

CANADA

COUR SUPÉRIEURE

(Siégeant à titre de tribunal désigné en vertu de la
Loi sur les arrangements avec les créanciers des
compagnies)

DISTRICT DE MONTRÉAL
No. : 500-11-027746-060

DANS L'AFFAIRE DU PLAN
D'ARRANGEMENT DE :

LE GROUPE LAGACÉ HABITATIONS INC.

DÉBITRICE

-et-

LE GROUPE SERPONE INC.

CONTRÔLEUR

DEUXIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR

INTRODUCTION

1. Le 22 mars 2006, Le Groupe Lagacé Habitations Inc. (ci-après appelée la « **débitrice** ») a déposé à la Cour supérieure du Québec une requête visant l'émission d'une ordonnance initiale conformément aux dispositions de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (ci-après appelée « **LACC** »). Le même jour, l'Honorable juge François Rolland a émis une ordonnance initiale (ci-après appelée « **ordonnance initiale** ») nommant Le Groupe Serpone Inc. à titre de Contrôleur (ci-après appelée « **Contrôleur** »).
2. Le 18 avril 2006, la débitrice a déposé une requête pour obtenir une prorogation de délai pour déposer un plan d'arrangement et le 21 avril 2006, l'Honorable juge Robert Mongeon a rendu une ordonnance prolongeant l'ordonnance initiale modifiée jusqu'au 20 juin 2006. Cette ordonnance (ci-après appelée

« **ordonnance modifiée** ») inclut des conclusions qui n'apparaissent pas à l'ordonnance initiale.

3. Le deuxième rapport du Contrôleur vise à informer la Cour et lui faire rapport sur les développements survenus depuis le 21 avril 2006 et, plus particulièrement sur la possibilité de vente des actifs de Groupe Lagacé.
4. Par souci de commodité, le présent rapport est composé des parties suivantes :
 - A. Activités du Contrôleur :
 - a. Le Projet Le St-Laurent;
 - b. Projet Les Quais D'Orsée
 - c. Projet Les Manoir du Richelieu;
 - B. Activités de Groupe Lagacé;
 - C. Hypothèque légale de la construction;
 - D. Plan d'arrangement;
 - E. Prorogation du délai;
 - F. Vérification comptable :
 - G. Conclusion.

A. ACTIVITÉS DU CONTRÔLEUR

Le Projet St-Laurent

5. Depuis le 21 avril 2006, malgré les nombreuses embûches rencontrées, 8 des 19 unités restantes à être notariées l'ont été. De plus, une offre d'achat pour l'unité 206B a été déposée auprès de Groupe Lagacé ainsi qu'une offre d'achat pour 1,725 pi. ca. d'espace commercial.

6. L'une des principales activités du Contrôleur dans ce projet a été de tenter de solutionner avec les principaux intervenants les problèmes soulevés par une grande majorité des promettants-acheteurs. En effet, plusieurs d'entre eux refusent de passer acte pour plusieurs raisons propres à chacun. Malgré les efforts du Contrôleur pour les rassurer et les convaincre de passer acte, plusieurs demeurent toujours sur leur position. Voyant l'impasse, le Contrôleur leur a fait signifier une mise en demeure les enjoignant de prendre rendez-vous avec le notaire avant le 22 juin 2006.
7. Plusieurs rencontres ont aussi été tenues concernant l'aspect finance et comptabilité de Groupe Lagacé avec Monsieur Marc Bergeron et Madame Justine Massé du Groupe Raymond Chabot en leur qualité de mandataire de la Banque Nationale du Canada (« **BNC** »).
8. Le Contrôleur a, de plus, rencontré l'architecte du Projet, M. Thiffaut, et pris arrangement avec l'arpenteur géomètre afin que celui-ci complète les certificats de localisation.
9. Afin d'accélérer le processus des signatures des actes, le Contrôleur a aussi mandaté certains sous-traitants pour que ceux-ci complètent certains travaux.
10. De la publicité a été mise en place afin d'accélérer la vente des unités restantes.
11. Plusieurs entrepreneurs ont manifesté leur intérêt pour l'achat de l'ensemble des unités restantes. Cependant, à ce jour, le Contrôleur n'a reçu qu'une offre totalisant la somme de 2.9 millions, laquelle a été soumise à la BNC pour commentaire.

