

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

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

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

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

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

-et-

LA FABRIQUE ZOOBOX INC.

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

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

-et-

RAYMOND CHABOT INC.,

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

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

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

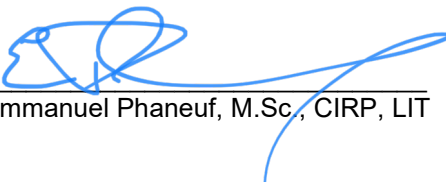
À L'UN DES HONORABLES JUGE DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGANT EN CHAMBRE COMMERCIALE DANS ET POUR LE DISTRICT DE BEDFORD.

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

Le 17 avril 2023

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur

Par :


Emmanuel Phaneuf, M.Sc., CIRP, LIT

1. INTRODUCTION ET MISE EN CONTEXTE

- 1.1. Le 20 janvier 2023, à la suite d'une demande pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la LACC, présentée par Les Investissements de l'Estrie inc. (« IE »), Les Versants d'Orford inc., 9388 3510 Québec inc., Zoobox Canada inc. (« Zoobox Canada »), Vertendre Saint Siméon inc., La Fabrique Zoobox inc. (« La Fabrique ») et 9220 7174 Québec inc., (collectivement le « Groupe Vertendre » ou les « Débitrices »), la Cour Supérieure du Québec (la « Cour ») a émis une ordonnance initiale (l'« Ordonnance initiale ») déclarant que les Débitrices sont des compagnies débitrices au sens de la LACC, ordonnant une suspension des procédures à l'égard des Débitrices, nommant Raymond Chabot inc. à titre de contrôleur (le « Contrôleur ») et accordant diverses autres mesures de redressement.
- 1.2. La Cour a tenu une seconde audience dans le dossier le 30 janvier 2023 pour entendre une demande des Débitrices pour, entre autres, reconduire les conclusions de l'Ordonnance initiale. Une deuxième ordonnance (la « Deuxième Ordonnance ») a été rendue le même jour, laquelle prorogeaient notamment le délai de suspension des procédures jusqu'au 24 avril 2023.
- 1.3. Le présent rapport (le « Rapport ») vise à fournir à la Cour une mise à jour des procédures de restructuration entreprises par les Débitrices et se présente comme suit :
 - Gestes posés par les Débitrices et le Contrôleur depuis la Deuxième Ordonnance (Section 2);
 - Suivi de l'évolution de l'encaisse et mouvements de trésorerie prévisionnels (Section 3);
 - Esquisse de restructuration (Section 4)
 - Processus de sollicitation d'investissements et de vente (Section 5);
 - Différends avec la municipalité d'Eastman (Section 6)
 - Conclusions et recommandations (Section 7).
- 1.4. Le Contrôleur tient également à indiquer à la Cour qu'il a obtenu la pleine collaboration de la direction des Débitrices dans le cadre de son mandat.

2. GESTES POSÉS PAR LES DÉBITRICES ET LE CONTRÔLEUR DEPUIS LA DEUXIÈME ORDONNANCE

2.1. Communications avec les créanciers

- 2.1.1. En sus des informations publiées sur le site internet prévu à cette fin, le Contrôleur s'est entretenu avec de nombreux clients ayant effectué des dépôts sur des terrains ainsi qu'avec multiples créanciers des Débitrices pour répondre à leurs questions et fournir les renseignements demandés.
- 2.1.2. Dans le même ordre d'idée, le Contrôleur a communiqué et/ou rencontré les représentants des principaux créanciers garantis, à savoir Desjardins¹, Investissement Québec, McGuire²

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

² « McGuire » réfère à McGuire Project Management Limited

ainsi que Immofinn³. Les discussions ont porté sur différents aspects du dossier et l'avancement de la restructuration, lesquels sont discutés dans le cadre du Présent rapport.

