

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

COUR SUPÉRIEURE

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

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

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

(Ci-après collectivement appelées les « Débitrices »)

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Le « Contrôleur »

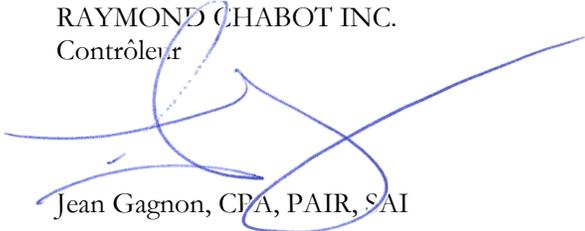
**RAPPORT DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR LA DEMANDE DES DÉBITRICES
VISANT L'HOMOLOGATION DU PLAN CONJOINT DE TRANSACTION ET
D'ARRANGEMENT RÉ-AMENDÉ ET POUR L'ÉMISSION D'UNE TROISIÈME
ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE ET REFORMULÉE**

À L'HONORABLE JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, J.C.S. SIÉGEANT EN CHAMBRE
COMMERCIALE DANS ET POUR LE DISTRICT DE QUÉBEC.

Le présent rapport est soumis en lien avec la demande des Débitrices visant l'émission d'une ordonnance homologuant le *Plan conjoint de transaction et d'arrangement ré-amendé* (le « **Plan Ré-Amendé** ») daté du 22 décembre 2023.

Fait à Montréal, le 11 janvier 2024.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI

1. INTRODUCTION

- 1.1 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 *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (ci-après « **LACC** »), aux termes de laquelle, notamment, une suspension des procédures a été ordonnée pour une période initiale de dix (10) jours (la « **Période de suspension** ») à l'égard d'Aventura Phase VII inc., Aventura Phase VIII inc., Aventura Phase IX inc. et Aventura Phase X inc. (collectivement, les « **Débitrices** »), et Raymond Chabot inc. a été nommé contrôleur des Débitrices (« **RCI** » ou le « **Contrôleur** »).
- 1.2 Le 30 août 2023, la Cour a rendu une ordonnance relative au traitement des réclamations (l'« **Ordonnance relative au traitement des réclamations** »), aux termes de laquelle cette dernière a établi une date limite pour le dépôt des preuves de réclamations à l'encontre des Débitrices, de leurs dirigeants et administrateurs, de même que la procédure applicable pour le traitement de ces preuves de réclamations.
- 1.3 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 Période de suspension 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.
- 1.4 Le 30 novembre 2023, 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** »), autorisant le dépôt par les Débitrices de leur plan conjoint de transaction et d'arrangement amendé (le « **Plan** ») et de la tenue d'une assemblée des créanciers le 22 décembre 2023.
- 1.5 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 la Période de suspension a été prorogée au 31 janvier 2024, et ce, afin de permettre au Contrôleur de tenir une assemblée des créanciers le 22 décembre 2023, de manière à permettre aux créanciers de considérer et de soumettre leur vote à l'égard du Plan conjoint amendé.
- 1.6 Le 22 décembre 2023, les Débitrices ont déposé une version ré-amendée de leur plan conjoint de transaction et d'arrangement (le « **Plan Ré-amendé** ») et une assemblée des créanciers a été tenue virtuellement, afin de permettre aux créanciers des Débitrices de considérer et de voter à l'égard du Plan Ré-amendé.
- 1.7 Les termes définis qui ne sont pas autrement définis dans le présent rapport ont le sens qui leur est attribué dans l'Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers, ou dans le Plan Ré-amendé, tel qu'applicable.
- 1.8 Compte tenu des rapports précédents qui ont déjà été produits par le Contrôleur, le présent rapport se limite aux sujets suivants :
 - 1.8.1 Transmission des documents relatifs à l'assemblée des créanciers (Section 2);
 - 1.8.2 Présentation sommaire du Plan Ré-amendé (Section 3);
 - 1.8.3 Réorganisation Corporative (Section 4);
 - 1.8.4 Assemblée des créanciers et résultat du vote (Section 5);
 - 1.8.5 Suivi des variations prévisionnelles de l'encaisse (Section 6);
 - 1.8.6 Variations prévisionnelles de l'encaisse (Section 7);
 - 1.8.7 Situation de la charge prioritaire du Prêteur temporaire, de la Charge d'administration et de la Charge de Cogir (Section 8);

- 1.8.8 Prorogation (Section 9); et
- 1.8.9 Recommandations et conclusions (Section 10).

2. TRANSMISSION DES DOCUMENTS RELATIFS À L'ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS

- 2.1 Conformément à l'Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers, le 6 décembre 2023, le Contrôleur a transmis par courriel, à tous les créanciers connus des Débitrices et à l'ensemble des parties sur la liste de distribution préparée aux fins des Procédures sous la LACC, l'ensemble des documents relatifs à l'assemblée des créanciers, dont copies sont jointes à l'**Annexe A**, à savoir :
 - 2.1.1 L'avis de l'assemblée des Créanciers;
 - 2.1.2 Le Plan conjoint amendé;
 - 2.1.3 Le rapport aux créanciers portant sur le plan conjoint de transaction et d'arrangement et sur l'état des affaires et des finances des Débitrices;
 - 2.1.4 Un formulaire de vote;
 - 2.1.5 Un formulaire de procuration; et
 - 2.1.6 L'Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers.
- 2.2 Le 6 décembre 2023, le Contrôleur a également publié sur son site web l'ensemble des Documents relatifs à l'assemblée des créanciers ci-dessus.

3. PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PLAN RÉ-AMENDÉ

- 3.1 Pour une description plus détaillée du Plan, le Contrôleur réfère les lecteurs à la section 6 de son Rapport aux créanciers portant sur le Plan conjoint de transaction et d'arrangement et sur l'état des affaires et des finances des débitrices, daté du 4 décembre 2023.
- 3.2 À la suite de discussions et négociations avec certains créanciers des Débitrices, le 22 décembre 2023, les Débitrices ont déposé une version ré-amendée du Plan (« Plan Ré-amendé »), dont une copie est jointe à l'**Annexe B**.
- 3.3 De façon sommaire, les amendements apportés au Plan sont les suivants :
 - 3.3.1 À la suite de discussions avec le créancier hypothécaire de premier rang des Débitrices, Portage, certains amendements ont été apportés au texte du Plan. Ces amendements pourraient être qualifiés d'amendements de forme, n'ayant aucune incidence sur les autres créanciers des Débitrices;
 - 3.3.2 Augmentation du Fond CO (tel que défini dans le Plan), passant de 1 500 000 \$ à 1 750 000 \$.
- 3.4 Comme il a été confirmé par le Contrôleur lors de l'assemblée des créanciers, aucun des amendements ci-dessus n'a eu pour effet de changer négativement le traitement des créanciers des Débitrices, comme envisagé dans la version initiale du Plan.

4. RÉORGANISATION CORPORATIVE

- 4.1 Le Plan Ré-amendé 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.
- 4.2 Le Plan Ré-amendé 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.
- 4.3 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.
- 4.4 Selon l'analyse succincte présentée dans le Rapport du Contrôleur portant sur le plan conjoint de transaction et d'arrangement et sur l'état des affaires des finances des Débitrices daté du 28 novembre 2023, la valeur de liquidation estimative des actifs des Débitrices dans un contexte de faillite s'établit comme suit :

En milliers de \$ - non audité	Aventura 7	Aventura 8	Aventura 9	Aventura 10	Total
Immeubles					
JVM de l'immeuble	39,840	29,442	33,593	31,096	133,970
Passifs garantis					
Portage Capital Corporation	38,945	28,780	31,384	29,051	128,160
Prêt Financière Micadco inc.	-	-	2,544	433	2,977
Prêt Gestion Matabel inc.	-	-	1,563	1,446	3,009
Taxes foncières - Arrérage	-	-	28	-	27,539
Prêteur temporaire	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	162	2,546	3,848	11,132	17,689
Équité	(517)	(2,885)	(6,023)	(11,477)	(20,902)

- 4.5 Selon le Contrôleur, l'analyse demeure justifiée et considérant (1) l'absence d'équité, (2) l'injection de plus de 9,1 millions \$ de la part des actionnaires formant le Prêteur temporaire avant le processus de la LACC, et (3) le financement temporaire de plus de 4 millions \$ en date du 31 décembre 2023, le Contrôleur est d'avis qu'il est juste et raisonnable dans les circonstances que le Prêteur temporaire devienne l'unique actionnaire des Débitrices.

5. ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS ET RÉSULTAT DU VOTE

- 5.1 Conformément à l'Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers, l'assemblée des créanciers a été tenue virtuellement le 22 décembre 2023 à 10 h.
- 5.2 L'assemblée des créanciers était présidée par le représentant du Contrôleur, M. Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI.
- 5.3 Comme mentionné précédemment, lors de l'assemblée des créanciers, les Débitrices ont déposé et présenté leur Plan Ré-Amendé.

- 5.4 Lors de l'assemblée des créanciers, le Plan Ré-Amendé été accepté par la majorité requise des créanciers, tel qu'en fait foi une copie du procès-verbal de ladite assemblée dont une copie est jointe à l'**Annexe C**.
- 5.5 Le sommaire du vote par catégorie de créanciers est présenté ci-dessous :

Créanciers détenteurs d'hypothèques légales de construction¹

	En dollars		En nombre	
	Montant	%	Montant	%
Pour	14,804,760	85.4%	22	78.6%
Contre	2,535,483	14.6%	6	21.4%
	17,340,243		28	

Créanciers ordinaires

	En dollars		En nombre	
	Montant	%	Montant	%
Pour	6,235,453	100.0%	3	100.0%
Contre	-	0.0%	-	0.0%
	6,235,453		3	

- 5.6 Tel qu'il appert des tableaux ci-dessus, le Plan Ré-amendé des Débitrices a été accepté par les majorités requises des créanciers.

6. SUIVI DES VARIATIONS PRÉVISIONNELLES DE L'ENCAISSE

- 6.1 Conformément aux exigences de la LACC, le Contrôleur a exercé une surveillance des affaires et finances des Débitrices.
- 6.2 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 décembre 2023 :

¹ Comme convenu avec le Juge Émond lors de l'audition tenue le 30 novembre 2023, les votes soumis par les créanciers détenteurs d'hypothèques légales de la construction ont été acceptés par le Contrôleur pour fins de vote uniquement, le tout sous réserve de la validation de leurs preuves de réclamation respectives, et ce, conformément à l'article 108(3) de la LFI.

(en \$ CAD - non audité)	Réel	Prévisions	Écarts
Encaissements			
Revenus de loyers	1,285,141	1,364,030	(78,889)
Financement intérimaire	1,760,000	1,600,000	160,000
Revenus d'intérêt	4,350	-	4,350
	3,049,491	2,964,030	85,461
Décaissements			
Salaires	57,808	165,382	(107,574)
Électricité	26,446	14,428	12,018
Assurances	27,231	28,000	(769)
Publicité	-	4,518	(4,518)
Télécommunications / activités locataires	10,795	4,108	6,687
Entretien & réparations	15,955	109,581	(93,626)
Honoraires de gestion (Cogir)	93,078	54,892	38,186
Honoraires professionnels	341,604	565,000	(223,396)
Frais bancaires	230	-	230
Taxes scolaires	82,194	-	82,194
Taxes municipales	866	-	866
	656,207	945,909	(289,702)
Service de la dette			
Frais de financement intérimaire	-	-	-
Intérêts - Portage Capital Corporation	1,976,475	2,000,000	(23,525)
Transferts intercompagnies	988,237	-	988,237
	3,620,920	2,945,909	675,011
Augmentation (diminution) des liquidités	(571,429)	18,121	(589,550)
Encaisse au début	1,180,010	1,180,010	1,180,010
Encaisse à la fin	608,581	1,198,131	590,460

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

6.3.1 Encaissements :

- 6.3.1.1 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;
- 6.3.1.2 Le financement intérimaire est légèrement plus élevé que prévu, étant donné les paiements d'arrérages de taxes scolaires qui n'étaient pas initialement prévus. D'ailleurs, une grande partie de ce financement n'était pas nécessaire étant donné le solde de l'encaisse à la fin de près de 1,2 million \$.

6.3.2 Décaissements :

- 6.3.2.1 Les salaires sont plus bas que prévu, puisqu'il y a eu des délais de facturation de la part du gestionnaire des immeubles, Cogir;
- 6.3.2.2 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;
- 6.3.2.3 L'écart au niveau des honoraires professionnels est expliqué par des honoraires plus faibles que prévu;
- 6.3.2.4 Il y a un écart pour les honoraires de gestion (Cogir) qui s'explique par le paiement de plusieurs factures de rattrapage qui ont été payées au cours de la période;
- 6.3.2.5 Des paiements d'arrérages de taxes scolaires ont eu lieu. Ces derniers n'étaient pas prévus pour la période.

7. VARIATIONS PRÉVISIONNELLES DE L'ENCAISSE

- 7.1 Les tableaux joints en **Annexe D** présentent les variations prévisionnelles de l'encaisse combinée des Débitrices pour la période de 2 mois se terminant le 29 février 2024.
- 7.2 Les variations prévisionnelles de l'encaisse détaillées et séparées pour Aventura Phase VII inc., Aventura Phase VIII inc., Aventura Phase IX inc. et Aventura Phase X inc. sont également présentées.
- 7.3 Ces variations prévisionnelles s'appuient sur différentes hypothèses conjoncturales établies par la direction. Elles ont été préparées dans l'optique qu'une suspension des procédures aux égard aux Débitrices serait octroyée ainsi que dans le cadre d'un plan de réduction de dépenses.
- 7.4 Somme toute, les besoins de fonds nets liés spécifiquement aux opérations pour les 2 prochains mois s'établissent à 1,05 million \$, incluant les honoraires professionnels.
- 7.5 Voici un bref constat de ces prévisions :
- 7.5.1 Des revenus de loyers d'environ 1,3 million \$;
- 7.5.1.1 Les revenus ont subi une réduction soutenue depuis le début de la période de suivi. Le montant a été réduit en conséquence.
- 7.5.2 Un financement temporaire de 1 million \$;
- 7.5.3 Des honoraires professionnels de 600 000 \$;
- 7.5.4 Le maintien du paiement des intérêts au créancier hypothécaire, Portage, lequel est estimé à environ 1 million \$ par mois.

8. SITUATION DE LA CHARGE PRIORITAIRE DU PRÊTEUR TEMPORAIRE, DE LA CHARGE D'ADMINISTRATION ET DE LA CHARGE DE COGIR

- 8.1 L'Ordonnance initiale amendée et reformulée accorde au Prêteur temporaire une charge et sûreté jusqu'à concurrence d'un montant total de 6 millions \$, afin de financer les dépenses courantes des Débitrices et de payer toute autre somme autorisée par les dispositions des Ordonnances rendues et de la Facilité temporaire.
- 8.2 L'Ordonnance initiale amendée et reformulée autorise les Débitrices à emprunter un montant maximum en capital de 5 millions \$. Au 31 décembre 2023, il y a eu des avances nettes de 4,02 millions \$. Les variations prévisionnelles de l'encaisse pour la période se terminant le 29 février 2024 démontrent un besoin de financement temporaire de l'ordre de 1,05 million \$. Les Débitrices auront donc besoin d'un total de 5,07 millions \$, ce qui excède le montant autorisé de 5 millions \$.
- 8.3 Conséquemment, les Débitrices demanderont une nouvelle augmentation du montant du Prêt temporaire de l'ordre de 500 000 \$ pour un total de 5,5 millions \$ et une augmentation corrélative de la Charge du Prêteur temporaire au montant de 600 000 \$ pour un total de 6,6 millions \$.

9. PROROGATION

- 9.1 La période de suspension des procédures prévue à la deuxième Ordonnance initiale amendée et reformulée, datée du 30 novembre 2023, vient à échéance le 31 janvier 2024.

- 9.2 Compte tenu des informations présentées dans le présent rapport et des frais requis pour se rendre jusqu'à la mise en œuvre du Plan, les Débitrices demanderont, une prolongation de la Période de suspension des procédures jusqu'au 29 février 2024.

10. RECOMMANDATIONS ET CONCLUSIONS

10.1 Le Contrôleur est d'avis que :

- 10.1.1 Depuis le début des procédures initiées sous la LACC, les Débitrices font preuve de diligence et de bonne foi, notamment quant à la mise en œuvre de leurs efforts de restructuration, et ce, malgré le fait qu'elles aient hérité de plusieurs projets immobiliers en très mauvaises conditions financières;
- 10.1.2 En vertu du Plan Ré-amendé :
- (a) les Créanciers détenteurs d'hypothèques légales de la construction qui auront été déclarées valides, que ce soit suite à une entente avec les Débitrices ou suite à l'émission d'un jugement final de la Cour, recevront une distribution permettant un paiement intégral du montant de leur réclamation respective en capital, à l'exclusion des intérêts et des frais, et ce, à même le Fonds HLC (tel que défini dans le Plan Ré-amendé), qui sera constitué auprès du Contrôleur et détenu en fidéicommiss par ce dernier jusqu'au moment de la distribution susmentionnée; et
 - (b) les Créanciers ordinaires recevront une distribution au pro rata d'un montant total de 1 750 000\$, et ce, à même le Fonds CO (tel que défini dans le Plan Ré-amendé), qui sera également constitué en fidéicommiss auprès du Contrôleur et détenu par ce dernier jusqu'au moment de la distribution susmentionnée.
- 10.1.3 Dans un contexte de faillite, toute distribution aux Créanciers détenteurs d'hypothèques légales de la construction dépendrait de l'issue des litiges concernant la validité de ces dernières, et il est improbable que les Créanciers ordinaires reçoivent un dividende, tandis qu'aux termes du Plan Ré-Amendé, ils obtiendraient une distribution approximative de 28%, calculée en fonction du montant des Réclamations aux fins de vote;
- 10.1.4 Il en suit que la valeur du capital-actions dans un contexte de liquidation est nulle. Le Prêteur temporaire, lequel est constitué des actionnaires des Débitrices, excluant SH Immeubles Aventura inc., a contribué des sommes importantes tant avant qu'après le dépôt des procédures en vertu de la LACC, totalisant plus de 13,1 millions \$ et il est juste que le capital-actions des Débitrices soit réémis en sa faveur;
- 10.1.5 Le Plan Ré-Amendé est juste et raisonnable, en plus de représenter la meilleure solution à la disposition des créanciers des Débitrices;
- 10.1.6 La mise en œuvre du Plan Ré-Amendé permettra la réorganisation corporative et le refinancement des Débitrices afin d'assurer la pérennité de leurs projets immobiliers à long terme;
- 10.1.7 Compte tenu des informations présentées dans le présent rapport, et des frais requis pour se rendre jusqu'à la mise en œuvre du Plan Ré-Amendé, il est juste et raisonnable qu'une prolongation de la Période de suspension des procédures jusqu'au 29 février 2024 soit octroyée, ainsi qu'une augmentation du Prêt temporaire visant à permettre aux Débitrices de subvenir à leurs besoins financiers jusqu'à cette date.

- 10.2 **Par conséquent, le Contrôleur recommande au Tribunal d'homologuer le Plan Ré-Amendé tel qu'approuvé par les créanciers lors de l'Assemblée des créanciers tenue le 22 décembre 2023.**
- 10.3 Le tout soumis respectueusement par Raymond Chabot inc., en sa qualité de Contrôleur des Compagnies débitrices.

ANNEXE A

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
N° COUR : 200-11-028745-233

DANS L'AFFAIRE DE
L'ARRANGEMENT OU DU
COMPROMIS 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 »)

**AVIS DE DÉPÔT DU PLAN CONJOINT DE TRANSACTION ET D'ARRANGEMENT,
DE CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS DES DÉBITRICES ET
DE LA DEMANDE POUR APPROBATION PAR LE TRIBUNAL DU PLAN
D'ARRANGEMENT**

Avis est par les présentes donné que le 30 novembre 2023, la Cour supérieure du Québec a rendu une ordonnance visant le dépôt d'un plan conjoint de transaction et d'arrangement et la tenue d'une assemblée des créanciers (« Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers »), afin de voter sur le Plan conjoint de transaction et d'arrangement, le 22 décembre 2023 à 10 h.

Le plan et le rapport du Contrôleur portant sur le Plan conjoint de transaction et d'arrangement (le « Plan »), incluant **sa recommandation de voter en faveur du Plan** pour les motifs élaborés, sont joints au présent avis. Il est fortement recommandé aux créanciers de se référer au texte intégral du Plan.

De plus, vous trouverez ci-joint le formulaire de vote, le formulaire de procuration ainsi que l'Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers.

Tous les documents afférents à la restructuration des Débitrices sont par ailleurs disponibles sur le site du Contrôleur au :

<https://www.raymondchabot.com/fr/entreprises/dossiers-publics/aventura-phase-vii-inc-et-al/>

Pour être accepté, le Plan 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.

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.

Dans le présent envoi, vous trouverez un formulaire de vote et un formulaire de procuration pouvant être remis au Contrôleur par tout créancier détenant une Réclamation aux fins de vote.

AVENTURA PHASE VII INC. ET AL.

Avis de dépôt du Plan conjoint de transaction et d'arrangement, de convocation de l'assemblée des créanciers des Débitrices et de la requête pour approbation par le Tribunal du Plan d'arrangement

2

Les seuls créanciers autorisés à être présents et à voter lors de l'assemblée des créanciers sont ceux détenant une Réclamation aux fins de vote, telle que définie au Plan et à l'Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers, ou leur fondé de pouvoir aux termes d'une procuration dûment déposée auprès du Contrôleur avant l'assemblée des créanciers.

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.

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;
- 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 en personne lors de l'assemblée des créanciers, laquelle se tiendra par visioconférence.

Les termes définis qui ne sont pas autrement définis dans le présent avis ont le sens qui leur est attribué dans l'Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers, tel qu'applicable.

Pour toute information additionnelle, vous pouvez 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

Fait à Montréal, ce 6 décembre 2023.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur

Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI

Numéro du dossier de la Cour : 200-11-028745-233

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

AVENTURA PHASE VII INC.

et

AVENTURA PHASE VIII INC.

et

AVENTURA PHASE IX INC.

et

AVENTURA PHASE X INC.

**PLAN CONJOINT DE TRANSACTION ET
D’ARRANGEMENT AMENDÉ**

Le 3028 novembre 2023

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1 INTERPRÉTATION	3
1.1 Définitions	3
1.2 Interprétation	10
1.3 Date pour la prise d'une mesure	11
1.4 Renvoi à une Loi	11
ARTICLE 2 TRANSACTION ET ARRANGEMENT	11
2.1 Vue d'ensemble	11
2.2 Personnes visées	12
2.3 Catégories de Créanciers visés	12
2.4 Réclamations intersociétés	12
2.5 Traitement des Réclamations visées.....	13 12
2.6 Duplication de Réclamations visées : Réclamations aux fins de vote et Réclamations Prouvées	14 13
2.7 Fonds	14
2.8 Distribution du Fonds	14
ARTICLE 3 TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS EXCLUES.....	1514
3.1 Traitement des Réclamations post-dépôt.....	15 14
3.2 Traitement des Réclamations garanties par les Charges en vertu de la LACC.....	15
ARTICLE 4 ASSEMBLÉES DES CRÉANCIERS ET QUESTIONS CONNEXES	15
4.1 Réclamations aux fins de vote	15
4.2 Assemblée des créanciers	15
4.3 Approbation par les Créanciers visés.....	15
4.4 Date limite de dépôt des Réclamations	15
4.5 Titulaires de Réclamations relatives à des capitaux propres.....	16
ARTICLE 5 EFFET DU PLAN ET QUITTANCES.....	16
5.1 Effet du Plan.....	16
5.2 Quittances aux termes du Plan	16
5.3 Injonction relative aux quittances et libérations	17
5.4 Renonciation aux manquements.....	17
ARTICLE 6 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA DISTRIBUTION	18
6.1 Distribution relative aux Réclamations Prouvées	18
6.2 Cession des Réclamations.....	18
6.3 Intérêts, pénalités et frais sur les Réclamations Prouvées	18
6.4 Remise de la distribution	18

6.5	Garanties et engagements similaires	18
ARTICLE 7 MISE EN ŒUVRE DU PLAN.....		19
7.1	Conditions préalables à la mise en œuvre du Plan	19
7.2	Attestation de mise en œuvre	21
ARTICLE 8 DISPOSITIONS DIVERSES		22
8.1	Suprématie	22
8.2	Modification du Plan	22
8.3	Présomptions	22
8.4	Responsabilités du Contrôleur	23 ²²
8.5	Avis	23
8.6	Divisibilité des dispositions du Plan.....	24
8.7	Garantie de parfaire	25 ²⁴
8.8	Lois applicables.....	25
8.9	Successeurs, ayants droit et ayants cause	25

PLAN CONJOINT DE TRANSACTION ET D'ARRANGEMENT AMENDÉ

Plan conjoint de transaction et d'arrangement amendé¹ de Aventura Phase VII Inc., Aventura Phase VIII Inc., Aventura Phase IX Inc. et Aventura Phase X Inc. en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*.

