune offre n'a été acceptée relativement à la vente de l'Immeuble Fabrique;

47. Par ailleurs, considérant que la créance de IQ est prioritaire à la Charge du Prêteur temporaire, la vente de cet actif ne permettra pas dans tous les cas de payer partiellement ou totalement la Facilité temporaire;
48. Par conséquent, le Prêteur temporaire sollicite l'intervention de cette honorable Cour afin d'approuver le PSIV visant les Actifs résiduels, excluant l'Immeuble Fabrique (les « **Actifs visés** »), en la forme substantiellement conforme au Projet d'Ordonnance (R-1);
49. Les Actifs visés sont plus amplement détaillés à l'Annexe B du Projet d'Ordonnance (R-1);
50. Ce PSIV sera mis en place en collaboration avec le Contrôleur et les Débitrices, selon les modalités et l'échéancier prévus aux Annexes A et B du Projet d'Ordonnance (R-1);
51. Dans les présentes circonstances, il est indéniable qu'il serait préférable et dans l'intérêt des créanciers en général de monétiser immédiatement la valeur des Actifs visés considérant l'absence de financement additionnel visant le développement de ceux-ci à court ou moyen terme;
52. Cette façon de faire permettra à un acheteur éventuel de se porter acquéreur des Actifs visés, de même que les droits et intérêts dans les 18 promesses d'achat de tiers qui ont versé des dépôts totalisant un montant d'environ 650 000\$ relativement aux Terrains non constructibles et aux Terrains constructibles (ci-après collectivement les « **Terrains visés** »);
53. Cette situation était d'ailleurs la même que celle qui a amené le Tribunal à rendre la Troisième et Quatrième ordonnance relativement au PSIV antérieur visant, notamment les Terrains St-Siméon;
54. Il est également essentiel de permettre aussi à un acheteur éventuel de se porter acquéreur des droits et intérêts dans le Litige Eastman, lesquels sont accessoires aux Terrains visés;
55. Vraisemblablement, le PSIV permettra également de payer l'ensemble des Charges en vertu de la LACC, dont les professionnels impliqués qui sont impayés;
56. Tout comme dans le PSIV antérieur, considérant les promesses d'achat déjà conclues à l'égard de certains des Terrains visés, il est entendu que la vente des Actifs visés sera conditionnelle à l'engagement irrévocable de tout acheteur éventuel de respecter ces promesses d'achat, ce qui aura pour effet de permettre aux tiers qui ont versé des dépôts de ne pas risquer de perdre ceux-ci dans le cadre de la restructuration des Débitrices aux termes des procédures sous la LACC;
57. En conséquence, la Requérante demande à la Cour d'être autorisée, en collaboration avec le Contrôleur et les Débitrices, à entreprendre les démarches nécessaires en vue de procéder à la vente des Actifs visés, le tout selon le PSIV dont les modalités et l'échéancier sont prévus aux Annexes A et B du Projet d'Ordonnance (R-1);
58. Il est par ailleurs plus avantageux pour l'ensemble des créanciers que le PSIV soit conduit sous la supervision du Contrôleur et du Tribunal dans le cadre des procédures sous la LACC, avec un processus organisé visant à intéresser des acheteurs éventuels, par

rapport notamment à l'exercice par la Requérante de ses droits hypothécaires ou d'une nomination d'un séquestre;