2.2. Démarches liées au financement intérimaire

2.2.1. Comme prévu à l'entente intervenue avec le Prêteur intérimaire, les Débitrices ont été en mesure de bénéficier de la seconde tranche du financement intérimaire le 17 mars 2023. Les instructions pour le décaissement de la troisième tranche dudit financement ont été transmises au Prêteur intérimaire. Le décaissement devrait suivre dans les prochains jours.

2.2.2. Suivant l'encaissement de la troisième tranche, les Débitrices devraient bénéficier de suffisamment de liquidités pour poursuivre leurs opérations et les démarches de restructuration, et ce, jusqu'à la fin juin, le tout tel qu'il appert des variations prévisionnelles de l'encaisse jointes au Rapport.

2.2.3. Depuis l'Ordonnance initiale, les Débitrices auront ainsi bénéficié d'un financement intérimaire totalisant 1M\$ pour poursuivre leurs opérations et démarches de restructuration. Au-delà de la fin juin, les Débitrices nécessiteront vraisemblablement un financement additionnel.

2.3. Démarches liées à la terminaison et livraison des zoobox

2.3.1. Depuis la Deuxième ordonnance, les Débitrices ont convenu d'une entente avec Constructions Belleau⁴ pour poursuivre la construction et les transactions pendantes. Cette entente a pour objectif de protéger autant Constructions Belleau et les Débitrices que les acquéreurs ultimes des zoobox dans le cadre de la finalisation des travaux.

2.3.2. Somme toute, six (6) ont été livrées depuis la dernière ordonnance. Les Débitrices entendent livrer les sept (7) dernières prévues dans leur carnet de commandes d'ici la fin mai. Les retards observés dans la livraison s'expliquent par des retards occasionnés par les acheteurs, la disponibilité de la main-d'œuvre et certains imprévus dans le cadre des travaux.

2.4. Litige avec la municipalité d'Eastman

2.4.1. Suite à l'ordonnance initiale, plusieurs discussions et rencontres ont eu lieu avec les procureurs des Débitrices. Les Débitrices, avec le concours du Contrôleur, ont maintenu le mandat à l'étude de Dunton Rainville pour les représenter dans le cadre du litige.

2.4.2. Un résumé du litige et des difficultés observées avec la municipalité d'Eastman est présenté dans une section subséquente.

2.5. Développement immobilier à Saint-Siméon

2.5.1. Les Débitrices ont poursuivi les efforts liés au projet de refuge récréotouristique dans le village de Port-au-Persil, localisé dans la municipalité de Saint-Siméon.

³ « Immofinn » réfère à Immofinn SEC

⁴ « Constructions Belleau » réfère à Constructions Christian Belleau inc.

2.5.2. Ce projet s'inscrit précisément dans les objectifs de la municipalité, laquelle mise sur le développement touristique durable et plus particulièrement sur le déploiement d'activités pendant la saison hivernale.

2.5.3. Plus particulièrement, les Débitrices visent à développer un terrain de 16 hectares acquis en 2021 aux fins d'offrir un hébergement en refuge quatre saisons ainsi que des activités de plein air, intégrant les activités de location à Eastman.

2.5.4. Dans ce contexte, un plan d'encadrement a été préparé et présenté aux représentants de la municipalité et de la MRC. D'ailleurs, une rencontre en personne fut organisée à Saint-Siméon, à laquelle, un professionnel en hydrologie, un professionnel de l'urbanisme et les représentants des Débitrices, d'Immofin et du Contrôleur ont notamment participé.

2.5.5. Ce dit plan fut accueilli de façon positive et un échéancier portant sur les prochaines étapes a été établi avec l'objectif de répondre à l'ensemble des critères d'octroi des permis de lotissement et de construction.

