

LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR L'OCTROI  
ET LA GESTION DES CONTRATS PUBLICS  
DANS L'INDUSTRIE DE LA CONSTRUCTION

SOUS LA PRÉSIDENCE DE  
L'HONORABLE FRANCE CHARBONNEAU, J.C.S., présidente  
M. RENAUD LACHANCE, commissaire

AUDIENCE TENUE AU  
500, BOUL. RENÉ-LÉVESQUE OUEST  
MONTRÉAL (QUÉBEC)

LE 15 JANVIER 2014

VOLUME 156

**ODETTE GAGNON et ROSA FANIZZI**  
**Sténographes officielles**

RIOPEL GAGNON LAROSE & ASSOCIÉS  
215, rue Saint-Jacques, Bureau 110  
Montréal (Québec) H2Y 1M6

COMPARUTIONS

POUR LA COMMISSION :

Me SIMON TREMBLAY,  
Me EDITH-FARAH ELASSAL

INTERVENANTS :

Me ANTONIETTA MELCHIORRE pour M. Guy Gionet  
Me MARIE-CLAUDE MICHON pour le Procureur général du Québec  
Me MÉLISSA CHARLES pour l'Association de la construction du Québec  
Me DENIS HOULE et Me SIMON LAPLANTE pour l'Association des constructeurs de routes et grands travaux du Québec  
Me JOSÉANE CHRÉTIEN pour le Barreau du Québec  
Me FÉLIX RHÉAUME pour le Parti libéral du Québec  
Me ROBERT LAURIN FTQ Construction  
Me SYLVAIN DESLAURIERS, Me LAURENT THEMENS et Me ANDRÉ RYAN pour le Fonds de solidarité  
Me PIERRE POULIN pour le Directeur des poursuites criminelles et pénales  
Me GÉRALD SOULIÈRES pour M. Lavallée

---

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
LISTE DES PIÈCES	4
PRÉLIMINAIRES	8
GUY GIONET	
INTERROGÉ PAR Me SIMON TREMBLAY	11
CONTRE-INTERROGÉ PAR Me SYLVAIN DESLAURIERS	212

---

LISTE DES PIÈCES

	PAGE
112P-1218 : Plumitif de Ronald Beaulieu	28
112P-1219 : Entente de prêt participatif entre SEC les Immeubles Beaubert et SEC SOLIM du 28 août 2003	29
112P-1220 : Autorisation d'investissement de la Galerie des îles de Port-Cartier par SOLIM II du 12 septembre 2033.	32
112P-1221.1 : Écoute électronique 08-0081_891 du 24 avril 2008	47
112P-1221.2 : Transcription de l'écoute électronique 08-0081_891 du 24 avril 2008	47
1222.1 : Écoute électronique 08-0081_1622 du 8 mai 2008	71

112P-1222.2 :	Transcription de l'écoute électronique 08-0081_1622 du 8 mai 2008	71
112P-1223 :	Autorisations d'investissement du dossier Pascal par SOLIM II du 13 juin 2008	73
112P-1224 :	Autorisations d'investissement du dossier Pascal par SOLIM II du 17 juin 2008	79
112P-1225 :	Autorisations d'investissement du dossier Pascal par SOLIM II du 20 février 2009	117
112P-1226 :	Autorisation d'investissement d'un terrain à l'intersection des autoroutes 10 et 35 par SOLIM du 28 mars 2008	128
112P-1227 :	Convention de prêt entre Solimezz et 9124-6215 Québec inc. du 9 septembre 2008	139

112P-1228 :	Acte d'hypothèque entre SEC Solimezz et 9124-6215 Québec inc. sur le bar de Ronald Beaulieu le 12 septembre 2008	144
112P-1229.1 :	Écoute électronique 09-0095_043 du 1er mai 2009	151
112P-1229.2 :	Transcription de l'écoute électronique 09-0095_043 du 1er mai 2009	151
112P-1230 :	Désinvestissement d'un terrain à l'intersection des autoroutes 10 et 35 par le Fonds immobilier de solidarité FTQ du 15 octobre 2010	152
112P-1231 :	Rapport de vérification interne Solim I et Solim II de M. McDonald du 11 mai 2009	191
112P-1232 :	Lettre de référence de Guy Gionet par Yvon Bolduc du 18 juin 2010	199