ARTICLE 1 INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Dans le Plan, à moins d'indication contraire ou à moins que le contexte ne l'exige autrement :

« **Administrateur** » désigne tout ancien ou présent administrateur ou dirigeant des Débitrices, en droit ou en faits;

« **Assemblée des créanciers** » désigne toute assemblée des Créanciers des Débitrices à être convoquée, avec l'autorisation du Tribunal, afin de voter sur le Plan et tout ajournement ou suspension de celle-ci;

¹ Le dépôt d'un plan d'arrangement conjoint vise à faciliter l'administration de la restructuration des Débitrices et à permettre leur réorganisation corporative

« **Attestation de mise en œuvre** » désigne l'attestation de mise en œuvre du Plan à être émise par le Contrôleur conformément au paragraphe 7.2 du Plan;

« **Avis d'acceptation** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **Avis de Révision ou de Rejet** » a le sens qui lui est attribué dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **C.c.Q.** » désigne le Code civil du Québec;

« **Charge Cogir** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance du 31 août 2023, et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Charge d'administration** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance du 31 août 2023, et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Charge du Prêteur temporaire** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance du 31 août 2023, et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Charges en vertu de la LACC** » désigne collectivement la Charge d'administration, la Charge du Prêteur temporaire et la Charge Cogir et, le cas échéant, toute autre charge ou sûreté octroyée par le Tribunal dans le cadre des Procédures d'insolvabilité;

« **Contrôleur** » désigne Raymond Chabot Inc., en sa qualité de contrôleur nommé par le Tribunal conformément à l'Ordonnance du 24 août 2023 telle que modifiée et reformulée le 31 août 2023;

« **Créances des détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction** » désigne l'ensemble des créances détenues par des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction;

« **Créances non garanties** » désigne des créances, autres que les Créances des détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction;

« **Créancier** » désigne toute Personne ayant une Réclamation visée et peut, si le contexte le requiert, inclure le cessionnaire d'une Réclamation visée, 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 détenteur d'une hypothèque légale du domaine de la construction** » désigne un Créancier ayant une créance qui est garantie par une hypothèque légale du domaine de la construction qui a été jugée valide et opposable aux Débitrices et aux tiers, suite au Processus de réclamation;

« **Créancier Exclu** » désigne une Personne ayant une Réclamation relative à une Réclamation Exclue, mais uniquement quant à cette Réclamation Exclue et dans la mesure où le Plan n'affecte pas autrement cette Réclamation;

« **Créancier ordinaire** » désigne un Créancier ayant une Réclamation Prouvée qui n'est pas garantie par une quelconque charge ou hypothèque, comprenant toutes les sommes pouvant se trouver aux livres des Débitrices comme étant payables à Groupe Huot. Considérant le manque total d'équité disponible pour le paiement de toute réclamation de l'Agence du revenu du Québec aux termes de ses hypothèques légales, immobilières ou mobilières, le cas échéant, celle-ci sera considérée créancier ordinaire pour la totalité et rien de moins que la totalité (100 %) de ses réclamations non contestées, lesquelles sont acceptées par le Contrôleur et les Débitrices ou tel qu'éventuellement liquidé par le Tribunal. À la Date de mise en œuvre, l'Agence du revenu du Québec sera réputée avoir donné mainlevée de ses hypothèques légales à l'encontre de quelque bien meuble ou immeuble des Débitrices et renoncer à la publication de tout nouvel avis d'hypothèque légale ou de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire relativement à toutes sommes ou réclamations visées par le Plan;

« **Créanciers** » désigne des créanciers de l'une ou l'autre des Sociétés;

« **Créancier visé** » désigne un Créancier ayant une Réclamation Prouvée;

« **Date de Détermination** » désigne le 24 août 2023, date de l'Ordonnance du premier jour;

« **Date de distribution** » désigne une date postérieure à la Date de mise en œuvre déterminée par le Contrôleur à sa discrétion;

« **Date de l'assemblée** » désigne la date fixée pour l'Assemblée des créanciers conformément à l'ordonnance rendue suite à la demande du Contrôleur pour être autorisé à tenir une assemblée des créanciers, ou toute date subséquente par suite de la reprise de cette assemblée en cas d'ajournement de celle-ci, selon le cas;

« **Date de l'homologation** » désigne la date à laquelle l'Ordonnance d'homologation sera rendue;

« **Date de mise en œuvre** » désigne la date du dépôt au Tribunal de l'Attestation de mise en œuvre, laquelle devrait avoir lieu au plus tard le 2 février 2024 ou toute date subséquente convenue entre les Débitrices et le Contrôleur, selon le cas;

« **Date limite de dépôt des Réclamations** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Débitrices** » désigne les parties visées par les Procédures d'insolvabilité, étant Aventura Phase VII Inc., Aventura Phase VIII Inc., Aventura Phase IX Inc. et Aventura Phase X Inc.;

« **Fonds CO** » désigne le fonds à être constitué auprès du Contrôleur en vertu du paragraphe 2.7 du Plan relativement aux Créanciers ordinaires au montant de 1 500 000,00 \$;

« **Fonds HLC** » désigne le fonds à être constitué auprès du Contrôleur en vertu du paragraphe 2.7 du Plan relativement aux Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction ;

« **Groupe Huot** » désigne Groupe Huot inc. et l'ensemble de ses filiales, fiducies (incluant notamment, mais sans s'y limiter, Fiducie Familiale Stéphan Huot), ou sociétés de personnes liées, à l'exception des Débitrices;

« **Jour Ouvrable** » désigne n'importe quel jour, sauf un samedi, un dimanche ou un jour férié au sens de la Loi d'interprétation, RLRQ c I-16;

« **LACC** » désigne la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, LRC 1985, c C-36;

« **LFI** » désigne la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC 1985, c B-3;

« **Lois** » désigne l'ensemble des lois, actes, codes, ordonnances, décrets, règles, règlements, règlements administratifs, décisions judiciaires, arbitrales, administratives, ministérielles ou réglementaires, injonctions, ordonnances ou décisions rendues par une Autorité gouvernementale, un organisme créé par une loi ou une autorité d'autoréglementation, notamment les principes généraux de droit qui ont force de loi et l'emploi de l'expression « applicable » à l'égard de ces Lois, dans un contexte qui renvoie à une Personne, signifie ces Lois qui s'appliquent à cette Personne ou à son entreprise, à son activité, à ses biens ou à ses titres et qui émanent d'une autorité gouvernementale ou d'une autorité d'autoréglementation qui a compétence sur cette Personne ou son entreprise, son activité, ses biens ou ses titres;

« **LSAQ** » désigne la Loi sur les sociétés par actions (Québec), RLRQ, c. S-31.1;

« **Majorité requise des Créanciers visés** » désigne le vote affirmatif de la majorité en nombre des Créanciers visés (50% +1) représentant les deux tiers (66 2/3%) en valeur des Réclamations aux fins de vote des Créanciers visés de chaque catégorie, présents et votant soit en personne, soit par Procuration, à l'Assemblée des créanciers;

« **Ordonnance d'homologation** » désigne l'ordonnance exécutoire du Tribunal rendue en vertu de la LACC approuvant la Réorganisation corporative et le Plan, telle que cette Ordonnance peut être amendée ou modifiée à la demande des Débitrices ou du Contrôleur en tout temps avant la Date de mise en œuvre;

« **Ordonnance relative au traitement des réclamations** » désigne l'Ordonnance relative au traitement des réclamations rendue par ce Tribunal en vertu de la LACC le 30 août 2023, telle que modifiée de temps à autre, le cas échéant;

« **Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers** » désigne l'ordonnance à être rendue prévoyant la convocation d'une assemblée des créanciers des Débitrices pour considérer et voter sur le Plan et fixant les modalités et procédures applicables lors de ladite assemblée;

« **Ordonnance** » désigne toute ordonnance que rend le Tribunal à l'égard des Procédures d'insolvabilité;

« **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 présent Plan conjoint de transaction et d'arrangement des Débitrices conformément aux dispositions de la LACC, tel qu'il pourra être modifié, amendé ou supplémenté de temps à autre;

« **Portage** » désigne Portage Capital Corporation ou Portage Capital Nominee Corp.;

« **Président** » a le sens qui lui sera attribué dans l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers;

« **Prêt temporaire** » désigne le prêt temporaire au bénéfice des Débitrices par le Prêteur temporaire, autorisé par l'Ordonnance du 31 août 2023 et garanti par la Charge du prêteur temporaire, tel qu'il pourra être amendé, augmenté ou diminué de temps à autre;

« **Prêteur temporaire** » désigne conjointement 9287-1763 Québec Inc., Financière Micadco Inc., 3560066 Canada Inc. et Gestion Éric Bernier, S.A.;

« **Preuve de Réclamation** » a le sens qui lui est attribué dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **Procédures d'insolvabilité** » désigne toutes les procédures à l'égard des Débitrices devant le Tribunal instituées en vertu de la LACC;

« **Processus de réclamation** » désigne le processus établi dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **Procuration** » a le sens qui lui est attribué dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations ou dans l'Ordonnance relativement à la convocation d'une assemblée de créanciers;

« **Propriétés** » désigne l'ensemble des immeubles qui appartiennent aux Débitrices et qui sont connus comme étant les propriétés Aventura Phase VII, Aventura Phase VIII, Aventura Phase IX et Aventura Phase X;

« **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 existants 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 s'y limiter, une Réclamation reliée à la Restructuration, à l'exclusion, dans tous les cas, d'une Réclamation Exclue;

~~« **Réclamation aux fins de vote** » désigne la Réclamation Prouvée de ce Créancier à moins que la Réclamation Prouvée de ce Créancier i) ne soit pas liquidée au moment de l'Assemblée des Créanciers ou ii) fasse partie d'une catégorie de créanciers ne pouvant pas voter en vertu du Plan, auquel cas « Réclamation aux fins de vote » désigne la Réclamation de ce Créancier admise aux fins de vote, conformément aux dispositions de l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, du Plan et de la LACC; désigne la Réclamation Prouvée d'un Créancier, y incluant les créances contestées des créanciers détenteurs d'une hypothèque légale 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 Contestée** » désigne une Réclamation visée ou une partie de celle-ci qui fait l'objet d'un Avis de Révision ou de Rejet et, dans un cas comme dans l'autre, n'est pas devenue une Réclamation Prouvée ou une Réclamation Rejetée;

« **Réclamation contre les Administrateurs et Dirigeants** » désigne les réclamations visées par le paragraphe 11.03 (1) LACC en ce qui concerne Thomas Marcantonio et Michel Cadrin;

« **Réclamation de la Couronne** » désigne une Réclamation de Sa Majesté la Reine du chef du Canada ou d'une province décrite au paragraphe 6(3) de la LACC;

« **Réclamation en vertu du paragraphe 6(5)** » désigne la Réclamation d'un employé ou d'un ancien employé des Débitrices décrite au paragraphe 6(5) de la LACC, mais uniquement dans la mesure où ces montants doivent obligatoirement être payés en vertu de la LACC;

« **Réclamation en vertu du paragraphe 19(2)** » désigne une Réclamation décrite au paragraphe 19(2) de la LACC, s'il en est;

« **Réclamation Exclue** » désigne tout droit de toute Personne à l'encontre des Débitrices relativement à toutes dettes ou obligations quelconques qui ont pris naissance après la Date de Détermination et tous les intérêts s'y rapportant, incluant toute Réclamation post-dépôt et exclut également toutes dettes ou obligations de Portage, de Financière Micadco Inc. et Gestion Matabel Inc.;

« **Réclamation garantie par une Charge en vertu de la LACC** » désigne toute Réclamation garantie par une Charge en vertu de la LACC;

« **Réclamation intersociétés** » désigne une Réclamation d'une des Débitrices contre l'autre Débitrice, y compris une Réclamation post-dépôt et une Réclamation reliée à la Restructuration;

« **Réclamation post-dépôt** » désigne toute obligation des Débitrices à l'endroit de créanciers ayant fourni ou devant fournir des services, services publics, biens ou matériaux, ou qui ont avancé ou avanceront des fonds aux Débitrices à compter de la Date de Détermination, mais uniquement jusqu'à concurrence de leurs réclamations à l'égard de ces services, services publics, biens, matériaux ou fonds à compter de la Date de Détermination et dans la mesure où toutes telles réclamations ne sont pas autrement affectées par le Plan;

« **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;

« **Réclamation Rejetée** » désigne une Réclamation ou une partie de celle-ci qui a été rejetée, révisée, refusée ou écartée par le Contrôleur conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations ou une Ordonnance du Tribunal à l'égard de laquelle tous les délais d'appel, s'il y a lieu, ont expiré;

« **Réclamation relative à des capitaux propres** » a le sens attribué suivant la définition contenue à la LACC;

« **Réclamation reliée à la Restructuration** » désigne tout droit de toute Personne à l'encontre des Débitrices relativement à toutes dettes ou obligations

quelconques dues à cette Personne et découlant de la restructuration, répudiation ou résiliation de tout contrat, bail, contrat d'emploi ou de toute autre entente, orale ou écrite, à compter de la Date de Détermination, incluant a) tout droit de toute Personne qui reçoit un avis de répudiation ou de résiliation des Débitrices pourvu, toutefois, qu'une Réclamation reliée à la Restructuration ne puisse pas inclure une Réclamation exclue;

« **Réclamation Visée** » désigne a) toute Réclamation à l'encontre des Débitrices, b) toute Réclamation contre les Administrateurs et Dirigeants, soit toutes réclamations visées par le paragraphe 11.03 (1) LACC, et c) toute Réclamation reliée à la Restructuration, à l'exclusion, dans tous les cas, d'une Réclamation Exclue;

« **Réorganisation corporative** » désigne l'ensemble des étapes de réorganisation corporative prévues à l'Annexe A du présent Plan et qui seront autorisées ou entérinées par le Tribunal en application, notamment, des dispositions pertinentes la LSAQ, du C.c.Q ou et de la LACC dans le cadre de l'Ordonnance d'homologation;

« **Réserve en lien avec les Réclamations contestées** » désigne la réserve que les Débitrices devront verser au Fonds HLC et au Fonds CO conformément à l'article 2.7 du Plan, laquelle réserve sera égale au total des Réclamations contestées, et ce dans la mesure où il y a des Réclamations contestées immédiatement avant la Date de mise en œuvre;

« **Résolution** » désigne la résolution prévoyant l'approbation du Plan par la Majorité requise des Créanciers visés;

« **Sociétés** » désigne les Débitrices;

« **Tribunal** » désigne la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) siégeant dans le district de Québec dans le cadre des Procédures d'insolvabilité.

1.2 Interprétation

Dans le Plan :

- a) tout renvoi à un contrat, à un acte, à un instrument, à une quittance, à un acte formaliste bilatéral, à une convention ou à un autre document, sous une forme particulière ou assorti de modalités et conditions particulières, désigne un tel document essentiellement sous cette forme ou assorti essentiellement de ces modalités et conditions;
- b) tout renvoi à un document existant ou à une pièce ayant été ou devant être déposé désigne ce document ou cette pièce tel qu'il a été ou peut être modifié ou augmenté;

- c) toute mention d'une monnaie et des symboles « \$ » ou « \$ CA » renvoie à des dollars canadiens, sauf indication contraire;
- d) sauf indication contraire, tout renvoi à des articles, à des paragraphes et à des alinéas désigne les articles, les paragraphes et les alinéas du Plan;
- e) sauf indication contraire, les mots « des présentes » ou « aux présentes » désignent le Plan dans son intégralité plutôt qu'une partie précise de celui-ci;
- f) la division du Plan en articles, en paragraphes et en alinéas, et l'insertion de titres et de sous-titres aux articles et aux paragraphes ne vise que la commodité du lecteur, n'a pas d'incidence sur l'interprétation du Plan et n'en fait pas partie;
- g) selon le contexte, un ou plusieurs mots employés au singulier incluent le pluriel et inversement, et un ou plusieurs mots employés au masculin incluent le féminin et le masculin;
- h) les mots « comprend » et « y compris » ne sont pas limitatifs;
- i) le mot « ou » n'est pas exclusif.

1.3 Date pour la prise d'une mesure

Si une date à laquelle une mesure doit être prise aux termes du Plan par l'une des parties n'est pas un Jour ouvrable, cette mesure doit être prise le Jour ouvrable suivant.

1.4 Renvoi à une Loi

Tout renvoi dans le Plan à une Loi vise aussi tous les règlements pris en application de celle-ci ainsi que toutes les modifications apportées à cette Loi ou à ces règlements qui sont applicables, de temps à autre, ou toute Loi ou tout règlement qui complète ou remplace ladite Loi ou lesdits règlements.

ARTICLE 2 TRANSACTION ET ARRANGEMENT

2.1 Vue d'ensemble

L'objet du Plan vise à régler de façon juste et équitable, par la voie de transactions et d'arrangements, les Réclamations Visées et à mettre en œuvre la Réorganisation corporative dans le meilleur intérêt de l'ensemble des parties intéressées. Afin de mettre en œuvre le Plan, les Débitrices, en collaboration avec le Contrôleur et avec la permission du Tribunal lorsque requise, procéderont essentiellement aux étapes suivantes, le tout sujet à modification, amendement et supplément :

- La convocation d'une Assemblée des créanciers qui sera tenue le ou vers le 15 décembre 2023, sous réserve du droit du Contrôleur de proroger la tenue de l'assemblée selon les termes prévus à l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers, le tout afin de faire approuver le Plan par la Majorité requise des Créanciers visés;
- Suite à l'approbation du Plan par les Créanciers visés, la présentation par les Débitrices d'une Requête en homologation du Plan et de la Réorganisation corporative au Tribunal le ou vers le 26 janvier 2024 afin d'obtenir l'Ordonnance d'homologation;
- À la Date de mise en œuvre, application du Plan et réalisation des étapes et autres transactions prévues par les parties et aux documents concernant la Réorganisation corporative, le tout en conformité avec les termes de l'Ordonnance d'homologation.

2.2 Personnes visées

Le Plan vise un règlement intégral et définitif de toutes les Réclamations Visées, y compris de toute réclamation découlant directement ou indirectement des conséquences et de l'incidence de l'acceptation du Plan par les Créanciers Visés, de son homologation par le Tribunal, de la mise en œuvre du Plan ou de toute remise de dette en résultant. Sous réserve de ce qui est expressément prévu par le Plan, celui-ci prend effet à la Date de mise en œuvre conformément à ses modalités et toutes les Réclamations Visées qui sont présentées contre les Parties quittancées feront, dans leur intégralité et de manière définitive, l'objet d'un règlement, d'une transaction, d'un compromis et d'une quittance au moment de l'Attestation de mise en œuvre conformément au paragraphe 5.3 du Plan. Le Plan lie les Débitrices, les Créanciers, les Créanciers visés, les Parties quittancées, ou toute autre Personne agissant pour le compte d'un Créancier visé.

2.3 Catégories de Créanciers visés

Il y a deux (2) catégories de Créanciers visés par le Plan pour l'ensemble des Débitrices, aux fins de votation aux termes du Plan, à savoir (i) les Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction; et (ii) les Créanciers ordinaires.

2.4 Réclamations intersociétés

Le Plan n'a aucune incidence sur les Réclamations intersociétés, qui sont des Réclamations exclues et dont les titulaires n'auront pas le droit de voter à l'Assemblée des créanciers ni de recevoir quelque distribution que ce soit aux termes du Plan. Selon l'opinion d'un fiscaliste et avec le consentement des Débitrices, les Réclamations intersociétés pourront être radiées des livres des Débitrices, en tout ou en partie, si le tout est avantageux pour les Débitrices.

Cette disposition ne constitue pas et ne doit pas être interprétée comme une renonciation à une participation dans le cadre d'une faillite de l'une des Débitrices ou de toute autre procédure d'insolvabilité à l'égard de l'une des Débitrices.

2.5 Traitement des Réclamations visées

À la Date de mise en œuvre et conditionnellement à l'émission de l'Attestation de mise en œuvre :

a) 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 :

(i) 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, étant 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;

(ii) 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;

(iii) À la Date de mise en œuvre, les Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction sont réputés avoir donné 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;

b) Les Créanciers ordinaires recevront du Contrôleur, à même le Fonds CO, le paiement de leur Réclamation Prouvée, telle qu'acceptée, en capital, à l'exclusion des intérêts et des frais jusqu'à concurrence d'un montant de 10 000,00 \$ par Créancier ordinaire. Quant à tout surplus de leur Réclamation Prouvée au-delà de 10 000,00 \$, les Créanciers ordinaires recevront le paiement d'une quote part de leur Réclamation Prouvée à même le reliquat du Fonds CO après paiement du montant de 10 000,00 \$ tel que ci-haut décrit. La quote part sera établie en divisant la Réclamation Prouvée du Créancier ordinaire concerné sur le total des réclamations des Créanciers ordinaires. Le résultat ainsi obtenu sera multiplié sur le montant forfaitaire disponible aux termes du Fonds CO.

Pour plus de clarté, tout ce qui est prévu au présent article 2.5, ne constitue pas et ne doit pas être interprété comme une renonciation à une participation des Créanciers Visés, des Créanciers Exclus ou des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction dans le cadre d'une faillite de l'une des Débitrices ou de toute autre procédure d'insolvabilité à l'égard de l'une des Débitrices en cas de rejet du Plan par les Créanciers ou le Tribunal.

2.6 Duplication de Réclamations visées : Réclamations aux fins de vote et Réclamations Prouvées

Si une Réclamation visée est faite à l'encontre de plusieurs Débitrices, cette Réclamation formera une seule Réclamation aux fins de vote et une seule Réclamation Prouvée (pour fins d'application des termes du Plan).

2.7 Fonds

Avant l'Ordonnance d'homologation, les Débitrices remettront au Contrôleur (i) une somme suffisante pour pourvoir au paiement des Réclamations Prouvées des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction et des Créanciers ordinaires, selon les règles établies ci-avant, plus (ii) la Réserve en lien avec les Réclamations contestées, le tout afin de constituer le Fonds HLC, plus (iii) la Réserve en lien avec les Créances ordinaires, le tout afin de constituer le Fonds CO.

2.8 Distribution du Fonds HLC et du Fonds CO

2.8.1 Date de distribution

Malgré toute autre disposition du Plan, aucune distribution ne peut être faite avant la Date de distribution.

2.8.2 Distribution du Fonds HLC aux titulaires de Réclamations Prouvées et du Fonds CO aux titulaires de Créances ordinaires

Le Fonds HLC et le Fonds CO seront distribués par le Contrôleur à la Date de distribution comme suit :

- a) L'acquittement du montant intégral des Réclamations de la Couronne, s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0\$;
- b) L'acquittement du montant intégral des Réclamations en vertu du paragraphe 6(5), s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0\$;
- c) L'acquittement du montant intégral des Réclamations en vertu du paragraphe 19(2), s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0\$;
- d) Le paiement aux Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction conformément à ce qui précède;
- e) Le paiement aux Créanciers ordinaires conformément à ce qui précède;
- f) Tout solde restant dans le Fonds HLC après la distribution des montants prévus aux alinéas (a) à (d), mais à l'exception du solde de la Réserve en lien avec les Réclamations contestées, sera remise aux Débitrices.

ARTICLE 3 TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS EXCLUES

3.1 Traitement des Réclamations post-dépôt

Les Réclamations post-dépôt seront acquittées dans le cours normal des affaires ou conformément à ce qui est prévu au Plan.

3.2 Traitement des Réclamations garanties par les Charges en vertu de la LACC

Les Charges en vertu de la LACC continueront à grever les biens des Débitrices.

ARTICLE 4 ASSEMBLÉES DES CRÉANCIERS ET QUESTIONS CONNEXES

4.1 Réclamations aux fins de vote

Les Créanciers visés auront le droit (i) de voter sur le Plan eu égard à leurs Réclamations aux fins de vote conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations et (ii) d'être traités conformément au Plan eu égard à leurs Réclamations Prouvées.

Tous les montants reconnus comme étant des Réclamations aux fins de vote ou des Réclamations Prouvées seront nets de tout montant à l'égard duquel les Débitrices ont le droit d'opérer une compensation, une récupération ou autre déduction à l'égard de ces montants.

4.2 Assemblée des créanciers

L'Assemblée des créanciers sera tenue en conformité avec l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers et les dispositions pertinentes du Plan et de la LACC, aux fins d'examiner la Résolution et de voter sur celle-ci.

4.3 Approbation par les Créanciers visés

Les Débitrices soumettront le Plan pour approbation par les Créanciers visés lors de l'Assemblée des créanciers. La Résolution prévoyant l'adoption du Plan doit être adoptée par la Majorité requise de chacune des catégories des Créanciers visés par un mode de scrutin à être établi par le Contrôleur préalablement à l'Assemblée des créanciers ou lors de celle-ci. Le résultat de tout vote liera tous les Créanciers visés, peu importe qu'un Créancier visé ait été présent ou non et ait ou non voté à l'Assemblée des créanciers.

4.4 Date limite de dépôt des Réclamations

Conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, un Créancier qui n'a pas déposé sa Preuve de réclamation avant la Date limite de dépôt des Réclamations et qui n'a pas été autorisé à déposer une Preuve de Réclamation tardive, ne sera pas

autorisé à voter à l'Assemblée des créanciers et n'aura pas le droit de bénéficier du Plan, et les Débitrices seront libérées à l'égard des Réclamations visées de ce Créancier, et les effets et quittances prévus par le Plan, notamment à l'Article 5.3 du Plan, s'appliqueront à toutes ces Réclamations visées.

4.5 Titulaires de Réclamations relatives à des capitaux propres

Les Personnes ayant des Réclamations relatives à des capitaux propres n'ont pas le droit de recevoir un paiement, une indemnité ou une distribution aux termes des présentes à l'égard de leurs Réclamations relatives à des capitaux propres, et les Réclamations que ces Personnes peuvent avoir et qui sont directement ou indirectement liées à ces Réclamations relatives à des capitaux propres ou en découlent, sont réputées faire l'objet d'une quittance totale et finale. De plus, une Personne qui détient une Réclamation relative à des capitaux propres n'a pas le droit de voter à l'égard de cette Réclamation relative à des capitaux propres lors de l'Assemblée des créanciers.

ARTICLE 5 EFFET DU PLAN ET QUITTANCES

5.1 Effet du Plan

À la délivrance par le Contrôleur de l'Attestation de mise en œuvre, toutes les Réclamations visées seront réputées avoir fait l'objet d'un règlement, d'une transaction, d'une libération et d'une quittance intégrale et définitive. Ainsi, à compter de la Date de mise en œuvre, novation s'opérera de sorte que les seules obligations des Débitrices eu égard aux Réclamations visées seront celles prévues au Plan, et les seuls droits des Créanciers visés eu égard aux Réclamations visées seront ceux prévus au Plan, soit uniquement le droit de recevoir ce qui est prévu au Plan ou d'être traité conformément au Plan.