2.5.6. Depuis lors, plusieurs étapes ont été franchies, à savoir :

- Un arpenteur-géomètre a été mandaté le ou vers le 31 mars 2023 afin de réaliser les derniers travaux de rénovation cadastrale aux fins de lotir en 24 parties le lot actuel. Le rapport ainsi réalisé fut transmis à la municipalité le ou vers le 13 avril dernier; la débitrice étant présentement en attente auprès de la municipalité et la MRC de l'approbation finale aux fins de soumettre le tout au Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles pour la mise à jour du cadastre. Sous toute réserve, les Débitrices espèrent recevoir les nouveaux cadastres d'ici juillet 2023.
- Une soumission pour la construction des infrastructures (chemins, stationnement, refuge d'accueil, etc.) a été demandée auprès du fournisseur des Débitrices spécialisé en la matière.
- Des soumissions ont été demandées auprès de 3 entrepreneurs pour la construction des refuges. Un total de 23 refuges est prévu dans le plan d'aménagement préliminaire. Les Débitrices et le Contrôleur sont en attente, en date du Rapport, des soumissions.

2.5.7. Les prochaines étapes liées à ce projet nécessiteront des investissements importants, de l'ordre de 1M\$. Dans ce contexte, comme discuté subséquemment, les Débitrices ainsi que le Contrôleur sont d'avis qu'une mise en valeur du projet et des actifs interreliés s'avère non seulement d'actualité, mais essentielle à la restructuration en cours.

2.6. Autres gestes et mesures posés

2.6.1. Suite à l'émission de l'Ordonnance initiale, des avis de suspension des procédures ont été envoyés aux destinataires suivants :

- Le procureur général du Canada;
- Englobe Corp;
- Plomberie Multi-Gaz inc.;
- Commission scolaire des Sommets.

3. SUIVI DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE ET MOUVEMENTS DE TRÉSORERIE PRÉVISIONNELS

Suivi de l'évolution de l'encaisse

3.1. Le tableau ci-dessous présente les variations de l'encaisse réelles vs projetées⁵ pour la période de onze (11) semaines qui s'est terminée le 1^{er} avril 2023 :

(en \$ CAD - non audité)	1-Apr-23			1-Apr-23		
	Semaine 11			Cumul. 11 semaines		
	Réel	Prév.	Écart	Réel	Prév.	Écart
Encaissements						
Terminaison des travaux en cours	-	42 500	(42 500)	160 463	328 074	(167 611)
Revenus de location	37 416	25 000	12 416	318 424	275 000	43 424
Dépôts - TPS/TVQ	-	-	-	2 796	1 142	1 654
Autres	571	-	571	10 627	-	10 627
Financement intérimaire	-	375 000	(375 000)	625 000	1 000 000	(375 000)
	37 987	442 500	(404 513)	1 117 310	1 604 216	(486 906)
Décaissements						
Salaires et avantages sociaux	-	-	-	250 209	263 750	13 541
Finalisation des Zooxbox	38 997	5 100	(33 897)	173 863	56 100	(117 763)
Frais d'exploitation	13 075	22 772	9 697	197 745	150 311	(47 434)
Taxes de vente	-	-	-	-	49 917	49 917
Honoraires professionnels	8 679	-	(8 679)	34 636	7 000	(27 636)
Honoraires professionnels - restructuration	78 093	25 000	(53 093)	208 979	370 000	161 021
	191 827	97 872	(93 955)	937 370	989 982	52 612
Service de la dette						
Frais de financement intérimaire	-	-	-	80 000	80 000	-
Intérêts	4 477	4 321	(156)	37 437	33 369	(4 068)
Capital	-	-	-	3 745	3 320	(425)
	4 477	4 321	(156)	121 182	116 689	(4 492)
	196 304	102 193	(94 111)	1 058 551	1 106 671	48 120
Augmentation (diminution) des liquidités	(158 317)	340 307	(498 624)	58 758	497 545	(438 786)
Encaisse et avances bancaires au début	(103 253)	(163 090)	59 837	(320 328)	(320 328)	-
Encaisse et avances bancaires à la fin	(261 569)	177 217	(438 786)	(261 569)	177 217	(438 786)

3.2. Les écarts observés entre les variations réelles et prévisionnelles s'expliquent comme suit :

3.2.1. Pour l'essentiel, les encaissements relatifs à la location des unités sont supérieurs aux prévisions en raison de l'augmentation graduelle de l'offre de location. Il s'agit d'un écart favorable aux Débitrices. L'écart résulte des hypothèses conservatrices qui ont été utilisées au moment de la préparation des prévisions.

