

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUHARNOIS
LOCALITÉ DE SALABERRY-DE-
VALLEYFIELD

N° : 760-11-008320-240

No dossier : 41-3050420

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
Loi sur la faillite et l'insolvabilité

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :

9387-1317 QUÉBEC INC.

Débitrice/Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Syndic

-et-

CAISSE DESJARDINS DU RÉSEAU DE LA
SANTÉ

Mise en cause

Valleyfield, le 3 mai 2024
Vu la demande et déclaration sous serment;
Demande accueillie selon ses conclusions (504(9) L.f.l.)

Loi sur la faillite et l'insolvabilité
Registraire

Alexandra Dolhan
Me Alexandra Dolhan
Registraire

DEUXIÈME REQUÊTE EN PROLONGATION DU DÉLAI
POUR DÉPOSER UNE PROPOSITION

(Article 50.4(9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), c. B-3 (« LFI »))

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE DU QUÉBEC,
SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE EN MATIÈRE DE FAILLITE DANS ET
POUR LE DISTRICT DE BEAUHARNOIS, OU AU REGISTRAIRE DE CETTE COUR,
LA DÉBITRICE / REQUÉRANTE SOUMET RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. INTRODUCTION

1. Par la présente requête (la « **Requête** »), la Débitrice/Requérante 9387-1317 Québec inc. (« **Débitrice** ») demande à cette Honorable Cour de prolonger le délai pour déposer une proposition jusqu'au **17 juin 2024 inclusivement** (la « **Période additionnelle** »).

II. SOMMAIRE FACTUEL

2. La Débitrice, faisant affaires sous le nom de « Complexe Médical Clinique de la Cité Vaudreuil », est une société constituée sous la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, et ce le 31 octobre 2018.

100113 DE GREFFE
Département du Greffe
50,00
Caisse Judiciaire SALABERRY-DE-VALLEY 2024-05-02

DISTRICT BEAUHARNOIS
01 MAI 2024 12:31

2024 05 02 12:31
SALABERRY-DE-VALLEY

3. Dr. Alexandro Zarruk et Madame Karine Degré sont les actionnaires, administrateurs et dirigeants uniques de la Débitrice (Pièce R-1).
4. La Débitrice est une société de gestion immobilière fournissant des locaux où plusieurs professionnels de la santé exercent leur pratique. Son actif principal est l'immeuble situé au 3, Boulevard de la Cité-des-Jeunes, à Vaudreuil-Dorion (l'« Immeuble »).

A. Les difficultés financières de la Débitrice et l'Avis d'intention

5. Les faits et circonstances ayant mené à l'insolvabilité de la Débitrice peuvent se résumer comme suit :
 - a) Afin de maximiser la rentabilité de l'Immeuble et d'attirer des locataires, la Débitrice a entrepris un projet de construction et de rénovation à cet égard.
 - b) Le créancier garanti principal de la Débitrice est la Caisse Desjardins du Réseau de la santé (« Desjardins »), qui finance les opérations de la Débitrice par l'entremise d'une marge de crédit et de divers prêts à terme.
 - c) Afin de garantir l'exécution de ses obligations vis-à-vis Desjardins, la Débitrice a consenti une hypothèque sur l'universalité de ses biens meubles, présents et à venir, ainsi qu'une hypothèque sur l'Immeuble.
 - d) Des délais additionnels dans la construction de l'Immeuble ont occasionné un retard quant au début de l'occupation de l'Immeuble par les locataires. Cette situation a donc retardé le moment où la Débitrice a pu percevoir ses premiers revenus de loyers.
 - e) Malheureusement, le nombre de locaux vacants est supérieur au plan d'affaires développé dans le cadre du projet. Par conséquent, les revenus de location sont largement inférieurs aux prévisions.
 - f) De plus, les taux d'intérêt se sont avérés supérieurs à ce qui était prévu par la Débitrice, ce qui occasionne une augmentation des frais de financement.
 - g) Tous les facteurs précédemment énumérés ont largement nui aux liquidités de la Débitrice, qui peinait alors à payer ses frais d'exploitation et payer les frais liés à sa dette.
 - h) En plus des problèmes de liquidité, il existe un litige quant aux travaux effectués par l'entrepreneur général. À partir du 29 avril 2021, de nombreuses hypothèques légales de la construction ont ainsi été publiées par l'entrepreneur général et ses sous-traitants.
 - i) Au surplus, la Débitrice attendait depuis plusieurs années que le CISSS de la Montérégie-Ouest lance un appel d'offres pour la location d'espace d'un centre Multi-Services, ce qui aurait permis d'assainir sa situation financière. Or, cet appel d'offres fut seulement initié par le CISSS le 17 janvier 2024.

