

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

No : 200-11-028745-233

DATE : 30 novembre 2023

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JEAN-FRANÇOIS ÉMOND,
J.C.S.**

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

AVENTURA PHASE VII INC.

et

AVENTURA PHASE VIII INC.

et

AVENTURA PHASE IX INC.

et

AVENTURA PHASE X INC.

Débitrices / Requérantes

et

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur

**ORDONNANCE RELATIVE À LA CONVOCATION ET LA TENUE D'UNE
ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS**

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la requête présentée par les Débitrices pour obtenir une ordonnance afin d'établir la procédure pour la convocation et la tenue d'une assemblée des Créanciers et la déclaration

sous serment au soutien de celle-ci (la « **Requête** ») et des arguments des avocats du Contrôleur et des Débitrices;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

I. SIGNIFICATION

[2] **DÉCLARE** que les Débitrices ont donné un avis préalable suffisant de la présentation de la Requête aux parties intéressées ;

II. DÉFINITIONS

[3] **DÉCLARE** que, sauf indication contraire, les termes suivants de la présente ordonnance (l'« **Ordonnance** ») ont le sens qui leur est attribué ci-dessous¹ :

« **Assemblée des Créanciers** » désigne toute assemblée des Créanciers des Débitrices à être convoquée afin de voter sur le Plan et tout ajournement ou suspension de celle-ci ;

« **Avis aux Créanciers** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe [19] des présentes ;

« **Contrôleur** » désigne Raymond Chabot Inc., agissant à titre de contrôleur des Débitrices en vertu de l'Ordonnance initiale ;

« **Créancier** » désigne toute Personne ayant une Réclamation et peut, si le contexte le requiert, inclure le cessionnaire d'une Réclamation, ou un fiduciaire, séquestre intérimaire, séquestre, séquestre et gérant, ou toute autre Personne agissant pour le compte de cette Personne. « Créancier » n'inclut toutefois pas un Créancier Exclu quant à la réclamation de cette Personne résultant d'une Réclamation Exclue;

« **Créancier Connu** » désigne un Créancier dont la Réclamation apparaît dans les livres et registres des Débitrices;

« **Date de Détermination** » désigne le 24 août 2023;

« **Débitrices** » désigne Aventura Phase VII Inc., Aventura Phase VIII Inc., Aventura Phase IX Inc. et Aventura Phase X Inc.;

« **Documents relatifs à l'Assemblée des Créanciers** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe [19] ;

¹ Les termes en majuscules qui ne sont pas autrement définis dans la présente Ordonnance ont le sens qui leur est attribué dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations rendue le 24 août 2023 par l'honorable Jean-François Émond, j.c.s. ou dans le Plan, selon le cas.

« **Jour Ouvrable** » désigne n'importe quel jour, sauf un samedi, un dimanche ou un jour férié (tel que défini à l'article 82 du Code de procédure civile, R.L.R.Q. c. C -25.01, tel qu'amendé);

« **LACC** » désigne la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. (1985), ch. C-36, telle qu'amendée ;

« **LFI** » désigne la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R., 1985, ch. B-3, telle qu'amendée ;

« **Liste des Créanciers** » désigne la liste de tous les Créanciers Connus ;

« **Ordonnance initiale** » désigne l'ordonnance de ce Tribunal rendue en vertu de la LACC le 24 août 2023, telle que modifiée et/ou reformulée de temps à autres, incluant le 31 août 2023 et le 30 novembre 2023;

« **Ordonnance relative au traitement des réclamations** » désigne l'ordonnance de ce Tribunal rendue en vertu de la LACC le 30 août 2023, laquelle prévoit notamment la mise en place d'un processus de traitement des Réclamations par le Contrôleur ;

« **Personne** » désigne un particulier, une société par actions, une société à responsabilité limitée ou illimitée, une société en nom collectif ou en commandite, une association, une fiducie, un organisme non doté de la personnalité morale, une coentreprise, une agence ou un organe gouvernemental, ou toute autre entité ;

« **Plan** » désigne le Plan de transaction et d'arrangement conjoint déposé par les Débitrices en vertu de la LACC le 28 novembre 2023, conformément au paragraphe 19 de l'Ordonnance initiale, tel qu'il peut être amendé de temps à autre ;

