

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC

DISTRICT DU QUÉBEC
N° COUR : 200-11-028745-233

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

COUR SUPÉRIEURE
« *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*
(LRC 1985, ch. C-36)

**AVENTURA PHASE VII INC., AVENTURA
PHASE VIII INC., AVENTURA PHASE IX INC.
ET AVENTURA PHASE X INC.**

Personnes morales légalement constituées, ayant leur
siège social au 1170, Grande Allée Ouest, dans la ville de
Québec, dans la province de Québec, G1S 1E5.

(Ci-après collectivement appelées les « Débitrices »)

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

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

Le « Contrôleur »

**RAPPORT AUX CRÉANCIERS PORTANT SUR LE PLAN CONJOINT DE
TRANSACTION ET D'ARRANGEMENT ET SUR L'ÉTAT DES AFFAIRES
ET DES FINANCES DES DÉBITRICES**

PRÉAMBULE

La *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (ci-après « **LACC** ») ordonne au Contrôleur de surveiller les affaires et finances des Débitrices, depuis le dépôt du plan conjoint de transaction et d'arrangement (le « **Plan conjoint** ») jusqu'à son approbation par le tribunal. De plus, le Contrôleur doit faire une évaluation et une investigation, relativement aux affaires et aux biens, qui lui permettent d'estimer, avec un degré suffisant d'exactitude, la situation financière des Débitrices et la cause de ses difficultés financières, et d'en faire rapport aux créanciers.

À cet effet, veuillez prendre connaissance du présent rapport qui traite de l'état des affaires et finances des Débitrices et résume le Plan conjoint fait aux créanciers.

Fait à Montréal, le 4 décembre 2023

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI

1. HISTORIQUE ET CAUSES DES DIFFICULTÉS

- 1.1. Les causes des difficultés financières des Débitrices sont plus amplement décrites dans le rapport introductif du Contrôleur daté du 15 août 2023, lequel est publié sur le site web du Contrôleur, mais se résume sommairement comme suit :
 - Difficultés financières du Groupe Huot qui ont entraîné de nombreuses procédures judiciaires à l'encontre de plusieurs compagnies;
 - Manque de liquidités de l'ordre de 15 millions \$, relié à des transferts de fonds des Débitrices à des sociétés du Groupe Huot, lequel a entraîné des difficultés de trésorerie pour les Débitrices;
 - Dépassement des coûts de construction de l'ordre de près de 4,4 millions \$;
 - Publications de 81 hypothèques légales de construction pour un montant de près de 18 millions; et
 - Autocotisations pour un montant de près de 7,1 millions \$.
- 1.2. Les difficultés financières du Groupe Huot ont fait en sorte qu'un déficit important au niveau du flux de trésorerie existe. Ce fait, jumelé avec la publication précipitée d'hypothèques légales de construction et les autocotisations alléguées, a fait en sorte que les recours à la protection de la Loi sont devenus inévitables.
- 1.3. Le 24 août 2023, la Cour supérieure du Québec (la « **Cour** ») a rendu une Ordonnance initiale (l'« **Ordonnance initiale du premier jour** »), en vertu de la LACC à la demande et à l'égard des Débitrices, nommant Raymond Chabot inc. contrôleur des Débitrices (« **RCI** » ou le « **Contrôleur** »), aux termes de laquelle une suspension des procédures a été ordonnée pour une période initiale de dix (10) jours.
- 1.4. Le 30 août 2023, la Cour a rendu une ordonnance relative au traitement des réclamations (l'« **Ordonnance relative au traitement des réclamations** ») ordonnant une date limite pour le dépôt des réclamations à l'encontre des Débitrices, de leurs dirigeants et administrateurs et de la procédure applicable pour le traitement de ces réclamations.
- 1.5. Le 31 août 2023, la Cour a rendu une ordonnance initiale amendée et reformulée (l'« **Ordonnance initiale amendée et reformulée** »), aux termes de laquelle, certaines charges super-prioritaires ont été ordonnées et la suspension des procédures a été prorogée au 30 novembre 2023, et ce, afin de permettre aux Débitrices de soumettre à leurs créanciers un plan de compromis et/ou d'arrangement.
- 1.6. Le 30 novembre 2023, la Cour a rendu une deuxième ordonnance initiale amendée et reformulée (la « **Deuxième Ordonnance initiale amendée et reformulée** »), aux termes de laquelle, elle permet aux Débitrices de déposer le Plan conjoint et de proroger la suspension des procédures au 31 janvier 2024, et ce, afin de permettre aux Débitrices de mettre en œuvre le Plan conjoint. À cette même date, la Cour a rendu une ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers (l'« **Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers** »), aux termes de laquelle, elle autorise le Contrôleur à convoquer une assemblée des créanciers pour que ces derniers votent sur le Plan conjoint.

