C O U R S U P É R I E U R E
« Chambre commerciale »

PROVINCE DU QUEBEC
DISTRICT : TROIS-RIVIÈRES
N^{O} COUR : 400-11-006699-226

DANS L'AFFAIRE DU PLAN D'ARRANGEMENT ET DE COMPROMIS :

RELANCE DP INC. ET 9298-9524 QUÉBEC INC., ayant chacun un bureau au 103-1460 rue Notre-Dame E, Trois-Rivières, QC, G8T 4J3

Partie proposante

-et-

MALLETTE SYNDICS ET GESTIONNAIRES INC.

Contrôleur

QUATRIÈME RAPPORT DE BENE ESSE DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR LA PROROGATION ET SUR L'ÉTAT DES AFFAIRES ET DES FINANCES DE LA PARTIE PROPOSANTE

À L'UN DES HONORABLES JUGES SIÉGEANT À LA COUR SUPÉRIEURE EN CHAMBRE COMMERCIALE :

Dans le présent processus suivant l'émission d'une ordonnance initiale visant le dépôt d'un plan d'arrangement aux créanciers et des ordonnances subséquentes, nous vous soumettons respectueusement notre rapport portant sur les démarches effectuées et les développements survenus.

MISE EN SITUATION SOMMAIRE

Les débitrices Relance D.P. Inc. et 9298-9524 Québec Inc. (ci-après également nommées « RDP », « 9298 », les « Sociétés » ou les « Débitrices) » sont les Demanderesses et ont soumis une requête initiale devant la Cour supérieure du Québec le 10 août 2022. Elles ont obtenu une première ordonnance ainsi qu'une ordonnance amendée de l'ordonnance initiale le 17 août 2022.

L'ordonnance initiale fait l'objet de contestations toutefois le tribunal, tel que mentionné ci-après, a octroyé des ordonnances maintenant la suspension des procédures à l'encontre des débitrices et son dirigeant.

Le 23 août 2022, le tribunal a émis une ordonnance prorogeant la suspension des procédures jusqu'au 14 septembre 2022 en sus de prescriptions additionnelles dont certaines restrictions d'actions pour les Débitrices et le contrôleur. Nous référons au dossier de Cour.

Les 14 et 15 septembre 2022 le tribunal a prorogé la suspension des procédures selon certaines conditions permettant aux parties de compléter au préalable les débats judiciaires portant sur l'inhabilité à agir de l'un des procureurs.

Une audition pour traiter la question de l'inhabilité a été entendue le 7 décembre 2022.

Une décision a été rendue séance tenante le 7 décembre 2022 à l'effet que le procureur devait cesser d'agir. En date des présentes, nous n'avons pas été informé de l'intention de porter en appel ladite décision par le procureur.

Conséquemment la mise en veille du processus de réorganisation ne peut varier avant une décision finale.

Le présent rapport est destiné à l'usage de la Cour afin de lui fournir de l'information utile dans l'analyse du présent dossier.

Nous référons la Cour à nos précédents rapports ci-annexés rédigés pour les fins des auditions ayant eu lieu le 23 août 2022 et les 14 et 15 septembre 2022 mais déposés concurremment avec ce dernier puisque le contrôleur considère qu'il n'avait pas, dans les circonstances ayant eu lieu lors des audiences, à présenter de reddition lors de la tenue de celles-ci.

Le rapport comporte les sections suivantes :

1) Introduction
2) Comparaison de l'état prévisionnel de l'évolution de l'encaisse en fonction de la situation suspensive
3) Mise en garde et limitations de responsabilité
4) Démarches de restructuration
5) Commentaires et conclusions

1) Introduction

Entre le 14 septembre 2022 et le présent rapport le contrôleur a constaté plusieurs interventions des parties impliquées. Nous référons au dossier de Cour.

Nous attirons l'attention du tribunal plus particulièrement sur les procédures touchant la question d'inhabilité à agir pour l'un des procureurs, la procédure visant l'obtention de la levée de la suspension en faveur d'un créancier et la procédure d'outrage au tribunal.

Chacune de ces procédures, à notre connaissance, ont été transmises par les Débitrices à l'ensemble des parties impliquées au présent dossier et ceci constitue l'essentiel des développements judiciaires recensés.

De plus, nous soulignons au tribunal que des contestations sont pendantes concernant l'ordonnance initiale rendue ex-parte et qu'à notre humble avis ceci devrait faire l'objet d'un traitement prioritaire afin de clarifier, entre autres choses, le rôle du contrôleur et les autres aspects du dossier découlant du sort des contestations des divers créanciers.

Ces procédures ont pu contribuer à certains égards à maintenir la situation suspensive ou d'impasse dans laquelle se trouve RDP et 9298, l'ensemble des créanciers et le contrôleur où notamment le processus de réalisation des actifs est en mode veille tout comme la gestion générale du dossier.

2) Comparaison de l'état prévisionnel de l'évolution de l'encaisse en fonction de la situation suspensive

Nous soumettons au tribunal la compilation couvrant la période du 4 septembre 2022 au 17 décembre 2022 afin d'illustrer l'état de la situation concernant les prévisions soumises lors de la demande initiale.