Projet Les Quais D'Orsée

12. À ce jour, les 12 unités faisant partie du Projet font l'objet d'offres d'achat.
13. Six unités seront notariées sous peu et quant aux autres unités, une offre d'achat en bloc a été déposée auprès du Contrôleur. Cette offre se chiffre à 535 000 \$. Malgré le fait que cette offre semble insuffisante, le promettant-acheteur

s'engage à terminer l'ensemble des travaux qui, selon notre évaluation, pourraient s'élever à plus de 100 000 \$.

14. Le Contrôleur entreprendra sous peu des discussions avec le créancier hypothécaire G.M. Lem Inc.

Projet Les Manoir Richelieu

15. Un manque de communication entre les parties a laissé le Projet dans un état de statu quo. Cependant, le 14 juin dernier, le Contrôleur et Groupe Lagacé ont rencontré M. Denis Dansereau de Centria Commerce afin de lui présenter l'offre d'achat soumise au Contrôleur de Messieurs Giovanni Migliara et Michel Bolduc pour la somme de 1 750 000,00 \$, ceux-ci étant intéressés à acquérir le Projet Les Manoirs Richelieu dans son entier.
16. Le but de cette rencontre était de voir avec le créancier hypothécaire si celui-ci était disposé à réduire les sommes dues en intérêts et arrérages. À ce jour, le Contrôleur n'a pas encore obtenu de réponse. Cependant, le Contrôleur a obtenu des mêmes promettants-acheteurs une offre d'achat amendée pour la somme de 1.8 millions.

B. ACTIVITÉS DE GROUPE LAGACÉ

17. Depuis le dépôt de l'ordonnance initiale, les activités de la débitrice se limite à la gestion et l'administration de l'entreprise et à promouvoir la vente des condominiums. À cet effet, la débitrice fait rapport régulièrement au Contrôleur.

C. HYPOTHÈQUES LÉGALES DE LA CONSTRUCTION

18. Le Contrôleur a reçu plusieurs requêtes pour autorisation d'inscrire une hypothèque légale. L'ensemble des requêtes ont été regroupées et seront entendues le 26 juin prochain.

D. PLAN D'ARRANGEMENT

19. À ce stade-ci, le Contrôleur n'est pas en mesure de déposer un plan d'arrangement compte tenu des offres reçues; celles-ci devront être évaluées et discutées avec les créanciers hypothécaires. De plus, le Contrôleur et la débitrice devront évaluer la valeur des hypothèques légales de la construction et voir s'il y a lieu de négocier avec les différents entrepreneurs.

E. PROROGATION DU DÉLAI

20. Compte tenu de ce qui précède, il est nécessaire que la débitrice obtienne un délai supplémentaire d'un mois trente (30) jours.

G. VÉRIFICATION COMPTABLE

21. Le Contrôleur a procédé à une vérification des livres et registres de Groupe Lagacé et Monsieur Nick Panetta, C.A. fera rapport devant cette Cour.

H. CONCLUSION

22. La débitrice travaille avec diligence et de bonne foi à l'étude et à la préparation éventuelle d'un plan d'arrangement qui offrirait un recouvrement plus élevé à ses créanciers par rapport à un plan de simple liquidation ou de faillite. Le Contrôleur collabore étroitement à ces efforts, tout en veillant à ne pas compromettre le recouvrement des créanciers à l'égard d'efforts qui ne doivent pas être consacrés à des projets comportant une faible de réussite.
23. De plus, le Contrôleur surveille de près les activités de Lagacé afin de s'assurer que les éléments d'actifs sont protégés et que l'encaisse ne soit pas dilapidée ou utilisé sans raison valable ou contraire à l'ordonnance. Le Contrôleur travaille avec diligence pour concilier les intérêts des créanciers et ceux de Lagacé.

24. Le Contrôleur est d'avis que cette prorogation ne causera aucun préjudice à l'ensembles des créanciers.

FAIT À MONTRÉAL, ce 20e jour de juin 2006.

Respectueusement soumis.

LE GROUPE SERPONE INC.

Contrôleur nommé par le tribunal