2. SITUATION FINANCIÈRE

- 2.1. Nous avons procédé à une analyse de la situation financière des Débitrices. Notre analyse a consisté essentiellement en la prise de renseignements, procédés analytiques et discussions portant sur les renseignements qui nous ont été fournis par la direction.
- 2.2. Ce travail ne constitue pas un audit et conséquemment, nous n'exprimons pas d'opinion sur les états financiers et les informations financières obtenues des Débitrices.
- 2.3. À la lumière des informations obtenues, la comptabilité des Débitrices n'est pas à jour et est déficiente à plusieurs égards. Il est donc difficile, voire impossible, d'obtenir des informations complètes et cohérentes à une date déterminée.

2.4. Bilans

- 2.4.1. Le tableau ci-dessous présente un sommaire des bilans des Débitrices (selon les informations apparaissant aux registres des Débitrices, qui n'ont fait l'objet d'aucun audit ni validation indépendante) au 31 mai 2023, à l'exception d'Aventura Phase X inc. (« AV10 ») qui se termine le 31 décembre 2022 (non audité, en milliers de \$).

En milliers de \$ - non audité	AV7	AV8	AV9	AV10	Total
Actifs					
Actifs à court terme					
Espèces	(779)	71	1,940	(37)	1,195
Compte à recevoir	25	12	0	6	42
Obligations à court terme et frais payés d'av ar	642	29	(85)	1	588
Travaux en cours	1,566	837	456	256	3,116
Avances à recevoir de sociétés (personnes) l	3,202	720	9,301	7,832	21,055
	4,655	1,669	11,613	8,058	25,996
Immeubles	41,126	33,872	36,043	34,088	145,129
Équipements et mobiliers	11	94	12	-	117
	45,792	35,635	47,669	42,146	171,242
Passifs					
Passifs à court terme					
Compte fournisseurs	2,441	93	7,714	97	10,345
Avances à payer à des sociétés (personnes)	6,078	5,886	1,779	7,778	21,522
Dividendes à payer	65	121	78	44	309
Frais et intérêts courus	83	770	589	537	1,979
Intérêts à payer	301	-	-	-	301
Dépôts de locataires	12	5	4	1	22
TPS-TVQ	(1,745)	2,752	107	(21)	1,092
	7,234	9,627	10,272	8,437	35,569
Portage Capital Corporation	39,759	27,579	30,849	29,724	127,911
Financière Micadco inc.	-	-	2,347	397	2,744
Gestion Matabel inc.	-	-	2,347	400	2,747
Divers financements	-	-	(76)	(122)	(197)
	46,993	37,206	45,739	38,835	168,774
Capitaux propres					
Capital actions	1,065	1,080	4,415	4,588	11,148
Bénéfices non répartis	(2,266)	(2,651)	(2,486)	(1,277)	(8,680)
	(1,201)	(1,571)	1,929	3,311	2,468
Passif et capitaux propres	45,792	35,635	47,669	42,146	171,242

2.4.2. Une analyse sommaire des bilans permet de dégager les éléments suivants :

2.4.2.1. Les actifs des Débitrices se composent essentiellement :

2.4.2.1.1. D'avances intercompagnies à recevoir de l'ordre de 21 millions \$;

- Les montants à recevoir des différentes entités du Groupe Huot sont difficilement explicables et étant donné les difficultés financières du Groupe Huot, le Contrôleur est d'avis que les compagnies liées sont toutes insolvable;

2.4.2.1.2. D'immeubles ayant une valeur comptable de 145,1 millions \$;

2.4.2.1.3. La valeur comptable comprend principalement les terrains et les bâtiments.

2.4.2.2. Le passif des Débitrices se compose de :

2.4.2.2.1. Divers comptes clients au montant de 10,3 millions \$, liés aux activités des Débitrices. Il est à noter que selon les informations fournies par Cogir, les comptes clients à la date du début des procédures étaient plutôt d'environ 94 000 \$;