	Réél	Prévu $	Écart
RECETTES			
Financements intérimaires	-	-	-
Loyers	56 225	78 000	(21 775)
Ventes immeubles	-	10 192 000	(10 192 000)
Total des recettes	56 225	10 270 000	(10 213 775)
DÉBOURSÉS			
Honoraires professionnels	-	355 232	(355 232)
Autres coûts directs	-	541 500	(541 500)
Intérêts	-	254 165	(254 165)
Créanciers prioritaires	-	158 132	(158 132)
Travaux essentiels	-	1 600 000	(1 600 000)
Autres distributions	-	3 615 449	(3 615 449)
TOTAL DES DÉBOURSÉS	-	6 524 478	(6 524 478)
EXCÉDENT OU (DÉFICIT) DES RECETTES SUR LES DÉBOURSÉS	56 225	3 745 522	(3 689 297)
SOLDE AU DÉBUT	-	-	-
VARIATION DE L'ENCAISSE	56 225	3 745 522	(3 689 297)
SOLDE À LA FIN	56 225	3 745 522	(3 689 297)

Le présent tableau permet de tirer les conclusions ou commentaires suivants :

- Seuls les recettes attribuables aux loyers ont pu être concrétisées et ce selon les termes des ordonnances prorogeant le présent processus sous la LACC ;

- Une partie des loyers prévus auraient été encaissés soit par le mandataire du créancier garanti concerné (Gestion Copro Inc.) ou par lui-même. Nous sommes en attente de la reddition de compte demandée au mandataire. Nous comptons poursuivre nos démarches à son égard dès son retour en janvier 2023;

- Les loyers perçus apparaissant au tableau sont immobilisés entre les mains d'un notaire instrumentant à la suite d'une intervention du créancier garanti concerné. Une procédure visant la levée de la suspension a été initiée par ce dernier ;

- RDP et 9298 ont repris de façon complète la gestion des immeubles « Contrecœur » en octobre 2022 ;

- Les ventes d'immeubles prévues et les déboursés reliés au processus de ventes tels que les autres coûts directs, les intérêts, les créanciers prioritaires et les autres distributions sont reportés sine die en relation avec les ordonnances rendues le 23 août 2022 et le 14 et 15 septembre 2022 ;

Les autres interventions entreprises par le contrôleur sont, non limitativement :

- Réception de l'évaluation des coûts et de l'exécution des travaux relatifs aux immeubles à être vendus ;

- La rétention d'experts en évaluation d'immeubles afin de jauger les offres reçues par les Débitrices tant avant l'initiation du présent ou concurremment à celui-ci concernant le parc immobilier situé à Contrecœur ;

- La rétention d'un expert en évaluation immobilière et un expert en évaluation des coûts et de l'exécution des travaux afin de jauger les offres reçues par les Débitrices tant préalablement qu'après le présent dossier sous la LACC pour l'immeuble sis au 2200 boul. Industriel à Magog ;

- Obtention de soumissions pour les travaux d'urgence exigés par la municipalité de Magog (escalier extérieur) ;

- Rétention des services de De Grandpré Chait S.E.N.C.R.L./LLP à titre de procureur du contrôleur ;

- Envoi d'avis enjoignant la production de réclamation aux créanciers visant à établir le portrait des créances à l'encontre des Débitrices le plus rapidement possible ;

Les autres interventions accomplies par les Débitrices, autres que les procédures judiciaires précédemment mentionnées sont, de façon non exhaustive ;

- Obtention de deux soumissions par des entrepreneurs pour effectuer des travaux d'urgence exigés par la Ville de Contrecœur (pose d'un escalier extérieur par mesure de prévention en cas d'incendie; les soumissions reçues sont de l'ordre d'environ 52 500$ et 69 000$) ;

- Compléter des travaux nécessaires au maintien d'un offre d'achat portant sur le 15 , Sainte-Bernadette à Gatineau, l'offre d'achat se chiffre à 2 150 000$;

À ce jour les débitrices sont supportés financièrement par des tiers.

3) MISE EN GARDE ET LIMITATIONS DE RESPONSABILITÉ

Aux fins de la préparation de ce rapport, de la formulation de commentaires et de l'émission de conclusions, Mallette Syndics et Gestionnaires Inc. a de nouveau reçu de multiples informations, documents, observations ou commentaires provenant de la direction des Débitrices, du personnel de ces dernières, de tiers et de conseillers juridiques de RDP et 9298.

L'ensemble de ces informations au sens large provient de sources non auditées et non corroborées. Le contrôleur considère tout de même, pour la rédaction de son rapport, les informations susmentionnées comme étant justes, crédibles et véritables.

Le statut du présent dossier ou plus particulièrement l'état suspensif dans lequel il se trouve pourrait comporter des éléments de risques non identifiés.

4) DÉMARCHES DE RESTRUCTURATION

Les Sociétés continuent, entre autres choses, les démarches suivantes :

- Poursuivre et compléter leurs démarches visant l'obtention d'un financement de remplacement à l'égard de créances actuelles ;

- Poursuivre les discussions avec leurs créanciers afin d'établir un consensus, et le cas échéant, un arrangement formel ;

- Prendre position et agir en regard des procédures initiées par des tiers ;

- Poursuivre la gestion des parcs immobiliers selon les paramètres formulés par le tribunal notamment en s'assurant de maintenir des offres d'achats portant sur certains immeubles dans le contexte du présent processus de restructuration et plus particulièrement l'incertitude usuelle pouvant affecter les acheteurs s'étant manifesté.

5) COMMENTAIRES ET CONCLUSIONS

Sous réserve des mises en garde, des informations partielles disponibles ou autres considérations que la Cour pourrait apprécier, nous sommes toujours, dans les circonstances, d'avis que :

- La suspension des procédures pourra permettre ultimement la réalisation des actifs en respectant le cadre que la Cour pourra convenir et satisfaire la masse des créanciers.

Trois-Rivières, ce 21 décembre 2022.

MALLETTE SYNDICS ET GESTIONNAIRES INC.,
Contrôleur

(S) Éric Pronovost
Par : Éric Pronovost, CPA, CIRP, SAI