3.2.2. Les encaissements relatifs à la livraison des unités sont plus faibles qu'anticipés. Cet écart s'avère temporaire et s'explique dans les retards dans les projets et les livraisons aux clients. Ces sommes devraient être encaissées et les écarts rencontrés devraient se résorber au cours des prochaines semaines. Les Débitrices estiment être en mesure de finaliser les derniers travaux et livrer les dernières unités à la fin mai 2023.

⁵ Référence : Rapport du contrôleur proposé du 18 janvier 2023

- 3.2.3. Les décaissements relatifs à la finalisation des zoobox ont été supérieurs aux estimations. Au-delà de certains écarts temporaires, il demeure des écarts permanents liés à des coûts de fournitures et matériaux plus élevés que prévu. De nouvelles estimations ont été requises auprès du directeur de production et de l'ingénieur de La Fabrique. En somme, les coûts additionnels, nets des encaissements additionnels, se chiffrent à environ 176 000 \$ pour l'ensemble des treize (13) zoobox qui étaient à livrer.
- 3.2.4. Les honoraires liés à la poursuite de tout litige avec la municipalité d'Eastman ont été encourus depuis l'émission de l'Ordonnance initiale, pour un montant totalisant 63 399,63 \$. Aucun estimé du quantum de ces honoraires n'avait été établi lors de la préparation des variations prévisionnelles. Ces montants seront payés, le tout tel qu'il appert des variations prévisionnelles discutées ci-après, avec l'accord du Prêteur intérimaire.

Mouvements de trésorerie prévisionnels

- 3.3. Les tableaux joints en annexe présentent les variations prévisionnelles de l'encaisse des Débitrices pour la période de 14 semaines se terminant le 15 juillet 2023.
- 3.4. Ces variations prévisionnelles s'appuient sur différentes hypothèses conjecturales établies par la direction des Débitrices. Elles ont été préparées dans l'optique du maintien de la suspension des procédures eu égard au Groupe Vertendre et de la mise en œuvre de l'esquisse de redressement discuté subséquemment.
- 3.5. Dans le même ordre d'idée, les hypothèses liées aux variations prévisionnelles s'inscrivent dans une optique de réduction des dépenses, lesquelles visent à assurer pour l'essentiel les mesures conservatoires.
- 3.6. Les Débitrices prévoient encourir des honoraires liés à la poursuite de tout litige avec la municipalité d'Eastman. Bien que les variations prévisionnelles ne précisent aucun montant, des paiements pourraient être effectués en ce sens avec l'accord du Prêteur intérimaire. Des décisions stratégiques devront être prises à cet égard.
- 3.7. Somme toute, les besoins de fonds nets liés spécifiquement aux opérations pour les 14 prochaines semaines s'établissent à près de 400 000 \$, auxquels s'ajouteront les honoraires et frais de restructuration selon l'implication des professionnels au dossier.

4. ESQUISSE DE RESTRUCTURATION

- 4.1. Les éléments discutés ci-après s'inscrivent dans le cadre de l'esquisse de restructuration présentée dans le premier rapport du Contrôleur et des démarches réalisées depuis lors.
- 4.2. Les prochaines étapes envisagées par les Débitrices consistent à :
- Compléter les travaux et procéder à la livraison des 7 zoobox au carnet de commandes par le biais notamment des activités de La Fabrique;
 - Poursuivre les activités de location de zoobox actuellement exploités par IE aux fins de maintenir l'achalandage et sa valeur sous-jacente;