5.2 Quittances aux termes du Plan

À la Date de mise en œuvre, (i) les Débitrices; (ii) les administrateurs Thomas Marcantonio et Michel Cadrin et (iii) le Contrôleur, ainsi que leurs employés, leurs conseillers juridiques, leurs comptables, leurs actuaires, leurs conseillers financiers, leurs consultants et leurs mandataires passés, actuels et futurs, en ces qualités, seront libérés, quittancés et déchargés de la totalité et de toute partie des mises en demeure, demandes, réclamations, actions, cause d'action, demandes reconventionnelles, poursuites, dettes, sommes d'argent, comptes, engagements, dommages, jugements, frais, exécutions, privilèges, priorités et autres mesures de recouvrements au titre d'un passif, d'une obligation, d'une demande, d'une mise en demeure ou d'une cause d'action, de quelque nature que ce soit, qu'une Personne peut faire valoir (notamment toutes les Réclamations visées) que ceux-ci soient connus ou non, échus ou non, prévus ou non, existants ou nés après la Date de mise en œuvre, fondés en totalité ou en partie sur un acte ou une omission, une opération, un devoir, une responsabilité, une dette, un passif, une obligation, une mesure ou un autre événement qui existe ou a lieu jusqu'à la Date de mise en œuvre qui se rapporte de quelque manière aux Réclamations visées, aux

activités commerciales et aux affaires internes des Débitrices et aux Procédures d'insolvabilité ou qui en découlent, et toutes les réclamations découlant de ces actes ou omissions feront à tout jamais l'objet d'une renonciation et d'une libération, sauf le droit de demander le respect des obligations prévues au Plan.

De plus et à la Date de mise en œuvre, les administrateurs Michel Cadrin et Thomas Marcantonio seront libérés, quittancés et déchargés de la totalité et de toute partie des mises en demeure, demandes, réclamations, actions, cause d'action, demandes reconventionnelles, poursuites, dettes, sommes d'argent, comptes, engagements, dommages, jugements, frais, exécutions, privilèges, priorités et autres mesures de recouvrements au titre d'un passif, d'une obligation, d'une demande, d'une mise en demeure ou d'une cause d'action, de quelque nature que ce soit, qu'une Personne peut faire valoir (notamment toutes les Réclamations visées) que ceux-ci soient connus ou non, échus ou non, prévus ou non, existants ou nés après la Date de mise en œuvre, fondés en totalité ou en partie sur un acte ou une omission, une opération, un devoir, une responsabilité, une dette, un passif, une obligation, une mesure ou un autre événement qui existe ou a lieu jusqu'à la Date de mise en œuvre qui se rapporte de quelque manière aux Réclamations visées, aux activités commerciales et aux affaires internes des Débitrices et aux Procédures d'insolvabilité ou qui en découlent, et toutes les réclamations découlant de ces actes ou omissions feront à tout jamais l'objet d'une renonciation et d'une libération, sauf le droit de demander le respect des obligations prévues au Plan.

Nonobstant toute disposition contraire du Plan, aucune réclamation liée à une Réclamation Exclue n'est libérée, quittancée ou déchargée.

5.3 Injonction relative aux quittances et libérations

L'Ordonnance d'homologation empêchera la poursuite, que ce soit de manière directe, oblique ou autre de toute réclamation, obligation, action en justice, mise en demeure, demande, dette, responsabilité ou de tout jugement, préjudice, droit, cause d'action ou intérêt qui a fait l'objet d'une quittance, d'une libération, d'une décharge ou d'une annulation aux termes du Plan.

5.4 Renonciation aux manquements

À compter de la Date de mise en œuvre et par la suite, les Personnes seront réputées avoir renoncé à tous les manquements des Débitrices (à l'exception des manquements en vertu de contrats, d'actes, d'instruments, de quittances et d'autres documents remis en vertu du Plan ou intervenus dans le cadre des présentes ou conformément aux présentes) alors existants ou ayant été commis ou occasionnés auparavant par les Débitrices, de manière directe ou indirecte, ou à tout non-respect d'un engagement, d'un nantissement positif ou négatif, d'une garantie, d'une déclaration, d'une modalité, d'une disposition, d'une condition ou d'une obligation, expresse ou implicite, d'un contrat, d'un document de crédit, d'une convention de vente, d'un bail ou d'un autre contrat, qu'il soit écrit ou verbal, et de toute modification de ceux-ci ou de tout ajout à ceux-ci, existant entre une telle Personne et les Débitrices, du fait des Procédures d'insolvabilité ou

d'opérations visées par le Plan ou autrement, et tout avis de défaut et mise en demeure de payer en vertu d'un acte, y compris toute garantie découlant d'un tel manquement, sera réputé avoir été annulé.

ARTICLE 6 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA DISTRIBUTION

6.1 Distribution relative aux Réclamations Prouvées

La distribution sera effectuée par le Contrôleur conformément au Plan et de la manière qu'il estime raisonnable.

6.2 Cession des Réclamations

Pour établir le droit de recevoir une distribution aux termes du Plan, les Débitrices et le Contrôleur ainsi que chacun de leurs mandataires, successeurs, ayants droit et ayants causes respectifs ne sont nullement tenus de reconnaître une cession de Réclamations, sous réserve de ce qui est prescrit par l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers.

6.3 Intérêts, pénalités et frais sur les Réclamations Prouvées

Les Réclamations Prouvées n'incluront aucun intérêt, pénalité ou frais encourus après la Date de Détermination. Les intérêts, pénalités et frais courus après la Date de Détermination, le cas échéant, sont compromises et quittancées par le Plan.

6.4 Remise de la distribution

Réclamations Prouvées. Sous réserve du paragraphe 2.8.1 des présentes, la distribution sera effectuée par le Contrôleur (i) aux adresses indiquées dans le formulaire de Preuve de réclamation déposé par les Créanciers visés, selon le cas, ou (ii) aux adresses mentionnées dans un avis écrit de changement d'adresse remis au Contrôleur après la date de toute Preuve de réclamation.

Distribution n'ayant pu être remise. Lorsqu'une distribution à un Créancier visé ne peut être complétée, les Débitrices et le Contrôleur effectueront les démarches raisonnables afin de localiser les Créanciers visés pour lesquels les distributions n'ont pu être complétées. Le produit de toute distribution qui n'aurait pu être remise par le Contrôleur et qui n'aurait pas été réclamée sera remise aux Débitrices, selon le cas, quittes de toutes restrictions ou réclamations sur ceux-ci, et la réclamation d'un Créancier visé portant sur une telle distribution fera l'objet d'une décharge et sera à jamais interdite, nonobstant toute Loi prévoyant le contraire.

6.5 Garanties et engagements similaires

Aucune Personne ayant une Réclamation aux termes d'une garantie, d'un cautionnement, d'une sûreté, d'une indemnité ou d'un engagement similaire à l'égard

d'une Réclamation visé qui a fait l'objet d'un règlement, d'une transaction, d'une libération, ou qui a été autrement traitée dans le cadre du Plan, ou qui a le droit de faire valoir une Réclamation à titre d'ayant cause ou d'être subrogée dans les droits d'une Personne à l'égard d'une Réclamation qui fait l'objet d'une transaction aux termes du Plan, n'aura plus de droits que le Créancier dont la Réclamation a fait l'objet d'un règlement, d'une transaction ou d'une libération ou qui a été autrement traitée aux termes du Plan.

ARTICLE 7 MISE EN ŒUVRE DU PLAN

7.1 Conditions préalables à la mise en œuvre du Plan

La mise en œuvre du Plan est assujettie aux conditions préalables suivantes (étant entendu que ces conditions sont au bénéfice des Débitrices qui pourront, à leur seule discrétion, renoncer à une ou plusieurs de ces conditions):

- a) l'approbation du Plan par la Majorité requise des Créanciers visés de chaque catégorie visée doit avoir été obtenue;
- b) la réalisation de la totalité des conditions et engagements stipulés dans le Plan, à l'entière satisfaction des Débitrices;
- c) l'Ordonnance d'homologation doit avoir été rendue exécutoire nonobstant appel et ne pas avoir été portée en appel, et l'application et l'effet de l'Ordonnance d'homologation ne doivent pas avoir été suspendus, infirmés ou modifiés, et doit, entre autres :
 - i) déclarer : (i) que le Plan a été approuvé par la Majorité requise des Créanciers visés en conformité avec la LACC; (ii) que le Contrôleur et les Débitrices se sont conformés aux dispositions de la LACC, à l'Ordonnance du premier jour datée du 24 août 2023, à l'Ordonnance initiale amendée et reformulée datée du 31 août 2023, ainsi qu'aux autres Ordonnances rendues aux termes des Procédures d'insolvabilité; et (iii) que le Plan est équitable et raisonnable;
 - ii) ordonner que le Plan est homologué et approuvé conformément à l'article 6 de la LACC et, à la Date de mise en œuvre, prendra effet et s'appliquera au profit des Parties quittancées, et les liera;
 - iii) ordonner qu'une quittance et décharge intégrale et définitive des Réclamations visées prendra effet et s'appliquera au profit de l'ensemble des Parties quittancées, et les lieront, au moment de la délivrance de l'Attestation de mise en œuvre, et que novation s'opèrera alors conformément au paragraphe 5.1 du Plan;

- iv) ordonner et/ou autoriser l'exécution des transactions prévues à la Réorganisation corporative et rendre toute ordonnance de dévolution et autres ordonnances connexes visant à appuyer, faciliter ou assurer la mise en œuvre du Plan et de la Réorganisation corporative;
- v) déclarer que les Débitrices et le Contrôleur sont autorisés à prendre toutes les mesures et à poser tous les actes nécessaires à la Réorganisation corporative et à la mise en œuvre du Plan;
- vi) déclarer que toutes les Réclamations Prouvées établies conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations sont définitives pour les Débitrices et tous les Créanciers visés, et les lient;
- vii) une déclaration et une ordonnance réitérant que les Réclamations visées à l'égard desquelles une Preuve de Réclamation n'a pas été déposée au plus tard à la Date limite de dépôt des Réclamations, doivent être à jamais irrecevables et éteintes, à l'égard de toutes les Parties quittancées;
- viii) une déclaration et une ordonnance qui déclarent que la distribution et tous les paiements faits par le Contrôleur, ou selon ses directives, dans chaque cas pour le compte des Débitrices, aux termes du Plan, sont au bénéfice des Débitrices en vue d'acquitter leurs obligations en vertu du Plan;
- ix) une déclaration et une ordonnance qui déclarent que le Contrôleur peut s'adresser au Tribunal pour obtenir des directives à l'égard de toute question découlant du Plan;
- x) déclarer que, sous réserve de l'exécution par les Débitrices des obligations aux termes du Plan, l'ensemble des contrats, des baux, des conventions, des licences et des autres arrangements auxquels les Débitrices sont parties et qui n'ont pas été résiliés ou répudiés dans la cadre des Procédures d'insolvabilité seront et demeureront en vigueur et continueront de produire leurs effets, seront et demeureront non modifiés, à la Date de mise en œuvre, et aucune Personne qui est partie à de tels contrats, baux, conventions, licences ou autres arrangements ne peut résilier, annuler, refuser d'exécuter ou autrement refuser de respecter ses obligations ou devancer leur échéance aux termes de ceux-ci, ou faire respecter ou exercer tout droit (y compris un droit de dilution ou un autre recours) ou présenter une demande en vertu de tels contrats, baux, conventions, licences ou autres arrangements ou à l'égard de ceux-ci, et aucune résiliation automatique n'aura de validité ni d'effet dans les cas suivants :

- i. tout événement qui a eu lieu au plus tard à la Date de mise en œuvre et qui ne se poursuit pas et qui aurait autorisé cette Personne à exercer ses droits ou à intenter un recours (y compris des défauts, des cas de défauts, des clauses de changement de contrôle ou des événements découlant de l'insolvabilité des Débitrices ou de toute transaction ou arrangement effectué en vertu du Plan);
 - ii. l'insolvabilité des Débitrices ou le fait que celles-ci aient cherché à obtenir ou aient obtenu un redressement en vertu de la LACC;
 - iii. la Réorganisation corporative et les transactions ou arrangements effectués en vertu du Plan ou de toute mesure ou opération effectuée dans le cadre de la Réorganisation corporative ou du Plan;
- xi) déclarer que la suspension des procédures en vertu de l'Ordonnance initiale est prolongée jusqu'à la Date de mise en œuvre;
 - xii) empêcher que ne soient engagées ou poursuivies des procédures, que ce soit directement, par des moyens détournés ou autrement, à l'égard de mises en demeure, de réclamations, d'actions, de causes d'actions, de demandes reconventionnelles, de poursuites ou d'une dette, d'un passif, d'une obligation ou d'une cause d'action ayant fait l'objet d'une quittance et d'une libération en vertu du Plan; et
 - xiii) déclarer que l'Ordonnance d'homologation est la seule approbation requise afin d'effectuer toute remise au Contrôleur ou distribution par ce dernier aux termes du Plan et que toute telle remise au Contrôleur ou distribution par ce dernier aux termes du Plan ne nécessitera l'obtention d'aucun certificat ou autre autorisation du Contrôleur en vertu des Lois applicables, incluant notamment l'article 159 de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada), l'article 270 de la Loi sur la taxe d'accise (Canada) et l'article 14 de la Loi sur l'administration fiscale (Québec).
- d) la Réorganisation corporative doit avoir été complétée, à l'entière satisfaction des Débitrices.

7.2 Attestation de mise en œuvre

Une fois que les Débitrices confirmeront au Contrôleur être satisfaites que les conditions énoncées au paragraphe 7.1 ont été respectées à leur satisfaction ou ont été autrement satisfaites, notamment par des ententes particulières avec certains créanciers ou encore qu'elles acceptent de renoncer à une ou plusieurs conditions, et en autant que les Fonds HLC et le Fonds CO aient été constitués conformément au paragraphe 2.7, le Contrôleur

déposera auprès du Tribunal une attestation déclarant que la Date de mise en œuvre est intervenue.

ARTICLE 8 DISPOSITIONS DIVERSES

8.1 Suprématie

À compter de la Date de mise en œuvre et par la suite, tout conflit entre le Plan et/ou les engagements, garanties, déclarations, modalités, conditions, stipulations ou obligations, exprès ou implicites, figurant dans un contrat, une hypothèque, un contrat de sûreté ou un acte bilatéral, un acte de fiducie, une convention de prêt, une convention entre actionnaires, une lettre d'engagement, une convention de vente, les règlements administratifs des Débitrices, un bail ou toute autre entente, tout autre engagement ou toute autre source d'obligations, écrits ou verbaux, et l'ensemble des modifications ou suppléments s'y rapportant existant entre un ou plusieurs des Créanciers visés et les Débitrices à la Date de mise en œuvre, est réputé régi par les modalités, conditions et dispositions du Plan et de l'Ordonnance d'homologation, lesquels ont préséance et priorité. Il est entendu que tous les Créanciers visés sont réputés, irrévocablement et à toutes fins, consentir à toutes les opérations prévues par le Plan.

8.2 Modification du Plan

Les Débitrices se réservent le droit de déposer une modification, un amendement ou un supplément au Plan au moyen d'un Plan (ou de plusieurs Plans amendés) lors de l'Assemblée des créanciers ou avant. Tout Plan amendé doit être déposé auprès du Tribunal dès que possible. Le Contrôleur peut donner un avis de la modification, de l'amendement ou du supplément proposé au Plan lors de l'Assemblée des créanciers, ou avant, avis qui sera considéré comme suffisant s'il est donné aux Créanciers visés qui sont présents à l'Assemblée des créanciers ou qui y sont représentés par Procuration.

Après l'Assemblée des créanciers (et tant avant qu'après l'obtention de l'Ordonnance d'homologation), les Débitrices pourront, en tout temps et à l'occasion, amender, modifier ou compléter le Plan, sans avoir à obtenir une Ordonnance ou à en aviser les Créanciers visés à la condition que cet amendement, cette modification ou ce supplément ne porte pas atteinte aux intérêts des Créanciers visés en vertu du Plan et est nécessaire pour donner effet à la teneur du Plan, et que le Contrôleur soit de cet avis.

Toute modification, tout amendement et tout supplément du Plan doivent avoir été approuvés par le Contrôleur et aucune modification, aucun amendement ni supplément ne peut avoir lieu sans le consentement des Débitrices.

8.3 Présomptions

Dans le cadre du Plan, les présomptions sont irréfragables, définitives et irrévocables.

8.4 Responsabilités du Contrôleur

Le Contrôleur agit en sa qualité de Contrôleur dans le cadre des Procédures d'insolvabilité à l'égard des Débitrices et non à titre personnel ou à titre de personne morale et n'engage sa responsabilité à l'égard d'aucune des responsabilités et des obligations des Débitrices aux termes du Plan ou autrement, notamment à l'égard du dépôt du Plan, du versement des distributions ou de la réception d'une distribution par un Créancier ou toute autre Personne aux termes du Plan. Le Contrôleur dispose des pouvoirs et des protections qui lui sont conférés par le Plan, la LACC, l'Ordonnance du premier jour, l'ordonnance initiale amendée et reformulée, l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, l'Ordonnance d'homologation et toute autre Ordonnance.

8.5 Avis

- a) Un avis ou une communication devant être fait ou donné aux Débitrices ou au Contrôleur aux termes des présentes doit être fait par écrit et renvoyer au Plan et peut, sous réserve des modalités prévues ci-après, être fait ou donné en main propre, livré par messenger, transmis par courrier ordinaire affranchi ou par télécopieur ou par courriel, et adressé aux parties concernées de la façon suivante :

Jean Gagnon CPA, CIRP, SAI
Raymond Chabot Inc.
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest, Bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8
Courriel : Gagnon.Jean@rcqt.com
Contrôleur

Me Guy P. Martel
Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l.
1155, boul. René-Lévesque Ouest, 41^e étage
Montréal (Québec) H3B 3V2
Courriel : GMartel@stikeman.com
Avocats du Contrôleur

Me William Noonan et Me Stéphanie Noonan
Gestion Hickson Noonan Inc.
1170, Grande-Allée Ouest
Québec (Québec) G1S 1E5
Courriels : wnoonan@hicksonnoonan.ca et
snoonan@hicksonnoonan.ca
Avocats des Débitrices

Dans l'éventualité d'une grève, d'un lock-out ou d'un autre événement qui interrompe le service postal dans une partie du Canada, les avis et les

communications durant cette interruption ne peuvent être donnés ou faits que par une remise en main propre ou une transmission par télécopieur ou par courriel, et un avis ou une autre communication donné ou fait par courrier affranchi dans les cinq (5) Jours ouvrables précédant immédiatement le début de cette interruption, à moins qu'il ne soit effectivement reçu, est réputé ne pas avoir été reçu ou donné. Dans le cas où ils sont transmis par télécopieur ou livrés avant 17 h (heure locale) durant un Jour ouvrable, les avis et les communications sont réputés reçus au moment de la livraison ou, s'ils sont livrés après 17 h (heure locale) durant un Jour ouvrable ou à toute heure durant un Jour non ouvrable, le Jour ouvrable suivant et, dans le cas d'un avis posté de la façon susmentionnée, le quatrième Jour ouvrable qui suit la date à laquelle cet avis ou cette communication est posté. L'omission involontaire du Contrôleur d'avoir donné un avis prévu à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations ou à l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers n'invalidera pas ce Plan ni aucune mesure prise aux termes du Plan.

- b) Un avis ou une communication devant être fait ou donné à un Créancier par le Contrôleur aux termes des présentes peut être transmis par courrier électronique, par courrier ordinaire, par courrier recommandé ou par télécopieur ou livré par messagerie, à l'adresse de courrier électronique, à l'adresse civique ou au numéro de télécopieur indiqué par ce Créancier dans sa Preuve de réclamation, ou dans tout avis écrit de changement d'adresse subséquent donné au Contrôleur. Le Créancier est réputé avoir reçu tout document transmis aux termes du Plan quatre (4) Jours ouvrables après que le document ait été envoyé par courrier ordinaire ou recommandé et le Jour ouvrable auquel le document est livré par messagerie ou transmis par courrier électronique ou par télécopieur, conformément au sous-paragraphe précédent.

8.6 Divisibilité des dispositions du Plan

Si le Tribunal juge qu'une modalité ou une disposition du Plan est invalide, nulle ou inopposable, le Tribunal, à la demande du Contrôleur, est habilité (i) à disjoindre cette modalité ou disposition du reste du Plan et à permettre la mise en œuvre du reste du Plan à la Date de mise en œuvre, sujet au consentement des Débitrices ou (ii) à modifier et à interpréter cette modalité ou disposition de manière à la rendre valide et opposable dans la pleine mesure possible, conformément à l'objet original de la modalité ou de la disposition jugée invalide, nulle ou inopposable, et cette modalité ou disposition s'applique alors telle qu'elle a été modifiée ou de la façon dont elle est interprétée. Nonobstant cette disjonction, cette modification ou cette interprétation et pourvu que la mise en œuvre du Plan ait lieu, le reste des modalités et des dispositions du Plan demeure pleinement en vigueur et produit tous ses effets et n'est aucunement modifié ni invalidé en raison de cette disjonction, modification ou interprétation.

8.7 Garantie de parfaire

Nonobstant le fait que les opérations et les événements énoncés dans le Plan surviennent et sont réputés survenir dans l'ordre indiqué aux présentes sans aucune autre mesure ni formalité, chacune des Personnes visées par les présentes s'engage à prendre, à accomplir et à signer ou à faire prendre, accomplir et signer, aux frais de la partie qui le demande, les autres mesures, actes, conventions, cessions, attestations, effets ou documents que les Débitrices peuvent raisonnablement exiger pour mieux mettre en œuvre le Plan.

8.8 Lois applicables

Le Plan est régi par les Lois de la province de Québec et les Lois fédérales du Canada s'y appliquant, notamment quant à leur interprétation. Les questions relatives à l'interprétation ou à l'application du Plan et les procédures s'y rapportant sont soumises à la compétence exclusive du Tribunal.

8.9 Successeurs, ayants droit et ayants cause

Le Plan lie les héritiers, administrateurs successoraux, exécuteurs ou liquidateurs testamentaires, représentants personnels et successoraux, successeurs, ayants droit, ayants causes autorisées de toute Personne désignée.

Le 30~~28~~ novembre 2023



HICKSON NOONAN
Avocats des Débitrices

ANNEXE A : PLAN DE RÉORGANISATION CORPORATIVE

Étape 1. Ordonnance d'homologation.

Description :

Émission de l'Ordonnance d'homologation (l'« **Ordonnance** »), laquelle doit être conforme à la définition du Plan, incluant quant au caractère exécutoire nonobstant appel et qui prévoira différentes ordonnances donnant effet au Plan et à la Réorganisation corporative en vertu de l'article 411 LSAQ et du C.c.Q., le cas échéant, dont les étapes spécifiques suivantes.

L'Ordonnance prévoira par ailleurs également que les différentes transactions prévues aux étapes de la Réorganisation corporative ne constitueront pas des défauts aux termes des diverses ententes contractuelles auxquelles les Débitrices sont parties (incluant notamment les diverses ententes de financement en vigueur des Débitrices) ainsi que des divers permis, autorisations, attestations ou accréditations dont les Débitrices sont titulaires, le cas échéant.

Étape 2. Modification du capital-actions des Débitrices et annulation de l'ensemble des actions émises de leur capital-actions

Les statuts des Débitrices seront modifiés conformément aux dispositions de l'article 411 de la LSAQ (réorganisation d'une société par voie d'ordonnance du tribunal) afin de procéder à l'annulation sans contrepartie de toutes actions émises et en circulation et la modification du capital-actions des Débitrices constituées en vertu de la LSAQ. En effet, le capital-actions des Débitrices constituées en vertu de la LSAQ sera abrogé et remplacé dans le but d'adopter un nouveau capital-actions comportant uniquement un nombre illimité d'actions ordinaires.

La LSAQ exige le dépôt de l'Ordonnance du Tribunal et des statuts de modification au Registraire des entreprises du Québec.

Étape 3. Émission de nouvelles actions des Débitrices en faveur du Prêteur temporaire

Le Tribunal ordonnera l'émission de nouvelles actions ordinaires du capital-actions des Débitrices en faveur du Prêteur temporaire. Aux termes de ces émissions, le Prêteur temporaire deviendra l'unique actionnaire (100%) des Débitrices constituées en vertu de la LSAQ.

Suivant ces émissions d'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.



Raymond Chabot inc.

Société affiliée de
Raymond Chabot Grant Thornton
S.E.N.C.R.L.
600, rue de La Gauchetière Ouest
Bureau 2000
Montréal (QC) H3B 4L8
Tél.: (855)724-2268
Télé.: (450)676-2202
www.raymondchabot.com

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'avar	642	29	(85)	1	588
Travaux en cours	1,566	837	456	256	3,116
Avances à recevoir de sociétés (personnes) II	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 insolvables;

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'arrangements 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 actuares 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'un avis 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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
N° COUR : 200-11-028745-233

DANS L'AFFAIRE DE
L'ARRANGEMENT OU DU
COMPROMIS 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 »)

**FORMULAIRE DE VOTE SUR LE PLAN DE TRANSACTION
ET D'ARRANGEMENT DES DÉBITRICES**

_____ de _____
(Nom et poste ou fonction du signataire autorisé de l'entité
créancière)

(Nom de l'entité créancière)

Par la présente, je demande au Contrôleur, Raymond Chabot inc., d'enregistrer mon vote sur la résolution soumise aux créanciers visés d'approuver le Plan conjoint de transaction et d'arrangement des Débitrices (le « **Plan** »), daté du 30 novembre 2023, en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, dont le dépôt a été autorisé par l'Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers, comme suit :

- EN FAVEUR DE L'APPROBATION DU PLAN**
- CONTRE L'APPROBATION DU PLAN**

Notes :

1. Les seuls créanciers autorisés à remplir ce formulaire sont ceux qui sont autorisés à voter à l'assemblée des créanciers du 22 décembre 2023, soit ceux ayant une Réclamation aux fins de vote, comme définie au Plan et à l'Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers.
2. 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.
3. Un créancier disposant d'une Réclamation aux fins de vote peut voter avant la date prévue de l'assemblée en soumettant au Contrôleur le présent formulaire de vote avant l'assemblée des créanciers :

Raymond Chabot inc.
« Aventura Phase VII inc. et al. – Formulaire de vote »
a/s Jean Gagnon
600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8
Courriel : reclamationshuot@rcgt.com

4. Afin d'être considéré, le présent 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.

Signé à _____

le _____

(Signature du signataire autorisé)

(Signature du témoin)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
N° COUR : 200-11-028745-233

COUR SUPÉRIEURE
« Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (LRC 1985, ch. C-36), en sa version modifiée »

DANS L'AFFAIRE DE L'ARRANGEMENT OU
DU COMPROMIS DE :

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 »)

FORMULAIRE DE PROCURATION¹

_____ de _____
(Nom et poste ou fonction du signataire autorisé de l'entité créancière) (Nom de l'entité créancière)

créancière, nomme par les présentes comme mon fondé de pouvoir à l'assemblée des créanciers (l'« **Assemblée** ») qui sera tenue conformément à l'Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers rendue par la Cour supérieure du Québec le 30 novembre 2023 et/ou à toute reprise de l'Assemblée advenant son ajournement par les Débitrices, pour toute décision pouvant y être prise, la personne suivante :

COCHEZ UNE SEULE DES CASES SUIVANTES :

- Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI, Contrôleur désigné par l'Ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, ou une personne désignée par lui (**NOTEZ QU'UN CRÉANCIER QUI NOMME LE CONTRÔLEUR À TITRE DE FONDÉ DE POUVOIR SERA RÉPUTÉ AVOIR VOTÉ EN FAVEUR DE L'APPROBATION DU PLAN, À MOINS D'AVIS CONTRAIRE DANS SON FORMULAIRE DE VOTE**);

- Autre, précisez :

(précisez le nom, le poste ou fonction ainsi que l'entité, le cas échéant)

Signé à _____ ce ____^e _____
jour de _____ 2023

(Signature du signataire autorisé)

(Signature du témoin)

¹ Les seuls créanciers autorisés à remplir ce formulaire sont ceux qui sont autorisés à voter à l'assemblée des créanciers, soit ceux détenant une Réclamation aux fins de vote, telle que définie à l'Ordonnance relative à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers rendue par la Cour supérieure du Québec le 30 novembre 2023.

