

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N°: 200-11- 028745 - 233

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

---

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

**AVENTURA PHASE VII INC.**, société par actions ayant son domicile au 2500, rue Beaurevoir, Entrée B, 4e étage, Québec (Québec) G2C 0M4;

et

**AVENTURA PHASE VIII INC.**, société par actions ayant son domicile au 2500, rue Beaurevoir, Entrée B, 4e étage, Québec (Québec) G2C 0M4;

et

**AVENTURA PHASE IX INC.**, société par actions ayant son domicile au 2500, rue Beaurevoir, Québec (Québec) G2C 0M4;

et

**AVENTURA PHASE X INC.**, société par actions ayant son domicile au 2500, rue Beaurevoir, Québec (Québec) G2C 0M4;

**Débitrices / Requérantes**

et

**RAYMOND CHABOT INC.**, (Jean Gagnon, contrôleur proposé), ayant son siège au 600, rue de la Gauchetière Ouest, bureau 2000, Montréal (Québec)

**Contrôleur proposé**

---

**DEMANDE D'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE INITIALE ET D'UNE  
ORDONNANCE INITIALE AMENDÉE ET REFORMULÉE**

(articles 9, 11 et ss. et 23 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*)

---

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE, SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE QUÉBEC, LES DÉBITRICES / REQUÉRANTES (CI-APRÈS : LES « DÉBITRICES ») SOUMETTENT RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. ORDONNANCES RECHERCHÉES

1. Les Débitrices demandent la délivrance dans un premier temps de :
  - a) une ordonnance initiale du premier jour (l'« **Ordonnance du premier jour** »), le tout essentiellement selon la forme prévue au projet dont une copie est communiquée ci-joint en tant que **PIÈCE R-1** :
    - i) ordonnant la consolidation procédurale de ces procédures LACC pour chacune des Débitrices, à des fins administratives uniquement;
    - ii) ordonnant la suspension de toutes les procédures et mesures prises ou qui pourraient être prises à l'égard des Débitrices ou de l'un de leurs biens, sauf exception, pour une période initiale de dix (10) jours conformément à la LACC (la « **Période de suspension** »); et
    - iii) nommant Raymond Chabot Inc. (« **Raymond Chabot** » ou « **Contrôleur proposé** ») en tant que contrôleur des Débitrices dans le cadre des procédures sous la LACC avec les pouvoirs prévus à l'ordonnance initiale;
  - b) Subséquemment, une ordonnance initiale modifiée et reformulée (l'« **Ordonnance initiale** »), le tout essentiellement selon la forme prévue au projet dont une copie est communiquée ci-joint en tant que **PIÈCE R-2** :
    - i) ordonnant la prolongation de la période de suspension pour une période supplémentaire envisagée de trois (3) mois à compter de la date d'expiration de l'Ordonnance du premier jour; et
    - ii) confirmant la nomination de Raymond Chabot en tant que contrôleur des Débitrices dans le cadre de ces procédures LACC; et
    - iii) autorisant les Débitrices à conclure une entente de financement temporaire visant à satisfaire les besoins financiers des Débitrices;
2. Des versions comparées des projets d'ordonnances R-1 et R-2 avec l'ordonnance standard proposée par le *Comité de liaison du Barreau de Montréal avec la Chambre commerciale de la Cour supérieure pour le district de Montréal* sont communiquées comme **PIÈCES R-1A et R-2A**;
3. Une demande relative à l'émission d'une ordonnance de procédure de réclamation sera notifiée et présentée de manière concomitante à la présente demande visant l'obtention d'une ordonnance de procédure de réclamation (l'« **Ordonnance de**

**procédure de réclamation** ») permettant le dépôt, l'examen et la détermination des réclamations à l'encontre des Débitrices;