2.4.2.2.2. Avances intercompagnies à payer, de l'ordre de 21,5 millions \$;

- Les montants payables à différentes entités du Groupe Huot sont difficilement explicables et contestés par les actionnaires des Débitrices;

2.4.2.2.3. Taxe sur les produits et services (« **TPS** ») et la taxe de vente du Québec (« **TVQ** ») d'une somme de 1,1 million \$;

- Le montant réclamé par les Agences du Revenu selon les avis de cotisations émis, était plutôt de plus de 7,1 millions \$, pour Aventura Phase VII inc. (« **AV7** »), Aventura Phase IX inc. (« **AV9** ») et AV10 inclusivement;

2.4.2.2.4. Prêts hypothécaires immobiliers de premier rang de Portage Capital Corporation (« **Portage** ») de l'ordre de 128 millions \$, grevant les immeubles détenus par les Débitrices. Il est à noter qu'il existe en réalité deux prêts avec Portage, soit un premier, pour AV7 et AV8 et un second, pour AV9 et AV10. La répartition des prêts entre les Débitrices a été faite à de fins comptables;

2.4.2.2.5. Prêt hypothécaire immobilier de second rang en faveur de Financière Micadco inc., grevant les immeubles détenus par AV9 et AV10, pour des montants respectifs de 2,3 millions \$ et 397 000 \$; et

2.4.2.2.6. Prêt hypothécaire immobilier de second rang en faveur de Gestion Matabel inc., grevant les immeubles détenus par AV9 et AV10 pour des montants respectifs de 2,3 millions \$ et 400 000 \$.

3. RELATIONS D'AFFAIRES ANTÉRIEURES AVEC LA PARTIE PROPOSANTE

3.1. RCI est impliquée à titre de séquestre des sociétés liées suivantes :

- Ariela Phase I, S.E.C.;
- 9458-2186 Québec inc.;
- Développement Ariela S.E.C.;
- Centre d'affaires les Méandres inc.;
- La Tour Consolata inc.;
- La Tour Consolata II inc.;
- Les Développements Diplomate inc.;
- 9328-5666 Québec inc.;
- 9328-5690 Québec inc.;
- 9347-7503 Québec inc.;
- 9362-5523 Québec inc.;
- 9362-5507 Québec inc.;
- Les Développements de La Morille inc.;
- 9377-0261 Québec inc.;
- Cité M II inc.;
- Cité M III inc.;
- Cité M IV inc.;
- 9375-9348 Québec inc.;
- 9307-2825 Québec inc.;
- 9342-2251 Québec inc.;
- 9349-2080 Québec inc.;
- 9349-2114 Québec inc.;
- 9381-5884 Québec inc.;
- 9395-9872 Québec inc.;
- 9381-5892 Québec inc.;
- 9398-9671 Québec inc.;
- Les Développements du Mesnil inc.;
- Les Développements du Mesnil II inc.;
- 9311-3413 Québec inc.;
- 9338-5862 Québec inc.;
- 9311-3447 Québec inc.;
- 9311-4163 Québec inc.;
- 9340-5173 Québec inc.; et
- 9340-5215 Québec inc.

3.2. RCI est aussi le syndic autorisé en insolvabilité à la faillite de SH Immeubles Aventura inc.

4. ACTIVITÉS DES DÉBITRICES

4.1. Depuis l'émission de l'Ordonnance initiale amendée et reformulée, les principales activités des Débitrices peuvent être résumées comme suit :

- 4.1.1. Les Débitrices ont eu des pourparlers avec de nouveaux prêteurs garantis afin d'assurer la pérennité du projet à long terme;
- 4.1.2. Les Débitrices ont eu des échanges avec le créancier hypothécaire de 1^{er} rang, Portage afin d'assurer son soutien durant la restructuration;
- 4.1.3. Les Débitrices ont payé les arrérages de taxes scolaires et municipales de l'ordre d'un montant respectif de 57 382 \$ et 746 239 \$ et ont eu des communications avec la Ville de Québec afin de mettre un terme aux procédures de vente pour défaut de paiement des taxes;
- 4.1.4. Les Débitrices ont produit les déclarations de TPS et TVQ en retard;
- 4.1.5. Les Débitrices ont entrepris les démarches pour obtenir les déclarations d'impôts produites pour l'année fiscale terminée le 31 décembre 2021, afin de pouvoir produire les déclarations d'impôts en retard pour l'année fiscale se terminant le 31 décembre 2022, lesquelles ont été produites en date du 17 novembre 2023;
- 4.1.6. Les Débitrices ont assuré le maintien des activités et de l'administration des immeubles avec l'assistance du gestionnaire, Cogir.