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J-F Émond', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

JEAN-FRANÇOIS ÉMOND, j.c.s.

ANNEXE B

Numéro du dossier de la Cour : 200-11-028745-233

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

AVENTURA PHASE VII INC.

et

AVENTURA PHASE VIII INC.

et

AVENTURA PHASE IX INC.

et

AVENTURA PHASE X INC.

**PLAN CONJOINT DE TRANSACTION ET
D’ARRANGEMENT RÉ-AMENDÉ**

Le 22 décembre 2023

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1 INTERPRÉTATION	3
1.1 Définitions	3
1.2 Interprétation	10
1.3 Date pour la prise d'une mesure	11
1.4 Renvoi à une Loi	11
ARTICLE 2 TRANSACTION ET ARRANGEMENT	11
2.1 Vue d'ensemble	11
2.2 Personnes visées	12
2.3 Catégories de Créanciers visés	12
2.4 Réclamations intersociétés	12
2.5 Traitement des Réclamations visées.....	13
2.6 Duplication de Réclamations visées : Réclamations aux fins de vote et Réclamations Prouvées	14
2.7 Fonds	14
2.8 Distribution du Fonds HLC et du Fonds CO	14
ARTICLE 3 TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS EXCLUES.....	15
3.1 Traitement des Réclamations post-dépôt.....	15
3.2 Traitement des Réclamations garanties par les Charges en vertu de la LACC.....	15
ARTICLE 4 ASSEMBLÉES DES CRÉANCIERS ET QUESTIONS CONNEXES	15
4.1 Réclamations aux fins de vote	15
4.2 Assemblée des créanciers	15
4.3 Approbation par les Créanciers visés.....	15
4.4 Date limite de dépôt des Réclamations	16
4.5 Titulaires de Réclamations relatives à des capitaux propres.....	16
ARTICLE 5 EFFET DU PLAN ET QUITTANCES.....	16
5.1 Effet du Plan.....	16
5.2 Quittances aux termes du Plan	16
5.3 Injonction relative aux quittances et libérations	17
5.4 Renonciation aux manquements.....	17
ARTICLE 6 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA DISTRIBUTION	18
6.1 Distribution relative aux Réclamations Prouvées	18
6.2 Cession des Réclamations.....	18
6.3 Intérêts, pénalités et frais sur les Réclamations Prouvées	18
6.4 Remise de la distribution	18

6.5	Garanties et engagements similaires	19
ARTICLE 7 MISE EN ŒUVRE DU PLAN.....		19
7.1	Conditions préalables à la mise en œuvre du Plan	19
7.2	Attestation de mise en œuvre	21
ARTICLE 8 DISPOSITIONS DIVERSES		22
8.1	Suprématie	22
8.2	Modification du Plan	22
8.3	Présomptions	23
8.4	Responsabilités du Contrôleur	23
8.5	Avis	23
8.6	Divisibilité des dispositions du Plan.....	24
8.7	Garantie de parfaire	25
8.8	Lois applicables.....	25
8.9	Successeurs, ayants droit et ayants cause	25

PLAN CONJOINT DE TRANSACTION ET D'ARRANGEMENT RÉ-AMENDÉ

Plan conjoint de transaction et d'arrangement ré-amendé¹ de Aventura Phase VII Inc., Aventura Phase VIII Inc., Aventura Phase IX Inc. et Aventura Phase X Inc. en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*.

ARTICLE 1 INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Dans le Plan, à moins d'indication contraire ou à moins que le contexte ne l'exige autrement :

« **Administrateur** » désigne tout ancien ou présent administrateur ou dirigeant des Débitrices, en droit ou en faits;

« **Assemblée des créanciers** » désigne toute assemblée des Créanciers des Débitrices à être convoquée, avec l'autorisation du Tribunal, afin de voter sur le Plan et tout ajournement ou suspension de celle-ci;

¹ Le dépôt d'un plan d'arrangement conjoint vise à faciliter l'administration de la restructuration des Débitrices et à permettre leur réorganisation corporative

« **Attestation de mise en œuvre** » désigne l'attestation de mise en œuvre du Plan à être émise par le Contrôleur conformément au paragraphe 7.2 du Plan;

« **Avis d'acceptation** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **Avis de Révision ou de Rejet** » a le sens qui lui est attribué dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **C.c.Q.** » désigne le Code civil du Québec;

« **Charge Cogir** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance du 31 août 2023, et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Charge d'administration** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance du 31 août 2023, et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Charge du Prêteur temporaire** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance du 31 août 2023, et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Charges en vertu de la LACC** » désigne collectivement la Charge d'administration, la Charge du Prêteur temporaire et la Charge Cogir et, le cas échéant, toute autre charge ou sûreté octroyée par le Tribunal dans le cadre des Procédures d'insolvabilité;

« **Contrôleur** » désigne Raymond Chabot Inc., en sa qualité de contrôleur nommé par le Tribunal conformément à l'Ordonnance du 24 août 2023 telle que modifiée et reformulée le 31 août 2023;

« **Créances des détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction** » désigne l'ensemble des créances détenues par des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction;

« **Créances non garanties** » désigne des créances, autres que les Créances des détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction;

« **Créancier** » désigne toute Personne ayant une Réclamation visée et peut, si le contexte le requiert, inclure le cessionnaire d'une Réclamation visée, 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 détenteur d'une hypothèque légale du domaine de la construction** » désigne un Créancier ayant une créance qui est garantie par une hypothèque légale du domaine de la construction qui a été jugée valide et opposable aux Débitrices et aux tiers, suite au Processus de réclamation;

« **Créancier Exclu** » désigne une Personne ayant une Réclamation relative à une Réclamation Exclue, mais uniquement quant à cette Réclamation Exclue et dans la mesure où le Plan n'affecte pas autrement cette Réclamation;

« **Créancier ordinaire** » désigne un Créancier ayant une Réclamation Prouvée qui n'est pas garantie par une quelconque charge ou hypothèque, comprenant toutes les sommes pouvant se trouver aux livres des Débitrices comme étant payables à Groupe Huot. Considérant le manque total d'équité disponible pour le paiement de toute réclamation de l'Agence du revenu du Québec aux termes de ses hypothèques légales, immobilières ou mobilières, le cas échéant, celle-ci sera considérée créancier ordinaire pour la totalité et rien de moins que la totalité (100 %) de ses réclamations non contestées, lesquelles sont acceptées par le Contrôleur et les Débitrices ou tel qu'éventuellement liquidé par le Tribunal. À la Date de mise en œuvre, l'Agence du revenu du Québec sera réputée avoir donné mainlevée de ses hypothèques légales à l'encontre de quelque bien meuble ou immeuble des Débitrices et renoncer à la publication de tout nouvel avis d'hypothèque légale ou de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire relativement à toutes sommes ou réclamations visées par le Plan;

« **Créanciers** » désigne des créanciers de l'une ou l'autre des Sociétés;

« **Créancier visé** » désigne un Créancier ayant une Réclamation Prouvée;

« **Date de Détermination** » désigne le 24 août 2023, date de l'Ordonnance du premier jour;

« **Date de distribution** » désigne une date postérieure à la Date de mise en œuvre déterminée par le Contrôleur à sa discrétion;

« **Date de l'assemblée** » désigne la date fixée pour l'Assemblée des créanciers conformément à l'ordonnance rendue suite à la demande du Contrôleur pour être autorisé à tenir une assemblée des créanciers, ou toute date subséquente par suite de la reprise de cette assemblée en cas d'ajournement de celle-ci, selon le cas;

« **Date de l'homologation** » désigne la date à laquelle l'Ordonnance d'homologation sera rendue;

« **Date de mise en œuvre** » désigne la date du dépôt au Tribunal de l'Attestation de mise en œuvre, laquelle devrait avoir lieu au plus tard le 2 février 2024 ou toute date subséquente convenue entre les Débitrices et le Contrôleur, avec le consentement de Portage, selon le cas;

« **Date limite de dépôt des Réclamations** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Débitrices** » désigne les parties visées par les Procédures d'insolvabilité, étant Aventura Phase VII Inc., Aventura Phase VIII Inc., Aventura Phase IX Inc. et Aventura Phase X Inc.;

« **Fonds CO** » désigne le fonds à être constitué auprès du Contrôleur en vertu du paragraphe 2.7 du Plan relativement aux Créanciers ordinaires au montant de 1 ~~750500~~ 000,00 \$;

« **Fonds HLC** » désigne le fonds à être constitué auprès du Contrôleur en vertu du paragraphe 2.7 du Plan relativement aux Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction ;

« **Groupe Huot** » désigne Groupe Huot inc. et l'ensemble de ses filiales, fiducies (incluant notamment, mais sans s'y limiter, Fiducie Familiale Stéphan Huot), ou sociétés de personnes liées, à l'exception des Débitrices;

« **Jour Ouvrable** » désigne n'importe quel jour, sauf un samedi, un dimanche ou un jour férié au sens de la Loi d'interprétation, RLRQ c I-16;

« **LACC** » désigne la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, LRC 1985, c C-36;

« **LFI** » désigne la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC 1985, c B-3;

« **Lois** » désigne l'ensemble des lois, actes, codes, ordonnances, décrets, règles, règlements, règlements administratifs, décisions judiciaires, arbitrales, administratives, ministérielles ou réglementaires, injonctions, ordonnances ou décisions rendues par une Autorité gouvernementale, un organisme créé par une loi ou une autorité d'autoréglementation, notamment les principes généraux de droit qui ont force de loi et l'emploi de l'expression « applicable » à l'égard de ces Lois, dans un contexte qui renvoie à une Personne, signifie ces Lois qui s'appliquent à cette Personne ou à son entreprise, à son activité, à ses biens ou à ses titres et qui émanent d'une autorité gouvernementale ou d'une autorité d'autoréglementation qui a compétence sur cette Personne ou son entreprise, son activité, ses biens ou ses titres;

« **LSAQ** » désigne la Loi sur les sociétés par actions (Québec), RLRQ, c. S-31.1;

« **Majorité requise des Créanciers visés** » désigne le vote affirmatif de la majorité en nombre des Créanciers visés (50% +1) représentant les deux tiers (66 2/3%) en valeur des Réclamations aux fins de vote des Créanciers visés de chaque catégorie, présents et votant soit en personne, soit par Procuration, à l'Assemblée des créanciers;

« **Ordonnance d'homologation** » désigne l'ordonnance exécutoire du Tribunal rendue en vertu de la LACC approuvant la Réorganisation corporative et le Plan, telle que cette Ordonnance peut être amendée ou modifiée à la demande des Débitrices ou du Contrôleur en tout temps avant la Date de mise en œuvre;

« **Ordonnance relative au traitement des réclamations** » désigne l'Ordonnance relative au traitement des réclamations rendue par ce Tribunal en vertu de la LACC le 30 août 2023, telle que modifiée de temps à autre, le cas échéant;

« **Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers** » désigne l'ordonnance à être rendue prévoyant la convocation d'une assemblée des créanciers des Débitrices pour considérer et voter sur le Plan et fixant les modalités et procédures applicables lors de ladite assemblée;

« **Ordonnance** » désigne toute ordonnance que rend le Tribunal à l'égard des Procédures d'insolvabilité;

« **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 présent Plan conjoint de transaction et d'arrangement des Débitrices conformément aux dispositions de la LACC, tel qu'il pourra être modifié, amendé ou supplémenté de temps à autre;

« **Portage** » désigne Portage Capital Corporation ou Portage Capital Nominee Corp.;

« **Président** » a le sens qui lui sera attribué dans l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers;

« **Prêt temporaire** » désigne le prêt temporaire au bénéfice des Débitrices par le Prêteur temporaire, autorisé par l'Ordonnance du 31 août 2023 et garanti par la Charge du prêteur temporaire, tel qu'il pourra être amendé, augmenté ou diminué de temps à autre;

« **Prêteur temporaire** » désigne conjointement 9287-1763 Québec Inc., Financière Micadco Inc., 3560066 Canada Inc. et Gestion Éric Bernier, S.A.;

« **Preuve de Réclamation** » a le sens qui lui est attribué dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **Procédures d'insolvabilité** » désigne toutes les procédures à l'égard des Débitrices devant le Tribunal instituées en vertu de la LACC;

« **Processus de réclamation** » désigne le processus établi dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **Procuration** » a le sens qui lui est attribué dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations ou dans l'Ordonnance relativement à la convocation d'une assemblée de créanciers;

« **Propriétés** » désigne l'ensemble des immeubles qui appartiennent aux Débitrices et qui sont connus comme étant les propriétés Aventura Phase VII, Aventura Phase VIII, Aventura Phase IX et Aventura Phase X;

« **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 existants 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 s'y limiter, une Réclamation reliée à la Restructuration, à l'exclusion, dans tous les cas, d'une Réclamation Exclue;

« **Réclamation aux fins de vote** » désigne la Réclamation Prouvée d'un Créancier, y incluant les créances contestées des créanciers détenteurs d'une hypothèque légale 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 Contestée** » désigne une Réclamation visée ou une partie de celle-ci qui fait l'objet d'un Avis de Révision ou de Rejet et, dans un cas comme dans l'autre, n'est pas devenue une Réclamation Prouvée ou une Réclamation Rejetée;

« **Réclamation contre les Administrateurs et Dirigeants** » désigne les réclamations visées par le paragraphe 11.03 (1) LACC en ce qui concerne Thomas Marcantonio et Michel Cadrin;

« **Réclamation de la Couronne** » désigne une Réclamation de Sa Majesté la Reine du chef du Canada ou d'une province décrite au paragraphe 6(3) de la LACC;

« **Réclamation en vertu du paragraphe 6(5)** » désigne la Réclamation d'un employé ou d'un ancien employé des Débitrices décrite au paragraphe 6(5) de la

LACC, mais uniquement dans la mesure où ces montants doivent obligatoirement être payés en vertu de la LACC;

« **Réclamation en vertu du paragraphe 19(2)** » désigne une Réclamation décrite au paragraphe 19(2) de la LACC, s'il en est;

« **Réclamation Exclue** » désigne (i) tout droit de toute Personne à l'encontre des Débitrices relativement à toutes dettes ou obligations quelconques qui ont pris naissance après la Date de Détermination et tous les intérêts s'y rapportant, incluant toute Réclamation post-dépôt; et (ii) tout droit ou réclamation de ~~exclut également toutes dettes ou obligations de~~ Portage, de Financière Micadco Inc. ou de Gestion Matabel Inc. contre quiconque, incluant les Débitrices;

« **Réclamation garantie par une Charge en vertu de la LACC** » désigne toute Réclamation garantie par une Charge en vertu de la LACC;

« **Réclamation intersociétés** » désigne une Réclamation d'une des Débitrices contre l'autre Débitrice, y compris une Réclamation post-dépôt et une Réclamation reliée à la Restructuration;

« **Réclamation post-dépôt** » désigne toute obligation des Débitrices à l'endroit de créanciers ayant fourni ou devant fournir des services, services publics, biens ou matériaux, ou qui ont avancé ou avanceront des fonds aux Débitrices à compter de la Date de Détermination, mais uniquement jusqu'à concurrence de leurs réclamations à l'égard de ces services, services publics, biens, matériaux ou fonds à compter de la Date de Détermination et dans la mesure où toutes telles réclamations ne sont pas autrement affectées par le Plan;

« **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;

« **Réclamation Rejetée** » désigne une Réclamation ou une partie de celle-ci qui a été rejetée, révisée, refusée ou écartée par le Contrôleur conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations ou une Ordonnance du Tribunal à l'égard de laquelle tous les délais d'appel, s'il y a lieu, ont expiré;

« **Réclamation relative à des capitaux propres** » a le sens attribué suivant la définition contenue à la LACC;

« **Réclamation reliée à la Restructuration** » désigne tout droit de toute Personne à l'encontre des Débitrices relativement à toutes dettes ou obligations quelconques dues à cette Personne et découlant de la restructuration, répudiation ou résiliation de tout contrat, bail, contrat d'emploi ou de toute autre entente, orale ou écrite, à compter de la Date de Détermination, incluant a) tout droit de toute Personne qui reçoit un avis de répudiation ou de résiliation des Débitrices pourvu,

toutefois, qu'une Réclamation reliée à la Restructuration ne puisse pas inclure une Réclamation exclue;

« **Réclamation Visée** » désigne a) toute Réclamation à l'encontre des Débitrices, b) toute Réclamation contre les Administrateurs et Dirigeants, soit toutes réclamations visées par le paragraphe 11.03 (1) LACC, et c) toute Réclamation reliée à la Restructuration, à l'exclusion, dans tous les cas, d'une Réclamation Exclue;

« **Réorganisation corporative** » désigne l'ensemble des étapes de réorganisation corporative prévues à l'Annexe A du présent Plan et qui seront autorisées ou entérinées par le Tribunal en application, notamment, des dispositions pertinentes la LSAQ, du C.c.Q ou et de la LACC dans le cadre de l'Ordonnance d'homologation;

« **Réserve en lien avec les Réclamations contestées** » désigne la réserve que les Débitrices devront verser au Fonds HLC et au Fonds CO conformément à l'article 2.7 du Plan, laquelle réserve sera égale au total des Réclamations contestées, et ce dans la mesure où il y a des Réclamations contestées immédiatement avant la Date de mise en œuvre;

« **Résolution** » désigne la résolution prévoyant l'approbation du Plan par la Majorité requise des Créanciers visés;

« **Sociétés** » désigne les Débitrices;

« **Tribunal** » désigne la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) siégeant dans le district de Québec dans le cadre des Procédures d'insolvabilité.

1.2 Interprétation

Dans le Plan :

- a) tout renvoi à un contrat, à un acte, à un instrument, à une quittance, à un acte formaliste bilatéral, à une convention ou à un autre document, sous une forme particulière ou assorti de modalités et conditions particulières, désigne un tel document essentiellement sous cette forme ou assorti essentiellement de ces modalités et conditions;
- b) tout renvoi à un document existant ou à une pièce ayant été ou devant être déposé désigne ce document ou cette pièce tel qu'il a été ou peut être modifié ou augmenté;
- c) toute mention d'une monnaie et des symboles « \$ » ou « \$ CA » renvoie à des dollars canadiens, sauf indication contraire;
- d) sauf indication contraire, tout renvoi à des articles, à des paragraphes et à des alinéas désigne les articles, les paragraphes et les alinéas du Plan;

- e) sauf indication contraire, les mots « des présentes » ou « aux présentes » désignent le Plan dans son intégralité plutôt qu'une partie précise de celui-ci;
- f) la division du Plan en articles, en paragraphes et en alinéas, et l'insertion de titres et de sous-titres aux articles et aux paragraphes ne vise que la commodité du lecteur, n'a pas d'incidence sur l'interprétation du Plan et n'en fait pas partie;
- g) selon le contexte, un ou plusieurs mots employés au singulier incluent le pluriel et inversement, et un ou plusieurs mots employés au masculin incluent le féminin et le masculin;
- h) les mots « comprend » et « y compris » ne sont pas limitatifs;
- i) le mot « ou » n'est pas exclusif.

1.3 Date pour la prise d'une mesure

Si une date à laquelle une mesure doit être prise aux termes du Plan par l'une des parties n'est pas un Jour ouvrable, cette mesure doit être prise le Jour ouvrable suivant.

1.4 Renvoi à une Loi

Tout renvoi dans le Plan à une Loi vise aussi tous les règlements pris en application de celle-ci ainsi que toutes les modifications apportées à cette Loi ou à ces règlements qui sont applicables, de temps à autre, ou toute Loi ou tout règlement qui complète ou remplace ladite Loi ou lesdits règlements.

ARTICLE 2 TRANSACTION ET ARRANGEMENT

2.1 Vue d'ensemble

L'objet du Plan vise à régler de façon juste et équitable, par la voie de transactions et d'arrangements, les Réclamations Visées et à mettre en œuvre la Réorganisation corporative dans le meilleur intérêt de l'ensemble des parties intéressées. Afin de mettre en œuvre le Plan, les Débitrices, en collaboration avec le Contrôleur et avec la permission du Tribunal lorsque requise, procéderont essentiellement aux étapes suivantes, le tout sujet à modification, amendement et supplément :

- La convocation d'une Assemblée des créanciers qui sera tenue le ou vers le 15 décembre 2023, sous réserve du droit du Contrôleur de proroger la tenue de l'assemblée selon les termes prévus à l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers, le tout afin de faire approuver le Plan par la Majorité requise des Créanciers visés;

- Suite à l'approbation du Plan par les Créanciers visés, la présentation par les Débitrices d'une Requête en homologation du Plan et de la Réorganisation corporative au Tribunal le ou vers le 26 janvier 2024 afin d'obtenir l'Ordonnance d'homologation;
- À la Date de mise en œuvre, application du Plan et réalisation des étapes et autres transactions prévues par les parties et aux documents concernant la Réorganisation corporative, le tout en conformité avec les termes de l'Ordonnance d'homologation.

2.2 Personnes visées

Le Plan vise un règlement intégral et définitif de toutes les Réclamations Visées, y compris de toute réclamation découlant directement ou indirectement des conséquences et de l'incidence de l'acceptation du Plan par les Créanciers Visés, de son homologation par le Tribunal, de la mise en œuvre du Plan ou de toute remise de dette en résultant. Sous réserve de ce qui est expressément prévu par le Plan, celui-ci prend effet à la Date de mise en œuvre conformément à ses modalités et toutes les Réclamations Visées qui sont présentées contre les Parties quittancées feront, dans leur intégralité et de manière définitive, l'objet d'un règlement, d'une transaction, d'un compromis et d'une quittance au moment de l'Attestation de mise en œuvre conformément au paragraphe 5.3 du Plan. Le Plan lie les Débitrices, les Créanciers, les Créanciers visés, les Parties quittancées, ou toute autre Personne agissant pour le compte d'un Créancier visé.

Conformément à l'Ordonnance du 31 août 2023 et nonobstant toutes dispositions contraires dans le Plan, le Plan n'a aucun effet sur Portage, Financière Micadco Inc. et Gestion Matabel Inc. ou sur leurs droits.

2.3 Catégories de Créanciers visés

Il y a deux (2) catégories de Créanciers visés par le Plan pour l'ensemble des Débitrices, aux fins de votation aux termes du Plan, à savoir (i) les Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction; et (ii) les Créanciers ordinaires.

2.4 Réclamations intersociétés

Le Plan n'a aucune incidence sur les Réclamations intersociétés, qui sont des Réclamations exclues et dont les titulaires n'auront pas le droit de voter à l'Assemblée des créanciers ni de recevoir quelque distribution que ce soit aux termes du Plan. Selon l'opinion d'un fiscaliste et avec le consentement des Débitrices, les Réclamations intersociétés pourront être radiées des livres des Débitrices, en tout ou en partie, si le tout est avantageux pour les Débitrices.

Cette disposition ne constitue pas et ne doit pas être interprétée comme une renonciation à une participation dans le cadre d'une faillite de l'une des Débitrices ou de toute autre procédure d'insolvabilité à l'égard de l'une des Débitrices.

2.5 Traitement des Réclamations visées

À la Date de mise en œuvre et conditionnellement à l'émission de l'Attestation de mise en œuvre- :

- a) 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- :

(i) 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, étant 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;

(ii) 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;

(iii) À la Date de mise en œuvre, les Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction sont réputés avoir donné 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;

- b) Les Créanciers ordinaires recevront du Contrôleur, à même le Fonds CO, le paiement de leur Réclamation Prouvée, telle qu'acceptée, en capital, à l'exclusion des intérêts et des frais jusqu'à concurrence d'un montant de 10 000,00 \$ par Créancier ordinaire. Quant à tout surplus de leur Réclamation Prouvée au-delà de 10 000,00 \$, les Créanciers ordinaires recevront le paiement d'une quote part de leur Réclamation Prouvée à même le reliquat du Fonds CO après paiement du montant de 10 000,00 \$ tel que ci-haut décrit. La quote part sera établie en divisant la Réclamation Prouvée du Créancier ordinaire concerné sur le total des réclamations des Créanciers ordinaires. Le résultat ainsi obtenu sera multiplié sur le montant forfaitaire disponible aux termes du Fonds CO.

Pour plus de clarté, tout ce qui est prévu au présent article 2.5, ne constitue pas et ne doit pas être interprété comme une renonciation à une participation des Créanciers Visés, des Créanciers Exclus ou des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction dans le cadre d'une faillite de l'une des Débitrices ou de toute autre procédure d'insolvabilité à l'égard de l'une des Débitrices en cas de rejet du Plan par les Créanciers ou le Tribunal.

2.6 Duplication de Réclamations visées : Réclamations aux fins de vote et Réclamations Prouvées

Si une Réclamation visée est faite à l'encontre de plusieurs Débitrices, cette Réclamation formera une seule Réclamation aux fins de vote et une seule Réclamation Prouvée (pour fins d'application des termes du Plan).