## II. MISE EN CONTEXTE

### A. Les activités et les affaires des Débitrices

4. La débitrice Aventura Phase VII Inc. est une société constituée le 30 avril 2019 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), qui œuvre dans les domaines de la construction et détention d'immeubles, tel qu'il appert d'une copie de l'État REQ concernant Aventura Phase VII Inc., communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-3**;
5. La débitrice Aventura Phase VIII Inc. est une société constituée le 29 octobre 2019 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), qui œuvre dans les domaines de la construction et détention d'immeubles, tel qu'il appert d'une copie de l'État REQ concernant Aventura Phase VIII Inc., communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-4**;
6. La débitrice Aventura Phase IX Inc. est une société constituée le 4 mai 2020 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), qui œuvre dans les domaines de la construction et détention d'immeubles, tel qu'il appert d'une copie de l'État REQ concernant Aventura Phase IX Inc., communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-5**;
7. La débitrice Aventura Phase X Inc. est une société constituée le 4 mai 2020 en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), qui œuvre dans les domaines de la construction et détention d'immeubles, tel qu'il appert d'une copie de l'État REQ concernant Aventura Phase X Inc., communiquée à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-6**;
8. Aux fins de leur construction et administration, les Débitrices faisaient partie intégrante d'un groupe de plus de cinquante (50) compagnies dont le principal dirigeant est monsieur Stephan Huot. Ce groupe de compagnies est communément appelé le « Groupe Huot » (« **Groupe Huot** »). Les compagnies du Groupe Huot opèrent diverses entreprises, principalement dans la grande région de Québec, dans une vingtaine de secteurs d'activités variés dont la gestion immobilière, la construction, l'aéronautique, le tourisme, le design et la confection de vêtements techniques, la télémédecine, la restauration, l'évènementiel et l'entreposage industriel et commercial;
9. Toutefois, le présent dossier diffère de plusieurs dossiers dans lequel le Groupe Huot était impliqué du fait que monsieur Stephan Huot et ses sociétés détiennent une participation minoritaire (i.e. 25,64 % de participation) dans les affaires des Débitrices, tel que plus amplement détaillé ici-bas;
10. Ensemble, les Débitrices forment une partie du complexe immobilier « L'Aventura » et ont pour raison d'être la location d'immeubles résidentiels. Le complexe immobilier comprend 948 unités réparties dans dix (10) immeubles et a

été construit en phases sur une période de huit (8) ans et dont la phase 10 a été terminée en octobre 2022. Les phases 1 à 6 du complexe immobilier L'Aventura ne sont pas concernées par les présentes procédures judiciaires puisque les Débitrices ne sont pas propriétaires de ces phases et que les entités qui en sont propriétaires ne sont pas insolvable;

11. Les Débitrices Aventura Phase VII inc. (« **AV7** »), Aventura Phase VIII inc. (« **AV8** »), Aventura Phase IX inc. (« **AV9** »), et Aventura Phase X inc. (« **AV10** ») font partie du complexe immobilier L'Aventura et représentent les quatre (4) dernières phases du complexe dont la construction est complétée et les immeubles sont utilisées pour les fins auxquels ils sont destinés;
12. Les actionnaires des Débitrices sont SH Immeubles Aventura inc. (« **SH Immeubles** »), 9287-1769 Québec inc. (« **9287** »), Financière Micadco inc. (« **Micadco** »), 356066 Canada Inc. (« **356** ») et Gestion Éric Bernier S.A. (« **Bernier** »). Les actionnaires ultimes du Groupe Aventura sont Stephan Huot, André Bélanger, Michel Cadrin, Thomas Marcantonio et Éric Bernier par l'entremise de nombreuses sociétés et/ou fiducies familiales;
13. Michel Cadrin et Thomas Marcantonio sont les administrateurs des Débitrices;
14. La présente demande ne vise que les Débitrices et non les autres entités qui composent le Groupe Huot ou le complexe immobilier L'Aventura (de fait, pour plus de précisions, Les Développements Aventura Inc., Aventura Phase I Inc., Aventura Phase II Inc., Aventura Phase III Inc., Aventura Phase IV Inc., Aventura Phase V Inc. et Aventura Phase VI Inc. ne sont pas visées par les présentes procédures);
15. Comme indiqué aux États REQ, les activités des Débitrices se concentrent généralement sur la détention d'immeubles résidentiels faisant partie intégrante du complexe immobilier « L'Aventura »;
16. Plus particulièrement, dans le cas qui nous occupe, les Débitrices sont propriétaires de divers immeubles situés sur la rue Carreau à Québec et qui sont plus amplement décrits dans les paragraphes qui suivent;
17. Les difficultés financières des Débitrices découlent d'avances substantielles effectuées par les Débitrices à des sociétés liées au Groupe Huot et des dépassements de coûts importants lors de la construction de certains des immeubles, ainsi que la publication de nombreuses hypothèques légales de la construction et du Ministère du revenu du Québec découlant de la déconfiture du Groupe Huot;
18. En date des présentes, de nombreuses hypothèques légales du domaine de la construction ont été publiées contre les immeubles, le tout tel que plus amplement détaillé dans les paragraphes qui suivent et tel qu'il appert du premier rapport du Contrôleur proposé;