- j) De plus, le 20 juillet 2022, Desjardins a publié un avis de retrait d'autorisation de percevoir les loyers au registre foncier. Par conséquent, à partir de cette date, la Débitrice ne perçoit plus les loyers, lesquels sont dès lors perçus directement par Desjardins. Ceci a eu pour effet de couper sa seule source de revenus. Depuis, ce sont les administrateurs et leurs sociétés liées qui font des avances pour couvrir les divers frais liés à la gestion de l'Immeuble.
 - k) Enfin, le 28 octobre 2022, Desjardins a signifié et publié un préavis d'exercice d'un recours hypothécaire (vente sous contrôle de la justice) sur l'Immeuble.
 - l) l'Immeuble est actuellement grevé des inscriptions suivantes :
 - (i) 11 avis d'hypothèque légale de la construction;
 - (ii) Trois (3) hypothèques conventionnelles, dont deux (2) détenues par Desjardins;
 - (iii) Une (1) hypothèque légale résultant d'un jugement.
6. L'Avis d'intention a notamment pour but de permettre à la Débitrice de compléter son Processus de sollicitation (tel que décrit à la prochaine section), en vue de vendre l'Immeuble et de maximiser la réalisation pour ses créanciers.
7. Comme il appert du dossier de la Cour, le 26 mars 2024, cette Cour a accueilli une première requête en prolongation de délais (la « **Première Requête** »).
8. De ce fait, en vertu de l'Avis d'intention, le délai pour que la Débitrice dépose une proposition concordataire a été prolongée au **10 mai 2024**.
- B. Le processus de sollicitation d'offres d'achat**
9. Le processus de sollicitation mené par la Débitrice, accompagnée par Raymond Chabot Grant Thornton & cie (et ensuite le Syndic) (le « **Processus de sollicitation** ») est plus amplement décrit à la Première Requête, produite au soutien de la Cour et dont une copie de courtoisie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-1**.
10. Tel qu'expliquée dans la Première Requête (Pièce R-1), à l'ouverture des offres finales, le 27 février 2024, l'offre la plus intéressante dans les circonstances fut sélectionnée avec l'accord des représentants de la Débitrice et du créancier garanti Desjardins.
11. L'offre reçue et choisie est conditionnelle à l'obtention par le soumissionnaire de la signature d'un bail de location avec le CISSS à la suite de l'appel d'offres #AO-2024-01-17 du CISSS de la Montérégie-Ouest pour la location d'espace d'un centre Multi-Services. Le 15 mars 2024, le syndic a obtenu la confirmation de l'acheteur envisagé qu'il avait emporté l'appel d'offres.

12. Le soumissionnaire exige l'obtention d'une ordonnance d'approbation et de dévolution dans le cadre de la transaction envisagée.
13. Depuis le 15 mars 2024, le soumissionnaire retenu a entamé les discussions et le travail préalable à la signature du bail avec le CISSS et les démarches progressent bien à cet égard. La Débitrice est informée qu'il est envisageable qu'un bail soit conclu en juin 2024.
14. Lorsque qu'il sera confirmé définitivement que le bail sera conclu entre le CISSS et l'acquéreur potentiel, la Débitrice présentera une requête au tribunal pour faire approuver la transaction envisagée.

III. PROLONGATION DU DÉLAI POUR DÉPOSER LA PROPOSITION

15. Considérant ce qui précède, la prolongation du délai est nécessaire pour permettre la réalisation des conditions préalables à la transaction qui sera présentée au tribunal pour approbation, à savoir notamment la négociation du bail avec le CISSS.
16. Les débours nécessaires aux opérations de l'Immeuble sont présentement avancées par des parties liées à la Débitrice, de sorte que celle-ci bénéficiera de liquidités suffisantes pour continuer ses opérations durant la Période Additionnelle, comme il appert plus amplement des projections de l'état de l'évolution de l'encaisse, communiquées au soutien des présentes comme **Pièce R-2**.
17. Également, le syndic a poursuivi son travail d'analyse des hypothèques légales de la construction publiées sur l'Immeuble et a obtenu de la plupart de ces créanciers les documents au soutien de leur réclamation.

