

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° DE DIVISION : 01-Montréal  
N° DE COUR : 500-11-046225-146  
N° DE DOSSIER : 41-343701

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

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE

**Société en commandite Origine Tremblant**, société en commandite dûment constituée en vertu des dispositions du Code civil du Québec, ayant son domicile au 280-1100, avenue des Canadiens-de-Montréal, en les cité et district de Montréal, province de Québec, H3B 2S2.

Débitrice

– ET –

**RICHTER GROUPE CONSEIL INC.**

Syndic

---

## RAPPORT DU SYNDIC À LA PREMIÈRE ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS

Le présent rapport a pour but d'informer les créanciers quant aux affaires de la Société en commandite Origine Tremblant et de l'état actuel du dossier. Nous tenons à mettre les lecteurs en garde du fait que certains des renseignements indiqués dans le présent rapport ont été tirés des livres et registres non examinés de la Débitrice. En conséquence, le Syndic n'exprime aucune opinion quant à la fiabilité ou à l'exhaustivité de ces renseignements.

### I. Historique et présentation de l'entreprise

1. La Débitrice était une société en commandite constituée en vertu des dispositions du Code civil du Québec et qui faisait affaire dans le domaine du développement immobilier;
2. Plus précisément, la Débitrice avait pour seul objet l'acquisition et le développement d'un certain nombre de terrains vacants situés aux abords du Lac Tremblant sur le territoire de la municipalité de Lac-Tremblant Nord (« **Terrains** ») dans le but d'ultimement les revendre.
3. 9156-4005 Québec Inc. était le seul commandité de la Débitrice alors que 9174-2866 Québec Inc. et Société en commandite Ipso Facto en étaient les commanditaires.
4. M. Carl-François Durocher Milani était l'administrateur de la Débitrice et 9156-4005 Québec Inc. jusqu'au 25 mars 2014, jour où il a donné sa démission.

5. En date du 28 juillet 2005 une entente de financement est intervenue entre la Banque Nationale du Canada (la « **BNC** ») et la Débitrice par laquelle la BNC mettait à la disposition des facilités de crédit pour un montant total de 5 425 500,00 \$ (le « **Prêt BNC** »).
6. Afin de garantir le Prêt BNC, la Débitrice a hypothéqué les Terrains en faveur de la BNC.
7. Le 28 juillet 2005, la Débitrice a aussi consenti une hypothèque de second rang sur les Terrains à 175778 Canada Inc. jusqu'à concurrence de la somme de 2 240 000,00 \$.
8. Enfin, le 28 juillet 2005, la Débitrice a de plus consenti une hypothèque de troisième rang sur les Terrains à la Société en commandite Ipso Facto jusqu'à concurrence de la somme de 1 000 000,00 \$.
9. Les relations entre la BNC et les créanciers hypothécaires de deuxième et de troisième rang sont régies par une entente de subordination intervenue le 28 juillet 2005 entre la BNC, 175778 Canada Inc. et Société en commandite Ipso Facto.
10. Le 14 janvier 2015, Richter a obtenu, de Fishman Flanz Meland Paquin, s.e.n.c.r.l./LLP, un avis légal confirmant la validité des sûretés de la BNC.

## II. Événements ayant mené à la faillite

11. Le 17 septembre 2012, la BNC a transmis une lettre à la Débitrice par laquelle elle l'avisait des nombreux défauts aux termes du Prêt.
12. Le ou vers le 14 juin 2013, la Société en commandite Ipso Facto et 175778 Canada Inc. transmettaient une lettre à la BNC afin de l'aviser que la Débitrice, agissant par l'entremise de M. Milani, avait vendu divers lots étant la propriété de la Débitrice et affecté ceux-ci de servitudes, lesdits lots étant hypothéqués en faveur de la BNC.
13. Le ou vers le 5 juillet 2013, suite à des défauts au terme du Prêt BNC, la BNC a fait signifier à la Débitrice un Avis d'intention de mettre à exécution ses garanties en vertu de l'article 244 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*. Aux termes de cet Avis, la BNC demandait le remboursement intégral du Prêt BNC dans les dix (10) jours suivants.
14. Le 14 mars 2014, la Cour Supérieure a fait droit à une requête de la BNC et a prononcé une ordonnance (« **Ordonnance de Séquestre** ») nommant Richter Groupe Conseil Inc. (Raymond Massi, CPA, CA, CIRP, administrateur) à titre de séquestre relativement aux biens de la Débitrice et de 9156-4005 Québec Inc.
15. L'Ordonnance de Séquestre conférait, entre autres, les pouvoirs suivants à Richter :
  - a) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à la vente ou à la disposition des biens dont les Débitrices sont propriétaires dans le cours normal des affaires des Débitrices, et pour

transiger à cet égard, et signer tout document ou tout contrat requis ou utile à ces fins ou visant à donner effet à toute vente ou disposition;

- b) tous les pouvoirs nécessaires visant à intéresser ou à solliciter un ou des acheteurs potentiels des biens dont les Débitrices sont propriétaires, en tout ou en partie, incluant, sans limitation, le droit de procéder à un appel d'offres public ou à des sollicitations privées en vue de la disposition des biens.