## **VI. ORDONNANCES RECHERCHÉES**

59. Advenant l'émission des ordonnances recherchées, le Contrôleur, en consultation avec les Débitrices et le Prêteur temporaire, entend mettre en place le PSIV, Pièce R-1;
60. La Suspension des procédures et les effets de l'Ordonnance initiale expirent le 3 avril 2024;
61. Afin de mettre en œuvre le PSIV et ne pas perturber celui-ci, il est dans l'intérêt des parties qu'une ordonnance soit rendue en vertu de la LACC prévoyant la prolongation de la Suspension des procédures et des effets de l'Ordonnance initiale jusqu'au **3 juin 2024**;
62. La prolongation permettra également la continuation des démarches judiciaires visant le Litige Eastman et la continuation de la mise en vente de l'Immeuble Fabrique;
63. Selon les informations obtenues du Contrôleur, les Débitrices ne génèrent plus de revenus et ses seules dépenses significatives sont envers le Contrôleur, leurs procureurs, autant dans le présent dossier de restructuration que dans le Litige Eastman, ainsi que les experts dont les services ont été retenus dans le Litige Eastman;
64. Pour s'assurer de la collaboration des professionnels mentionnés au paragraphe précédent et suite aux discussions avec le Contrôleur, le Prêteur temporaire demande l'augmentation de la Charge d'administration et de la Charge d'administration Litige Eastman jusqu'à concurrence d'un montant de 675 000\$ pour la Charge d'administration et d'un montant de 175 000\$ pour la Charge d'administration Litige Eastman, au lieu des montants actuels de 475 000 \$ et 75 000\$;
65. Selon les Débitrices et le Contrôleur, ces majorations de la Charge d'administration et de la Charge d'administration Litige Eastman sont justes et raisonnables au vu des factures émises et non payées de ces professionnels;
66. Également, ces majorations sont justifiées par la prolongation de la Suspension des procédures qui est recherchée par le biais des présentes ainsi qu'en raison des démarches qui seront entreprises durant cette période, notamment en lien avec le PSIV;
67. Le Contrôleur et les procureurs des Débitrices dans le présent dossier de restructuration ont assuré la Requérante qu'ils continueront à conseiller les Débitrices et à offrir leur support dans la mesure où le paiement de leurs honoraires et débours professionnels sont suffisamment garantis par la Charge d'administration;
68. Considérant la nature de la présente Demande, il est justifié de demander que le jugement rendu soit exécutoire nonobstant appel;
69. Pour les motifs dont il est fait état dans la présente Demande, la Requérante soumet respectueusement à la Cour que les ordonnances recherchées sont appropriées et nécessaires;

**POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :**

**ACCUEILLIR** la présente Demande;

**RENDRE** une septième ordonnance en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* substantiellement dans la même forme que le Projet d'Ordonnance, Pièce R-1;

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

MONTREAL, le 27 mars 2024



---

**GOWLING WLG (CANADA) S.E.N.C.R.L., s.r.l.**  
Avocats de la Requérante

---

## DÉCLARATION SOUS SERMENT

---

Je soussigné, Simon Ouellet, représentant dûment autorisé d'Immofinn S.E.C., ayant un domicile professionnel au 374, place Beauregard, Richelieu (Québec) J3L 5R3 déclare solennellement que les faits allégués à la présente Demande sont, à ma connaissance, vrais.

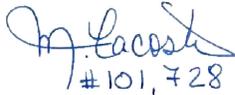
ET J'AI SIGNÉ :



---

SIMON OUELLET

Serment prêté devant moi,  
à Montréal, le 27 mars 2024



#101, 728

---

Commissaire à l'assermentation  
pour le Québec

## AVIS DE PRÉSENTATION

---

Destinataires :

### **LES DÉBITRICES**

A/S ME CHRISTIAN ROY | ME GUILLAUME  
ROUX-SPITZ  
NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA  
S.E.N.C.R.L., s.r.l. / LLP  
Complexe Jules-Dallaire 2828, boul. Laurier,  
# 1500 – Tour Norton Rose  
Québec (Québec) G1V 0B9  
Courriels :

[christian.roy@nortonrosefulbright.com](mailto:christian.roy@nortonrosefulbright.com)  
[guillaume.roux-pitz@nortonrosefulbright.com](mailto:guillaume.roux-pitz@nortonrosefulbright.com)  
[notifications-que@nortonrosefulbright.com](mailto:notifications-que@nortonrosefulbright.com)

### **MCGUIRE PROJET MANAGEMENT A/S PIERRE-MARC GODIN-LECOMTE**

108, Q House, Furze Road  
Sandyford, Dublin 18 (Irlande)  
Courriel : [pmlecompte@mcguirepm.com](mailto:pmlecompte@mcguirepm.com)

### **BCF**

#### **A/S ME FRANÇOIS VALIN ET ME GENEVIÈVE MCLEAN**

Complexe Jules-Dallaire, T1  
2828, boulevard Laurier, bureau 1200  
Québec (Québec) G1V 0B9  
Courriel : [françois.valin@bcf.ca](mailto:françois.valin@bcf.ca)  
[Geneviève.mclean@bcf.ca](mailto:Geneviève.mclean@bcf.ca)

### **SOCIÉTÉ DE PORTEFEUILLE MICHEL INC.**

**A/S SIMON OUELLET | MICHEL BEAUDRY**  
1000, rue De La Gauchetière Ouest,  
Bureau 3700  
Montréal (Québec) H3B 4W5  
Courriel :  
[simon.ouellet@immofinn.ca](mailto:simon.ouellet@immofinn.ca)  
[mbeaudry@financierimmobilier.ca](mailto:mbeaudry@financierimmobilier.ca)