19. Mis à part les créances de la créancière garantie, soit Portage Capital Corporation, les créances alléguées du Ministère du revenu du Québec et les créances alléguées des créanciers ayant publié des hypothèques légales, il existe relativement peu de créanciers ordinaires (mis à part des entités liées aux Débitrices et les portions ordinaires des réclamations éventuelles des créanciers garantis) de sorte que la restructuration proposée vise principalement à déterminer la validité des réclamations des détenteurs d'hypothèques légales du domaine de la construction, proposer un règlement desdites réclamations des détenteurs d'hypothèques légales du domaine de la construction valides et proposer un arrangement et une restructuration des affaires des Débitrices, incluant la réorganisation du capital-actions des Débitrices;
20. De surcroît, la réclamation du Ministère du revenu du Québec devra être traitée;
21. Les tentatives des Débitrices de trouver des solutions à leurs problèmes de liquidités ou d'en venir à des ententes individuelles avec leurs divers créanciers ont été infructueuses et démontrent la nécessité d'une intervention pour proposer une solution qui sera à l'avantage de l'ensemble des parties prenantes;
22. Comme le montrent les prévisions de trésorerie préparées pour les Débitrices, dont une copie est annexée au rapport du Contrôleur proposé qui sera produite au dossier de la Cour, les Débitrices sont actuellement sans liquidités suffisantes et atteindront bientôt le point où elles ne peuvent plus opérer dans le cours normal des affaires ou faire face à leurs obligations lorsqu'elles deviennent généralement exigibles;
23. De fait, n'eût été injections de fonds importantes des actionnaires des Débitrices (à l'exclusion du Groupe Huot qui ne participe plus depuis la mise à jour de sa déconfiture), les Débitrices ne seraient plus en mesure d'opérer et la situation serait chaotique;
24. Compte tenu des injections susdites ayant fait en sorte que le principal créancier garantie, Portage Capital Corporation, a été maintenu à jour au niveau de ses versements convenus contractuellement, les Débitrices bénéficient du support de celle-ci;
25. En conséquence, et pour les raisons décrites ci-dessous, les Débitrices soutiennent que l'ouverture de cette procédure en vertu de la LACC est nécessaire et appropriée dans les circonstances, car elle leur permettra d'initier et de mettre en œuvre un processus de restructuration sous la supervision du tribunal et d'éviter une possible liquidation à rabais des actifs dans le contexte de litiges multiples entre divers créanciers;
26. Les Débitrices estiment que les mesures demandées ici constituent la meilleure option disponible dans les circonstances pour préserver la valeur des actifs des Débitrices, dans l'intérêt de leurs créanciers et des parties prenantes;

### III. LES ACTIFS DES DÉBITRICES

27. Les Débitrices sont propriétaires respectivement de terrains avec ou sans bâtisses construites situés à Québec (les « **Propriétés** »). Les Propriétés sont au nombre de quatre (4) et sont plus amplement décrites ci-dessous :

Propriété	Propriétaire	Lots et adresse	Unités et occupation
Phase 7	AV7	6 337 285	124 unités locatives – 19 unités vacantes (15,3 %)
Phase 8	AV8	6 388 645	86 unités locatives – 9 unités vacantes (10,5 %)
Phase 9	AV9	6 392 231	106 unités locatives – 58 unités vacantes (54,7 %)
Phase 10	AV10	6 392 232	96 unités locatives – 23 unités vacantes (24%)