- Mettre en œuvre un processus de sollicitation d'investissements et de vente (« PSIV ») eu égard au projet à Port-au-Persil ainsi qu'aux actifs et activités complémentaires/excédentaires des Débitrices. Les raisons sous-jacentes à la mise en œuvre de ce processus de même que les démarches envisagées sont détaillées dans une section subséquente;
- Poursuivre les démarches entamées auprès de la municipalité d'Eastman afin d'obtenir une décision judiciaire dans le cadre du litige qui oppose les parties ou, subsidiairement, de convenir d'un règlement au bénéfice des Débitrices et de ses créanciers. Le Contrôleur désire informer la Cour ainsi que les parties intéressées que les différends avec la municipalité ne se limitent pas au litige en cours, mais concernent plusieurs autres demandes en suspens;
- Poursuivre les activités de développement immobilier à Eastman, sous réserve d'une entente ou une décision judiciaire favorable, aux fins de maintenir l'achalandage et, dans la mesure du possible, d'honorer les dépôts clients qui ont été reçus à ce jour;
- Négocier et rechercher une nouvelle entente avec les partenaires financiers actuels/créanciers garantis permettant la continuation des activités du Groupe Vertendre; et,
- Déposer un arrangement au bénéfice des créanciers en général.

5. PROCESSUS DE SOLLICITATION D'INVESTISSEMENTS ET DE VENTE

5.1. Comme mentionné précédemment, les Débitrices souhaitent mettre en œuvre un PSIV eu égard au projet à Port-au-Persil ainsi qu'aux actifs et activités complémentaires au dit projet.

5.2. Cette démarche s'inscrit dans le cadre :

- 5.2.1. De discussions entamées auprès des principaux partenaires financiers des Débitrices, notamment leurs créanciers garantis;
- 5.2.2. De l'opportunité de valoriser le projet à Port-au-Persil, lequel nécessite des investissements non seulement importants, mais dans des délais rapprochés;
- 5.2.3. De l'opportunité de valoriser, en parallèle, les activités de location et de fabrication de refuges à Eastman ainsi que la propriété intellectuelle (la « PI ») afférente développée par les Débitrices jusqu'alors.
 - La valorisation de ces actifs peut s'avérer indissociable à la mise en valeur du projet à Port-au-Persil pour des raisons économiques.
 - En effet, puisque le projet Port-au-Persil repose sur un projet écotouristique intégré, la construction de refuge et la location ultérieure nécessiteront les connaissances développées par les Débitrices ainsi que les infrastructures liées à la location des refuges et l'achalandage afférent. Aux fins de rentabiliser un tel projet, il peut s'avérer économiquement et juridiquement nécessaires que les droits et intérêts de tels actifs (essentiellement des actifs intangibles) accompagnent le fond terre.
 - Dans le même esprit, les Débitrices pourraient avoir besoin d'utiliser la PI dans le cadre de développements éventuels à Eastman advenant un jugement favorable ou une entente avec la municipalité.