IV. CONCLUSION

18. Compte tenu de ce qui précède, la Débitrice requiert une prolongation du délai pour déposer et soumettre une proposition à ses créanciers jusqu'au 17 juin 2024 inclusivement.
19. La prolongation recherchée est dans le meilleur intérêt des parties prenantes en ce qu'elle permettra à la Débitrice de poursuivre ses démarches à finaliser la transaction concernant la vente de l'Immeuble, au bénéfice de ses créanciers.
20. La prolongation de délai recherchée est la deuxième prolongation demandée par la Débitrice.
21. La Débitrice a agi et continue d'agir de bonne foi et avec diligence.
22. Le Syndic appuie la prolongation demandée, comme il appert de son rapport en lien avec cette requête, communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-3**.

23. La Débitrice soumet respectueusement que la présente requête devrait être accordée selon les conclusions recherchées.

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

ACCUEILLIR la présente requête;

PROLONGER le délai pour la débitrice de soumettre et déposer une proposition concordataire pour une période additionnelle jusqu'au 17 juin 2024 inclusivement.

LE TOUT SANS FRAIS, sauf en cas de contestation et dans ce cas avec dépens contre toute partie contestante solidairement.

Montréal, ce 30 avril 2024

Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Fasken Martineau DuMoulin

S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Avocats de la Débitrice/Requérante

800, rue du Square-Victoria, bureau 3500

C. P. 242

Montréal (Québec) H4Z 1E9

Télécopieur : +1 514 397 7600

Me Nicolas Mancini

Téléphone : +1 514 397 5293

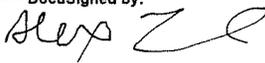
Courriel : nmancini@fasken.com

DÉCLARATION SOUS SERMENT

Je, soussigné, Dr. Alexandro Zarruk, ayant mon adresse professionnelle au 310-80, rue Barnett, Dollard-Des-Ormeaux, province de Québec, H9G 3C7, affirme solennellement ce qui suit :

1. Je suis dûment autorisé par la Débitrice pour agir dans le cadre de la *Première requête en prolongation du délai pour déposer une proposition* (la « **Requête** »).
2. Tous les faits allégués dans la Requête sont vrais à ma connaissance personnelle.

ET J'AI SIGNÉ

DocuSigned by:

1EA01007AF294CA...
Dr. Alexandro Zarruk

Affirmé solennellement devant moi,
à Montréal (via TEAMS) ce 30^e jour
d'avril 2024.

DocuSigned by:

3E2A3B11F77E45F...
DS

Commissaire à l'assermentation
pour le Québec

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUHARNOIS
LOCALITÉ DE SALABERRY-DE-
VALLEYFIELD

N° : 760-11-008320-240

No dossier : 41-3050420

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
Loi sur la faillite et l'insolvabilité

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :**

9387-1317 QUÉBEC INC.

Débitrice/Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Syndic

-et-

**CAISSE DESJARDINS DU RÉSEAU DE LA
SANTÉ**

Mise en cause

AVIS DE PRÉSENTATION

À : LISTE DE DISTRIBUTION

1. PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

PRENEZ AVIS que la *Deuxième requête en prolongation du délai pour déposer une proposition* sera présentée en division de pratique de la Chambre commerciale de la Cour supérieure, au **palais de justice de Beauharnois (Salaberry-de-Valleyfield)** lors d'une **audience virtuelle** du **3 mai 2024, à 10h15**, ou aussitôt que conseil pourra être entendu, et ce au lien suivant :

(voir page suivante)

Microsoft Teams [Besoin d'aide?](#)

Rejoignez la réunion maintenant

ID de réunion : 266 892 635 337

Code secret : kUCDRJ

Appel par téléphone

[+1 579-790-6797,,929573503#](#) Canada, Salaberry-de-Valleyfield

[\(833\) 450-1741,,929573503#](#) Canada (Gratuit)