28. Les valeurs présentement inscrites aux rôles d'évaluation municipale pour l'ensemble des Propriétés totalisent 28,5 M\$. Selon le Contrôleur proposé, globalement, les valeurs inscrites aux rôles d'évaluation municipale ne constituent pas une représentation fidèle de la juste valeur marchande des Propriétés, dans leur état actuel, puisque celles-ci ne tiennent pas compte de la valeur ajoutée aux Propriétés à la suite des travaux de construction réalisés à ce jour;
29. Tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessus, quatre (4) Propriétés sont construites en totalité (Phase 7, Phase 8, Phase 9 et Phase 10). Les quatre (4) Propriétés construites sont présentement occupées par des locataires non liés au Groupe Huot selon les taux d'occupation mentionné dans ledit tableau;

#### ***Avances à recevoir de sociétés (personnes) liées***

30. Selon les balances de vérification disponibles au 31 décembre 2022, des montants de 7 M \$ et de 7,8 M \$ provenant de AV9 et AV10 respectivement auraient été transférés à des sociétés du Groupe Huot;
31. Selon les informations recueillies par le Contrôleur proposé aux termes d'affirmations faites par des représentants de Groupe Huot, les avances consenties par AV9 et AV10 auraient servi à financer les activités commerciales du parc immobilier résidentiel du Groupe Huot et les sociétés (personnes) liées à qui les avances ont été octroyées ne possèdent pas et ne posséderont pas les liquidités nécessaires afin de rembourser, en tout ou en partie, leur dû aux Débitrices;

#### IV. L'ENDETTEMENT DES DÉBITRICES

32. L'endettement total estimé des Débitrices en date des présentes s'élève à environ 154,4 M \$;
33. Pour l'essentiel, l'endettement des Débitrices est composé de montants payables à :
- a) Des prêteurs ayant consenti du financement et obtenu des sûretés sur les Propriétés (les « **Créances garanties** »). Les Créances garanties sont estimées à 133,4 M\$;
  - b) L'entité du Groupe Huot chargé de la construction des Propriétés en cours de construction, Millénum Construction Inc. (« **MIC** »), ou aux sous-traitants de celui-ci, lesquelles créances ont, pour la vaste majorité, fait l'objet de l'inscription d'hypothèques légales de la construction (les « **Créances de construction** »). Les Créances de construction alléguées sont estimées à 20,2 M\$;
  - c) Des villes et des centres de services scolaires pour des impôts fonciers (les « **Taxes impayées** »). Les Taxes impayées sont estimées à 658 086 \$; et
  - d) D'autres créanciers n'ayant pas de sûreté sur les actifs des Débitrices, dont des fournisseurs de biens et services courants ainsi que des compagnies du Groupe Huot ayant consenties des avances aux Débitrices (les « **Créances non garanties** »). Les Créances non garanties sont estimées à 94 000 \$;
34. Chacune de ces catégories de créances est plus amplement décrite ci-après;

#### **Créances garanties**

35. Le tableau ci-après présente les Créances garanties apparaissant aux registres comptables des Débitrices en date du 31 mai 2023:

En milliers de \$ - non audité	AV7	AV8	AV9	AV10	Total
<b>Passifs garanti</b>					
Portage	39 759	27 579	30 849	29 724	127 911
Prêt Financière Micadco Inc.	-	-	2 347	397	2 744
Prêt Gestion Matabel Inc.	-	-	2 347	400	2 747

#### **Créances de construction**

36. L'entité du Groupe Huot chargé des travaux de construction des Propriétés est MIC. MIC fait partie intégrante du Groupe Huot;
37. En date du 20 juillet 2023, pas moins de 89 inscriptions distinctes ont été faites à l'*Index des immeubles du registre foncier* par MIC et ses sous-traitants

relativement aux Créances de construction. Le total de ces inscriptions est de 20,2 M\$;

38. Un tableau fournissant les détails des publications affectant chacun des immeubles ainsi qu'une copie des index aux immeubles y afférents est communiqué, en liasse, à l'appui des présentes comme **PIÈCE R-7**;

### ***Taxes impayées***

39. Le tableau ci-après présente les Taxes impayées par les Débitrices en date du Premier rapport :

	AV7	AV8	AV9	AV10	Total
<b>Taxes foncières</b>					
Taxes scolaires	34 911	1 301	1 314	1 211	38 737
Taxes municipales	558 604	34 427	13 514	12 804	619 349