16. Suite à l'Ordonnance de Séquestre, la Débitrice a cessé toutes ses activités de développement des Terrains.

### **III. Processus de vente des terrains**

17. Richter a procédé, conformément à l'Ordonnance du Séquestre, à la mise en vente des Terrains dès que les titres ont été purgés de certaines charges, servitudes ou baux consentis à des tiers qui les affectaient et qui ont été radiés par l'effet d'une ordonnance rendue le 2 juin 2014 par l'Honorable Louis J. Gouin, tel qu'il appert du dossier de la Cour. Ladite ordonnance a été publiée le 25 juin 2014, tel qu'il en appert des index aux immeubles à ce jour.

18. Richter a donc débuté le processus de vente des Terrains de la Débitrice au mois de juillet 2014. Afin de rejoindre le plus grand nombre d'acheteurs potentiels possible, un processus d'appel d'offres a été lancé. Richter a donc fait parvenir à 41 acheteurs potentiels ciblés des documents de sollicitation, a fait publier, dans des journaux locaux et provinciaux, une annonce de vente en plus de procéder à un avis postal à 9 250 résidents des municipalités situées à proximité des Terrains.

19. Les offres reçues le 15 août 2014 lors de la première ronde n'étaient pas acceptables, de sorte que Richter a invité les offrants à soumettre une nouvelle offre bonifiée pour le 2 septembre 2014.

20. Les offres reçues le 2 septembre 2014 lors de la seconde ronde n'étaient pas plus acceptables, étant inférieures au Prêt BNC, ou assorties de conditions, et pour un montant inférieur aux évaluations des Terrains.

21. En conséquence, toutes les offres d'achat ont été refusées et la BNC a choisi de soumettre, le 8 décembre 2014, une offre d'achat, laquelle a été acceptée par Richter à la seule condition de l'obtention de l'autorisation de la Cour.

### **IV. Nomination de Richter comme Syndic**

22. Le 7 janvier 2015, suite à la requête en faillite présentée par la BNC, une ordonnance de faillite a été rendue à l'égard de la Débitrice et Richter a été nommé syndic à l'actif de la faillite.

23. Nonobstant la mise en faillite de la Débitrice, Richter continue d'agir à titre de séquestre et continue d'exercer les pouvoirs qui lui ont été conférés en vertu de l'Ordonnance de Séquestre à l'égard des biens de la Débitrice, notamment les Terrains.

24. Le 14 janvier 2015, Richter a fait parvenir à M. Milani, conformément au paragraphe 102(1) ou alinéa (155d.1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, l'Avis à l'officier de la corporation en faillite d'une assemblée des créanciers en plus du Formulaire 78 (Bilan de la faillite).

25. Le 18 janvier 2015, M. Milani a avisé Richter, par écrit, qu'étant donné sa démission à titre d'administrateur de la Société en commandite Origine Tremblant ainsi que de 9156-4005 Québec Inc. et de son statut de failli, il lui était impossible d'agir à titre d'officier et/ou administrateur de la Débitrice.

26. Nous soulignons qu'au moment de l'émission de ce rapport, M. Milani est toujours un failli non-libéré.

## V. Bilan statutaire

27. Au 28 janvier 2015, le bilan de la Débitrice se présente sommairement comme suit :

Passif	
Créanciers garantis	3 200 000 \$
Créanciers non garantis	<u>3 340 300</u>
	6 540 300
Actif	
Biens immobiliers (Terrains)	<u>3 200 000</u>
Déficit	<u>3 340 300 \$</u>

## VI. Sommaire de l'administration préliminaire

### A. Livres et registres

28. Richter a pris possession des livres et registres de la Débitrice lorsqu'il a été nommé séquestre. L'information obtenue est limitée.

### B. Mesures conservatoires et de protection

29. Richter a pris une assurance responsabilité civile sur les Terrains. De plus, Richter s'est rendu sur place, le 4 août 2014, en sa qualité de séquestre, afin de s'assurer du bon état des terrains.

### C. Transactions révisables et paiements préférentiels

30. Au moment de l'émission de ce rapport, Richter n'avait pas complété l'analyse des livres et registres de la Débitrice.

**D. Réalisation anticipée et distribution prévue**

31. Richter entend procéder à la vente des terrains à la BNC dès que la Cour aura autorisé la transaction.
32. L'offre de la BNC étant légèrement inférieure à sa créance garantie, Richter n'anticipe aucun dividende disponible pour les créanciers garantis de deuxième et de troisième rang ainsi que pour les créanciers non garantis.

Fait à Montréal, ce 27<sup>e</sup> jour de janvier 2015.

**Richer Groupe Conseil Inc.**  
Syndic



Raymond Massi, CPA, CA, CIRP