« **Président** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe [15] ;

« **Preuves de Réclamation** » désigne les formulaires de Preuve de Réclamation dûment complétés, signés et transmis au Contrôleur par des Créanciers conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations ;

« **Procédures sous la LACC** » désigne les procédures relatives aux Débitrices introduites devant le Tribunal en vertu de la LACC ;

« **Procuration** » désigne une procuration pouvant être soumise au Contrôleur par un Créancier ayant une Réclamation aux fins de vote selon

un document substantiellement conforme à celui joint à l'Annexe I des présentes;

« **Réclamation** » désigne tout droit de toute Personne à l'encontre des Débitrices relativement à toutes dettes ou obligations quelconques présentes, futures, dues ou pouvant être dues à cette Personne et tous les intérêts alors courus et les frais payables à leur égard, qu'elles soient liquidées, non liquidées, déterminées, éventuelles, échues, non échues, contestées, non contestées, garanties, non garanties, connues ou inconnues, incluant notamment tout cautionnement ou garantie exécutoire ou non exécutoire, y compris i) le droit ou la faculté de toute Personne de produire une réclamation au titre d'une contribution ou d'une indemnité ou à quelque autre titre, à l'égard de toute question, action ou cause, sur le fondement en totalité ou en partie de faits existant avant ou au moment de la Date de Détermination, ii) toute réclamation relative à des capitaux propres et iii) toute autre réclamation qui constituerait une réclamation au sens de la LACC à la Date de Détermination. Une Réclamation comprend, sans limitation : a) une Réclamation Non Visée ; et b) une Réclamation reliée à la Restructuration, à l'exclusion, dans tous les cas, d'une Réclamation Exclue (telle que cette dernière expression est définie dans le Plan);

« **Réclamation aux fins de Vote** » désigne la Réclamation Prouvée d'un Créancier, y incluant les créances contestées des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction, lesquelles seront traitées conformément à l'article 108(3) LFI. La Réclamation aux fins de Vote exclut i) les autres réclamations non liquidées au moment de l'Assemblée des Créanciers et ii) celles faisant partie d'une catégorie de créanciers ne pouvant pas voter en vertu du Plan, auquel cas « Réclamation aux fins de vote » désigne la Réclamation ou la portion de la Réclamation de ce Créancier admise par le Contrôleur aux fins de vote lors de l'Assemblée des Créanciers, et ce, sans admission quant à la validité ou le quantum de cette Réclamation ou quant au droit de son détenteur à quelque distribution que ce soit en vertu du Plan, le tout, conformément aux dispositions de cette Ordonnance, du Plan ou de la LACC ;

« **Réclamation Prouvée** » désigne le montant de la Réclamation d'un Créancier à la Date de Détermination, établi conformément aux dispositions de la LACC et de l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, et prouvé au moyen de la livraison au Contrôleur d'une Preuve de Réclamation ;

« **Tribunal** » désigne la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) ;

III. RÔLE DU CONTRÔLEUR

- [4] **ORDONNE** que le Contrôleur, en sus de ses droits, devoirs, responsabilités et obligations prescrits en vertu de la LACC ou de toute ordonnance du Tribunal, est, par les présentes, invité et habilité à prendre toute autre mesure et à assurer les autres fonctions qui sont autorisées par la présente Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers ;
- [5] **ORDONNE** que le Contrôleur, dans l'exécution des modalités de la présente Ordonnance, bénéficie de toutes les protections qui lui sont accordées par la LACC ou toute ordonnance du Tribunal, et qu'il n'assume aucune responsabilité ou obligation découlant de l'exécution de ses obligations aux termes de la présente Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers, sauf en cas de faute lourde ;

IV. PLAN DE TRANSACTION ET D'ARRANGEMENT CONJOINT

- [6] **AUTORISE** le dépôt du Plan par les Débitrices;
- [7] **ORDONNE** que les Débitrices puissent, au besoin, amender, modifier et/ou compléter le Plan, le tout en consultation avec le Contrôleur, à tout moment avant l'Assemblée des Créanciers, pourvu que de tels amendements, modifications et/ou ajouts soient effectués par écrit et soient déposés au Tribunal, étant entendu que le Contrôleur publiera sur son site Internet et que les Débitrices notifieront à l'ensemble des parties sur la liste de distribution préparées pour les fins des présentes Procédures sous la LACC, tels amendements, modifications et/ou ajouts;
- [8] **ORDONNE** que la publication sur le site web du Contrôleur et la notification par courriel aux parties sur la liste de distribution de tels amendements, modifications et/ou ajouts, constituent une signification valable et suffisante de tels amendements, modifications et/ou ajouts;

V. ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS

- [9] **DÉCLARE** que le Contrôleur est par la présente autorisé à convoquer, tenir et diriger une Assemblée des Créanciers à une date à être fixée par lui au plus le 22 décembre 2023, ou à toute autre date ultérieure jugée raisonnable par le Contrôleur, en consultation avec les Débitrices, le tout, en personne à Québec (Province de Québec) et/ou par visioconférence, selon ce que le Contrôleur aura déterminé en consultation avec les Débitrices, afin de permettre aux Créanciers ayant une Réclamation aux fins de Vote de d'examiner et, le cas échéant, de voter en faveur de l'approbation du Plan, à moins que les Créanciers ayant une Réclamation aux fins de Vote ne décident, par résolution adoptée à la majorité des voix

(une voix pour chaque dollar d'une Réclamation aux fins de Vote), d'ajourner une Assemblée des Créanciers à une date ultérieure ;

- [10] **DÉCLARE** que les seules Personnes pouvant assister, participer et/ou prendre la parole à une Assemblée des Créanciers sont les Créanciers possédant des Réclamations aux fins de Vote, leurs avocats, les détenteurs de Procuration pour de telles réclamations, les représentants et membres des conseils d'administration des Débitrices, les représentants des Débitrices, les représentants du Contrôleur, le Président (défini au paragraphe [15] des présentes), de même que leurs avocats et conseillers financiers respectifs. Toute autre Personne pourra être admise à l'Assemblée des Créanciers à l'invitation du Président ;
- [11] **DÉCLARE** que les seules Personnes pouvant voter à une Assemblée des Créanciers sont les Créanciers possédant des Réclamations aux fins de vote et les détenteurs de Procuration pour ces réclamations. Chaque Créancier ayant une Réclamation aux fins de vote aura droit à un nombre de votes égal à la valeur en dollars de sa Réclamation aux fins de vote, telle qu'établie par le Contrôleur conformément aux dispositions de l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, de cette Ordonnance, du Plan ou de la LACC. Une Réclamation aux fins de Vote d'un Créancier n'inclura pas les fractions et sera arrondie au montant en dollars canadiens entier inférieur le plus près ;
- [12] **ORDONNE** que toute Procuration qu'un Créancier désire soumettre relativement à une Assemblée des Créanciers (ou tout ajournement de celle-ci) soit substantiellement conforme au formulaire ci-joint à titre d'Annexe I (ou sous une autre forme acceptable au Contrôleur ou au Président) et qu'elle soit reçue par le Contrôleur avant le début de l'Assemblée des Créanciers ;
- [13] **DÉCLARE** que le quorum requis à une Assemblée des Créanciers sera constitué d'un Créancier ayant une Réclamation aux fins de vote présent, en personne ou autrement par visioconférence (dans la mesure où le Contrôleur détermine qu'il est approprié de tenir l'Assemblée des créanciers par visioconférence), ou, dans tous les cas, par Procuration. Si le quorum requis n'est pas atteint lors de l'Assemblée des Créanciers, celle-ci sera alors ajournée par le Président à la date et au lieu que le Président jugera approprié dans les circonstances ;
- [14] **ORDONNE** que les résultats de tout vote tenu lors d'une Assemblée des Créanciers lieront tous les Créanciers, incluant tout Créancier ayant ou non assisté, participé, pris la parole et/ou voté à l'Assemblée des Créanciers ;
- [15] **ORDONNE** qu'un représentant du Contrôleur présidera l'Assemblée des Créanciers à titre de président (le « **Président** ») et, sous réserve de toute

autre ordonnance du Tribunal, décide de toute question relative au déroulement de l'Assemblée des Créanciers. Les Débitrices et tout Créancier peuvent en appeler au Tribunal de toute telle décision, et ce, dans les cinq (5) jours de la décision. Si les Débitrices et/ou un Créancier ne dépose pas une requête en appel dans ce délai de rigueur, la décision prise par le Président sera réputée acceptée de manière finale et définitive ;