112P-1233 : Communiqué de presse du Fonds de  
solidarité FTQ du 12 mai 2009

200

112P-1234.1 : Écoute électronique 09-0096\_236  
du 19 mai 2009

201

112P-1234.2 : Transcription de l'écoute  
électronique 09-0096\_236 du 19  
mai 2009

201

---

1 L'AN DEUX MILLE QUATORZE (2014), ce quinzième  
2 (15ième) jour du mois de janvier,

3

4 PRÉLIMINAIRES

5

6 LA PRÉSIDENTE :

7 Alors, bon matin à tous. Est-ce que les avocats  
8 peuvent s'identifier, s'il vous plaît?

9 Me SIMON TREMBLAY :

10 Bonjour, Madame la Présidente, Monsieur le  
11 Commissaire. Simon Tremblay pour la Commission.

12 Me EDITH-FARAH ELASSAL :

13 Bonjour. Edith-Farah Elassal pour la Commission.

14 Me ANTONIETTA MELCHIORRE :

15 Bonjour. Antonietta Melchiorre pour monsieur Guy  
16 Gionet.

17 Me MARIE-CLAUDE MICHON :

18 Bon matin. Marie-Claude Michon pour le Procureur  
19 général du Québec.

20 Me MÉLISSA CHARLES :

21 Bonjour. Mélissa Charles pour l'Association de la  
22 construction du Québec.

23 Me DENIS HOULE :

24 Bonjour. Denis Houle pour l'Association des  
25 constructeurs de routes et grands travaux du



1 Québec.

2 Me SIMON LAPLANTE :

3 Bonjour. Simon Laplante pour l'Association des  
4 constructeurs de routes et grands travaux du  
5 Québec.

6 Me JOSÉANE CHRÉTIEN :

7 Bonjour. Joséane Chrétien pour le Barreau du  
8 Québec.

9 Me FÉLIX RHÉAUME :

10 Bonjour. Félix Rhéaume pour le Parti libéral du  
11 Québec.

12 Me ROBERT LAURIN :

13 Robert Laurin, FTQ Construction. Bonjour.

14 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

15 Sylvain Deslauriers pour le Fonds de solidarité.

16 Me LAURENT THEMENS :

17 Bonjour. Laurent Themens pour le Fonds de  
18 solidarité.

19 Me ANDRÉ RYAN :

20 André Ryan pour le Fonds de solidarité.

21 Me PIERRE POULIN :

22 Bonjour. Pierre Poulin pour le Directeur des  
23 poursuites criminelles et pénales.

24 Me SIMON TREMBLAY :

25 Madame la Greffière.

1 LA GREFFIÈRE :

2 Monsieur Gionet, si vous voulez vous lever debout.

3

4

---

5

1 L'AN DEUX MILLE QUATORZE (2014), ce quinzième  
2 (15ième) jour du mois de janvier,

3

4 A COMPARU :

5

6 GUY GIONET, consultant

7

8 LEQUEL, affirme solennellement ce qui suit :

9

10 INTERROGÉ PAR Me SIMON TREMBLAY :

11 Q. **[1]** Merci, Madame la Greffière. Donc, bonjour,  
12 Monsieur Gionet.

13 R. Bonjour.

14 Q. **[2]** On entreprend ce matin le dernier droit de  
15 votre interrogatoire qui devrait se terminer  
16 aujourd'hui. Juste avant de poursuivre, on était  
17 rendu au dossier de Ronald Beaulieu, les trois  
18 dossiers en particulier de monsieur Ronald  
19 Beaulieu. J'avais juste une question avant de  
20 débiter, là, sur cette voie-là. On a vu dans une  
21 écoute, hier ou avant hier, que monsieur...  
22 monsieur Accurso vous demandait de... ou vous  
23 suggérait... en fait, vous indiquait plutôt qu'il  
24 ne voulait pas faire affaires avec monsieur Magi.  
25 On est revenu d'ailleurs sur le... à savoir si vous