- 5.2.4. En l'absence d'une continuité et du développement du projet à Port-au-Persil, La Fabrique ne sera plus en mesure de poursuivre ses activités, lesquelles consistent uniquement à aménager les zoobox. Dans un tel contexte, la mise en valeur en parallèle de l'immeuble détenu par La Fabrique pourrait s'avérer opportune dans les circonstances.
- 5.2.5. La volonté des Débitrices est, d'une part, de préserver et valoriser les promesses d'achat et, d'autre part, de minimiser l'impact auprès des promettants acheteurs sur les terrains à Port-au-Persil. Le Contrôleur rappelle que les prometteurs acheteurs ont versé aux Débitrices des sommes qui totalisent environ 220 000 \$ à titre de dépôts relatifs à des promesses d'achat, lesquels dépôts ont été investis dans le projet.
- Compte tenu de différentes discussions intervenues entre le Contrôleur et certains promettants acquéreurs, le Contrôleur est d'avis que l'opportunité de valoriser à sa valeur ajoutée le projet à Port-au-Persil pourrait s'avérer limitée dans le temps, certains ayant déjà manifesté leur intention de se retirer.
 - Il n'est ni illogique ni utopique de croire qu'un acquéreur éventuel, dans le cadre d'un processus de mise en valeur du site et des actifs accessoires, désire poursuivre les transactions envisagées.
- 5.3. Dans ce contexte, le Contrôleur recommande la mise en place d'un PSIV qui aura pour objet de mettre en valeur :
- 5.3.1. Le fond de terre à Port-au-Persil ainsi que les droits et intérêts dans les promesses d'achat et toutes autres ententes de location et/ou liées à la construction des refuges et leurs installations et aménagement.
- 5.3.2. Les droits et intérêts dans l'achalandage (c'est-à-dire les droits et intérêts dans les ententes de location à Eastman) détenu par IE ainsi que les droits et intérêts dans la PI et les autres actifs liés aux activités de gestion et location.
- 5.3.3. La propriété des droits et intérêts dans la PI liée au développement et la construction des zoobox (refuges) ainsi que leur aménagement détenu par IE, Zoobox Canada et La Fabrique, étant entendu que les Débitrices doivent pouvoir en conserver l'usage, de même que Zoobox Ireland Limited qui devra pouvoir continuer à utiliser le nom « zoobox ».
- 5.4. Considérant une cessation possible des activités de La Fabrique, à moins d'un règlement rapide du litige à Eastman et un retour au projet initial, de même qu'une valorisation immédiate du projet à Port-au-Persil, les installations de La Fabrique deviendront éventuellement des actifs excédentaires et non requis par les Débitrices. Dans ce contexte, considérant la nature des actifs de La Fabrique, le Contrôleur suggère de solliciter dès maintenant le marché pour l'immeuble détenu par La Fabrique via un courtier immobilier. Advenant une offre intéressante, sujet à l'approbation des créanciers garantis des Débitrices, les Débitrices pourraient subséquemment s'adresser à la Cour pour obtenir l'autorisation de vendre cet actif.
- 5.5. Les créanciers garantis ont été informés des démarches proposées décrites précédemment ainsi que des raisons sous-jacentes. Sous réserve de commentaires ou manifestations contraires de leur part, aucune opposition n'a été manifestée à ce jour par ces derniers auprès du Contrôleur.

6. DIFFÉRENDS AVEC LA MUNICIPALITÉ D'EASTMAN

Mise en contexte

- 6.1. La procédure de restructuration entamée par les Débitrices résulte, a priori, de différends avec la municipalité d'Eastman en lien avec la réalisation de projets de développement immobilier récréotouristique d'envergure sur le territoire d'Eastman.
- 6.2. Ces projets visaient, essentiellement, à mettre en marché des résidences, chalets, gîtes, refuges et autres établissements d'hébergement récréotouristique, le tout à l'intérieur d'un ensemble immobilier aménagé dans une perspective de protection et de conservation du milieu naturel environnant.
- 6.3. Le site choisi pour l'implantation des projets se situe sur le versant sud-ouest du mont Orford et du mont Sylvio-Lacharité, à Eastman, s'agissant d'un lieu localisé hors du périmètre urbain et possédant toutes les caractéristiques recherchées pour l'implantation de tel type de projet;
- 6.4. Ce site, d'une superficie totale approximative de 203 hectares, est majoritairement boisé et non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout d'Eastman;
- 6.5. Une partie de ce site est, par ailleurs, définie par la MRC de Memphrémagog et par la municipalité d'Eastman comme étant un « Paysage naturel d'intérêt supérieur », ce qui, jusqu'à tout récemment, ne constituait pas un obstacle à la réalisation des projets de développement des Débitrices;
- 6.6. Non sans embûche, les Débitrices ont entrepris les démarches nécessaires à la réalisation de leurs projets de développement il y a approximativement vingt (20) ans;
- 6.7. En effet, au mois de juin 2003, elles ont acquis de nombreux terrains sur le territoire de la municipalité d'Eastman.
- 6.8. Puis, entre 2008 et 2011, elles ont entrepris diverses démarches auprès de la municipalité d'Eastman afin de mettre sur pied un premier projet pilote concernant l'aménagement de chalets et de refuges;
- 6.9. Un Plan d'aménagement d'ensemble (« PAE ») a ainsi été soumis en 2011 à la municipalité d'Eastman et des terrains (que les Débitrices possédaient déjà) ont été cédés à cette dernière à titre de contribution pour fins de parcs et terrains de jeux.
- 6.10. C'est ainsi qu'à la fin de l'année 2011, une première construction a vu le jour, laquelle a ensuite été suivie par l'aménagement de plusieurs dizaines d'autres, les Débitrices investissant alors des sommes considérables dans la poursuite de leurs projets.
- 6.11. Au fil des ans, malgré tous les efforts déployés par les Débitrices et leurs investissements considérables, la municipalité d'Eastman a entrepris de modifier à plusieurs reprises sa réglementation d'urbanisme, retardant ou empêchant la réalisation des projets de développement.
- 6.12. Parmi ces modifications, soulignons principalement l'adoption, le ou vers le 7 mars 2022, du *Règlement n° 2022-02 amendant le règlement de lotissement n° 2012-09 tel qu'amendé de la Municipalité d'Eastman*.
- 6.13. Par ce règlement, la municipalité d'Eastman a prohibé définitivement toute opération cadastrale relative à une rue ou un chemin à l'intérieur d'un « Paysage naturel d'intérêt supérieur », ce qui a pour effet, selon les Débitrices, de supprimer toute utilisation raisonnable qu'elles pourraient faire