5. SUIVI DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

5.1. États des projections sur l'évolution de l'encaisse et suivi des opérations :

5.1.1. Conformément aux exigences de la LACC, le Contrôleur a exercé une surveillance des affaires et finances des Débitrices.

5.1.2. Le tableau suivant présente une comparaison entre les variations prévisionnelles et réelles de l'encaisse pour la période de 2 mois, se terminant le 31 octobre 2023 :

(en \$ CAD - non audité)	Réel	Prévisions	Écarts
Encaissements			
Revenus de loyers	1 245 038	1 296 850	(51 812)
Financement intérimaire	3 010 000	1 600 000	1 410 000
Revenus d'intérêt	2 517	-	2 517
	4 257 555	2 896 850	1 360 705
Décaissements			
Salaires	20 238	100 000	(79 762)
Électricité	12 532	12 304	228
Assurances	24 319	28 000	(3 681)
Publicité	-	6 668	(6 668)
Télécommunications / activités locataires	180	4 108	(3 928)
Entretien & réparations	44 834	80 000	(35 166)
Honoraires de gestion (Cogir)	99 435	52 187	47 248
Honoraires professionnels	256 622	500 000	(243 378)
Frais bancaires	165	-	165
Taxes scolaires	57 382	-	57 382
Taxes municipales	746 239	-	746 239
	1 261 946	783 267	478 679
Service de la dette			
Frais de financement intérimaire	18	6 667	(6 649)
Intérêts - Portage Capital Corporation	1 976 474	2 000 000	(23 526)
Transferts intercompagnies	1 178	-	1 178
	3 239 615	2 789 934	449 682
Augmentation (diminution) des liquidités	1 017 940	106 916	911 023
Encaisse au début	162 070	-	162 070
Encaisse à la fin	1 180 010	106 916	1 073 094

5.2. Une analyse des écarts nous permet de dégager les constatations suivantes :

5.2.1. Encaissements :

- Les revenus de loyer étaient initialement basés sur la liste des baux en main, ainsi qu'une estimation de nouveaux baux qui ne se sont pas matérialisés;
- Le financement intérimaire est considérablement plus élevé que prévu, étant donné les paiements d'arrérages de taxes scolaires et municipales qui n'étaient pas initialement prévus.

5.2.2. Décaissements :

- Les salaires sont plus bas que prévu, puisqu'il y a eu des délais de facturation de la part du gestionnaire des immeubles, Cogir;
- L'entretien et les réparations sont moins élevés que prévu, puisque les montants mensuels dans les prévisions sont répartis sur une base annuelle, plutôt que prévu selon le mois où les dépenses auraient réellement lieu;
- L'écart au niveau des honoraires professionnels représente un écart temporel et un décalage entre la réception des notes d'honoraires des professionnels et leurs paiements;
- Il y a un écart pour les honoraires de gestion de Cogir, qui s'explique par le paiement de plusieurs factures de rattrapage qui ont été payées au cours de la période;
- Plusieurs paiements d'arrérages de taxes scolaires et municipales ont eu lieu. Ces derniers n'étaient pas prévus pour la période.

6. SOMMAIRE DU PLAN CONJOINT

6.1. Le Plan conjoint se résume comme suit¹ :

6.1.1. Par l'entremise du Plan conjoint, les Débitrices constitueront deux (2) fonds auprès du Contrôleur :

6.1.1.1. **Fonds HLC** pour pourvoir au paiement des Réclamations Prouvées des Créanciers, détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction, plus la Réserve en lien avec les Réclamations contestées des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction; et

6.1.1.2. **Fonds CO** au montant de 1 500 000 \$ pour pourvoir au paiement des Créanciers ordinaires, conformément aux règles établies selon le Plan conjoint.