2.7 Fonds

Avant l'Ordonnance d'homologation, les Débitrices remettront au Contrôleur (i) une somme suffisante pour pourvoir au paiement des Réclamations Prouvées des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction et des Créanciers ordinaires, selon les règles établies ci-avant, plus (ii) la Réserve en lien avec les Réclamations contestées, le tout afin de constituer le Fonds HLC, plus (iii) la Réserve en lien avec les Créances ordinaires, le tout afin de constituer le Fonds CO.

2.8 Distribution du Fonds HLC et du Fonds CO

2.8.1 Date de distribution

Malgré toute autre disposition du Plan, aucune distribution ne peut être faite avant la Date de distribution.

2.8.2 Distribution du Fonds HLC aux titulaires de Réclamations Prouvées et du Fonds CO aux titulaires de Créances ordinaires

Le Fonds HLC et le Fonds CO seront distribués par le Contrôleur à la Date de distribution comme suit :

- a) L'acquittement du montant intégral des Réclamations de la Couronne, s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0\$;
- b) L'acquittement du montant intégral des Réclamations en vertu du paragraphe 6(5), s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0\$;
- c) L'acquittement du montant intégral des Réclamations en vertu du paragraphe 19(2), s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0\$;
- d) Le paiement aux Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction conformément à ce qui précède;
- e) Le paiement aux Créanciers ordinaires conformément à ce qui précède;
- f) Tout solde restant dans le Fonds HLC après la distribution des montants prévus aux alinéas (a) à (d), mais à l'exception du solde de la Réserve en lien avec les Réclamations contestées, sera remise aux Débitrices.

ARTICLE 3 TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS EXCLUES

3.1 Traitement des Réclamations post-dépôt

Les Réclamations post-dépôt seront acquittées dans le cours normal des affaires ou conformément à ce qui est prévu au Plan.

3.2 Traitement des Réclamations garanties par les Charges en vertu de la LACC

Les Charges en vertu de la LACC continueront à grever les biens des Débitrices. À la date de mise en œuvre, les Charges en vertu de la LACC seront éteintes et cesseront de grever les biens des Débitrices. Nonobstant ce qui précède, si, à la date de mise en œuvre, le Contrôleur a été informé par le Prêteur temporaire et Portage que ceux-ci ont conclu une convention intercréanciers de subordination et moratoire (Intercreditor, Subordination and Standstill Agreement) à la satisfaction de Portage, alors la Charge du Prêteur temporaire continuera à grever les biens des Débitrices.

ARTICLE 4 ASSEMBLÉES DES CRÉANCIERS ET QUESTIONS CONNEXES

4.1 Réclamations aux fins de vote

Les Créanciers visés auront le droit (i) de voter sur le Plan eu égard à leurs Réclamations aux fins de vote conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations et (ii) d'être traités conformément au Plan eu égard à leurs Réclamations Prouvées.

Tous les montants reconnus comme étant des Réclamations aux fins de vote ou des Réclamations Prouvées seront nets de tout montant à l'égard duquel les Débitrices ont le droit d'opérer une compensation, une récupération ou autre déduction à l'égard de ces montants.

4.2 Assemblée des créanciers

L'Assemblée des créanciers sera tenue en conformité avec l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers et les dispositions pertinentes du Plan et de la LACC, aux fins d'examiner la Résolution et de voter sur celle-ci.

4.3 Approbation par les Créanciers visés

Les Débitrices soumettront le Plan pour approbation par les Créanciers visés lors de l'Assemblée des créanciers. La Résolution prévoyant l'adoption du Plan doit être adoptée par la Majorité requise de chacune des catégories des Créanciers visés par un mode de scrutin à être établi par le Contrôleur préalablement à l'Assemblée des créanciers ou lors de celle-ci. Le résultat de tout vote liera tous les Créanciers visés, peu importe qu'un Créancier visé ait été présent ou non et ait ou non voté à l'Assemblée des créanciers.

4.4 Date limite de dépôt des Réclamations

Conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, un Créancier qui n'a pas déposé sa Preuve de réclamation avant la Date limite de dépôt des Réclamations et qui n'a pas été autorisé à déposer une Preuve de Réclamation tardive, ne sera pas autorisé à voter à l'Assemblée des créanciers et n'aura pas le droit de bénéficier du Plan, et les Débitrices seront libérées à l'égard des Réclamations visées de ce Créancier, et les effets et quittances prévus par le Plan, notamment à l'Article 5.3 du Plan, s'appliqueront à toutes ces Réclamations visées.

4.5 Titulaires de Réclamations relatives à des capitaux propres

Les Personnes ayant des Réclamations relatives à des capitaux propres n'ont pas le droit de recevoir un paiement, une indemnité ou une distribution aux termes des présentes à l'égard de leurs Réclamations relatives à des capitaux propres, et les Réclamations que ces Personnes peuvent avoir et qui sont directement ou indirectement liées à ces Réclamations relatives à des capitaux propres ou en découlent, sont réputées faire l'objet d'une quittance totale et finale. De plus, une Personne qui détient une Réclamation relative à des capitaux propres n'a pas le droit de voter à l'égard de cette Réclamation relative à des capitaux propres lors de l'Assemblée des créanciers.

ARTICLE 5 EFFET DU PLAN ET QUITTANCES

5.1 Effet du Plan

À la délivrance par le Contrôleur de l'Attestation de mise en œuvre, toutes les Réclamations visées seront réputées avoir fait l'objet d'un règlement, d'une transaction, d'une libération et d'une quittance intégrale et définitive. Ainsi, à compter de la Date de mise en œuvre, novation s'opérera de sorte que les seules obligations des Débitrices eu égard aux Réclamations visées seront celles prévues au Plan, et les seuls droits des Créanciers visés eu égard aux Réclamations visées seront ceux prévus au Plan, soit uniquement le droit de recevoir ce qui est prévu au Plan ou d'être traité conformément au Plan.

5.2 Quittances aux termes du Plan

À la Date de mise en œuvre, (i) les Débitrices; (ii) les administrateurs Thomas Marcantonio et Michel Cadrin et (iii) le Contrôleur, ainsi que leurs employés, leurs conseillers juridiques, leurs comptables, leurs actuaires, leurs conseillers financiers, leurs consultants et leurs mandataires passés, actuels et futurs, en ces qualités, seront libérés, quittancés et déchargés de la totalité et de toute partie des mises en demeure, demandes, réclamations, actions, cause d'action, demandes reconventionnelles, poursuites, dettes, sommes d'argent, comptes, engagements, dommages, jugements, frais, exécutions, privilèges, priorités et autres mesures de recouvrements au titre d'un passif, d'une obligation, d'une demande, d'une mise en demeure ou d'une cause d'action, de quelque nature que ce soit, qu'une Personne peut faire valoir (notamment toutes les Réclamations

visées) que ceux-ci soient connus ou non, échus ou non, prévus ou non, existants ou nés après la Date de mise en œuvre, fondés en totalité ou en partie sur un acte ou une omission, une opération, un devoir, une responsabilité, une dette, un passif, une obligation, une mesure ou un autre événement qui existe ou a lieu jusqu'à la Date de mise en œuvre qui se rapporte de quelque manière aux Réclamations visées, aux activités commerciales et aux affaires internes des Débitrices et aux Procédures d'insolvabilité ou qui en découlent, et toutes les réclamations découlant de ces actes ou omissions feront à tout jamais l'objet d'une renonciation et d'une libération, sauf le droit de demander le respect des obligations prévues au Plan.

De plus et à la Date de mise en œuvre, les administrateurs Michel Cadrin et Thomas Marcantonio seront libérés, quittancés et déchargés de la totalité et de toute partie des mises en demeure, demandes, réclamations, actions, cause d'action, demandes reconventionnelles, poursuites, dettes, sommes d'argent, comptes, engagements, dommages, jugements, frais, exécutions, privilèges, priorités et autres mesures de recouvrements au titre d'un passif, d'une obligation, d'une demande, d'une mise en demeure ou d'une cause d'action, de quelque nature que ce soit, qu'une Personne peut faire valoir (notamment toutes les Réclamations visées) que ceux-ci soient connus ou non, échus ou non, prévus ou non, existants ou nés après la Date de mise en œuvre, fondés en totalité ou en partie sur un acte ou une omission, une opération, un devoir, une responsabilité, une dette, un passif, une obligation, une mesure ou un autre événement qui existe ou a lieu jusqu'à la Date de mise en œuvre qui se rapporte de quelque manière aux Réclamations visées, aux activités commerciales et aux affaires internes des Débitrices et aux Procédures d'insolvabilité ou qui en découlent, et toutes les réclamations découlant de ces actes ou omissions feront à tout jamais l'objet d'une renonciation et d'une libération, sauf le droit de demander le respect des obligations prévues au Plan.

Nonobstant toute disposition contraire du Plan, aucune réclamation liée à une Réclamation Exclue n'est libérée, quittancée ou déchargée.

5.3 Injonction relative aux quittances et libérations

L'Ordonnance d'homologation empêchera la poursuite, que ce soit de manière directe, oblique ou autre de toute réclamation, obligation, action en justice, mise en demeure, demande, dette, responsabilité ou de tout jugement, préjudice, droit, cause d'action ou intérêt qui a fait l'objet d'une quittance, d'une libération, d'une décharge ou d'une annulation aux termes du Plan.

5.4 Renonciation aux manquements

À compter de la Date de mise en œuvre et par la suite, les Personnes, à l'exception des Créanciers Exclus, seront réputées avoir renoncé à tous les manquements des Débitrices (à l'exception des manquements en vertu de contrats, d'actes, d'instruments, de quittances et d'autres documents remis en vertu du Plan ou intervenus dans le cadre des présentes ou conformément aux présentes) alors existants ou ayant été commis ou occasionnés auparavant par les Débitrices, de manière directe ou indirecte, ou à tout non-respect d'un engagement, d'un nantissement positif ou négatif, d'une garantie, d'une

déclaration, d'une modalité, d'une disposition, d'une condition ou d'une obligation, expresse ou implicite, d'un contrat, d'un document de crédit, d'une convention de vente, d'un bail ou d'un autre contrat, qu'il soit écrit ou verbal, et de toute modification de ceux-ci ou de tout ajout à ceux-ci, existant entre une telle Personne et les Débitrices, du fait des Procédures d'insolvabilité ou d'opérations visées par le Plan ou autrement, et tout avis de défaut et mise en demeure de payer en vertu d'un acte, y compris toute garantie découlant d'un tel manquement, sera réputé avoir été annulé.

ARTICLE 6 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA DISTRIBUTION

6.1 Distribution relative aux Réclamations Prouvées

La distribution sera effectuée par le Contrôleur conformément au Plan et de la manière qu'il estime raisonnable.

6.2 Cession des Réclamations

Pour établir le droit de recevoir une distribution aux termes du Plan, les Débitrices et le Contrôleur ainsi que chacun de leurs mandataires, successeurs, ayants droit et ayants causes respectifs ne sont nullement tenus de reconnaître une cession de Réclamations, sous réserve de ce qui est prescrit par l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers.

6.3 Intérêts, pénalités et frais sur les Réclamations Prouvées

Les Réclamations Prouvées n'incluront aucun intérêt, pénalité ou frais encourus après la Date de Détermination. Les intérêts, pénalités et frais courus après la Date de Détermination, le cas échéant, sont compromises et quittancées par le Plan.

6.4 Remise de la distribution

Réclamations Prouvées. Sous réserve du paragraphe 2.8.1 des présentes, la distribution sera effectuée par le Contrôleur (i) aux adresses indiquées dans le formulaire de Preuve de réclamation déposé par les Créanciers visés, selon le cas, ou (ii) aux adresses mentionnées dans un avis écrit de changement d'adresse remis au Contrôleur après la date de toute Preuve de réclamation.

Distribution n'ayant pu être remise. Lorsqu'une distribution à un Créancier visé ne peut être complétée, les Débitrices et le Contrôleur effectueront les démarches raisonnables afin de localiser les Créanciers visés pour lesquels les distributions n'ont pu être complétées. Le produit de toute distribution qui n'aurait pu être remise par le Contrôleur et qui n'aurait pas été réclamée sera remise aux Débitrices, selon le cas, quittes de toutes restrictions ou réclamations sur ceux-ci, et la réclamation d'un Créancier visé portant sur une telle distribution fera l'objet d'une décharge et sera à jamais interdite, nonobstant toute Loi prévoyant le contraire.

6.5 Garanties et engagements similaires

Aucune Personne ayant une Réclamation aux termes d'une garantie, d'un cautionnement, d'une sûreté, d'une indemnité ou d'un engagement similaire à l'égard d'une Réclamation visé qui a fait l'objet d'un règlement, d'une transaction, d'une libération, ou qui a été autrement traitée dans le cadre du Plan, ou qui a le droit de faire valoir une Réclamation à titre d'ayant cause ou d'être subrogée dans les droits d'une Personne à l'égard d'une Réclamation qui fait l'objet d'une transaction aux termes du Plan, n'aura plus de droits que le Créancier dont la Réclamation a fait l'objet d'un règlement, d'une transaction ou d'une libération ou qui a été autrement traitée aux termes du Plan.

ARTICLE 7 MISE EN ŒUVRE DU PLAN

7.1 Conditions préalables à la mise en œuvre du Plan

La mise en œuvre du Plan est assujettie aux conditions préalables suivantes (étant entendu que ces conditions sont au bénéfice des Débitrices qui pourront, à leur seule discrétion, renoncer à une ou plusieurs de ces conditions):

- a) l'approbation du Plan par la Majorité requise des Créanciers visés de chaque catégorie visée doit avoir été obtenue;
- b) la réalisation de la totalité des conditions et engagements stipulés dans le Plan, à l'entière satisfaction des Débitrices;
- c) l'Ordonnance d'homologation doit avoir été rendue exécutoire nonobstant appel et ne pas avoir été portée en appel, et l'application et l'effet de l'Ordonnance d'homologation ne doivent pas avoir été suspendus, infirmés ou modifiés, et doit, entre autres :
 - i) déclarer : (i) que le Plan a été approuvé par la Majorité requise des Créanciers visés en conformité avec la LACC; (ii) que le Contrôleur et les Débitrices se sont conformés aux dispositions de la LACC, à l'Ordonnance du premier jour datée du 24 août 2023, à l'Ordonnance initiale amendée et reformulée datée du 31 août 2023, ainsi qu'aux autres Ordonnances rendues aux termes des Procédures d'insolvabilité; et (iii) que le Plan est équitable et raisonnable;
 - ii) ordonner que le Plan est homologué et approuvé conformément à l'article 6 de la LACC et, à la Date de mise en œuvre, prendra effet et s'appliquera au profit des Parties quittancées, et les liera;
 - iii) ordonner qu'une quittance et décharge intégrale et définitive des Réclamations visées prendra effet et s'appliquera au profit de l'ensemble des Parties quittancées, et les lieront, au moment de la

délivrance de l'Attestation de mise en œuvre, et que novation s'opèrera alors conformément au paragraphe 5.1 du Plan;

- iv) ordonner et/ou autoriser l'exécution des transactions prévues à la Réorganisation corporative et rendre toute ordonnance de dévolution et autres ordonnances connexes visant à appuyer, faciliter ou assurer la mise en œuvre du Plan et de la Réorganisation corporative;
- v) déclarer que les Débitrices et le Contrôleur sont autorisés à prendre toutes les mesures et à poser tous les actes nécessaires à la Réorganisation corporative et à la mise en œuvre du Plan;
- vi) déclarer que toutes les Réclamations Prouvées établies conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations sont définitives pour les Débitrices et tous les Créanciers visés, et les lient;
- vii) une déclaration et une ordonnance réitérant que les Réclamations visées à l'égard desquelles une Preuve de Réclamation n'a pas été déposée au plus tard à la Date limite de dépôt des Réclamations, doivent être à jamais irrecevables et éteintes, à l'égard de toutes les Parties quittancées;
- viii) une déclaration et une ordonnance qui déclarent que la distribution et tous les paiements faits par le Contrôleur, ou selon ses directives, dans chaque cas pour le compte des Débitrices, aux termes du Plan, sont au bénéfice des Débitrices en vue d'acquitter leurs obligations en vertu du Plan;
- ix) une déclaration et une ordonnance qui déclarent que le Contrôleur peut s'adresser au Tribunal pour obtenir des directives à l'égard de toute question découlant du Plan;
- x) déclarer que, sous réserve de l'exécution par les Débitrices des obligations aux termes du Plan, l'ensemble des contrats, des baux, des conventions, des licences et des autres arrangements auxquels les Débitrices sont parties et qui n'ont pas été résiliés ou répudiés dans la cadre des Procédures d'insolvabilité seront et demeureront en vigueur et continueront de produire leurs effets, seront et demeureront non modifiés, à la Date de mise en œuvre, et aucune Personne, à l'exception d'un Créancier Exclu, qui est partie à de tels contrats, baux, conventions, licences ou autres arrangements ne peut résilier, annuler, refuser d'exécuter ou autrement refuser de respecter ses obligations ou devancer leur échéance aux termes de ceux-ci, ou faire respecter ou exercer tout droit (y compris un droit de dilution ou un autre recours) ou présenter une demande en vertu de tels contrats, baux, conventions, licences ou autres arrangements

ou à l'égard de ceux-ci, et aucune résiliation automatique n'aura de validité ni d'effet dans les cas suivants-:

- i. tout événement qui a eu lieu au plus tard à la Date de mise en œuvre et qui ne se poursuit pas et qui aurait autorisé cette Personne à exercer ses droits ou à intenter un recours (y compris des défauts, des cas de défauts, des clauses de changement de contrôle ou des événements découlant de l'insolvabilité des Débitrices ou de toute transaction ou arrangement effectué en vertu du Plan);
 - ii. l'insolvabilité des Débitrices ou le fait que celles-ci aient cherché à obtenir ou aient obtenu un redressement en vertu de la LACC;
 - iii. la Réorganisation corporative et les transactions ou arrangements effectués en vertu du Plan ou de toute mesure ou opération effectuée dans le cadre de la Réorganisation corporative ou du Plan;
- xi) déclarer que la suspension des procédures en vertu de l'Ordonnance initiale est prolongée jusqu'à la Date de mise en œuvre;
- xii) empêcher que ne soient engagées ou poursuivies des procédures, que ce soit directement, par des moyens détournés ou autrement, à l'égard de mises en demeure, de réclamations, d'actions, de causes d'actions, de demandes reconventionnelles, de poursuites ou d'une dette, d'un passif, d'une obligation ou d'une cause d'action ayant fait l'objet d'une quittance et d'une libération en vertu du Plan; et
- xiii) déclarer que l'Ordonnance d'homologation est la seule approbation requise afin d'effectuer toute remise au Contrôleur ou distribution par ce dernier aux termes du Plan et que toute telle remise au Contrôleur ou distribution par ce dernier aux termes du Plan ne nécessitera l'obtention d'aucun certificat ou autre autorisation du Contrôleur en vertu des Lois applicables, incluant notamment l'article 159 de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada), l'article 270 de la Loi sur la taxe d'accise (Canada) et l'article 14 de la Loi sur l'administration fiscale (Québec).
- d) la Réorganisation corporative doit avoir été complétée, à l'entière satisfaction des Débitrices.

7.2 Attestation de mise en œuvre

Une fois que les Débitrices confirmeront au Contrôleur être satisfaite que les conditions énoncées au paragraphe 7.1 ont été respectées à leur satisfaction ou ont été autrement

satisfaites, notamment par des ententes particulières avec certains créanciers ou encore qu'elles acceptent de renoncer à une ou plusieurs conditions, et en autant que les Fonds HLC et le Fonds CO aient été constitués conformément au paragraphe 2.7, le Contrôleur déposera auprès du Tribunal une attestation déclarant que la Date de mise en œuvre est intervenue.

Le Contrôleur déclarera à l'Attestation de mise en œuvre si, à la date de mise en œuvre, il a été informé par le Prêteur temporaire et Portage que ceux-ci ont conclu une convention intercréanciers de subordination et moratoire à la satisfaction de Portage.

ARTICLE 8 DISPOSITIONS DIVERSES

8.1 Suprématie

À compter de la Date de mise en œuvre et par la suite, tout conflit entre le Plan et/ou les engagements, garanties, déclarations, modalités, conditions, stipulations ou obligations, exprès ou implicites, figurant dans un contrat, une hypothèque, un contrat de sûreté ou un acte bilatéral, un acte de fiducie, une convention de prêt, une convention entre actionnaires, une lettre d'engagement, une convention de vente, les règlements administratifs des Débitrices, un bail ou toute autre entente, tout autre engagement ou toute autre source d'obligations, écrits ou verbaux, et l'ensemble des modifications ou suppléments s'y rapportant existant entre un ou plusieurs des Créanciers visés et les Débitrices à la Date de mise en œuvre, est réputé régi par les modalités, conditions et dispositions du Plan et de l'Ordonnance d'homologation, lesquels ont préséance et priorité. Il est entendu que tous les Créanciers visés sont réputés, irrévocablement et à toutes fins, consentir à toutes les opérations prévues par le Plan.

8.2 Modification du Plan

Les Débitrices se réservent le droit de déposer une modification, un amendement ou un supplément au Plan au moyen d'un Plan (ou de plusieurs Plans amendés) lors de l'Assemblée des créanciers ou avant. Tout Plan amendé doit être déposé auprès du Tribunal dès que possible. Le Contrôleur peut donner un avis de la modification, de l'amendement ou du supplément proposé au Plan lors de l'Assemblée des créanciers, ou avant, avis qui sera considéré comme suffisant s'il est donné aux Créanciers visés qui sont présents à l'Assemblée des créanciers ou qui y sont représentés par Procuration.

Après l'Assemblée des créanciers (et tant avant qu'après l'obtention de l'Ordonnance d'homologation), les Débitrices pourront, en tout temps et à l'occasion, amender, modifier ou compléter le Plan, sans avoir à obtenir une Ordonnance ou à en aviser les Créanciers visés à la condition d'obtenir le consentement de Portage que cet amendement, cette modification ou ce supplément ne porte pas atteinte aux intérêts des Créanciers visés en vertu du Plan et est nécessaire pour donner effet à la teneur du Plan, et que le Contrôleur soit de cet avis.

Toute modification, tout amendement et tout supplément du Plan doivent avoir été approuvés par le Contrôleur et aucune modification, aucun amendement ni supplément ne peut avoir lieu sans le consentement des Débitrices.

8.3 Présomptions

Dans le cadre du Plan, les présomptions sont irréfragables, définitives et irrévocables.

8.4 Responsabilités du Contrôleur

Le Contrôleur agit en sa qualité de Contrôleur dans le cadre des Procédures d'insolvabilité à l'égard des Débitrices et non à titre personnel ou à titre de personne morale et n'engage sa responsabilité à l'égard d'aucune des responsabilités et des obligations des Débitrices aux termes du Plan ou autrement, notamment à l'égard du dépôt du Plan, du versement des distributions ou de la réception d'une distribution par un Créancier ou toute autre Personne aux termes du Plan. Le Contrôleur dispose des pouvoirs et des protections qui lui sont conférés par le Plan, la LACC, l'Ordonnance du premier jour, l'ordonnance initiale amendée et reformulée, l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, l'Ordonnance d'homologation et toute autre Ordonnance.

8.5 Avis

- a) Un avis ou une communication devant être fait ou donné aux Débitrices ou au Contrôleur aux termes des présentes doit être fait par écrit et renvoyer au Plan et peut, sous réserve des modalités prévues ci-après, être fait ou donné en main propre, livré par messenger, transmis par courrier ordinaire affranchi ou par télécopieur ou par courriel, et adressé aux parties concernées de la façon suivante :

Jean Gagnon CPA, CIRP, SAI
Raymond Chabot Inc.
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest, Bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8
Courriel : Gagnon.Jean@rcgt.com
Contrôleur

Me Guy P. Martel
Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l.
1155, boul. René-Lévesque Ouest, 41^e étage
Montréal (Québec) H3B 3V2
Courriel : GMartel@stikeman.com
Avocats du Contrôleur

Me William Noonan et Me Stéphanie Noonan
Gestion Hickson Noonan Inc.
1170, Grande-Allée Ouest
Québec (Québec) G1S 1E5

Courriels : wnoonan@hicksonnoonan.ca et
snoonan@hicksonnoonan.ca
Avocats des Débitrices

Dans l'éventualité d'une grève, d'un lock-out ou d'un autre événement qui interrompe le service postal dans une partie du Canada, les avis et les communications durant cette interruption ne peuvent être donnés ou faits que par une remise en main propre ou une transmission par télécopieur ou par courriel, et un avis ou une autre communication donné ou fait par courrier affranchi dans les cinq (5) Jours ouvrables précédant immédiatement le début de cette interruption, à moins qu'il ne soit effectivement reçu, est réputé ne pas avoir été reçu ou donné. Dans le cas où ils sont transmis par télécopieur ou livrés avant 17 h (heure locale) durant un Jour ouvrable, les avis et les communications sont réputés reçus au moment de la livraison ou, s'ils sont livrés après 17 h (heure locale) durant un Jour ouvrable ou à toute heure durant un Jour non ouvrable, le Jour ouvrable suivant et, dans le cas d'un avis posté de la façon susmentionnée, le quatrième Jour ouvrable qui suit la date à laquelle cet avis ou cette communication est posté. L'omission involontaire du Contrôleur d'avoir donné un avis prévu à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations ou à l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers n'invalidera pas ce Plan ni aucune mesure prise aux termes du Plan.

- b) Un avis ou une communication devant être fait ou donné à un Créancier par le Contrôleur aux termes des présentes peut être transmis par courrier électronique, par courrier ordinaire, par courrier recommandé ou par télécopieur ou livré par messagerie, à l'adresse de courrier électronique, à l'adresse civique ou au numéro de télécopieur indiqué par ce Créancier dans sa Preuve de réclamation, ou dans tout avis écrit de changement d'adresse subséquent donné au Contrôleur. Le Créancier est réputé avoir reçu tout document transmis aux termes du Plan quatre (4) Jours ouvrables après que le document ait été envoyé par courrier ordinaire ou recommandé et le Jour ouvrable auquel le document est livré par messagerie ou transmis par courrier électronique ou par télécopieur, conformément au sous-paragraphe précédent.