1       saviez qu'il avait été victime d'une tentative de  
2       meurtre et tout. Et dans cette écoute-là, il avait  
3       été question des conditions, à l'effet que les Magi  
4       voulaient les mêmes conditions. Il y a une question  
5       qui demeure : est-ce que monsieur Accurso, dans  
6       tous les passe-droits qu'il avait et les accès  
7       qu'il avait à la SOLIM, est-ce qu'on peut dire  
8       qu'il bénéficiait de conditions plus avantageuses  
9       que d'autres partenaires? Que ce soit, par exemple,  
10      un prêt mezzanine au lieu d'être à quinze pour cent  
11      (15 %) pouvait être à douze pour cent (12 %), que  
12      cette... que ces conditions avantageuses-là  
13      puissent être justifiées ou non, là. Je veux savoir  
14      s'il avait des meilleures conditions de façon  
15      globale que d'autres partenaires disons qui avaient  
16      un accès plus traditionnel à la SOLIM.

17      R. En fait, il y avait pas de conditions particulières  
18      au niveau des conditions de prêt, des taux  
19      d'intérêt, des conditions de partenariat, c'étaient  
20      toujours les mêmes formes de partenariat d'un  
21      partenaire à l'autre.

22      Q. **[3]** O.K. Donc, c'était juste au niveau des accès  
23      davantage qu'au niveau des conditions de  
24      financement qu'il pouvait être avantage?

25      R. Évidemment, la connaissance, évidemment, qu'on

1           était un partenaire important, donc faciliter,  
2           évidemment, d'une approbation de dossiers compte  
3           tenu de l'importance du partenariat avec SOLIM et  
4           le Fonds de solidarité.

5       Q. **[4]** O.K. Mais, il n'y avez-vous ait pas des... il  
6           n'y avait pas de taux...

7       R. Non.

8       Q. **[5]** ... de taux préférentiel...

9       R. Non, non.

10      Q. **[6]** ... par rapport à...

11      R. Non.

12      Q. **[7]** ... un autre partenaire dans une situation  
13           similaire à celle... à la sienne.

14      R. Non.

15           (09:37:41)

16      LA PRÉSIDENTE:

17      Q. **[8]** Donc, en résumé, même s'il n'avait pas des taux  
18           préférentiels, il avait... ses avantages majeurs  
19           étaient un accès direct au Fonds ou à la SOLIM et  
20           il avait donc un accès... et il avait une facilité  
21           pour faire approuver ses projets.?

22      R. La facilité d'approbation vient du fait des liens  
23           historiques importants. Évidemment, on l'a vu  
24           aussi, là, les relations importantes avec certains  
25           dirigeants, là, du Fonds de la FTQ.

1 Me SIMON TREMBLAY :

2 Q. [9] Notamment monsieur Lavallée et monsieur  
3 Louis...

4 R. Monsieur Lavallée.

5 Q. [10] ... Louis Bolduc.

6 R. Oui, mais, évidemment, on a vu beaucoup avec  
7 monsieur Lavallée. Je ne pense pas qu'il avait la  
8 même relation avec Yvon Bolduc que monsieur  
9 Lavallée. Je pense que la...

10 Q. [11] Non, je parlais de Louis... Louis Bolduc.

11 R. Ah! Louis Bolduc. Oui, effectivement.

12 LA PRÉSIDENTE:

13 Q. [12] O.K.

14 Me SIMON TREMBLAY :

15 Q. [13] Donc, ça nous mène au dossier de monsieur  
16 Ronald Beaulieu. Donc, vous connaissez bien  
17 monsieur Ronald Beaulieu?

18 R. Je connais « bien » est un bien grand mot, mais  
19 j'ai rencontré à quelques reprises monsieur  
20 Beaulieu.

21 Q. [14] Une dizaine de fois environ pendant votre  
22 mandat de pdg.?

23 R. À peu près. À peu près. Oui.

24 Q. [15] Toujours en lien avec les trois dossiers,  
25 c'est-à-dire le dossier de Port-Cartier, le dossier

1 de Pascal ou, encore, le dossier 10-35?

2 R. Oui.

3 Q. **[16]** Et je me trompe également en disant... est-ce  
4 que je me trompe, pardon, en disant que, pendant  
5 cette période-là, de trois... de quatre ans  
6 environ, de votre présidence, vous l'avez contacté  
7 peut-être... vous avez parlé avec lui, au  
8 téléphone, environ une quarantaine de fois? Est-ce  
9 que ça serait un chiffre qui serait plausible dans  
10 les circonstances?