6.1.2. Le Fonds HLC sera distribué de la façon suivante par le Contrôleur :

6.1.2.1. Les créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction ayant été déclarée ou reconnue valide et opposable aux Débitrices et aux tiers, suite au Processus de réclamation, seront traités comme suit :

- Ils recevront du Contrôleur, à même le Fonds HLC, le paiement de leur Réclamation Prouvée, telle qu'acceptée en capital, à l'exclusion des intérêts et des frais. De cela est entendu que les Créanciers détenant une hypothèque légale du domaine de la construction n'ayant pas été déclarée ou reconnue valide et opposable aux Débitrices et aux tiers, suite au Processus de réclamation, et qui n'ont pas contracté directement avec les Débitrices, ne pourront réclamer le statut de Créanciers ordinaires;

¹ En cas de divergence, entre le texte du Plan conjoint et le présent rapport, le texte du Plan conjoint prévaudra.

- Les Réclamations Contestées seront payées à même le Fonds HLC, selon l'entente à intervenir ou jugement final du Tribunal. Lorsqu'il ne restera plus aucune Réclamation Contestée, le solde de toute somme versée au Fonds HLC au titre de la Réserve en lien avec les Réclamations Contestées sera remis par le Contrôleur aux Débitrices;
 - À la Date de mise en œuvre, les Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction sont réputés donner mainlevée de leurs hypothèques légales du domaine de la construction et renoncer à la publication de tout nouvel avis d'hypothèque légale du domaine de la construction ou de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, relativement à toutes sommes ou réclamations visées par le Plan conjoint.
- 6.1.3. Le Fonds CO sera distribué de la façon suivante par le Contrôleur :
- 6.1.3.1. L'acquittement du montant intégral des Réclamations de la Couronne, s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0 \$;
 - 6.1.3.2. L'acquittement du montant intégral des Réclamations en vertu du paragraphe 6(5), s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0 \$;
 - 6.1.3.3. L'acquittement du montant intégral des Réclamations en vertu du paragraphe 19(2), s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0 \$;
 - 6.1.3.4. Le paiement aux Créanciers ordinaires selon les modalités suivantes :
 - Premier 10 000 \$ à tous les Créanciers ordinaires ayant des Réclamations prouvées et acceptées; et
 - Partage du reliquat du Fonds CO, au prorata des Réclamations prouvées et acceptées.
- 6.1.4. Le Plan conjoint n'aura aucune incidence sur les réclamations intersociétés. Les titulaires de telles réclamations n'auront pas le droit de vote et ne recevront de dividende dans le cadre du Plan conjoint.
- 6.1.5. Les Réclamations post-dépôt seront acquittées dans le cours normal des affaires ou conformément à ce qui est prévu au Plan conjoint.
- 6.1.6. Les réclamations multiples, c'est-à-dire celles déposées à l'encontre de plusieurs Débitrices, formeront une seule Réclamation aux fins de vote de distribution aux termes du Plan conjoint.
- 6.1.7. Le Plan conjoint prévoit les quittances suivantes (les « **Parties quittancées** ») :
- 6.1.7.1. Les Débitrices;
 - 6.1.7.2. Le Contrôleur;
 - 6.1.7.3. Les administrateurs, Thomas Marcantonio et Michel Cadrin²; et

² Selon les informations disponibles, le Contrôleur n'a pas connaissance d'aucune transaction intervenue en faveur de ces administrateurs. Au contraire, ceux-ci ont contribué des sommes additionnelles significatives afin d'assurer le maintien des opérations des Débitrices.

- 6.1.7.4. Leurs employés, leurs conseillers juridiques, leurs comptables, leurs actuaires et leurs conseillers.
- 6.1.8. Réorganisation corporative :
 - 6.1.8.1. Le Plan conjoint est conditionnel à la réorganisation corporative des Débitrices et plus particulièrement, à l'annulation sans contrepartie de toutes les actions émises et en circulation. Le capital-actions des Débitrices constituées en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (« **LSAQ** ») sera abrogé et remplacé dans le but d'adopter un nouveau capital-actions comportant uniquement un nombre illimité d'Actions ordinaires.
 - 6.1.8.2. Le Plan conjoint prévoit l'émission de nouvelles actions ordinaires du capital-actions des Débitrices en faveur du Prêteur temporaire. Ce dernier deviendra l'unique actionnaire (100%) des Débitrices constituées en vertu de la LSAQ.
 - 6.1.8.3. Suivant l'émission des actions, le Prêteur temporaire élira de nouveaux administrateurs pour **chacune** des Débitrices constituées en vertu de la LSAQ et ces administrateurs nommeront des dirigeants au sein de chaque Débitrice constituée en vertu de la LSAQ.