[Trouvez un numéro local](#)

ID de conférence téléphonique : 929 573 503#

Se connecter à un périphérique de vidéoconférence

Clé de locataire : teams@teams.justice.gouv.qc.ca

ID vidéo : 118 009 076 4

[Plus d'informations](#)

Pour les organisateurs : [Options de réunion](#) [Réinitialisez la connexion au code NIP](#)

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, ce 30 avril 2024

Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Fasken Martineau DuMoulin

S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Avocats de la Débitrice/Requérante

800, rue du Square-Victoria, bureau 3500

C. P. 242

Montréal (Québec) H4Z 1E9

Télécopieur : +1 514 397 7600

Me Nicolas Mancini

Téléphone : +1 514 397 5293

Courriel : nmancini@fasken.com

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEAUHARNOIS
LOCALITÉ DE SALABERRY-DE-
VALLEYFIELD

N° : 760-11-008320-240

No dossier : 41-3050420

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
Loi sur la faillite et l'insolvabilité

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :**

9387-1317 QUÉBEC INC.

Débitrice/Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Syndic

-et-

**CAISSE DESJARDINS DU RÉSEAU DE LA
SANTÉ**

Mise en cause

LISTE DE PIÈCES

**DEUXIÈME REQUÊTE EN PROLONGATION DU DÉLAI
POUR DÉPOSER UNE PROPOSITION**

(Article 50.4(9) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, L.R.C. (1985), c. B-3 (« LFI »))

PIÈCE R-1 : Première requête en prolongation du délai pour déposer une proposition

PIÈCE R-2 : Projections de l'état de l'évolution de l'encaisse

PIÈCE R-3 : Rapport du Syndic

Montréal, ce 30 avril 2024

Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Fasken Martineau DuMoulin

S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Avocats de la Débitrice/Requérante

800, rue du Square-Victoria, bureau 3500

C. P. 242

Montréal (Québec) H4Z 1E9

Télécopieur : +1 514 397 7600

Me Nicolas Mancini

Téléphone : +1 514 397 5293

Courriel : nmancini@fasken.com

N° : 760-11-008320-240
PROVINCE DE QUÉBEC
COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
DISTRICT DE BEAUHARNOIS
LOCALITÉ DE SALABERRY-DE-
VALLEYFIELD

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :**

9387-1317 QUÉBEC INC.

Débitrice/Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Syndic

-et-

CAISSE DESJARDINS DU RÉSEAU DE LA SANTÉ

Mise en cause

19313/337659.00001

BF1339

**DEUXIÈME REQUÊTE EN PROLONGATION DU
DÉLAI POUR DÉPOSER UNE PROPOSITION ET
LISTE DE PIÈCES**

(Article 50.4(9) de la Loi sur la faillite et
l'insolvabilité, L.R.C. (1985), c. B-3)

Nature : 44

Date de la présentation : 3 mai 2024

ORIGINAL

Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.
800, rue du Square-Victoria, bureau 3500
Montréal (Québec) H3C 0B4

Me Nicolas Mancini
nmancini@fasken.com

Tél. +1 514 397 5293
Fax. +1 514 397 7600

Bianca Drouin

De: Bianca Drouin
Envoyé: 30 avril 2024 15:24
À: cdicaire@cpavocats.ca; jbergeron@cpavocats.ca; etienne.rolland@rssj.pro;
f.beauvais@francoisbeauvaisavocats.com; info@cpavocats.ca; mflourant@blanchardlupien.com;
mk@kellneravocats.com; bg@kellneravocats.com; mpridmore@duntonrainville.com;
rlalondeavocat@hotmail.com; sbenlamara@gbvavocats.com; lbellemare@gbvavocats.com;
plarente@jlavocats.ca; Gagnon.Jean@rcgt.com; daneau.philippe@rcgt.com
Cc: Luc Béliveau; Éliane Dupéré-Tremblay; Nicolas Mancini
Objet: Notification - DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE : 9387-1317
QUÉBEC INC. -et- RAYMOND CHABOT INC. -et- CAISSE DESJARDINS DU RÉSEAU DE LA SANTÉ -
760-11-008320-240 - Notre réf. : 337659.00001
Pièces jointes: 306008299_v(1)_2024-04-30 Deuxième Requête en prolongation du délai pour déposer une
proposition.pdf; 306008483_v(1)_2024-04-30 Liste de pièces re Deuxième Requête en prolongation
du délai pour déposer une proposition.pdf; 306007467_v(1)_Pièce R-01 - Première Requête en
prolongation du délai pour déposer une proposition.pdf; 306011985_v(1)_Pièce R-02 - État évolution
et encaisse au 30 avril 2024.pdf; 306007593_v(1)_Pièce R-03 - Rapport du syndic pour la 2e
prorogation.pdf