11 R. Très bonne question. C'est possible.

12 Q. **[17]** Sur quatre ans, là, donc on parle...

13 R. C'est possible. Oui.

14 Q. **[18]** Est-ce qu'il a déjà été discuté, que ce soit  
15 dans le conseil de la SOLIM ou, encore, au niveau  
16 du Fonds, avec différents intervenants de la grande  
17 famille du Fonds, de l'opportunité ou non de faire  
18 affaire avec monsieur Ronald Beaulieu?

19 R. Euh...

20 Q. **[19]** Au-delà du bilan social. Là je comprends qu'on  
21 a vu hier et avant-hier qu'il y a toujours un bilan  
22 social qui va être fait, mais je parle, est-ce  
23 qu'il y a eu des discussions particulières avec le  
24 fait qu'on faisait affaire avec Ronald Beaulieu?

25 R. Oui, dans le cadre où je pense que son passé était

1 connu. Alors donc, les discussions étaient à  
2 l'effet, est-ce que compte tenu de son passé on  
3 fait affaire avec monsieur Beaulieu ou pas? Et les  
4 résultats des discussions étaient à l'effet que,  
5 oui, on connaît son passé mais il a purgé sa peine  
6 et on est confortable donc à continuer à faire  
7 affaire avec quelqu'un qui a purgé sa peine puis  
8 qui refait des affaires.

9 Q. **[20]** O.K. Est-ce que c'était unanime ou il y avait  
10 pas une personne qui était peut-être plus froide à  
11 l'idée de faire affaire avec Ronald Beaulieu, au  
12 niveau du Fonds?

13 R. Au niveau du Fonds, j'étais moins près, évidemment,  
14 du... de la grande famille du Fonds, j'étais plus  
15 chez SOLIM, qui physiquement était pas dans le  
16 même... dans le même bâtiment.

17 Q. **[21]** Dans le Vieux-Montréal (inaudible)?

18 R. On est dans le Vieux-Montréal tandis qu'évidemment,  
19 le Fonds, comme vous savez, est sur Crémazie.  
20 Évidemment, il y avait des ouï-dire, là, mais  
21 c'est... il faut faire attention aux ouï-dire  
22 dans...

23 Q. **[22]** Mais, de façon plus particulière, là, Gaétan  
24 Morin, qui est venu...

25 R. Oui...



1 Q. **[23]** ... ici donner une présentation, est-ce que  
2 lui, par exemple, il était pas un peu plus frileux  
3 à l'idée de...

4 R. Oui, il semblait beaucoup plus frileux à faire  
5 affaire avec monsieur Beaulieu.

6 Q. **[24]** Dans quel contexte il était impliqué dans...  
7 dans quel contexte il a manifesté son...

8 R. Bien, en fait, c'est plus des ouï-dire, là. Mais  
9 c'est dans le contexte de Pascal, où il semblait  
10 plus... plus inconfortable à faire affaire avec  
11 monsieur Beaulieu dans le cadre où... vous  
12 comprenez que dans Pascal il y a deux dossiers,  
13 dossier acquisition du commerce ou, en fait,  
14 partenariat commerce, puis un dossier immobilier,  
15 un partenariat immobilier...

16 Q. **[25]** On va y venir tout à l'heure en détail dans ce  
17 dossier-là. On y arrive dans quelques instants.  
18 Donc, vous avez... pour résumer sur cette question-  
19 là, vous avez entendu dire par d'autres personnes  
20 que lorsque c'était le moment d'investir dans le  
21 dossier Pascal que Gaétan Morin avait été un peu  
22 plus froid à l'idée de s'associer.

23 R. Oui.

24 Q. **[26]** Mais qu'outre monsieur Morin, il semblait pas  
25 y avoir de problème...

1 R. J'ai pas entendu parler que d'autres personnes...

2 Q. **[27]** O.K. Vous souvenez-vous en quelle année...

3 Bon, on va y aller avec le premier dossier, là, on  
4 est en ordre chronologique, Port-Cartier, qui se  
5 trouve à être un centre commercial à Port-  
6 Cartier...

7 R. Oui.

8 Q. **[28]** ... sur la Côte-Nord. L'autre dossier c'est  
9 Pascal, qui était dans l'hôtellerie, dans la  
10 cuisine, je crois?