- [16] **DÉCLARE** que, lors d'une Assemblée des Créanciers, le Président est autorisé à tenir un vote relativement au Plan et à tout amendement de celui-ci, tel que le Contrôleur le jugera approprié ;
- [17] **ORDONNE** que le Contrôleur puisse nommer des scrutateurs pour la supervision et le pointage des présences, du quorum et des votes exprimés lors de l'Assemblée des Créanciers. Une Personne désignée par le Contrôleur agira comme secrétaire lors de l'Assemblée des Créanciers ;
- [18] **ORDONNE** que le Contrôleur note le résultat des votes exprimés lors d'une Assemblée des Créanciers convoquée pour examiner le Plan conformément à cette Ordonnance et fasse rapport au Tribunal, lors de la demande d'homologation, sur l'impact, le cas échéant, de la valeur attribuée par le Contrôleur aux Réclamations aux fins de Vote des Créanciers sur le résultat des votes exprimés lors de l'Assemblée des Créanciers ;

VI. AVIS DE L'ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS

- [19] **ORDONNE** qu'au moins quinze (15) jours avant la tenue d'une Assemblée des Créanciers, le Contrôleur publiera sur son site Internet et notifiera à l'ensemble des parties sur la liste de distribution préparées pour les fins des présentes Procédures sous la LACC, les documents suivants (collectivement, les « **Documents relatifs à l'Assemblée des Créanciers** ») :
- un avis de l'Assemblée des Créanciers, substantiellement conforme au formulaire ci-joint à titre d'Annexe II (l'« **Avis aux Créanciers** ») ;
 - le Plan ;
 - une copie du formulaire de Procuration pour les Créanciers, substantiellement conforme au formulaire ci-joint à titre d'Annexe I ;
et
 - une copie de cette Ordonnance ;
- [20] **ORDONNE** que la publication sur son site web et la notification par courriel aux parties sur la liste de distribution des Documents relatifs à l'Assemblée des Créanciers de la manière prévue au paragraphe [19], ainsi qu'à tout autre Créancier détenant une Réclamation aux fins de Vote en ayant fait la demande, constituent une signification valable et suffisante des

Documents relatifs à l'Assemblée des Créanciers à toutes les Personnes ayant droit d'en être avisées et d'y assister, participer et/ou voter sur le Plan, ou autrement de recevoir des avis des présentes procédures, et qu'aucune autre forme d'avis ou de signification ne soit nécessaire à toutes telles Personnes, et qu'aucun autre document ou pièce ne doive être signifié à toutes telles Personnes relativement à l'Assemblée des Créanciers ou autrement aux présentes procédures ;

VII. AVIS DE CESSION

- [21] **ORDONNE** que si un Créancier qui a une Réclamation aux fins de Vote cède en tout ou en partie sa Réclamation aux fins de vote à un tiers cessionnaire et que ce dernier remet au Contrôleur une preuve satisfaisante de son droit de propriété quant à cette Réclamation aux fins de Vote (ou de toute partie de cette dernière), et ce, au plus tard dix (10) jours avant la date de l'Assemblée des Créanciers ou à toute date ultérieure à laquelle le Contrôleur pourrait consentir, le nom de ce tiers cessionnaire sera alors inclus sur la Liste des Créanciers ayant le droit de d'assister, participer et voter à l'Assemblée des Créanciers, en personne ou autrement par visioconférence (dans la mesure où le Contrôleur détermine qu'il est approprié de tenir l'Assemblée des créanciers par visioconférence), ou par Procuration, le tout jusqu'à la hauteur de la valeur en dollars de la Réclamation aux fins de Vote ainsi cédée, et ce, en lieu et place du Créancier ayant cédé, en tout ou en partie, sa Réclamation aux fins de vote ;
- [22] **ORDONNE** qu'aux fins des distributions à être effectuées en vertu du Plan, ni les Débitrices et ni le Contrôleur ne seront dans l'obligation de transiger avec le cessionnaire de quelque Réclamation Prouvée que ce soit, à moins qu'un avis de la cession de cette Réclamation Prouvée, soit du cédant, soit du cessionnaire, incluant une preuve que cette cession est valide, n'ait été dûment reçu par les Débitrices et le Contrôleur au moins dix (10) Jours Ouvrables avant toute distribution en vertu du Plan ;
- [23] **ORDONNE** que, si un détenteur d'une Réclamation, ou tout détenteur subséquent ou cessionnaire de cette même Réclamation, cède cette Réclamation à plus d'une Personne, ou des portions de cette Réclamation à une ou plusieurs Personnes, cette cession ne créera pas de Réclamations distinctes et elle continuera de constituer et sera traitée comme une seule et même Réclamation unique, et ce, nonobstant cette ou ces cession(s). Le Contrôleur et les Débitrices ne seront pas alors tenus de reconnaître cette ou ces cession(s) et ils auront le droit de donner avis et de transiger avec la dernière Personne qui détenait la totalité de cette Réclamation à titre de Créancier, pourvu que ce Créancier puisse désigner, par avis écrit au Contrôleur, une Personne spécifique avec laquelle il devra transiger relativement à la totalité de cette Réclamation auquel cas, ce Créancier ou ce cessionnaire sera lié par tout avis donné