7. RÉCLAMATION DES CRÉANCIERS

- 7.1. Conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, le Contrôleur a analysé l'ensemble des réclamations reçues et a envoyé des Avis de révision ou de rejet aux créanciers. Le Contrôleur a également fait part de son analyse au tribunal dans son rapport daté du 13 novembre 2023.
- 7.2. Les créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction, sont les suivants :

Créancier	Aventura 7	Aventura 8	Aventura 9	Aventura 10	Total
Millénum (Fiera)	-	1,460,764	2,253,161	6,280,291	9,994,216
Revêtement de la Capitale inc.	154,802	80,917	185,001	1,277,846	1,698,567
Moore électrique inc.	-	194,901	272,505	242,322	709,728
Plomberie de la capitale 2.0 inc.	-	139,760	177,862	265,321	582,943
Construction M.G.P. inc.	-	-	136,506	368,040	504,546
Acier AGF inc.	-	175,315	175,816	135,353	486,484
Plomberie J. Vachon inc.	-	98,434	125,451	175,786	399,671
Les constructions Edguy inc.	-	44,295	111,501	240,925	396,720
Plancher Bois Franc Gagné inc.	-	148,197	59,252	177,616	385,065
Miro cuisines tendances inc.	-	-	-	371,919	371,919
Constructions L.P.G. inc.	-	-	-	354,846	354,846
Peinture Marcel Chénard inc.	-	25,648	52,874	184,076	262,599
Rampes Avant-Garde inc.	-	15,743	36,199	114,936	166,878
Granit plus inc.	-	1,380	-	148,527	149,907
Pavage F&F inc.	-	15,137	42,615	49,258	107,009
Toitures Quatre-Saisons inc.	-	-	52,301	52,359	104,659
Hortibeauce Aménagement Inc.	-	53,879	-	44,897	98,777
Wolseley Canada Inc.	-	-	-	85,449	85,449
Fabri-Concept D.M. inc.	-	-	-	69,332	69,332
Groupe Giroux Maçonnex inc.	-	-	-	67,345	67,345
9067-4540 Québec inc.	-	-	34,724	32,009	66,734
P.F.C. inc.	-	-	35,297	30,699	65,996
Permafil inc.	-	-	-	62,003	62,003
Nadeau et fils CTN inc.	-	8,440	25,888	23,237	57,565
Vitrierie Uni-Verre (1987) inc.	-	29,048	7,920	18,075	55,043
Les entreprises J. Chabot	-	-	-	51,363	51,363
9092-9001 Québec inc.	-	-	5,001	42,325	47,327
Gestion C.B.C. inc.	-	-	-	45,981	45,981
Pompage industriel inc.	-	-	-	41,561	41,561
Facteur R inc.	-	14,677	13,107	13,659	41,442
Les contrôles A.C. inc.	7,571	7,349	12,803	6,388	34,111
Briknor Entrepreneur inc.	-	-	16,206	13,761	29,968
Cime Consultants	-	-	-	26,226	26,226
Couvre-Planchers Pelletier inc.	-	23,083	-	-	23,083
Signature JM Xtrême inc.	-	-	9,679	11,356	21,036
Les Industries Scriptam (1998) Inc.	-	2,707	6,663	-	9,370
Cométal Inc.	-	-	-	7,008	7,008
CIB Groupe Conseil inc.	-	6,583	-	-	6,583
	162,373	2,546,256	3,848,335	11,132,095	17,689,059

- 7.3. L'ensemble de ces réclamations ont été rejetées par le Contrôleur et la décision du Contrôleur est présentement contestée par ces créanciers. Les réclamations déterminées comme étant valides seront payées en capital, à même le Fonds HLC et selon les modalités prévues au Plan conjoint et décrites en détail à la section 6 du présent rapport.