11 R. C'est ça, oui.

12 Q. **[29]** Qui abritait un immeuble tout près d'ici, sur  
13 St-Urbain. Le troisième dossier c'est le 10-35, là  
14 ce sont des terrains situés à l'angle des  
15 autoroutes 10 et 35?

16 R. Oui.

17 Q. **[30]** Notamment où il y a un bar d'effeuilleuses  
18 pour prendre le terme plus scientifique, le bar  
19 d'effeuilleuses connu sur le 10-35 aussi, qui  
20 évidemment fait l'objet... qui va l'objet des  
21 questions, éventuellement. Donc, on y va avec le  
22 Port-Cartier, donc le centre commercial à Port-  
23 Cartier. Je crois que... corrigez-moi si je me  
24 trompe, mais vous étiez impliqué à titre de  
25 directeur à l'investissement dans ce dossier, en

1           deux mille trois (2003)?

2           R. Oui, c'est exact.

3           Q. **[31]** À ce moment-là, est-ce que vous vous souvenez  
4           si Ronald Beaulieu avait eu des démêlés avec la  
5           justice?

6           R. À cette période-là, je... c'était connu,  
7           effectivement, qu'il avait eu des démêlés avec la  
8           justice. C'était même dans les journaux, ça avait  
9           paru dans les journaux.

10          Q. **[32]** Peut-être vous rafraîchir la mémoire. Si je  
11          vous suggérais plutôt que ça serait... son dossier  
12          criminel aurait débuté, là, en février deux mille  
13          quatre (2004), donc légèrement après l'approbation  
14          du dossier Pascal, ça serait possible?

15          R. C'est possible. Donc, à ce moment-là, si je... la  
16          seule façon que j'ai appris, que j'ai pu apprendre  
17          les vrais démêlés avec la justice de monsieur  
18          Beaulieu c'est avec les journaux.

19          Q. **[33]** O.K.

20          R. Donc, je l'ai appris, donc, après l'autorisation ou  
21          à cette période-là, lors de la parution dans les  
22          journaux.

23          Q. **[34]** Est-ce que vous vous souvenez si ça a fait  
24          l'objet de discussion le fait qu'une personne avec  
25          qui vous veniez de faire un projet celui de Port-

1           Cartier était accusé...

2           R. Oui, monsieur Marion en avait parlé, à ce moment-  
3           là, il était président de SOLIM, il en avait parlé,  
4           à ce moment-là, il nous avait parlé effectivement :  
5           « Écoute, Beaulieu vient de sortir, c'est un de nos  
6           partenaires, un des propriétaires. » Et il  
7           devait... il devait s'informer évidemment de la  
8           situation par la suite et j'ai pas eu d'autres  
9           nouvelles. Il a sans doute évidemment fait des  
10          démarches, à ce moment-là, pour avoir la réponse.  
11          Mais la réponse qu'on a obtenue est celle que je  
12          vous ai mentionnée tantôt, c'est que bon oui  
13          effectivement c'est vrai, mais il a purgé sa peine  
14          puis il est en affaires maintenant. On continue, on  
15          rappelle pas le prêt, on continue à faire affaires  
16          avec lui.

17          (09:44:17)

18          LA PRÉSIDENTE :

19          Q. **[35]** Qui a décidé de ça?

20          R. Bien c'est dans la période où monsieur Marion était  
21          président. Donc, je comprenais que les instructions  
22          à cette période-là était de continuer avec monsieur  
23          Beaulieu comme emprunteur.

24          Q. **[36]** C'était monsieur Marion qui a décidé, à ce  
25          moment-là, de continuer avec lui?

1 R. Bien c'était mon patron immédiat, à ce moment-là,  
2 je sais pas de qui il...

3 Q. [37] Il tenait ses instructions?

4 R. Oui. C'est ça.

5 Q. [38] O.K.

6 Me SIMON TREMBLAY :

7 Q. [39] Sauf qu'encore une fois je comprends que ça  
8 fait une dizaine d'années peut-être pour vous  
9 rafraîchir la mémoire. Madame Blanchette, l'onglet  
10 67, ça se trouve être le plumitif de monsieur  
11 Ronald Beaulieu. On voit que la date d'ouverture,  
12 si on peut voir en haut à droite, date d'ouverture  
13 du dossier, d'ailleurs on voit avec le numéro de  
14 cour, deux mille quatre (2004), à la fin.