### ***Créances non garanties***

40. Les principales Créances non garanties, selon les registres comptables des Débitrices en date du 31 mai 2023, incluent des comptes fournisseurs au montant de 10,9 M \$, des avances intercompagnies à payer au montant de 40 M \$ et de la TPS/TVQ au montant de 1,1 M \$. Ces montants seraient toutefois non conformes à plusieurs des informations qui ont été communiqué au Contrôleur proposé et devons faire l'objet d'analyse;
41. Vu le niveau d'endettement des Débitrices, décrit ci-avant il ressort que ces dernières excèdent amplement le seuil de 5 M \$ prévu à la LACC comme critère d'éligibilité à cet égard;

## **V. LES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES DES DÉBITRICES**

### **A. Causes des difficultés financières des Débitrices**

42. Les Débitrices identifient les principales causes de leurs difficultés financières comme étant liées :
- a) À des frais de financement trop élevés;
  - b) À des coûts de construction excédentaires par rapport aux budgets initiaux;
  - c) À des montants soutirés par le Groupe Huot au bénéfice des activités commerciales du parc immobilier résidentiel du Groupe Huot;
43. Pour le Contrôleur proposé, il ne fait nul doute que les avances effectuées par les Débitrices, par le biais d'avances, à des compagnies du Groupe Huot a eu un impact significatif sur :

- a) Leur capacité à faire face à leurs obligations à l'égard des Créances de construction;
- b) Leur capacité à compléter les travaux de construction des Propriétés en cours de construction;
- c) Leurs problèmes financiers actuels;

## **B. Insolvabilité**

- 44. Pour les motifs mentionnés ci-avant, il appert clairement que les Débitrices sont insolvable en ce que la totalité de leurs biens n'est pas suffisante, d'après une juste estimation, ou ne suffirait pas, s'ils étaient disposés lors d'une vente de biens conduite par autorité de justice, pour permettre l'acquittement de toutes leurs obligations échues ou à échoir;
- 45. Par ailleurs, les Débitrices seront bientôt à court de liquidités, au détriment de leurs créanciers et d'autres parties prenantes, comme le montrent les prévisions de trésorerie préparées pour les Débitrices, dont une copie est annexée au rapport du Contrôleur proposé qui sera produite au dossier de la Cour;

## **VI. EFFORTS DE RESTRUCTURATION ENTREPRIS À CE JOUR**

- 46. Au cours des derniers mois, les Débitrices ont exploré diverses alternatives stratégiques dans une tentative de se restructurer et de traiter spécifiquement leurs problèmes de liquidité, en dehors de la procédure d'insolvabilité afin de minimiser les interruptions de leurs opérations;
- 47. Il est donc devenu évident que les Débitrices doivent agir pour requérir l'intervention du tribunal et obtenir des ordonnances en vertu de la LACC et ce pour le bénéfice des Débitrices et de l'ensemble des créanciers;

## **VII. SOMMAIRE DE LA RESTRUCTURATION PROPOSÉE**

- 48. À la lumière de ce qui précède, les Débitrices en sont venues à la conclusion et estiment qu'il est devenu nécessaire qu'elles prennent l'initiative de demander des mesures de redressement et de protection dans le cadre de la LACC;
- 49. En raison de la situation financière des Débitrices, et plus particulièrement de leurs liquidités limitées, les Débitrices craignent et ont raison de croire que de plus en plus de créanciers prendront des mesures qui pourraient être préjudiciables à l'ensemble des parties prenantes;
- 50. Par conséquent, les Débitrices estiment qu'un processus de restructuration qui pourrait inclure les actions proposées ci-dessous, à mettre en œuvre avec l'assistance et sous la supervision du Contrôleur proposé, Raymond Chabot, constitue l'option la plus viable dans les circonstances;