Suivi:

Destinataire

Réception

cdicaire@cpavocats.ca
jbergeron@cpavocats.ca
etienne.rolland@rssj.pro
f.beauvais@francoisbeauvaisavocats.com
info@cpavocats.ca
mflourant@blanchardlupien.com
mk@kellneravocats.com
bg@kellneravocats.com
mpridmore@duntonrainville.com
rlalondeavocat@hotmail.com
sbenlamara@gbvavocats.com
lbellemare@gbvavocats.com
plarente@jlavocats.ca
Gagnon.Jean@rcgt.com
daneau.philippe@rcgt.com

Luc Béliveau

Remis: 2024-04-30 15:24

Éliane Dupéré-Tremblay

Remis: 2024-04-30 15:24

Nicolas Mancini

Remis: 2024-04-30 15:24

NOTIFICATION PAR MOYEN TECHNOLOGIQUE

Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.
(Art. 133 - 134 du *Code de procédure civile*, RLRQ c. C-25.01)

Parties :	DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE UNE PROPOSITION DE : 9387-1317 QUÉBEC INC. -et- RAYMOND CHABOT INC. -et- CAISSE DESJARDINS DU RÉSEAU DE LA SANTÉ		
Cour :	Cour supérieure (Chambre commerciale)		
District judiciaire :	Beauharnois		
Localité :	Salaberry-de-Valleyfield		
Numéro de cour :	760-11-008320-240		
Expéditeur :	Nicolas Mancini +1 514 397 5293 nmancini@fasken.com Notre réf. : 337659.00001	Fasken Martineau DuMoulin 800, rue du Square-Victoria, bureau 3500 Montréal (Québec) H3C 0B4 Télécopieur : +1 514 397 7600	
Destinataire(s) :			
LISTE DE DISTRIBUTION			
Document(s) notifié(s) :			
Titre du document	Type	Nb pages	Taille
Deuxième requête en prolongation du délai pour déposer une proposition	PDF	11	807 KB
Liste de pièces	PDF	3	96 KB
Pièce R-1	PDF	12	519 KB
Pièce R-2	PDF	5	5 MB
Pièce R-3	PDF	4	307 KB

Veuillez communiquer avec l'expéditeur en cas de difficultés techniques avec les documents.

Bianca Drouin
 FASKEN
 Adjointe de Me Nicolas Mancini
 +1 514 397 7698
bdrouin@fasken.com

N° : 760-11-008320-240
PROVINCE DE QUÉBEC
COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
DISTRICT DE BEAUHARNOIS
LOCALITÉ DE SALABERRY-DE-
VALLEYFIELD

**DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :**

9387-1317 QUÉBEC INC.

Débitrice/Requérante

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Syndic

-et-

CAISSE DES JARDINS DU RÉSEAU DE LA SANTÉ

Mise en cause

19313/337659.00001

BF1339

**LISTE DES PIÈCES
RE DEUXIÈME REQUÊTE EN PROLONGATION
DU DÉLAI POUR DEPOSER UNE PROPOSITION
ET LISTE DE PIÈCES**

(Article 50.4(9) de la Loi sur la faillite et
l'insolvabilité, L.R.C. (1985), c. B-3)
Nature : 44

ORIGINAL

Fasken Martineau DuMoulin S.E.N.C.R.L., s.r.l.
800, rue du Square-Victoria, bureau 3500
Montréal (Québec) H3C 0B4

Me Nicolas Mancini
nmancini@fasken.com

Tél. +1 514 397 5293
Fax. +1 514 397 7600