7.4. Les créanciers ordinaires se résument comme suit :

Réclamations - non garanties	Aventura 7	Aventura 8	Aventura 9	Aventura 10	Total
Ministère du Revenu du Québec	772 486	3 283	2 624 465	2 836 809	6 237 043
9185-6633 Québec inc.	-	-	-	8 343	8 343
Déménagement Québec Signature inc.	463	-	3 275	-	3 738
	772 949	3 283	2 627 740	2 845 152	6 249 124

7.5. Les montants indiqués pour les réclamations du Ministère du Revenu du Québec (« MRQ ») incluent seulement les montants admis par le Contrôleur et les montants cotisés, suite à la production des déclarations manquantes à la date du dépôt des procédures. Toutes les déclarations manquantes ont été produites. Les montants estimés par MRQ pour le renversement des CTI/RTI (2 670 000 \$) ont été rejetés par le Contrôleur et font présentement l'objet d'appel de la part du MRQ.

7.6. Les créanciers ordinaires recevront du Contrôleur, à même le Fonds CO, le paiement de leur réclamation prouvée, selon les modalités prévues au Plan conjoint et décrites à la section 6 du présent rapport.

8. VALEUR DE LIQUIDATION ESTIMATIVE DANS UN CONTEXTE DE FAILLITE

8.1. L'analyse ci-dessous illustre les estimations du Contrôleur en ce qui a trait à la valeur de liquidation estimative des actifs des Compagnies Débitrices dans un contexte de faillite :

En milliers de \$ - non audité		Aventura 7	Aventura 8	Aventura 9	Aventura 10	Total
Immeubles						
JVM de l'immeuble	Note 1	39,840	29,442	33,593	31,096	133,970
Passifs garantis						
Portage Capital Corporation	Note 2	38,945	28,780	31,384	29,051	128,160
Prêt Financière Micadco inc.	Note 3	-	-	2,544	433	2,977
Prêt Gestion Matabel inc.	Note 4	-	-	1,563	1,446	3,009
Taxes foncières - Arrérage	Note 5	-	-	28	-	28
Prêteur temporaire	Note 6	1,250	1,000	250	510	3,010
		40,195	29,780	35,768	31,440	137,183
		(355)	(339)	(2,175)	(345)	(3,213)
Hypothèques légales de construction	Note 7	162	2,546	3,848	11,132	17,689
Équité		(517)	(2,885)	(6,023)	(11,477)	(20,902)

Notes :

1. Les valeurs utilisées dans le présent tableau sont les valeurs marchandes établies par DeRico Experts-Conseil SENC, évaluateurs agréés, au 1^{er} mai 2023, avec une réserve de conservation de 10% pour tenir compte des frais de courtier et d'une vente sans garantie légale, dans le cadre d'une liquidation par un Syndic autorisé en insolvabilité.
2. Solde au 29 juin 2023. Portage a octroyé un prêt dans AV7, qui desservait AV7 et AV8. Ce prêt est garanti par les deux immeubles. L'autre prêt a été octroyé dans AV9, pour desservir AV9 et AV10. Ce prêt est garanti par les 2 immeubles. Les soldes ont été répartis entre les phases respectives, selon le pourcentage de la juste valeur marchande.
3. Solde au 6 novembre 2023.
4. Solde au 6 novembre 2023. Un seul prêt a été octroyé dans AV9, pour desservir AV9 et AV10 . Le solde a donc été réparti entre les phases respectives selon le pourcentage de la juste valeur marchande.
5. Les taxes municipales ont été acquittées depuis le début de la présente procédure sous la LACC. Le montant dû en date de 15 novembre 2023 représente 0 \$. Le solde des taxes scolaires représente près de 28 000 \$, selon les relevés obtenus en date du 17 novembre 2023.
6. En date du 31 octobre 2023, le Prêteur temporaire a avancé 3 010 000 \$ aux Débitrices. Pour fin de présentation, ces avances ont été réparties entre les quatre sociétés, mais la dette est commune aux Débitrices.
7. Ces montants sont les montants réclamés par les détenteurs d'hypothèques légales de construction conformément à l'Ordonnance relative au traitement de réclamations.
8. Le tableau ne tient pas compte des avances à recevoir de compagnies liées aux Débitrices. Ces avances représentent environ 21 millions \$, mais sont évaluées à 0 \$ étant donné les difficultés financières du Groupe Huot et que le Contrôleur est d'avis que les compagnies liées sont toutes insolvables.

9. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

9.1. Considérant que :

- 9.1.1. Depuis le début des procédures, les Débitrices font preuve de diligence, de bonne foi et de bonnes intentions quant à la poursuite des procédures de restructuration et de règlement avec les divers intervenants, et ce malgré qu'elles aient hérité d'un projet immobilier en très mauvaise condition;
- 9.1.2. Les Créanciers détenant une hypothèque légale du domaine de la construction ayant été déclarée ou reconnue valide et opposable aux Débitrices et aux tiers selon l'entente à intervenir ou un jugement final du Tribunal seront payés à 100% en capital, à l'exclusion des intérêts et des frais;

- 9.1.3. Dans un contexte de faillite, les créanciers ordinaires ne recevraient aucun dividende, tandis qu'aux termes du Plan conjoint, ils obtiendraient une distribution approximative de 24%, calculée en fonction du montant estimatif des réclamations admissibles à un dividende, en date du présent rapport;
- 9.1.4. Le Plan conjoint est juste et raisonnable, en plus de représenter la meilleure solution à la disposition des créanciers;
- 9.1.5. La mise en œuvre du Plan conjoint permettra la réorganisation corporative et le refinancement des Débitrices afin d'assurer la pérennité du projet à long terme;
- 9.2. Le Contrôleur recommande aux Créanciers de voter en faveur du Plan conjoint.

10. ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS ET MARCHÉ À SUIVRE POUR LE VOTE SUR LE PLAN CONJOINT

- 10.1. Pour être accepté, le Plan conjoint doit être approuvé par la majorité requise des créanciers visés, soit la majorité en nombre des créanciers visés représentant les deux tiers en valeur des Réclamations aux fins de vote des créanciers visés présents et votant lors de l'assemblée des créanciers, tenue par visioconférence.
- 10.2. À cette fin, les créanciers ayant une Réclamation aux fins de vote sont convoqués à l'assemblée générale des créanciers des Débitrices qui se tiendra par visioconférence le 22 décembre 2023 à 10 h. Si vous désirez recevoir les coordonnées pour assister à ladite visioconférence, veuillez nous en informer, avant le 21 décembre 2023 à 16 h, par courriel à reclamationshuot@rcgt.com.
- 10.3. Les seuls créanciers autorisés à être présents et à voter lors de l'assemblée des créanciers sont ceux ayant une Réclamation aux fins de vote, tels que définis au Plan conjoint et à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, ou leur fondé de pouvoir aux termes d'une procuration dûment déposée auprès du Contrôleur avant l'assemblée des créanciers.
- 10.4. La détermination à savoir si un créancier a une Réclamation aux fins de vote et le montant de ladite Réclamation aux fins de vote sera fait en conformité avec l'Ordonnance relative au traitement des réclamations datée du 30 août 2023 et le Plan conjoint.
- 10.5. Les créanciers détenant une Réclamation aux fins de vote ou ayant reçu une autorisation de la Cour peuvent exercer leur droit de vote de l'une des manières suivantes :
- En faisant parvenir au Contrôleur, un formulaire de vote dûment rempli par courriel à reclamationshuot@rcgt.com. Afin d'être considéré, le formulaire de vote devra avoir été reçu par le Contrôleur **au plus tard à 10 h le 22 décembre 2023**, soit avant le début de l'assemblée des créanciers; ou
 - En donnant une procuration à une personne de leur choix, en remplissant le formulaire de procuration et en le faisant parvenir au Contrôleur par courriel à reclamationshuot@rcgt.com avant l'assemblée; ou
 - En votant lors de la tenue de l'assemblée des créanciers, laquelle se tiendra par visioconférence.

- 10.6. Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec les représentants du Contrôleur :

Raymond Chabot inc.
600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8

Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI
Téléphone : 514 393-4848
Courriel : gagnon.jean@rcgt.com

Stanley Loiselle, PAIR, SAI
Téléphone : 613 737-1679
Courriel : loiselle.stanley@rcgt.com