### **LA CAISSE DESJARDINS DU LAC- MUMPHRÉMAGOG**

**A/S M. MICHEL GODBOUT**  
200, rue des Commandeurs, 4<sup>e</sup> étage Ouest  
Lévis (Québec) G6V 7N5  
Courriel : [michel.r.godbout@desjardins.com](mailto:michel.r.godbout@desjardins.com)

### **INVESTISSEMENT QUÉBEC A/S GEORGES ETIENNE PERRON ET ME MAYA M'SEFFAR**

200, rue Belvédère Nord, local 3.10  
Sherbrooke (Québec) J1H 4A9  
Courriel :  
[Maya.MSeffar@invest-quebec.com](mailto:Maya.MSeffar@invest-quebec.com)  
[GeorgesEtienne.Perron@investquebec.com](mailto:GeorgesEtienne.Perron@investquebec.com)

### **MCCARTHY TÉTRAULT A/S ME HUGO BABOS-MARCHAND ET ME FRANÇOIS ALEXANDRE TOUPIN**

Bureau MZ400  
1000, rue De La Gauchetière Ouest  
Montréal (Québec) H3B 0A2  
Courriel : [hbmarchand@mccarthy.ca](mailto:hbmarchand@mccarthy.ca)  
[fatoupin@mccarthy.ca](mailto:fatoupin@mccarthy.ca)

### **AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC A/S ME DANIEL CANTIN**

400 Boulevard Jean Lesage  
Québec (Québec) G1K 8W1  
Courriel : [DanielCantin@revenuquebec.ca](mailto:DanielCantin@revenuquebec.ca)

**AGENCE DU REVENU DU CANADA  
A/S ME KIM SHEPPARD ET ME JOSHUA  
BOUZAGLOU**

Courriel :  
[kim.sheppard@justice.gc.ca](mailto:kim.sheppard@justice.gc.ca)  
[joshua.bouzaglou@justice.gc.ca](mailto:joshua.bouzaglou@justice.gc.ca)

**AGENCE DE DÉVELOPPEMENT  
ÉCONOMIQUE DU CANADA  
A/S ME CHRISTOPHE LAURENCE**

284 rue Wellington,  
Ottawa (Ontario) K1A 0H8  
Courriel : [christophe.laurence@justice.gc.ca](mailto:christophe.laurence@justice.gc.ca)

**PRENEZ AVIS** que la présente *Demande de la requérante pour l'émission d'une septième ordonnance visant à proroger les effets de l'ordonnance initiale, à augmenter certaines charges prioritaires et pour approuver un processus formel de sollicitation d'investissements et de vente pour certains actifs des débitrices* sera présentée pour adjudication devant l'honorable juge Gaétan Dumas, J.C.S., siégeant en chambre commerciale dans et pour le district de Bedford, le **3 avril 2024**, en **salle D** du palais de justice de Granby situé au 77, rue Principale, Édifice Roger-Paré, Granby (Québec) J2G 9B3, à **9H30**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu par visioconférence Teams.

**PRENEZ AVIS** que toute partie intéressée souhaitant contester la présente Demande doit notifier son intention à la liste de distribution au plus tard à **14h00** le **2 avril 2024**.

**Rejoignez la réunion maintenant**

ID de réunion : 264 564 733 17  
Code secret : DywKFJ

**Appel par téléphone**

[+1 873-500-2156](tel:+18735002156), [944814539#](tel:+1944814539) Canada, Sherbrooke  
[833\) 450-1741](tel:+18334501741), [944814539#](tel:+1944814539) Canada (Gratuit)  
[Trouvez un numéro local](#)

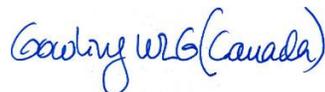
ID de conférence téléphonique : 944 814 539#

**Se connecter à un périphérique de vidéoconférence**

Clé de locataire : [teams@teams.justice.gouv.qc.ca](mailto:teams@teams.justice.gouv.qc.ca)  
ID vidéo : 112 169 380 0

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

MONTRÉAL, le 27 mars 2024



---

**GOWLING WLG (CANADA) S.E.N.C.R.L., s.r.l.**  
Avocats de la Requérante