8.6 Divisibilité des dispositions du Plan

Si le Tribunal juge qu'une modalité ou une disposition du Plan est invalide, nulle ou inopposable, le Tribunal, à la demande du Contrôleur, est habilité (i) à disjoindre cette modalité ou disposition du reste du Plan et à permettre la mise en œuvre du reste du Plan à la Date de mise en œuvre, sujet au consentement des Débitrices ou (ii) à modifier et à interpréter cette modalité ou disposition de manière à la rendre valide et opposable dans la pleine mesure possible, conformément à l'objet original de la modalité ou de la disposition jugée invalide, nulle ou inopposable, et cette modalité ou disposition s'applique alors telle qu'elle a été modifiée ou de la façon dont elle est interprétée.

Nonobstant cette disjonction, cette modification ou cette interprétation et pourvu que la mise en œuvre du Plan ait lieu, le reste des modalités et des dispositions du Plan demeure pleinement en vigueur et produit tous ses effets et n'est aucunement modifié ni invalidé en raison de cette disjonction, modification ou interprétation.

8.7 Garantie de parfaire

Nonobstant le fait que les opérations et les événements énoncés dans le Plan surviennent et sont réputés survenir dans l'ordre indiqué aux présentes sans aucune autre mesure ni formalité, chacune des Personnes visées par les présentes s'engage à prendre, à accomplir et à signer ou à faire prendre, accomplir et signer, aux frais de la partie qui le demande, les autres mesures, actes, conventions, cessions, attestations, effets ou documents que les Débitrices peuvent raisonnablement exiger pour mieux mettre en œuvre le Plan.

8.8 Lois applicables

Le Plan est régi par les Lois de la province de Québec et les Lois fédérales du Canada s'y appliquant, notamment quant à leur interprétation. Les questions relatives à l'interprétation ou à l'application du Plan et les procédures s'y rapportant sont soumises à la compétence exclusive du Tribunal.

8.9 Successeurs, ayants droit et ayants cause

Le Plan lie les héritiers, administrateurs successoraux, exécuteurs ou liquidateurs testamentaires, représentants personnels et successoraux, successeurs, ayants droit, ayants causes autorisées de toute Personne désignée.

Le 22 décembre 2023



HICKSON NOONAN
Avocats des Débitrices

ANNEXE A : PLAN DE RÉORGANISATION CORPORATIVE

Étape 1. Ordonnance d'homologation.

Description :

Émission de l'Ordonnance d'homologation (l'« **Ordonnance** »), laquelle doit être conforme à la définition du Plan, incluant quant au caractère exécutoire nonobstant appel et qui prévoira différentes ordonnances donnant effet au Plan et à la Réorganisation corporative en vertu de l'article 411 LSAQ et du C.c.Q., le cas échéant, dont les étapes spécifiques suivantes.

L'Ordonnance prévoira par ailleurs également que les différentes transactions prévues aux étapes de la Réorganisation corporative ne constitueront pas des défauts aux termes des diverses ententes contractuelles auxquelles les Débitrices sont parties (incluant notamment les diverses ententes de financement en vigueur des Débitrices, à l'exception de celles avec les Créanciers Exclus) ainsi que des divers permis, autorisations, attestations ou accréditations dont les Débitrices sont titulaires, le cas échéant.

Étape 2. Modification du capital-actions des Débitrices et annulation de l'ensemble des actions émises de leur capital-actions

Les statuts des Débitrices seront modifiés conformément aux dispositions de l'article 411 de la LSAQ (réorganisation d'une société par voie d'ordonnance du tribunal) afin de procéder à l'annulation sans contrepartie de toutes actions émises et en circulation et la modification du capital-actions des Débitrices constituées en vertu de la LSAQ. En effet, le capital-actions des Débitrices constituées en vertu de la LSAQ sera abrogé et remplacé dans le but d'adopter un nouveau capital-actions comportant uniquement un nombre illimité d'actions ordinaires.

La LSAQ exige le dépôt de l'Ordonnance du Tribunal et des statuts de modification au Registraire des entreprises du Québec.

Étape 3. Émission de nouvelles actions des Débitrices en faveur du Prêteur temporaire

Le Tribunal ordonnera l'émission de nouvelles actions ordinaires du capital-actions des Débitrices en faveur du Prêteur temporaire. Aux termes de ces émissions, le Prêteur temporaire deviendra l'unique actionnaire (100%) des Débitrices constituées en vertu de la LSAQ.

Suivant ces émissions d'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.

ANNEXE C



Raymond Chabot inc.

Société affiliée de
Raymond Chabot Grant
Thornton
S.E.N.C.R.L.
600, rue de La Gauchetière
Ouest
Montréal (QC) H3B 4L8
Tél.: (514)879-1385
Télééc.: (450)676-2202
www.raymondchabot.com

CANADA
PROVINCE DU QUÉBEC
DISTRICT DU QUÉBEC
N^o COUR : 200-11-028745-233

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

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

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

Les « Débitrices »

et-

RAYMOND CHABOT INC.

Le « Contrôleur »

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS

Endroit de l'assemblée :

Visioconférence via Microsoft Teams

Date de l'assemblée : 22 décembre 2023

Heure de l'assemblée : 10 h

PRÉSENCES

Président : Jean Gagnon, CPA, PAIR SAI, Contrôleur

Sont présents : Voir liste des présences à l'Annexe A

AUTORITÉ

Il est unanimement résolu à ce que Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI, agisse à titre de président et secrétaire de l'assemblée.

QUORUM

Le président constate le quorum et déclare l'assemblée légalement constituée.

ORDRE DU JOUR

- Présentation du plan conjoint de transaction et d'arrangement Ré-Amendé (le « **Plan Ré-Amendé** »);
- Période de questions;
- Vote sur le Plan Ré-Amendé;
- Levée de l'assemblée.

PRÉSENTATION DU PLAN CONJOINT DE TRANSACTION ET D'ARRANGEMENT RÉ-AMENDÉ

D'entrée de jeu, le Contrôleur confirme aux créanciers présents que le Plan Ré-Amendé (**Annexe B**) prévoit 2 catégories de créanciers visés, en l'occurrence les créanciers détenteurs d'hypothèques légales de la construction, et les créanciers ordinaires, et qu'au moment de l'ouverture de l'assemblée des créanciers, les votes reçus étaient les suivants:

- Vote des créanciers détenteurs d'hypothèques légales de la construction :
 - 15 votes en faveur du Plan Ré-Amendé, pour une valeur totale de 2 766 207 \$; et
 - 1 vote contre le Plan Ré-Amendé, pour une valeur totale de 98 777 \$.
- Vote des créanciers ordinaires :
 - 2 votes en faveur du Plan Ré-Amendé, pour une valeur totale de 12 081 \$; et
 - 1 vote contre le Plan Ré-Amendé, pour une valeur totale de 6 223 372 \$ (MRQ). Me Cantin, procureur du Ministère du Revenu du Québec (« MRQ »), confirme toutefois que le vote du MRQ sera amendé, en faveur du Plan Ré-Amendé.

Le Contrôleur rappelle aux créanciers présents que comme convenu avec le Juge Émond lors de l'audition tenue le 30 novembre 2023, le vote des créanciers détenteurs d'hypothèques légales de la construction sera pris sous réserve de la validation de leurs preuves de réclamation respectives, conformément à l'article 108(3) de la LFI.

Le Contrôleur présente ensuite, de façon sommaire, le Plan Ré-Amendé et aborde plus particulièrement les éléments suivants :

- Amendements suite à des discussions avec le créancier hypothécaire de premier rang, Portage Capital Corporation;
- Augmentation du Fonds CO (tel que défini dans le Plan Ré-Amendé) à 1 750 000 \$.

Me Stéphanie Noonan du cabinet Hickson Noonan Avocats, avocate des Débitrices, présente quant à elle, les amendements spécifiques apportés au texte du Plan Ré-Amendé à l'assemblée.

M. Éric Bernier, actionnaire des Débitrices, expose son implication en tant qu'actionnaire des Débitrices et les causes des difficultés financières des Débitrices. M. Bernier demande l'appui des créanciers au Plan Ré-Amendé et exprime la volonté des actionnaires de mettre en œuvre le Plan Ré-Amendé, le tout au bénéfice de tous les créanciers et autres parties prenantes des Débitrices.

M. Michel Cadrin, aussi actionnaire des Débitrices, réitère les points soumis par M. Bernier et demande, lui aussi, l'appui des créanciers au Plan Ré-Amendé.

PÉRIODE DE QUESTIONS

Me Patrick Bédard demande si les amendements apportés ont une implication quelconque pour les créanciers détenteurs d'hypothèques légales de construction. Le Contrôleur confirme que non.

Me Nicolas Gagné demande quelle est la mécanique pour la tenue du vote lors de l'assemblée. Le Contrôleur indique que le vote se fera simplement en demandant à chaque créancier (ou à son représentant autorisé) n'ayant pas déjà voté d'exprimer verbalement son vote en faveur ou contre le Plan Ré-Amendé.

VOTE SUR LE PLAN RÉ-AMENDÉ

Le président demande aux créanciers présents n'ayant pas voté, le cas échéant, de soumettre leur vote.

À la lumière des votes soumis, le Plan Ré-Amendé est approuvé selon la majorité requise dans les deux classes de créanciers susmentionnées.

Créanciers détenteurs d'hypothèques légales de la construction :

Tel que le démontre le tableau ci-dessous, 78,6 % en nombre et 85,4 % en valeur des créanciers détenteurs d'hypothèques légales de la construction ayant dûment produit une preuve de réclamation et ayant soumis un vote à l'égard du Plan Ré-Amendé ont voté en faveur de ce dernier:

	En dollars		En nombre	
	Montant	%	Montant	%
Pour	14,804,760	85.4%	22	78.6%
Contre	2,535,483	14.6%	6	21.4%
	17,340,243		28	

Créanciers ordinaires :

Tel que le démontre le tableau ci-dessous, 100 % en nombre et 100 % en valeur des créanciers ordinaires ayant dûment produit une preuve de réclamation et ayant soumis un vote à l'égard du Plan Ré-Amendé ont voté en faveur de ce dernier :

	En dollars		En nombre	
	Montant	%	Montant	%
Pour	6,235,453	100.0%	3	100.0%
Contre	-	0.0%	-	0.0%
	6,235,453		3	

Des détails additionnels sont présentés au tableau à l'**Annexe C**.

REQUÊTE POUR L'HOMOLOGATION DU PLAN RÉ-AMENDÉ

Le Contrôleur indique qu'une audition est prévue le 12 janvier 2024, afin d'entendre une requête présentable par les Débitrices pour l'homologation du Plan Ré-Amendé. Le Contrôleur demande à toute partie ayant l'intention de s'opposer à l'homologation du Plan Ré-Amendé de lui faire part de ses intentions, de même qu'à ses procureurs ainsi qu'aux procureurs des Débitrices, et ce, dans les meilleurs délais.

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée est levée.

Montréal, le 22 décembre 2023.


 Jean Gagnon, CPA, FAIR, SAI
 Contrôleur

- p. j. Annexe A Liste des présences
 Annexe B Plan conjoint de transaction et d'arrangement Ré-Amendé
 Annexe C Sommaire du vote

ANNEXE A

LISTE DES PRÉSENCES

Les Débitrices : Aventura Phase VII inc., Aventura Phase VIII inc., Aventura Phase IX inc. et Aventura Phase X inc.

Représentées par : Éric Bernier, Michel Cadrin, Hélène Godbout

Procureurs – Me William Noonan et Me Stéphanie Noonan (Hickson Noonan Avocats)

Le Contrôleur : Raymond Chabot inc.

Les représentants du Contrôleur : Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI
Stanley Loiselle, PAIR, SAI
Mathieu Loiselle, PAIR, SAI

Le procureur du Contrôleur: Me Danny Duy Vu, Stikeman Elliott LLP

Les créanciers présents ou représentés :

NOM	REPRÉSENTANT	Montant de la réclamation soumise (\$)
Me Daniel Cantin Patrick Magen	Ministère du Revenu du Québec	6 223 372 \$
Me Gilles-Étienne Lemieux	Groupe Giroux Maçonnerie inc.	67 345 \$
Me Alexandre Forest	Acier AGF inc.	486 484 \$
Me Florence Bugeaud-Tardif	Moore électrique inc. Vitrerie Uni-Verre (1987) inc.	709 728 \$ 55 043 \$
Me Gabriel Faure	Portage Capital Corporation	s/o
Me Suzie Laprise Richard Nadeau	Hortibeauce Aménagement Inc.	98 777 \$
Me Suzie Laprise	Peinture Marcel Chénard inc. Fabri-Concept D.M. inc. Cime Consultants	262 599 \$ 69 332 \$ 26 226 \$
Me Geneviève Routhier	Rampes Avant-Garde inc.	166 878 \$
Me Justin Paré	Plomberie de la capitale 2.0 inc. Plancher Bois Franc Gagné inc.	582 943 \$ 385 065 \$
Me Michel Gauron	Facteur R inc.	41 442 \$
Me Gabriel Faribault	Pavage F&F inc.	107 009 \$
Me Yannick Richard	Construction M.G.P. inc. Granit plus inc.	504 546 \$ 149 907 \$
Me Simon Clément	Fonds de financement d'entreprises Fiera	9 994 216 \$
Me Michael Laplante Me Reynald Poulin	Les constructions Edguy inc.	396 720 \$

AVENTURA PHASE VII INC. ET AL.

Procès-verbal de la première assemblée des créanciers des Débitrices

6

Me Nicolas Gagné	Revêtement de la Capitale inc. Constructions L.P.G. inc.	1 698 567 \$ 354 846 \$
Jason Whalen	9067-4540 Québec inc.	66 734 \$
Me Gabriel Serena-Bélisle	Plomberie J. Vachon inc.	399 671 \$
Me Denis Ferland	Banque Royal du Canada	s/o
Me Patrick Bédard	Les entreprises J. Chabot	51 363 \$

ANNEXE B

Numéro du dossier de la Cour : 200-11-028745-233

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

AVENTURA PHASE VII INC.

et

AVENTURA PHASE VIII INC.

et

AVENTURA PHASE IX INC.

et

AVENTURA PHASE X INC.

**PLAN CONJOINT DE TRANSACTION ET
D’ARRANGEMENT RÉ-AMENDÉ**

Le 22 décembre 2023

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1 INTERPRÉTATION	3
1.1 Définitions	3
1.2 Interprétation	10
1.3 Date pour la prise d'une mesure	11
1.4 Renvoi à une Loi	11
ARTICLE 2 TRANSACTION ET ARRANGEMENT	11
2.1 Vue d'ensemble	11
2.2 Personnes visées	12
2.3 Catégories de Créanciers visés	12
2.4 Réclamations intersociétés	12
2.5 Traitement des Réclamations visées.....	13
2.6 Duplication de Réclamations visées : Réclamations aux fins de vote et Réclamations Prouvées	14
2.7 Fonds	14
2.8 Distribution du Fonds HLC et du Fonds CO	14
ARTICLE 3 TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS EXCLUES.....	15
3.1 Traitement des Réclamations post-dépôt.....	15
3.2 Traitement des Réclamations garanties par les Charges en vertu de la LACC.....	15
ARTICLE 4 ASSEMBLÉES DES CRÉANCIERS ET QUESTIONS CONNEXES	15
4.1 Réclamations aux fins de vote	15
4.2 Assemblée des créanciers	15
4.3 Approbation par les Créanciers visés.....	15
4.4 Date limite de dépôt des Réclamations	16
4.5 Titulaires de Réclamations relatives à des capitaux propres.....	16
ARTICLE 5 EFFET DU PLAN ET QUITTANCES.....	16
5.1 Effet du Plan.....	16
5.2 Quittances aux termes du Plan	16
5.3 Injonction relative aux quittances et libérations	17
5.4 Renonciation aux manquements.....	17
ARTICLE 6 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA DISTRIBUTION	18
6.1 Distribution relative aux Réclamations Prouvées	18
6.2 Cession des Réclamations.....	18
6.3 Intérêts, pénalités et frais sur les Réclamations Prouvées	18
6.4 Remise de la distribution	18

6.5	Garanties et engagements similaires	19
ARTICLE 7 MISE EN ŒUVRE DU PLAN.....		19
7.1	Conditions préalables à la mise en œuvre du Plan	19
7.2	Attestation de mise en œuvre	21
ARTICLE 8 DISPOSITIONS DIVERSES		22
8.1	Suprématie	22
8.2	Modification du Plan	22
8.3	Présomptions	23
8.4	Responsabilités du Contrôleur	23
8.5	Avis	23
8.6	Divisibilité des dispositions du Plan.....	24
8.7	Garantie de parfaire	25
8.8	Lois applicables.....	25
8.9	Successeurs, ayants droit et ayants cause	25

PLAN CONJOINT DE TRANSACTION ET D'ARRANGEMENT **RÉ-AMENDÉ**

Plan conjoint de transaction et d'arrangement **ré-amendé**¹ de Aventura Phase VII Inc., Aventura Phase VIII Inc., Aventura Phase IX Inc. et Aventura Phase X Inc. en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*.

ARTICLE 1 INTERPRÉTATION

1.1 Définitions

Dans le Plan, à moins d'indication contraire ou à moins que le contexte ne l'exige autrement :

« **Administrateur** » désigne tout ancien ou présent administrateur ou dirigeant des Débitrices, en droit ou en faits;

« **Assemblée des créanciers** » désigne toute assemblée des Créanciers des Débitrices à être convoquée, avec l'autorisation du Tribunal, afin de voter sur le Plan et tout ajournement ou suspension de celle-ci;

¹ Le dépôt d'un plan d'arrangement conjoint vise à faciliter l'administration de la restructuration des Débitrices et à permettre leur réorganisation corporative

« **Attestation de mise en œuvre** » désigne l'attestation de mise en œuvre du Plan à être émise par le Contrôleur conformément au paragraphe 7.2 du Plan;

« **Avis d'acceptation** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **Avis de Révision ou de Rejet** » a le sens qui lui est attribué dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **C.c.Q.** » désigne le Code civil du Québec;

« **Charge Cogir** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance du 31 août 2023, et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Charge d'administration** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance du 31 août 2023, et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Charge du Prêteur temporaire** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance du 31 août 2023, et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Charges en vertu de la LACC** » désigne collectivement la Charge d'administration, la Charge du Prêteur temporaire et la Charge Cogir et, le cas échéant, toute autre charge ou sûreté octroyée par le Tribunal dans le cadre des Procédures d'insolvabilité;

« **Contrôleur** » désigne Raymond Chabot Inc., en sa qualité de contrôleur nommé par le Tribunal conformément à l'Ordonnance du 24 août 2023 telle que modifiée et reformulée le 31 août 2023;

« **Créances des détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction** » désigne l'ensemble des créances détenues par des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction;

« **Créances non garanties** » désigne des créances, autres que les Créances des détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction;

« **Créancier** » désigne toute Personne ayant une Réclamation visée et peut, si le contexte le requiert, inclure le cessionnaire d'une Réclamation visée, 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 détenteur d'une hypothèque légale du domaine de la construction** » désigne un Créancier ayant une créance qui est garantie par une hypothèque légale du domaine de la construction qui a été jugée valide et opposable aux Débitrices et aux tiers, suite au Processus de réclamation;

« **Créancier Exclu** » désigne une Personne ayant une Réclamation relative à une Réclamation Exclue, mais uniquement quant à cette Réclamation Exclue et dans la mesure où le Plan n'affecte pas autrement cette Réclamation;

« **Créancier ordinaire** » désigne un Créancier ayant une Réclamation Prouvée qui n'est pas garantie par une quelconque charge ou hypothèque, comprenant toutes les sommes pouvant se trouver aux livres des Débitrices comme étant payables à Groupe Huot. Considérant le manque total d'équité disponible pour le paiement de toute réclamation de l'Agence du revenu du Québec aux termes de ses hypothèques légales, immobilières ou mobilières, le cas échéant, celle-ci sera considérée créancier ordinaire pour la totalité et rien de moins que la totalité (100 %) de ses réclamations non contestées, lesquelles sont acceptées par le Contrôleur et les Débitrices ou tel qu'éventuellement liquidé par le Tribunal. À la Date de mise en œuvre, l'Agence du revenu du Québec sera réputée avoir donné mainlevée de ses hypothèques légales à l'encontre de quelque bien meuble ou immeuble des Débitrices et renoncer à la publication de tout nouvel avis d'hypothèque légale ou de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire relativement à toutes sommes ou réclamations visées par le Plan;

« **Créanciers** » désigne des créanciers de l'une ou l'autre des Sociétés;

« **Créancier visé** » désigne un Créancier ayant une Réclamation Prouvée;

« **Date de Détermination** » désigne le 24 août 2023, date de l'Ordonnance du premier jour;

« **Date de distribution** » désigne une date postérieure à la Date de mise en œuvre déterminée par le Contrôleur à sa discrétion;

« **Date de l'assemblée** » désigne la date fixée pour l'Assemblée des créanciers conformément à l'ordonnance rendue suite à la demande du Contrôleur pour être autorisé à tenir une assemblée des créanciers, ou toute date subséquente par suite de la reprise de cette assemblée en cas d'ajournement de celle-ci, selon le cas;

« **Date de l'homologation** » désigne la date à laquelle l'Ordonnance d'homologation sera rendue;

« **Date de mise en œuvre** » désigne la date du dépôt au Tribunal de l'Attestation de mise en œuvre, laquelle devrait avoir lieu au plus tard le 2 février 2024 ou toute date subséquente convenue entre les Débitrices et le Contrôleur, avec le consentement de Portage, selon le cas;

« **Date limite de dépôt des Réclamations** » a le sens qui est attribué à ce terme dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations et, le cas échéant, toute Ordonnance subséquente;

« **Débitrices** » désigne les parties visées par les Procédures d'insolvabilité, étant Aventura Phase VII Inc., Aventura Phase VIII Inc., Aventura Phase IX Inc. et Aventura Phase X Inc.;

« **Fonds CO** » désigne le fonds à être constitué auprès du Contrôleur en vertu du paragraphe 2.7 du Plan relativement aux Créanciers ordinaires au montant de 1 ~~750500~~ 000,00 \$;

« **Fonds HLC** » désigne le fonds à être constitué auprès du Contrôleur en vertu du paragraphe 2.7 du Plan relativement aux Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction ;

« **Groupe Huot** » désigne Groupe Huot inc. et l'ensemble de ses filiales, fiducies (incluant notamment, mais sans s'y limiter, Fiducie Familiale Stéphan Huot), ou sociétés de personnes liées, à l'exception des Débitrices;

« **Jour Ouvrable** » désigne n'importe quel jour, sauf un samedi, un dimanche ou un jour férié au sens de la Loi d'interprétation, RLRQ c I-16;

« **LACC** » désigne la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, LRC 1985, c C-36;

« **LFI** » désigne la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, LRC 1985, c B-3;

« **Lois** » désigne l'ensemble des lois, actes, codes, ordonnances, décrets, règles, règlements, règlements administratifs, décisions judiciaires, arbitrales, administratives, ministérielles ou réglementaires, injonctions, ordonnances ou décisions rendues par une Autorité gouvernementale, un organisme créé par une loi ou une autorité d'autoréglementation, notamment les principes généraux de droit qui ont force de loi et l'emploi de l'expression « applicable » à l'égard de ces Lois, dans un contexte qui renvoie à une Personne, signifie ces Lois qui s'appliquent à cette Personne ou à son entreprise, à son activité, à ses biens ou à ses titres et qui émanent d'une autorité gouvernementale ou d'une autorité d'autoréglementation qui a compétence sur cette Personne ou son entreprise, son activité, ses biens ou ses titres;

« **LSAQ** » désigne la Loi sur les sociétés par actions (Québec), RLRQ, c. S-31.1;

« **Majorité requise des Créanciers visés** » désigne le vote affirmatif de la majorité en nombre des Créanciers visés (50% +1) représentant les deux tiers (66 2/3%) en valeur des Réclamations aux fins de vote des Créanciers visés de chaque catégorie, présents et votant soit en personne, soit par Procuration, à l'Assemblée des créanciers;

« **Ordonnance d'homologation** » désigne l'ordonnance exécutoire du Tribunal rendue en vertu de la LACC approuvant la Réorganisation corporative et le Plan, telle que cette Ordonnance peut être amendée ou modifiée à la demande des Débitrices ou du Contrôleur en tout temps avant la Date de mise en œuvre;

« **Ordonnance relative au traitement des réclamations** » désigne l'Ordonnance relative au traitement des réclamations rendue par ce Tribunal en vertu de la LACC le 30 août 2023, telle que modifiée de temps à autre, le cas échéant;

« **Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers** » désigne l'ordonnance à être rendue prévoyant la convocation d'une assemblée des créanciers des Débitrices pour considérer et voter sur le Plan et fixant les modalités et procédures applicables lors de ladite assemblée;

« **Ordonnance** » désigne toute ordonnance que rend le Tribunal à l'égard des Procédures d'insolvabilité;

« **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 présent Plan conjoint de transaction et d'arrangement des Débitrices conformément aux dispositions de la LACC, tel qu'il pourra être modifié, amendé ou supplémenté de temps à autre;

« **Portage** » désigne Portage Capital Corporation ou Portage Capital Nominee Corp.;

« **Président** » a le sens qui lui sera attribué dans l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers;

« **Prêt temporaire** » désigne le prêt temporaire au bénéfice des Débitrices par le Prêteur temporaire, autorisé par l'Ordonnance du 31 août 2023 et garanti par la Charge du prêteur temporaire, tel qu'il pourra être amendé, augmenté ou diminué de temps à autre;

« **Prêteur temporaire** » désigne conjointement 9287-1763 Québec Inc., Financière Micadco Inc., 3560066 Canada Inc. et Gestion Éric Bernier, S.A.;

« **Preuve de Réclamation** » a le sens qui lui est attribué dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **Procédures d'insolvabilité** » désigne toutes les procédures à l'égard des Débitrices devant le Tribunal instituées en vertu de la LACC;

« **Processus de réclamation** » désigne le processus établi dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;

« **Procuration** » a le sens qui lui est attribué dans l'Ordonnance relative au traitement des réclamations ou dans l'Ordonnance relativement à la convocation d'une assemblée de créanciers;