et toute mesure prise relativement à cette Réclamation avec cette Personne conformément à cette Ordonnance ;

VIII. AVIS ET COMMUNICATIONS

- [24] **ORDONNE** que tout avis ou autre communication à être donné en vertu de cette Ordonnance par un Créancier aux Débitrices et au Contrôleur soit par écrit et, le cas échéant, substantiellement conforme à la forme prévue aux présentes, et sera valablement transmis uniquement par la poste, télécopieur, messenger ou par tout autre moyen de communication électronique adressé à :

Contrôleur : **Raymond Chabot Inc.**
À l'attention de M. Jean Gagnon / M. Stanley Loiselle
Tour de la Banque Nationale
2000-600, rue de la Gauchetière Ouest
Montréal (Québec) H3B 4L8
Courriel : Gagnon.Jean@rcgt.com / Loiselle.Stanley@rcgt.com

Avec copie à : **Stikeman Elliott s.e.n.c.r.l., s.r.l.**
À l'attention de Me Guy P. Martel / Me Danny Duy Vu
1155, boul. René-Lévesque Ouest, 41^e étage
Montréal (Québec) H3B 3V2
Courriel : GMartel@stikeman.com / DDVu@stikeman.com

Débitrices : **Hickson Noonan, avocats**
À l'attention de Me William Noonan / Me Stephanie Noonan
1170, Grande Allée Ouest
Québec (Québec) G1S 1E5
Courriel : wnoonan@hicksonnoonan.ca / snoonan@hicksonnoonan.ca

- [25] **ORDONNE** que tout document envoyé par le Contrôleur en vertu de cette Ordonnance puisse être envoyé par courriel, poste régulière, poste enregistrée, messenger ou télécopieur. Un Créancier sera réputé avoir reçu tout document transmis conformément à cette Ordonnance deux (2) Jours Ouvrables après son envoi par la poste et un (1) Jour Ouvrable après son envoi par messenger, courriel ou télécopieur. Les documents ne devront pas être envoyés par poste régulière ou enregistrée durant une grève postale ou autre interruption du service postal ;

IX. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- [26] **ORDONNE** que, aux fins de cette Ordonnance, toutes les Réclamations libellées en devises étrangères soient converties en dollars canadiens en fonction du taux de change de la Banque du Canada, à midi, à la Date de Détermination ;

- [27] **ORDONNE** que le Contrôleur use d'une discrétion raisonnable quant à la conformité de tout document rédigé et signé suite à cette Ordonnance et qu'il puisse, s'il est satisfait que toute affaire devant être prouvée suivant cette Ordonnance l'est de façon adéquate, renoncer aux exigences prévues aux présentes quant à la rédaction et l'exécution de documents ;
- [28] **DÉCLARE** que le Contrôleur peut présenter en tout temps une demande au Tribunal afin d'obtenir des directives quant à l'exécution ou la modification de ses pouvoirs et obligations en vertu de cette Ordonnance ;
- [29] **ORDONNE** l'exécution provisoire de cette Ordonnance nonobstant appel ;
- [30] **LE TOUT**, sans frais.



JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, j.c.s.