51. Bien que les parties n'en soient qu'en début de processus, les Débitrices, par suite de discussions avec le Contrôleur proposé, estiment que le processus de restructuration pourrait comporter les éléments suivants :
- a) Financement ponctuel des besoins de liquidités des Débitrices;
  - b) Mise en place d'une procédure simplifiée et efficace de traitement des réclamations: La mise en œuvre d'une procédure simplifiée et rapide d'évaluation des créances prioritaires de certains créanciers (hypothèques et hypothèques légales de la construction, etc.); et
  - c) Plan d'arrangement: Les Débitrices entendent soumettre, dans les meilleurs délais, un plan d'arrangement et de compromis, conformément à la LACC et/ou la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), lequel plan n'affectera pas les droits du créancier garanti Portage Capital Corporation;
52. Les Débitrices soutiennent respectueusement que le processus de restructuration proposé ci-dessus, sous la supervision du tribunal, constitue la meilleure option pour la préservation des actifs des Débitrices et la maximisation de la valeur des actifs au bénéfice des parties prenantes;
53. Sans la protection et la supervision du tribunal, il est à prévoir que de multiples créanciers des Débitrices exerceront ou continueront d'exercer leurs droits à l'encontre des Débitrices et pourraient causer leur déconfiture et finalement forcer leur faillite, ce qui empêcherait de maximiser la valeur de leurs actifs dans les circonstances et priverait les créanciers du bénéfice du plan qu'entendent présenter les Débitrices;

## **VIII. ORDONNANCES RECHERCHÉES**

### **A. Suspension des procédures**

54. La présente procédure a été introduite par les Débitrices parce qu'elles se trouvent actuellement dans une situation financière désastreuse, sont insolvables, ne sont pas en mesure de faire face à leurs obligations et ont besoin, dans l'intérêt de leurs parties prenantes, d'une suspension des procédures pour une période initiale de dix (10) jours, qui sera prolongée pour une période supplémentaire envisagée de trois (3) mois par la suite;
55. L'ouverture de cette procédure est nécessaire pour préserver la valeur des actifs des Débitrices pendant la mise en œuvre du processus de restructuration et du plan qui sera proposé;
56. Le sursis préservera le statu quo pendant l'achèvement du processus de restructuration des Débitrices et empêchera les créanciers et autres personnes de prendre des mesures pour essayer d'améliorer leur position par rapport aux autres créanciers. Toutes les parties prenantes, y compris les créanciers, bénéficieront de ces procédures;

57. En plus de la procédure mentionnée ci-avant, de nombreux créanciers ont entrepris diverses démarches visant à réclamer le paiement de leurs créances, que ce soit par l'envoi de mises en demeure, avis de défaut, préavis de l'intention de mettre à exécution des sûretés (art. 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« LFI »)), préavis d'exercice de droits hypothécaires, le tout tel qu'il appert du tableau et des index aux immeubles R-7;
58. Sans l'émission d'une ordonnance de suspension des procédures contre les Débitrices, il est prévisible que le nombre de procédures va se multiplier rapidement mettant ainsi une pression importante sur les Débitrices qui ne sont pas en mesure d'y faire face vu leur situation actuelle;
59. Il sera donc utile dans un premier temps que la suspension des recours en résolution soit ordonnée, mais il est essentiel que la restructuration envisagée par les Débitrices puisse procéder rapidement afin d'éviter toute possibilité que des recours soient instituées et que les Débitrices puissent refinancer leurs créanciers garantis à des conditions plus avantageuses;
60. En cas de liquidation immédiate dans le cadre d'un scénario de faillite ou autrement mettant fin à toutes les opérations, la valeur des actifs des Débitrices pourrait être considérablement réduite;
61. Le processus de restructuration proposé par les Débitrices ci-dessus dans le cadre de la présente procédure LACC assure des résultats forts supérieurs à n'importe quel scénario de liquidation;