de leurs terrains situés dans un tel « Paysage naturel d'intérêt supérieur » et, incidemment, de les exproprier sans indemnité.

Litige Eastman

- 6.14. Dans le contexte précité, le ou vers le 7 avril 2022, les Débitrices⁶ n'ont eu d'autre choix que de déposer une Demande de pourvoi en contrôle judiciaire et dommages-intérêts (« Demande de pourvoi »), une copie de la Demande de pourvoi étant jointe en annexe.
- 6.15. Par cette Demande de pourvoi, les Débitrices visaient essentiellement à obtenir une déclaration selon laquelle l'adoption du Règlement n° 2022-02 constitue une expropriation déguisée, et ce, parce que ce règlement proscrit toute utilisation raisonnable de leurs propriétés;
- 6.16. Les Débitrices y soutenaient également que le Règlement n° 2022-02 serait nul en raison de son caractère abusif et du fait qu'il n'aurait pas été régulièrement adopté;
- 6.17. Depuis l'introduction de cette Demande de pourvoi, différentes étapes ont été franchies :
- 6.17.1. Les interrogatoires préalables des représentants de chaque partie ont été tenus et les engagements souscrits ont été communiqués.
- 6.17.2. Une scission de l'instance a été accordée par madame la juge Johanne Brodeur, J.C.S., afin de traiter séparément les moyens se rapportant à l'adoption du Règlement n° 2022-02 et ceux se rapportant à l'expropriation déguisée.
- 6.17.3. Des avis de gestion ont été présentés afin de fixer (et prolonger) le délai pour le dépôt de mémoires et/ou des actes de procédure modifiés.
- 6.17.4. Le ou vers le 24 mars 2023, considérant l'évolution de la jurisprudence, la Demande de pourvoi a été modifiée, laquelle demande modifiée est également jointe en annexe.
- 6.17.5. Depuis ce moment, les conclusions recherchées par les Débitrices sont les suivantes :
- Condamner la municipalité d'Eastman à verser aux Débitrices une indemnité pour expropriation déguisée de 14 985 000,00 \$ (à parfaire), en plus des intérêts et de l'indemnité additionnelle prévue par la loi.
 - Condamner la municipalité d'Eastman à rembourser aux débitrices les taxes municipales acquittées sur ses propriétés depuis l'avis de motion du 10 janvier 2022.
 - Condamner la municipalité d'Eastman à payer aux Débitrices la somme de 3 165 185,00 \$ à titre de compensation en raison des terrains déjà cédés pour fins de parcs.
 - Subsidiairement, annuler le Règlement n° 2022-02, notamment pour les motifs d'expropriation déguisée.