« **Propriétés** » désigne l'ensemble des immeubles qui appartiennent aux Débitrices et qui sont connus comme étant les propriétés Aventura Phase VII, Aventura Phase VIII, Aventura Phase IX et Aventura Phase X;

« **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 existants 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 s'y limiter, une Réclamation reliée à la Restructuration, à l'exclusion, dans tous les cas, d'une Réclamation Exclue;

« **Réclamation aux fins de vote** » désigne la Réclamation Prouvée d'un Créancier, y incluant les créances contestées des créanciers détenteurs d'une hypothèque légale 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 Contestée** » désigne une Réclamation visée ou une partie de celle-ci qui fait l'objet d'un Avis de Révision ou de Rejet et, dans un cas comme dans l'autre, n'est pas devenue une Réclamation Prouvée ou une Réclamation Rejetée;

« **Réclamation contre les Administrateurs et Dirigeants** » désigne les réclamations visées par le paragraphe 11.03 (1) LACC en ce qui concerne Thomas Marcantonio et Michel Cadrin;

« **Réclamation de la Couronne** » désigne une Réclamation de Sa Majesté la Reine du chef du Canada ou d'une province décrite au paragraphe 6(3) de la LACC;

« **Réclamation en vertu du paragraphe 6(5)** » désigne la Réclamation d'un employé ou d'un ancien employé des Débitrices décrite au paragraphe 6(5) de la

LACC, mais uniquement dans la mesure où ces montants doivent obligatoirement être payés en vertu de la LACC;

« **Réclamation en vertu du paragraphe 19(2)** » désigne une Réclamation décrite au paragraphe 19(2) de la LACC, s'il en est;

« **Réclamation Exclue** » désigne (i) tout droit de toute Personne à l'encontre des Débitrices relativement à toutes dettes ou obligations quelconques qui ont pris naissance après la Date de Détermination et tous les intérêts s'y rapportant, incluant toute Réclamation post-dépôt; et (ii) tout droit ou réclamation de ~~exclut également toutes dettes ou obligations de~~ Portage, de Financière Micadco Inc. ~~ou~~ Gestion Matabel Inc. contre quiconque, incluant les Débitrices;

« **Réclamation garantie par une Charge en vertu de la LACC** » désigne toute Réclamation garantie par une Charge en vertu de la LACC;

« **Réclamation intersociétés** » désigne une Réclamation d'une des Débitrices contre l'autre Débitrice, y compris une Réclamation post-dépôt et une Réclamation reliée à la Restructuration;

« **Réclamation post-dépôt** » désigne toute obligation des Débitrices à l'endroit de créanciers ayant fourni ou devant fournir des services, services publics, biens ou matériaux, ou qui ont avancé ou avanceront des fonds aux Débitrices à compter de la Date de Détermination, mais uniquement jusqu'à concurrence de leurs réclamations à l'égard de ces services, services publics, biens, matériaux ou fonds à compter de la Date de Détermination et dans la mesure où toutes telles réclamations ne sont pas autrement affectées par le Plan;

« **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;

« **Réclamation Rejetée** » désigne une Réclamation ou une partie de celle-ci qui a été rejetée, révisée, refusée ou écartée par le Contrôleur conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations ou une Ordonnance du Tribunal à l'égard de laquelle tous les délais d'appel, s'il y a lieu, ont expiré;

« **Réclamation relative à des capitaux propres** » a le sens attribué suivant la définition contenue à la LACC;

« **Réclamation reliée à la Restructuration** » désigne tout droit de toute Personne à l'encontre des Débitrices relativement à toutes dettes ou obligations quelconques dues à cette Personne et découlant de la restructuration, répudiation ou résiliation de tout contrat, bail, contrat d'emploi ou de toute autre entente, orale ou écrite, à compter de la Date de Détermination, incluant a) tout droit de toute Personne qui reçoit un avis de répudiation ou de résiliation des Débitrices pourvu,

toutefois, qu'une Réclamation reliée à la Restructuration ne puisse pas inclure une Réclamation exclue;

« **Réclamation Visée** » désigne a) toute Réclamation à l'encontre des Débitrices, b) toute Réclamation contre les Administrateurs et Dirigeants, soit toutes réclamations visées par le paragraphe 11.03 (1) LACC, et c) toute Réclamation reliée à la Restructuration, à l'exclusion, dans tous les cas, d'une Réclamation Exclue;

« **Réorganisation corporative** » désigne l'ensemble des étapes de réorganisation corporative prévues à l'Annexe A du présent Plan et qui seront autorisées ou entérinées par le Tribunal en application, notamment, des dispositions pertinentes la LSAQ, du C.c.Q ou et de la LACC dans le cadre de l'Ordonnance d'homologation;

« **Réserve en lien avec les Réclamations contestées** » désigne la réserve que les Débitrices devront verser au Fonds HLC et au Fonds CO conformément à l'article 2.7 du Plan, laquelle réserve sera égale au total des Réclamations contestées, et ce dans la mesure où il y a des Réclamations contestées immédiatement avant la Date de mise en œuvre;

« **Résolution** » désigne la résolution prévoyant l'approbation du Plan par la Majorité requise des Créanciers visés;

« **Sociétés** » désigne les Débitrices;

« **Tribunal** » désigne la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) siégeant dans le district de Québec dans le cadre des Procédures d'insolvabilité.

1.2 Interprétation

Dans le Plan :

- a) tout renvoi à un contrat, à un acte, à un instrument, à une quittance, à un acte formaliste bilatéral, à une convention ou à un autre document, sous une forme particulière ou assorti de modalités et conditions particulières, désigne un tel document essentiellement sous cette forme ou assorti essentiellement de ces modalités et conditions;
- b) tout renvoi à un document existant ou à une pièce ayant été ou devant être déposé désigne ce document ou cette pièce tel qu'il a été ou peut être modifié ou augmenté;
- c) toute mention d'une monnaie et des symboles « \$ » ou « \$ CA » renvoie à des dollars canadiens, sauf indication contraire;
- d) sauf indication contraire, tout renvoi à des articles, à des paragraphes et à des alinéas désigne les articles, les paragraphes et les alinéas du Plan;

- e) sauf indication contraire, les mots « des présentes » ou « aux présentes » désignent le Plan dans son intégralité plutôt qu'une partie précise de celui-ci;
- f) la division du Plan en articles, en paragraphes et en alinéas, et l'insertion de titres et de sous-titres aux articles et aux paragraphes ne vise que la commodité du lecteur, n'a pas d'incidence sur l'interprétation du Plan et n'en fait pas partie;
- g) selon le contexte, un ou plusieurs mots employés au singulier incluent le pluriel et inversement, et un ou plusieurs mots employés au masculin incluent le féminin et le masculin;
- h) les mots « comprend » et « y compris » ne sont pas limitatifs;
- i) le mot « ou » n'est pas exclusif.

1.3 Date pour la prise d'une mesure

Si une date à laquelle une mesure doit être prise aux termes du Plan par l'une des parties n'est pas un Jour ouvrable, cette mesure doit être prise le Jour ouvrable suivant.

1.4 Renvoi à une Loi

Tout renvoi dans le Plan à une Loi vise aussi tous les règlements pris en application de celle-ci ainsi que toutes les modifications apportées à cette Loi ou à ces règlements qui sont applicables, de temps à autre, ou toute Loi ou tout règlement qui complète ou remplace ladite Loi ou lesdits règlements.

ARTICLE 2 TRANSACTION ET ARRANGEMENT

2.1 Vue d'ensemble

L'objet du Plan vise à régler de façon juste et équitable, par la voie de transactions et d'arrangements, les Réclamations Visées et à mettre en œuvre la Réorganisation corporative dans le meilleur intérêt de l'ensemble des parties intéressées. Afin de mettre en œuvre le Plan, les Débitrices, en collaboration avec le Contrôleur et avec la permission du Tribunal lorsque requise, procéderont essentiellement aux étapes suivantes, le tout sujet à modification, amendement et supplément :

- La convocation d'une Assemblée des créanciers qui sera tenue le ou vers le 15 décembre 2023, sous réserve du droit du Contrôleur de proroger la tenue de l'assemblée selon les termes prévus à l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers, le tout afin de faire approuver le Plan par la Majorité requise des Créanciers visés;

- Suite à l'approbation du Plan par les Créanciers visés, la présentation par les Débitrices d'une Requête en homologation du Plan et de la Réorganisation corporative au Tribunal le ou vers le 26 janvier 2024 afin d'obtenir l'Ordonnance d'homologation;
- À la Date de mise en œuvre, application du Plan et réalisation des étapes et autres transactions prévues par les parties et aux documents concernant la Réorganisation corporative, le tout en conformité avec les termes de l'Ordonnance d'homologation.

2.2 Personnes visées

Le Plan vise un règlement intégral et définitif de toutes les Réclamations Visées, y compris de toute réclamation découlant directement ou indirectement des conséquences et de l'incidence de l'acceptation du Plan par les Créanciers Visés, de son homologation par le Tribunal, de la mise en œuvre du Plan ou de toute remise de dette en résultant. Sous réserve de ce qui est expressément prévu par le Plan, celui-ci prend effet à la Date de mise en œuvre conformément à ses modalités et toutes les Réclamations Visées qui sont présentées contre les Parties quittancées feront, dans leur intégralité et de manière définitive, l'objet d'un règlement, d'une transaction, d'un compromis et d'une quittance au moment de l'Attestation de mise en œuvre conformément au paragraphe 5.3 du Plan. Le Plan lie les Débitrices, les Créanciers, les Créanciers visés, les Parties quittancées, ou toute autre Personne agissant pour le compte d'un Créancier visé.

Conformément à l'Ordonnance du 31 août 2023 et nonobstant toutes dispositions contraires dans le Plan, le Plan n'a aucun effet sur Portage, Financière Micadco Inc. et Gestion Matabel Inc. ou sur leurs droits.

2.3 Catégories de Créanciers visés

Il y a deux (2) catégories de Créanciers visés par le Plan pour l'ensemble des Débitrices, aux fins de votation aux termes du Plan, à savoir (i) les Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction; et (ii) les Créanciers ordinaires.

2.4 Réclamations intersociétés

Le Plan n'a aucune incidence sur les Réclamations intersociétés, qui sont des Réclamations exclues et dont les titulaires n'auront pas le droit de voter à l'Assemblée des créanciers ni de recevoir quelque distribution que ce soit aux termes du Plan. Selon l'opinion d'un fiscaliste et avec le consentement des Débitrices, les Réclamations intersociétés pourront être radiées des livres des Débitrices, en tout ou en partie, si le tout est avantageux pour les Débitrices.

Cette disposition ne constitue pas et ne doit pas être interprétée comme une renonciation à une participation dans le cadre d'une faillite de l'une des Débitrices ou de toute autre procédure d'insolvabilité à l'égard de l'une des Débitrices.

2.5 Traitement des Réclamations visées

À la Date de mise en œuvre et conditionnellement à l'émission de l'Attestation de mise en œuvre-:

- a) 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-:

(i) 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, étant 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;

(ii) 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;

(iii) À la Date de mise en œuvre, les Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction sont réputés avoir donné 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;

- b) Les Créanciers ordinaires recevront du Contrôleur, à même le Fonds CO, le paiement de leur Réclamation Prouvée, telle qu'acceptée, en capital, à l'exclusion des intérêts et des frais jusqu'à concurrence d'un montant de 10 000,00 \$ par Créancier ordinaire. Quant à tout surplus de leur Réclamation Prouvée au-delà de 10 000,00 \$, les Créanciers ordinaires recevront le paiement d'une quote part de leur Réclamation Prouvée à même le reliquat du Fonds CO après paiement du montant de 10 000,00 \$ tel que ci-haut décrit. La quote part sera établie en divisant la Réclamation Prouvée du Créancier ordinaire concerné sur le total des réclamations des Créanciers ordinaires. Le résultat ainsi obtenu sera multiplié sur le montant forfaitaire disponible aux termes du Fonds CO.

Pour plus de clarté, tout ce qui est prévu au présent article 2.5, ne constitue pas et ne doit pas être interprétée comme une renonciation à une participation des Créanciers Visés, des Créanciers Exclus ou des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction dans le cadre d'une faillite de l'une des Débitrices ou de toute autre procédure d'insolvabilité à l'égard de l'une des Débitrices en cas de rejet du Plan par les Créanciers ou le Tribunal.

2.6 Duplication de Réclamations visées : Réclamations aux fins de vote et Réclamations Prouvées

Si une Réclamation visée est faite à l'encontre de plusieurs Débitrices, cette Réclamation formera une seule Réclamation aux fins de vote et une seule Réclamation Prouvée (pour fins d'application des termes du Plan).

2.7 Fonds

Avant l'Ordonnance d'homologation, les Débitrices remettront au Contrôleur (i) une somme suffisante pour pourvoir au paiement des Réclamations Prouvées des Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction et des Créanciers ordinaires, selon les règles établies ci-avant, plus (ii) la Réserve en lien avec les Réclamations contestées, le tout afin de constituer le Fonds HLC, plus (iii) la Réserve en lien avec les Créances ordinaires, le tout afin de constituer le Fonds CO.

2.8 Distribution du Fonds HLC et du Fonds CO

2.8.1 Date de distribution

Malgré toute autre disposition du Plan, aucune distribution ne peut être faite avant la Date de distribution.

2.8.2 Distribution du Fonds HLC aux titulaires de Réclamations Prouvées et du Fonds CO aux titulaires de Créances ordinaires

Le Fonds HLC et le Fonds CO seront distribués par le Contrôleur à la Date de distribution comme suit :

- a) L'acquittement du montant intégral des Réclamations de la Couronne, s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0\$;
- b) L'acquittement du montant intégral des Réclamations en vertu du paragraphe 6(5), s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0\$;
- c) L'acquittement du montant intégral des Réclamations en vertu du paragraphe 19(2), s'il en est, celles-ci étant présentement estimées à 0\$;
- d) Le paiement aux Créanciers détenteurs d'une hypothèque légale du domaine de la construction conformément à ce qui précède;
- e) Le paiement aux Créanciers ordinaires conformément à ce qui précède;
- f) Tout solde restant dans le Fonds HLC après la distribution des montants prévus aux alinéas (a) à (d), mais à l'exception du solde de la Réserve en lien avec les Réclamations contestées, sera remise aux Débitrices.

ARTICLE 3 TRAITEMENT DES RÉCLAMATIONS EXCLUES

3.1 Traitement des Réclamations post-dépôt

Les Réclamations post-dépôt seront acquittées dans le cours normal des affaires ou conformément à ce qui est prévu au Plan.

3.2 Traitement des Réclamations garanties par les Charges en vertu de la LACC

~~Les Charges en vertu de la LACC continueront à grever les biens des Débitrices. À la date de mise en œuvre, les Charges en vertu de la LACC seront éteintes et cesseront de grever les biens des Débitrices. Nonobstant ce qui précède, si, à la date de mise en œuvre, le Contrôleur a été informé par le Prêteur temporaire et Portage que ceux-ci ont conclu une convention intercréanciers de subordination et moratoire (Intercreditor, Subordination and Standstill Agreement) à la satisfaction de Portage, alors la Charge du Prêteur temporaire continuera à grever les biens des Débitrices.~~

ARTICLE 4 ASSEMBLÉES DES CRÉANCIERS ET QUESTIONS CONNEXES

4.1 Réclamations aux fins de vote

Les Créanciers visés auront le droit (i) de voter sur le Plan eu égard à leurs Réclamations aux fins de vote conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations et (ii) d'être traités conformément au Plan eu égard à leurs Réclamations Prouvées.

Tous les montants reconnus comme étant des Réclamations aux fins de vote ou des Réclamations Prouvées seront nets de tout montant à l'égard duquel les Débitrices ont le droit d'opérer une compensation, une récupération ou autre déduction à l'égard de ces montants.

4.2 Assemblée des créanciers

L'Assemblée des créanciers sera tenue en conformité avec l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers et les dispositions pertinentes du Plan et de la LACC, aux fins d'examiner la Résolution et de voter sur celle-ci.

4.3 Approbation par les Créanciers visés

Les Débitrices soumettront le Plan pour approbation par les Créanciers visés lors de l'Assemblée des créanciers. La Résolution prévoyant l'adoption du Plan doit être adoptée par la Majorité requise de chacune des catégories des Créanciers visés par un mode de scrutin à être établi par le Contrôleur préalablement à l'Assemblée des créanciers ou lors de celle-ci. Le résultat de tout vote liera tous les Créanciers visés, peu importe qu'un Créancier visé ait été présent ou non et ait ou non voté à l'Assemblée des créanciers.

4.4 Date limite de dépôt des Réclamations

Conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, un Créancier qui n'a pas déposé sa Preuve de réclamation avant la Date limite de dépôt des Réclamations et qui n'a pas été autorisé à déposer une Preuve de Réclamation tardive, ne sera pas autorisé à voter à l'Assemblée des créanciers et n'aura pas le droit de bénéficier du Plan, et les Débitrices seront libérées à l'égard des Réclamations visées de ce Créancier, et les effets et quittances prévus par le Plan, notamment à l'Article 5.3 du Plan, s'appliqueront à toutes ces Réclamations visées.

4.5 Titulaires de Réclamations relatives à des capitaux propres

Les Personnes ayant des Réclamations relatives à des capitaux propres n'ont pas le droit de recevoir un paiement, une indemnité ou une distribution aux termes des présentes à l'égard de leurs Réclamations relatives à des capitaux propres, et les Réclamations que ces Personnes peuvent avoir et qui sont directement ou indirectement liées à ces Réclamations relatives à des capitaux propres ou en découlent, sont réputées faire l'objet d'une quittance totale et finale. De plus, une Personne qui détient une Réclamation relative à des capitaux propres n'a pas le droit de voter à l'égard de cette Réclamation relative à des capitaux propres lors de l'Assemblée des créanciers.

ARTICLE 5 EFFET DU PLAN ET QUITTANCES

5.1 Effet du Plan

À la délivrance par le Contrôleur de l'Attestation de mise en œuvre, toutes les Réclamations visées seront réputées avoir fait l'objet d'un règlement, d'une transaction, d'une libération et d'une quittance intégrale et définitive. Ainsi, à compter de la Date de mise en œuvre, novation s'opérera de sorte que les seules obligations des Débitrices eu égard aux Réclamations visées seront celles prévues au Plan, et les seuls droits des Créanciers visés eu égard aux Réclamations visées seront ceux prévus au Plan, soit uniquement le droit de recevoir ce qui est prévu au Plan ou d'être traité conformément au Plan.

5.2 Quittances aux termes du Plan

À la Date de mise en œuvre, (i) les Débitrices; (ii) les administrateurs Thomas Marcantonio et Michel Cadrin et (iii) le Contrôleur, ainsi que leurs employés, leurs conseillers juridiques, leurs comptables, leurs actuaires, leurs conseillers financiers, leurs consultants et leurs mandataires passés, actuels et futurs, en ces qualités, seront libérés, quittancés et déchargés de la totalité et de toute partie des mises en demeure, demandes, réclamations, actions, cause d'action, demandes reconventionnelles, poursuites, dettes, sommes d'argent, comptes, engagements, dommages, jugements, frais, exécutions, privilèges, priorités et autres mesures de recouvrements au titre d'un passif, d'une obligation, d'une demande, d'une mise en demeure ou d'une cause d'action, de quelque nature que ce soit, qu'une Personne peut faire valoir (notamment toutes les Réclamations

visées) que ceux-ci soient connus ou non, échus ou non, prévus ou non, existants ou nés après la Date de mise en œuvre, fondés en totalité ou en partie sur un acte ou une omission, une opération, un devoir, une responsabilité, une dette, un passif, une obligation, une mesure ou un autre événement qui existe ou a lieu jusqu'à la Date de mise en œuvre qui se rapporte de quelque manière aux Réclamations visées, aux activités commerciales et aux affaires internes des Débitrices et aux Procédures d'insolvabilité ou qui en découlent, et toutes les réclamations découlant de ces actes ou omissions feront à tout jamais l'objet d'une renonciation et d'une libération, sauf le droit de demander le respect des obligations prévues au Plan.

De plus et à la Date de mise en œuvre, les administrateurs Michel Cadrin et Thomas Marcantonio seront libérés, quittancés et déchargés de la totalité et de toute partie des mises en demeure, demandes, réclamations, actions, cause d'action, demandes reconventionnelles, poursuites, dettes, sommes d'argent, comptes, engagements, dommages, jugements, frais, exécutions, privilèges, priorités et autres mesures de recouvrements au titre d'un passif, d'une obligation, d'une demande, d'une mise en demeure ou d'une cause d'action, de quelque nature que ce soit, qu'une Personne peut faire valoir (notamment toutes les Réclamations visées) que ceux-ci soient connus ou non, échus ou non, prévus ou non, existants ou nés après la Date de mise en œuvre, fondés en totalité ou en partie sur un acte ou une omission, une opération, un devoir, une responsabilité, une dette, un passif, une obligation, une mesure ou un autre événement qui existe ou a lieu jusqu'à la Date de mise en œuvre qui se rapporte de quelque manière aux Réclamations visées, aux activités commerciales et aux affaires internes des Débitrices et aux Procédures d'insolvabilité ou qui en découlent, et toutes les réclamations découlant de ces actes ou omissions feront à tout jamais l'objet d'une renonciation et d'une libération, sauf le droit de demander le respect des obligations prévues au Plan.

Nonobstant toute disposition contraire du Plan, aucune réclamation liée à une Réclamation Exclue n'est libérée, quittancée ou déchargée.

5.3 Injonction relative aux quittances et libérations

L'Ordonnance d'homologation empêchera la poursuite, que ce soit de manière directe, oblique ou autre de toute réclamation, obligation, action en justice, mise en demeure, demande, dette, responsabilité ou de tout jugement, préjudice, droit, cause d'action ou intérêt qui a fait l'objet d'une quittance, d'une libération, d'une décharge ou d'une annulation aux termes du Plan.

5.4 Renonciation aux manquements

À compter de la Date de mise en œuvre et par la suite, les Personnes, à l'exception des Créanciers Exclus, seront réputées avoir renoncé à tous les manquements des Débitrices (à l'exception des manquements en vertu de contrats, d'actes, d'instruments, de quittances et d'autres documents remis en vertu du Plan ou intervenus dans le cadre des présentes ou conformément aux présentes) alors existants ou ayant été commis ou occasionnés auparavant par les Débitrices, de manière directe ou indirecte, ou à tout non-respect d'un engagement, d'un nantissement positif ou négatif, d'une garantie, d'une

déclaration, d'une modalité, d'une disposition, d'une condition ou d'une obligation, expresse ou implicite, d'un contrat, d'un document de crédit, d'une convention de vente, d'un bail ou d'un autre contrat, qu'il soit écrit ou verbal, et de toute modification de ceux-ci ou de tout ajout à ceux-ci, existant entre une telle Personne et les Débitrices, du fait des Procédures d'insolvabilité ou d'opérations visées par le Plan ou autrement, et tout avis de défaut et mise en demeure de payer en vertu d'un acte, y compris toute garantie découlant d'un tel manquement, sera réputé avoir été annulé.

ARTICLE 6 DISPOSITIONS RÉGISSANT LA DISTRIBUTION

6.1 Distribution relative aux Réclamations Prouvées

La distribution sera effectuée par le Contrôleur conformément au Plan et de la manière qu'il estime raisonnable.

6.2 Cession des Réclamations

Pour établir le droit de recevoir une distribution aux termes du Plan, les Débitrices et le Contrôleur ainsi que chacun de leurs mandataires, successeurs, ayants droit et ayants causes respectifs ne sont nullement tenus de reconnaître une cession de Réclamations, sous réserve de ce qui est prescrit par l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers.

6.3 Intérêts, pénalités et frais sur les Réclamations Prouvées

Les Réclamations Prouvées n'incluront aucun intérêt, pénalité ou frais encourus après la Date de Détermination. Les intérêts, pénalités et frais courus après la Date de Détermination, le cas échéant, sont compromises et quittancées par le Plan.

6.4 Remise de la distribution

Réclamations Prouvées. Sous réserve du paragraphe 2.8.1 des présentes, la distribution sera effectuée par le Contrôleur (i) aux adresses indiquées dans le formulaire de Preuve de réclamation déposé par les Créanciers visés, selon le cas, ou (ii) aux adresses mentionnées dans un avis écrit de changement d'adresse remis au Contrôleur après la date de toute Preuve de réclamation.

Distribution n'ayant pu être remise. Lorsqu'une distribution à un Créancier visé ne peut être complétée, les Débitrices et le Contrôleur effectueront les démarches raisonnables afin de localiser les Créanciers visés pour lesquels les distributions n'ont pu être complétées. Le produit de toute distribution qui n'aurait pu être remise par le Contrôleur et qui n'aurait pas été réclamée sera remise aux Débitrices, selon le cas, quittes de toutes restrictions ou réclamations sur ceux-ci, et la réclamation d'un Créancier visé portant sur une telle distribution fera l'objet d'une décharge et sera à jamais interdite, nonobstant toute Loi prévoyant le contraire.

6.5 Garanties et engagements similaires

Aucune Personne ayant une Réclamation aux termes d'une garantie, d'un cautionnement, d'une sûreté, d'une indemnité ou d'un engagement similaire à l'égard d'une Réclamation visé qui a fait l'objet d'un règlement, d'une transaction, d'une libération, ou qui a été autrement traitée dans le cadre du Plan, ou qui a le droit de faire valoir une Réclamation à titre d'ayant cause ou d'être subrogée dans les droits d'une Personne à l'égard d'une Réclamation qui fait l'objet d'une transaction aux termes du Plan, n'aura plus de droits que le Créancier dont la Réclamation a fait l'objet d'un règlement, d'une transaction ou d'une libération ou qui a été autrement traitée aux termes du Plan.