## **B. Frais d'administration**

62. Les Débitrices soumettent respectueusement qu'une charge d'administration au montant de **250 000 \$** (à être augmentée à **1 500 000 \$** subséquemment) devrait être accordée conformément au projet d'Ordonnance du premier jour. Comme il ressort du projet d'ordonnance initiale, les Débitrices demandent que cette charge prenne rang avant toutes les autres charges existantes sur les actifs et les entreprises des Débitrices, mais après la créancière garantie Portage Capital Corporation et les détenteurs d'hypothèques légales du domaine de la construction pour autant que les droits de ceux-ci soient valides et opposables aux Débitrices et au Contrôleur, qui auront priorité sur la charge d'administration, lesquels créanciers garantis et créances des détenteurs d'hypothèques légales du domaine de la construction auront priorité sur la charge d'administration ;
63. Au cours de ces procédures, y compris le processus de restructuration, les Débitrices auront besoin de l'assistance des conseillers juridique des Débitrices :
  - a) Conseillers juridiques des Débitrices : les conseillers juridiques des Débitrices ont été engagés pour assister les Débitrices dans la conduite de ces procédures, y compris le processus de restructuration; et
  - b) Raymond Chabot et ses conseillers juridiques : Raymond Chabot a accepté d'agir en tant que contrôleur de la procédure de restructuration des

Débitrices et d'assister les Débitrices dans le cadre du processus de restructuration. Raymond Chabot a une connaissance approfondie des activités des Débitrices et est en mesure de s'acquitter de ses tâches de contrôle et d'assister les Débitrices dans le cadre du processus de restructuration proposé par les Débitrices sans délai supplémentaire;

64. Dans ce contexte, les Débitrices soutiennent respectueusement que la charge d'administration demandée est nécessaire, appropriée et raisonnable, dans les circonstances et que, par conséquent, elle devrait être accordée conformément aux projets d'Ordonnance du premier jour et d'Ordonnance initiale;

## **IX. CONCLUSIONS**

65. Pour les raisons exposées ci-dessus, les Débitrices estiment qu'il est à la fois approprié et nécessaire d'accorder les mesures demandées. Grâce à cette mesure, les Débitrices pourront poursuivre le processus de restructuration afin de maximiser la valeur de leurs activités et de leurs actifs au profit de leurs parties prenantes;
66. La présente requête sera notifiée à toutes les parties susceptibles d'être concernées ou affectées par les conclusions recherchées dont les créanciers hypothécaires qui ne sont pas requérants. Toutefois, vu le grand nombre de détenteurs d'hypothèques légales du domaine de la construction, les Débitrices soumettent que la présente demande devrait uniquement être notifiée par courriel aux avocats connus ou directement aux créanciers et aux adresses courriel présentement connues des Débitrices;
67. Compte tenu de l'urgence de la situation, les Débitrices soutiennent respectueusement que les avis donnés pour la présentation de cette demande sont appropriés et suffisants;
68. Les Débitrices soumettent respectueusement que cette demande devrait être accordée conformément à ses conclusions;

## **CONSIDÉRANT CE QUI PRÉCÈDE, PLAISE À LA COUR DE:**

**ACCUEILLIR** la présente Demande;

**DÉCLARER** suffisante la notification par courriel aux parties intéressées;

**ÉMETTRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet d'Ordonnance du premier jour communiquée au soutien de la Demande comme **PIÈCE R-1**;

**ÉMETTRE** une ordonnance substantiellement conforme au projet d'Ordonnance initiale amendée et reformulée communiquée au soutien de la présente comme **PIÈCE R-2**;

**ORDONNER** l'exécution provisoire de l'Ordonnance du premier jour et de l'Ordonnance initiale amendée et reformulée, et ce, nonobstant appel;

**LE TOUT**, sans frais, sauf en cas de contestation et dans ce cas avec dépens contre toute partie s'opposant à la Demande.

Québec, le 21 août 2023



**HICKSON NOONAN**

**Me William Noonan**

[wnoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:wnoonan@hicksonnoonan.ca)

**Me Stephanie Noonan**

[snoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:snoonan@hicksonnoonan.ca)

1170, Grande Allée Ouest

Québec (Québec) G1S 1E5

Tél. : (418) 681-9671

Fax : (418) 527-6938

Avocats des Débitrices

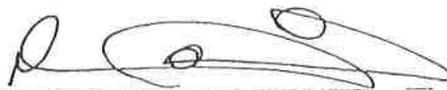
Notre référence : 13713-5

## DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je soussigné, Michel Cadrin, domicilié et résidant au 1717, chemin Guérette, Pohénégamook (Québec) G0L 1J0, déclare solennellement ce qui suit :

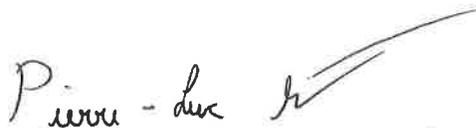
1. Je suis un représentant dûment autorisé des Débitrices;
2. J'ai pris connaissance de la *Demande pour l'émission d'une ordonnance initiale et d'une ordonnance initiale amendée et reformulée* portant la date du 21 août 2023;
3. Tous les faits allégués dans la *Demande pour l'émission d'une ordonnance initiale et d'une ordonnance initiale amendée et reformulée* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ



MICHEL CADRIN

Déclaré sous serment devant moi, par un moyen technologique, à Québec, le 21 août 2023.