⁶ Les Défenderesses à la Demande de pourvoi sont IE, Zoobox Canada et Gîte du Lac à la Source inc.

- 6.17.6. Suivant le dépôt de la demande modifiée, des discussions (que le Contrôleur jugeait saines) sont intervenues entre les procureurs des parties, ces discussions se rapportant notamment au déroulement des prochaines étapes du dossier.
- 6.17.7. En dépit de ces discussions, les Débitrices se sont vu notifier une opposition à la Demande de pourvoi modifiée, ce à quoi elles ont répondu en déposant une demande pour être autorisées à modifier la Demande de pourvoi selon les conclusions mentionnées précédemment.
- 6.17.8. Une audition de gestion s'est tenue le 12 avril dernier, étant alors convenu avec le Tribunal que l'audition sur la modification de la Demande de Pourvoi aurait lieu le 3 mai 2023.

Autres différends

- 6.18. Outre le litige précédent, les Débitrices font également face à des délais abusifs et des demandes démesurées de la part de la municipalité d'Eastman relativement à d'autres terrains qu'elles tentent de développer. La municipalité tente vraisemblablement d'empêcher la réalisation de tout projet de développement futur.
- 6.19. À titre d'illustration, le Contrôleur réfère au dossier « Montagnard » dans le cadre duquel les Débitrices disposent de promesses d'achat permettant une valorisation nette (après les dépôts en main) de près de 1,6M\$. Des efforts et des sommes importantes ont été investis par les Débitrices pour ce dossier. Or, malgré ces démarches qui s'étirent depuis plus de quatre (4) années, les Débitrices ne sont toujours pas en mesure de réaliser le développement envisagé.
- 6.20. Les Débitrices, avec le concours du Contrôleur, espèrent toujours pouvoir collaborer avec la municipalité d'Eastman pour mener à terme ses projets futurs. Sans cette collaboration, les Débitrices devront évaluer les moyens légaux qui leur sont ouverts pour faire valoir leurs droits.
- 6.21. Le Contrôleur rappelle que le succès de la restructuration des Débitrices passe nécessairement par la résolution des différends avec la municipalité d'Eastman.

7. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

- 7.1. La Deuxième Ordonnance prévoyait le maintien de la suspension des procédures, et ce, jusqu'au 24 avril 2023. Dans le cadre de la troisième demande, les Débitrices demandent une prorogation de la suspension des procédures jusqu'au 30 juin 2023.
- 7.2. Selon les variations prévisionnelles de l'encaisse préparées par la Direction et revues par le Contrôleur, les Débitrices disposent de suffisamment de liquidités pour maintenir leurs opérations durant la période de prorogation demandée.
- 7.3. La suspension des procédures ainsi demandée permettrait aux Débitrices de poursuivre leur restructuration telle que présentée dans l'esquisse de restructuration. À la lumière des faits et gestes intervenus depuis l'Ordonnance initiale, le Contrôleur est d'avis que les efforts de restructuration que les Débitrices entendent poursuivre sont raisonnables et justifiés dans les circonstances. Telle prorogation appert à l'avantage de l'ensemble des créanciers des Débitrices.
- 7.4. Le Contrôleur est également d'avis que la mise en œuvre d'un PSIV est non seulement une opportunité, mais un mécanisme approprié dans les circonstances actuelles aux fins de valoriser

certaines actifs et mitiger les passifs actuels et éventuels. Dès lors, le Contrôleur appuie le PSIV tel qu'envisagé par les Débitrices.

- 7.5. Dans le même esprit, le Contrôleur est d'opinion que la mise en valeur de l'immeuble détenu par La Fabrique s'avère opportun et au bénéfice des Débitrices et leurs créanciers.

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