ARTICLE 7 MISE EN ŒUVRE DU PLAN

7.1 Conditions préalables à la mise en œuvre du Plan

La mise en œuvre du Plan est assujettie aux conditions préalables suivantes (étant entendu que ces conditions sont au bénéfice des Débitrices qui pourront, à leur seule discrétion, renoncer à une ou plusieurs de ces conditions):

- a) l'approbation du Plan par la Majorité requise des Créanciers visés de chaque catégorie visée doit avoir été obtenue;
- b) la réalisation de la totalité des conditions et engagements stipulés dans le Plan, à l'entière satisfaction des Débitrices;
- c) l'Ordonnance d'homologation doit avoir été rendue exécutoire nonobstant appel et ne pas avoir été portée en appel, et l'application et l'effet de l'Ordonnance d'homologation ne doivent pas avoir été suspendus, infirmés ou modifiés, et doit, entre autres :
 - i) déclarer : (i) que le Plan a été approuvé par la Majorité requise des Créanciers visés en conformité avec la LACC; (ii) que le Contrôleur et les Débitrices se sont conformés aux dispositions de la LACC, à l'Ordonnance du premier jour datée du 24 août 2023, à l'Ordonnance initiale amendée et reformulée datée du 31 août 2023, ainsi qu'aux autres Ordonnances rendues aux termes des Procédures d'insolvabilité; et (iii) que le Plan est équitable et raisonnable;
 - ii) ordonner que le Plan est homologué et approuvé conformément à l'article 6 de la LACC et, à la Date de mise en œuvre, prendra effet et s'appliquera au profit des Parties quittancées, et les liera;
 - iii) ordonner qu'une quittance et décharge intégrale et définitive des Réclamations visées prendra effet et s'appliquera au profit de l'ensemble des Parties quittancées, et les lieront, au moment de la

délivrance de l'Attestation de mise en œuvre, et que novation s'opèrera alors conformément au paragraphe 5.1 du Plan;

- iv) ordonner et/ou autoriser l'exécution des transactions prévues à la Réorganisation corporative et rendre toute ordonnance de dévolution et autres ordonnances connexes visant à appuyer, faciliter ou assurer la mise en œuvre du Plan et de la Réorganisation corporative;
- v) déclarer que les Débitrices et le Contrôleur sont autorisés à prendre toutes les mesures et à poser tous les actes nécessaires à la Réorganisation corporative et à la mise en œuvre du Plan;
- vi) déclarer que toutes les Réclamations Prouvées établies conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations sont définitives pour les Débitrices et tous les Créanciers visés, et les lient;
- vii) une déclaration et une ordonnance réitérant que les Réclamations visées à l'égard desquelles une Preuve de Réclamation n'a pas été déposée au plus tard à la Date limite de dépôt des Réclamations, doivent être à jamais irrecevables et éteintes, à l'égard de toutes les Parties quittancées;
- viii) une déclaration et une ordonnance qui déclarent que la distribution et tous les paiements faits par le Contrôleur, ou selon ses directives, dans chaque cas pour le compte des Débitrices, aux termes du Plan, sont au bénéfice des Débitrices en vue d'acquitter leurs obligations en vertu du Plan;
- ix) une déclaration et une ordonnance qui déclarent que le Contrôleur peut s'adresser au Tribunal pour obtenir des directives à l'égard de toute question découlant du Plan;
- x) déclarer que, sous réserve de l'exécution par les Débitrices des obligations aux termes du Plan, l'ensemble des contrats, des baux, des conventions, des licences et des autres arrangements auxquels les Débitrices sont parties et qui n'ont pas été résiliés ou répudiés dans la cadre des Procédures d'insolvabilité seront et demeureront en vigueur et continueront de produire leurs effets, seront et demeureront non modifiés, à la Date de mise en œuvre, et aucune Personne, à l'exception d'un Créancier Exclu, qui est partie à de tels contrats, baux, conventions, licences ou autres arrangements ne peut résilier, annuler, refuser d'exécuter ou autrement refuser de respecter ses obligations ou devancer leur échéance aux termes de ceux-ci, ou faire respecter ou exercer tout droit (y compris un droit de dilution ou un autre recours) ou présenter une demande en vertu de tels contrats, baux, conventions, licences ou autres arrangements

ou à l'égard de ceux-ci, et aucune résiliation automatique n'aura de validité ni d'effet dans les cas suivants-:

- i. tout événement qui a eu lieu au plus tard à la Date de mise en œuvre et qui ne se poursuit pas et qui aurait autorisé cette Personne à exercer ses droits ou à tenter un recours (y compris des défauts, des cas de défauts, des clauses de changement de contrôle ou des événements découlant de l'insolvabilité des Débitrices ou de toute transaction ou arrangement effectué en vertu du Plan);
 - ii. l'insolvabilité des Débitrices ou le fait que celles-ci aient cherché à obtenir ou aient obtenu un redressement en vertu de la LACC;
 - iii. la Réorganisation corporative et les transactions ou arrangements effectués en vertu du Plan ou de toute mesure ou opération effectuée dans le cadre de la Réorganisation corporative ou du Plan;
- xi) déclarer que la suspension des procédures en vertu de l'Ordonnance initiale est prolongée jusqu'à la Date de mise en œuvre;
- xii) empêcher que ne soient engagées ou poursuivies des procédures, que ce soit directement, par des moyens détournés ou autrement, à l'égard de mises en demeure, de réclamations, d'actions, de causes d'actions, de demandes reconventionnelles, de poursuites ou d'une dette, d'un passif, d'une obligation ou d'une cause d'action ayant fait l'objet d'une quittance et d'une libération en vertu du Plan; et
- xiii) déclarer que l'Ordonnance d'homologation est la seule approbation requise afin d'effectuer toute remise au Contrôleur ou distribution par ce dernier aux termes du Plan et que toute telle remise au Contrôleur ou distribution par ce dernier aux termes du Plan ne nécessitera l'obtention d'aucun certificat ou autre autorisation du Contrôleur en vertu des Lois applicables, incluant notamment l'article 159 de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada), l'article 270 de la Loi sur la taxe d'accise (Canada) et l'article 14 de la Loi sur l'administration fiscale (Québec).
- d) la Réorganisation corporative doit avoir été complétée, à l'entière satisfaction des Débitrices.

7.2 Attestation de mise en œuvre

Une fois que les Débitrices confirmeront au Contrôleur être satisfaite que les conditions énoncées au paragraphe 7.1 ont été respectées à leur satisfaction ou ont été autrement

satisfaites, notamment par des ententes particulières avec certains créanciers ou encore qu'elles acceptent de renoncer à une ou plusieurs conditions, et en autant que les Fonds HLC et le Fonds CO aient été constitués conformément au paragraphe 2.7, le Contrôleur déposera auprès du Tribunal une attestation déclarant que la Date de mise en œuvre est intervenue.

Le Contrôleur déclarera à l'Attestation de mise en œuvre si, à la date de mise en œuvre, il a été informé par le Prêteur temporaire et Portage que ceux-ci ont conclu une convention intercréanciers de subordination et moratoire à la satisfaction de Portage.

ARTICLE 8 DISPOSITIONS DIVERSES

8.1 Suprématie

À compter de la Date de mise en œuvre et par la suite, tout conflit entre le Plan et/ou les engagements, garanties, déclarations, modalités, conditions, stipulations ou obligations, exprès ou implicites, figurant dans un contrat, une hypothèque, un contrat de sûreté ou un acte bilatéral, un acte de fiducie, une convention de prêt, une convention entre actionnaires, une lettre d'engagement, une convention de vente, les règlements administratifs des Débitrices, un bail ou toute autre entente, tout autre engagement ou toute autre source d'obligations, écrits ou verbaux, et l'ensemble des modifications ou suppléments s'y rapportant existant entre un ou plusieurs des Créanciers visés et les Débitrices à la Date de mise en œuvre, est réputé régi par les modalités, conditions et dispositions du Plan et de l'Ordonnance d'homologation, lesquels ont préséance et priorité. Il est entendu que tous les Créanciers visés sont réputés, irrévocablement et à toutes fins, consentir à toutes les opérations prévues par le Plan.

8.2 Modification du Plan

Les Débitrices se réservent le droit de déposer une modification, un amendement ou un supplément au Plan au moyen d'un Plan (ou de plusieurs Plans amendés) lors de l'Assemblée des créanciers ou avant. Tout Plan amendé doit être déposé auprès du Tribunal dès que possible. Le Contrôleur peut donner un avis de la modification, de l'amendement ou du supplément proposé au Plan lors de l'Assemblée des créanciers, ou avant, avis qui sera considéré comme suffisant s'il est donné aux Créanciers visés qui sont présents à l'Assemblée des créanciers ou qui y sont représentés par Procuration.

Après l'Assemblée des créanciers (et tant avant qu'après l'obtention de l'Ordonnance d'homologation), les Débitrices pourront, en tout temps et à l'occasion, amender, modifier ou compléter le Plan, sans avoir à obtenir une Ordonnance ou à en aviser les Créanciers visés à la condition d'obtenir le consentement de Portage que cet amendement, cette modification ou ce supplément ne porte pas atteinte aux intérêts des Créanciers visés en vertu du Plan et est nécessaire pour donner effet à la teneur du Plan, et que le Contrôleur soit de cet avis.

Toute modification, tout amendement et tout supplément du Plan doivent avoir été approuvés par le Contrôleur et aucune modification, aucun amendement ni supplément ne peut avoir lieu sans le consentement des Débitrices.

8.3 Présomptions

Dans le cadre du Plan, les présomptions sont irréfragables, définitives et irrévocables.

8.4 Responsabilités du Contrôleur

Le Contrôleur agit en sa qualité de Contrôleur dans le cadre des Procédures d'insolvabilité à l'égard des Débitrices et non à titre personnel ou à titre de personne morale et n'engage sa responsabilité à l'égard d'aucune des responsabilités et des obligations des Débitrices aux termes du Plan ou autrement, notamment à l'égard du dépôt du Plan, du versement des distributions ou de la réception d'une distribution par un Créancier ou toute autre Personne aux termes du Plan. Le Contrôleur dispose des pouvoirs et des protections qui lui sont conférés par le Plan, la LACC, l'Ordonnance du premier jour, l'ordonnance initiale amendée et reformulée, l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, l'Ordonnance d'homologation et toute autre Ordonnance.

8.5 Avis

- a) Un avis ou une communication devant être fait ou donné aux Débitrices ou au Contrôleur aux termes des présentes doit être fait par écrit et renvoyer au Plan et peut, sous réserve des modalités prévues ci-après, être fait ou donné en main propre, livré par messenger, transmis par courrier ordinaire affranchi ou par télécopieur ou par courriel, et adressé aux parties concernées de la façon suivante :

Jean Gagnon CPA, CIRP, SAI
Raymond Chabot Inc.
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest, Bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8
Courriel : Gagnon.Jean@rcgt.com
Contrôleur

Me Guy P. Martel
Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l.
1155, boul. René-Lévesque Ouest, 41^e étage
Montréal (Québec) H3B 3V2
Courriel : GMartel@stikeman.com
Avocats du Contrôleur

Me William Noonan et Me Stéphanie Noonan
Gestion Hickson Noonan Inc.
1170, Grande-Allée Ouest
Québec (Québec) G1S 1E5

Courriels : wnoonan@hicksonnoonan.ca et
snoonan@hicksonnoonan.ca
Avocats des Débitrices

Dans l'éventualité d'une grève, d'un lock-out ou d'un autre événement qui interrompe le service postal dans une partie du Canada, les avis et les communications durant cette interruption ne peuvent être donnés ou faits que par une remise en main propre ou une transmission par télécopieur ou par courriel, et un avis ou une autre communication donné ou fait par courrier affranchi dans les cinq (5) Jours ouvrables précédant immédiatement le début de cette interruption, à moins qu'il ne soit effectivement reçu, est réputé ne pas avoir été reçu ou donné. Dans le cas où ils sont transmis par télécopieur ou livrés avant 17 h (heure locale) durant un Jour ouvrable, les avis et les communications sont réputés reçus au moment de la livraison ou, s'ils sont livrés après 17 h (heure locale) durant un Jour ouvrable ou à toute heure durant un Jour non ouvrable, le Jour ouvrable suivant et, dans le cas d'un avis posté de la façon susmentionnée, le quatrième Jour ouvrable qui suit la date à laquelle cet avis ou cette communication est posté. L'omission involontaire du Contrôleur d'avoir donné un avis prévu à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations ou à l'Ordonnance relative à la convocation d'une assemblée des créanciers n'invalidera pas ce Plan ni aucune mesure prise aux termes du Plan.

- b) Un avis ou une communication devant être fait ou donné à un Créancier par le Contrôleur aux termes des présentes peut être transmis par courrier électronique, par courrier ordinaire, par courrier recommandé ou par télécopieur ou livré par messagerie, à l'adresse de courrier électronique, à l'adresse civique ou au numéro de télécopieur indiqué par ce Créancier dans sa Preuve de réclamation, ou dans tout avis écrit de changement d'adresse subséquent donné au Contrôleur. Le Créancier est réputé avoir reçu tout document transmis aux termes du Plan quatre (4) Jours ouvrables après que le document ait été envoyé par courrier ordinaire ou recommandé et le Jour ouvrable auquel le document est livré par messagerie ou transmis par courrier électronique ou par télécopieur, conformément au sous-paragraphe précédent.

8.6 Divisibilité des dispositions du Plan

Si le Tribunal juge qu'une modalité ou une disposition du Plan est invalide, nulle ou inopposable, le Tribunal, à la demande du Contrôleur, est habilité (i) à disjoindre cette modalité ou disposition du reste du Plan et à permettre la mise en œuvre du reste du Plan à la Date de mise en œuvre, sujet au consentement des Débitrices ou (ii) à modifier et à interpréter cette modalité ou disposition de manière à la rendre valide et opposable dans la pleine mesure possible, conformément à l'objet original de la modalité ou de la disposition jugée invalide, nulle ou inopposable, et cette modalité ou disposition s'applique alors telle qu'elle a été modifiée ou de la façon dont elle est interprétée.

Nonobstant cette disjonction, cette modification ou cette interprétation et pourvu que la mise en œuvre du Plan ait lieu, le reste des modalités et des dispositions du Plan demeure pleinement en vigueur et produit tous ses effets et n'est aucunement modifié ni invalidé en raison de cette disjonction, modification ou interprétation.

8.7 Garantie de parfaire

Nonobstant le fait que les opérations et les événements énoncés dans le Plan surviennent et sont réputés survenir dans l'ordre indiqué aux présentes sans aucune autre mesure ni formalité, chacune des Personnes visées par les présentes s'engage à prendre, à accomplir et à signer ou à faire prendre, accomplir et signer, aux frais de la partie qui le demande, les autres mesures, actes, conventions, cessions, attestations, effets ou documents que les Débitrices peuvent raisonnablement exiger pour mieux mettre en œuvre le Plan.

8.8 Lois applicables

Le Plan est régi par les Lois de la province de Québec et les Lois fédérales du Canada s'y appliquant, notamment quant à leur interprétation. Les questions relatives à l'interprétation ou à l'application du Plan et les procédures s'y rapportant sont soumises à la compétence exclusive du Tribunal.

8.9 Successeurs, ayants droit et ayants cause

Le Plan lie les héritiers, administrateurs successoraux, exécuteurs ou liquidateurs testamentaires, représentants personnels et successoraux, successeurs, ayants droit, ayants causes autorisées de toute Personne désignée.

Le 22 décembre 2023



HICKSON NOONAN
Avocats des Débitrices

ANNEXE A : PLAN DE RÉORGANISATION CORPORATIVE

Étape 1. Ordonnance d'homologation.

Description :

Émission de l'Ordonnance d'homologation (l'« **Ordonnance** »), laquelle doit être conforme à la définition du Plan, incluant quant au caractère exécutoire nonobstant appel et qui prévoira différentes ordonnances donnant effet au Plan et à la Réorganisation corporative en vertu de l'article 411 LSAQ et du C.c.Q., le cas échéant, dont les étapes spécifiques suivantes.

L'Ordonnance prévoira par ailleurs également que les différentes transactions prévues aux étapes de la Réorganisation corporative ne constitueront pas des défauts aux termes des diverses ententes contractuelles auxquelles les Débitrices sont parties (incluant notamment les diverses ententes de financement en vigueur des Débitrices, à l'exception de celles avec les Créanciers Exclus) ainsi que des divers permis, autorisations, attestations ou accréditations dont les Débitrices sont titulaires, le cas échéant.

Étape 2. Modification du capital-actions des Débitrices et annulation de l'ensemble des actions émises de leur capital-actions

Les statuts des Débitrices seront modifiés conformément aux dispositions de l'article 411 de la LSAQ (réorganisation d'une société par voie d'ordonnance du tribunal) afin de procéder à l'annulation sans contrepartie de toutes actions émises et en circulation et la modification du capital-actions des Débitrices constituées en vertu de la LSAQ. En effet, le capital-actions des Débitrices constituées en vertu de la LSAQ sera abrogé et remplacé dans le but d'adopter un nouveau capital-actions comportant uniquement un nombre illimité d'actions ordinaires.

La LSAQ exige le dépôt de l'Ordonnance du Tribunal et des statuts de modification au Registraire des entreprises du Québec.

Étape 3. Émission de nouvelles actions des Débitrices en faveur du Prêteur temporaire

Le Tribunal ordonnera l'émission de nouvelles actions ordinaires du capital-actions des Débitrices en faveur du Prêteur temporaire. Aux termes de ces émissions, le Prêteur temporaire deviendra l'unique actionnaire (100%) des Débitrices constituées en vertu de la LSAQ.

Suivant ces émissions d'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.

ANNEXE C

Vote des créanciers détenteurs d'hypothèques légales de construction

Créancier	Procuration	Vote (Pour/Contre)	Type de vote	Vote (\$)	
				Pour	Contre
1 Millénum (Fiera)	Me Simon Clément	P	ass.	9 994 216	
2 Revêtement de la Capitale inc.	Me Nicolas Gagné	C	ass.		1 698 567
3 Moore électrique inc.	Me Florence Bugeaud-Tardif	P	lettre	709 728	
4 Plomberie de la capitale 2.0 inc.	Me Justin Paré	P	lettre	582 943	
5 Construction M.G.P. inc.	Me Yannick Richard	P	ass.	504 546	
6 Acier AGF inc.	Me Alexandre Forest	P	ass.	486 484	
7 Plomberie J. Vachon inc.	Me Gabriel Serena-Bélisle	P	ass.	399 671	
8 Les constructions Edguy inc.	Me Michaël Laplante	P	ass.	396 720	
9 Plancher Bois Franc Gagné inc.	Me Justin Paré	P	lettre	385 065	
10 Miro cuisines tendances inc.	Me Rose-Marie Fillion	P	lettre	371 919	
11 Constructions L.P.G. inc.	Me Nicolas Gagné	C	ass.		354 846
12 Peinture Marcel Chénard inc.	Me Suzie Laprise	C	ass.		262 599
13 Rampes Avant-Garde inc.		P	lettre	166 878	
14 Granit plus inc.	Me Yannick Richard	P	ass.	149 907	
15 Pavage F&F inc.	Me Gabriel Fabriault	P	ass.	107 009	
16 Toitures Quatre-Saisons inc.		P	lettre	104 659	
17 Hortibeauce Aménagement Inc.		C	lettre		98 777
18 Wolseley Canada Inc.					
19 Fabri-Concept D.M. inc.	Me Suzie Laprise	C	ass.		69 332
20 Groupe Giroux Maçonnerie inc.		P	lettre	67 345	
21 9067-4540 Québec inc.		P	lettre	66 734	
22 P.F.C. inc.		P	lettre	65 996	
23 Permafil inc.					
24 Nadeau et fils CTN inc.					
25 Vitrierie Uni-Verre (1987) inc.	Me Florence Bugeaud-Tardif	P	lettre	55 043	
26 Les entreprises J. Chabot	Me J. Patrick Bédard	C	ass.		51 363
27 9092-9001 Québec inc.		P	lettre	47 327	
28 Gestion C.B.C. inc.	Me Rose-Marie Fillion	P	lettre	45 981	
29 Pompage industriel inc.					
30 Facteur R inc.	Me Michel Gauron	P	lettre	41 442	
31 Les contrôles A.C. inc.		P	lettre	34 111	
32 Cime Consultants					
33 Couvre-Planchers Pelletier inc.					
34 Signature JM Xtrême inc.		P	lettre	21 036	
35 Les Industries Scriptam (1998) Inc.					
36 Cométal Inc.					
37 CIB Groupe Conseil inc.					
		19	28	14 804 760	2 535 483

Vote des créanciers ordinaires

Réclamations - non garanties	Procuration (RCGT / autre)	Vote (Pour/Contre)	Type de vote	Vote (\$)	
				Pour	Contre
1 Ministère du Revenu du Québec	Patrick Magen (MRQ)	P	ass.	6,223,372	
2 9185-6633 Québec inc.	RCGT	P	lettre	8,343	
3 Déménagement Québec Signature inc.		P	lettre	3,738	
	2	3		6,235,453	-

ANNEXE D

AV7, AV8, AV9 & AV10
Variations prévisionnelles de l'encaisse
Pour la période de 2 mois se terminant le 29 février 2024

(en \$ CAD - non audité)	Janvier 2024	Février 2024	Total
Encaissements			
Revenus de loyers	638,589	641,257	1,279,846
Financement temporaire	250,000	800,000	1,050,000
	888,589	1,441,257	2,329,846
Décaissements			
Salaires	50,000	50,000	100,000
Électricité	7,382	7,382	14,765
Assurances	14,000	14,000	28,000
Publicité	2,259	2,259	4,518
Télécommunications / activités locataires	2,054	2,054	4,108
Entretien & réparations	56,904	56,904	113,807
Honoraires de gestion (Cogir)	27,717	27,717	55,434
Honoraires professionnels	300,000	300,000	600,000
Autres	3,053	-	3,053
	463,369	460,316	923,685
Service de la dette			
Frais de financement temporaire	-	-	-
Intérêts - Portage Capital Corporation	1,000,000	1,000,000	2,000,000
	1,000,000	1,000,000	2,000,000
	1,463,369	1,460,316	2,923,685
Augmentation (diminution) des liquidités	(574,780)	(19,059)	(593,839)
Encaisse au début	608,581	33,801	608,581
Encaisse à la fin	33,801	14,742	14,742

Aventura Phase VII inc.**Variations prévisionnelles de l'encaisse****Pour la période de 2 mois se terminant le 29 février 2024**

(en \$ CAD - non audité)	Janvier 2024	Février 2024	Total
Encaissements			
Revenus de loyers	211,287	212,955	424,243
	211,287	212,955	424,243
Décaissements			
Salaires	15,049	15,049	30,097
Électricité	2,022	2,022	4,044
Assurances	4,214	4,214	8,427
Publicité	683	683	1,366
Télécommunications / activités locataires	520	520	1,040
Entretien & réparations	16,265	16,265	32,529
Honoraires de gestion (Cogir)	9,020	9,020	18,040
Honoraires professionnels	-	-	-
Autres	871	-	871
	48,643	47,772	96,415
Service de la dette			
Intérêts - Portage Capital Corporation (AV7 - AV8)	295,238	295,238	590,476
	295,238	295,238	590,476
	343,881	343,010	686,891
Augmentation (diminution) des liquidités	(132,594)	(130,055)	(262,648)
Encaisse au début	483,426	350,833	483,426
Encaisse à la fin	350,833	220,778	220,778

Aventura Phase VIII inc.

Variations prévisionnelles de l'encaisse

Pour la période de 2 mois se terminant le 29 février 2024

(en \$ CAD - non audité)	Janvier 2024	Février 2024	Total
Encaissements			
Revenus de loyers	102,472	102,472	204,944
	102,472	102,472	204,944
Décaissements			
Salaires	10,437	10,437	20,874
Électricité	1,848	1,848	3,696
Assurances	2,922	2,922	5,845
Publicité	473	473	946
Télécommunications / activités locataires	694	694	1,388
Entretien & réparations	12,575	12,575	25,151
Honoraires de gestion (Cogir)	4,531	4,531	9,062
Honoraires professionnels	-	-	-
Autres	709	-	709
	34,190	33,481	67,670
Service de la dette			
Intérêts - Portage Capital Corporation (AV7 - AV8)	204,762	204,762	409,524
	204,762	204,762	409,524
	238,952	238,243	477,194
Augmentation (diminution) des liquidités	(136,480)	(135,771)	(272,250)
Encaisse au début	23,683	(112,796)	23,683
Encaisse à la fin	(112,796)	(248,567)	(248,567)

Aventura Phase IX inc.
Variations prévisionnelles de l'encaisse
Pour la période de 2 mois se terminant le 29 février 2024

(en \$ CAD - non audité)	Janvier 2024	Février 2024	Total
Encaissements			
Revenus de loyers	169,600	170,100	339,699
	169,600	170,100	339,699
Décaissements			
Salaires	12,864	12,864	25,728
Électricité	1,633	1,633	3,266
Assurances	3,602	3,602	7,204
Publicité	578	578	1,156
Télécommunications / activités locataires	440	440	880
Entretien & réparations	14,517	14,517	29,034
Honoraires de gestion (Cogir)	7,673	7,673	15,346
Honoraires professionnels	-	-	-
Autres	777	-	777
	42,084	41,307	83,392
Service de la dette			
Intérêts - Portage Capital Corporation (AV9 - AV10)	262,376	262,376	524,752
	262,376	262,376	524,752
	304,461	303,684	608,144
Augmentation (diminution) des liquidités	(134,861)	(133,584)	(268,445)
Encaisse au début	72,628	(62,233)	72,628
Encaisse à la fin	(62,233)	(195,817)	(195,817)

Aventura Phase X inc.
Variations prévisionnelles de l'encaisse
Pour la période de 2 mois se terminant le 29 février 2024

(en \$ CAD - non audité)	Janvier 2024	Février 2024	Total
Encaissements			
Revenus de loyers	155,230	155,730	310,960
	155,230	155,730	310,960
Décaissements			
Salaires	11,650	11,650	23,301
Électricité	1,879	1,879	3,758
Assurances	3,262	3,262	6,524
Publicité	525	525	1,050
Télécommunications / activités locataires	400	400	800
Entretien & réparations	13,546	13,546	27,093
Honoraires de gestion (Cogir)	6,493	6,493	12,986
Honoraires professionnels	-	-	-
Autres	696	-	696
	38,452	37,756	76,208
Service de la dette			
Intérêts - Portage Capital Corporation (AV9 - AV10)	237,624	237,624	475,248
	237,624	237,624	475,248
	276,076	275,380	551,456
Augmentation (diminution) des liquidités	(120,846)	(119,650)	(240,495)
Encaisse au début	28,843	(92,002)	28,843
Encaisse à la fin	(92,002)	(211,652)	(211,652)