Commissaire à l'assermentation pour le Québec



---

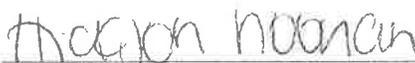
## INVENTAIRE DES PIÈCES

(au soutien de la Demande d'émission d'une ordonnance initiale et d'une ordonnance initiale amendée et reformulée)

---

- Pièce R-1: Copie de l'ordonnance initiale du premier jour
- Pièce R-1A: Version comparée du projet d'ordonnance R-1
- Pièce R-2: Copie de l'ordonnance initiale modifiée et reformulée
- Pièce R-2A: Version comparée du projet d'ordonnance R-2
- Pièce R-3: Copie de l'État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises pour Aventura Phase VII Inc.
- Pièce R-4: Copie de l'État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises pour Aventura Phase VIII Inc.
- Pièce R-5: Copie de l'État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises pour Aventura Phase IX Inc.
- Pièce R-6: Copie de l'État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises pour Aventura Phase X Inc.
- Pièce R-7: En liasse, tableau fournissant les détails des publications affectant chacun des immeubles et copie des index aux immeubles

Québec, le 21 août 2023



**HICKSON NOONAN**

**Me William Noonan**

[wnoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:wnoonan@hicksonnoonan.ca)

**Me Stephanie Noonan**

[snoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:snoonan@hicksonnoonan.ca)

1170, Grande Allée Ouest

Québec (Québec) G1S 1E5

Tél. : (418) 681-9671

Fax : (418) 527-6938

Avocats des Débitrices

Notre référence : 13713-5

---

**AVIS DE PRÉSENTATION**

---

Destinataire(s) : **À LA LISTE DE NOTIFICATION**

**PRENEZ AVIS** que la *Demande pour l'émission d'une ordonnance initiale et d'une ordonnance initiale amendée et reformulée* des Débitrices sera présentée pour adjudication devant l'un des juges de la Cour Supérieure, du district de Québec, siégeant en Chambre commerciale le **24 août 2023**, à **9h30**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu, au Palais de justice de Québec, situé au 300, boulevard Jean-Lesage, Québec, dans une salle à être déterminée.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

Québec, le 21 août 2023



**HICKSON NOONAN**

**Me William Noonan**

[wnoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:wnoonan@hicksonnoonan.ca)

**Me Stephanie Noonan**

[snoonan@hicksonnoonan.ca](mailto:snoonan@hicksonnoonan.ca)

1170, Grande Allée Ouest

Québec (Québec) G1S 1E5

Tél. : (418) 681-9671

Fax : (418) 527-6938

Avocats des Débitrices

Notre référence : 13713-5

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)  
No : 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, TEL  
QU'AMENDÉE DE :

AVENTURA PHASE VII INC.

ET/  
ALS.

Débitrices / Requérantes;

ET/  
RAYMOND CHABOT INC.;

Contrôleur proposé;

DEMANDE D'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE  
INITIALE ET D'UNE ORDONNANCE INITIALE  
AMENDÉE ET REFORMULÉE  
(ARTICLES 9, 11 ET SS. ET 23 DE LA LOI SUR LES  
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES)

BR 0122  
ND : 13713-5

MES WILLIAM NOONAN / STÉPHANIE NOONAN



HICKSON • NOONAN  
AVOCATS

1170, Grande-Allée Ouest  
Québec (Québec) G1S 1E5  
Téléphone : (418) 681.9671, #225  
Télécopieur : (418) 527.6938  
[www.hickson-noonan.com](http://www.hickson-noonan.com)  
Casier #2