15 Donc, c'est le vingt-quatre (24) février  
16 deux mille quatre (2004). Et si on voit à l'entrée  
17 2 du plumitif, si, Madame Blanchette, vous pouvez  
18 descendre légèrement ici en jaune. Donc, on voit  
19 qu'il y a un plaidoyer de culpabilité et des arrêts  
20 inconditionnels des procédures dans les autres  
21 dossiers, le quinze (15) décembre. Si, Madame  
22 Blanchette, vous pouviez juste tasser le curseur.  
23 Oui, on voit bien le quinze (15) décembre deux  
24 mille quatre (2004).

25 Corrigez-moi si je me trompe, Monsieur

1 Gionet, mais, à ce moment-là, vous êtes président-  
2 directeur général en décembre deux mille quatre  
3 (2004)?

4 R. En décembre deux mille quatre (2004), oui, peut-  
5 être par intérim, moi du moins j'occupais...

6 Q. **[40]** Mais vous êtes...

7 R. Oui, j'étais en poste comme président.

8 Q. **[41]** Comme je vous disais, je comprends que ça fait  
9 une dizaine d'années?

10 R. Oui.

11 Q. **[42]** Peut-être avec cet... cet élément factuel  
12 rafraîchir votre mémoire, si je vous pose la même  
13 question, là, la question de la présidente, pardon,  
14 donc, qui avait décidé que nous allions continuer  
15 avec cet investissement-là alors que vous étiez  
16 pdg, est-ce que c'est vous ou c'est le conseil en  
17 d'autres termes?

18 R. En deux mille quatre (2004), le prêt était déjà  
19 fait.

20 Q. **[43]** Non, je comprends, le prêt est déjà fait. La  
21 question de madame la présidente c'est lorsque le  
22 prêt est fait en deux mille trois (2003) on va  
23 déposer l'autorisation dans quelques instants et on  
24 voit que quelques mois plus tard monsieur Ronald  
25 Beaulieu se fait accuser, donc, le ou vers le

1 vingt-quatre (24) février deux mille quatre (2004),  
2 à ce moment-là, vous êtes toujours directeur à  
3 l'investissement parce que la preuve, à ce moment-  
4 ci, tant du témoignage de monsieur Marion,  
5 Thériault et de vous, c'est qu'au printemps deux  
6 mille quatre (2004) il y a le changement de garde?

7 R. Hum, hum.

8 Q. **[44]** Mais ce qu'on constate de ce document-là c'est  
9 qu'en décembre deux mille quatre (2004), il y a un  
10 plaidoyer de culpabilité, ça veut donc dire  
11 lorsqu'on parle de réhabilitation, on parle de  
12 dette payée à la société, on doit quand même  
13 attendre, parce que tout le monde est présumé  
14 innocent, donc, on doit quand même attendre au  
15 quinze (15) décembre deux mille quatre (2004) avant  
16 de tirer quelque conclusion que ce soit. Donc, à ce  
17 moment-là, la preuve me semble claire que vous êtes  
18 président-directeur général?

19 R. Oui.

20 Q. **[45]** Je crois que vous l'êtes de façon permanente,  
21 mais même si vous l'êtes de façon intérimaire...

22 R. Oui.

23 Q. **[46]** ... vous l'êtes quand même?

24 R. Oui.

25 Q. **[47]** Donc, et je vous excuse dans le sens que ça

1 fait dix ans, donc, je comprends que c'est pas  
2 évident de se rappeler de tous ces éléments  
3 factuels-là, mais sachant maintenant que c'est  
4 lorsque vous êtes en poste que monsieur Beaulieu va  
5 plaider coupable, est-ce que vous êtes en mesure de  
6 répondre maintenant à la question de madame la  
7 présidente qui était la suivante : donc, une fois  
8 que monsieur Beaulieu plaide coupable, qui va  
9 décider de continuer malgré le plaidoyer de  
10 culpabilité, qui va décider de continuer dans cet  
11 investissement-là? Est-ce que c'est au niveau de la  
12 direction générale, donc, à votre niveau ou c'est  
13 plutôt le conseil qui va décider de poursuivre  
14 l'investissement, de ne pas rappeler  
15 l'investissement ou de ne pas faire de vagues avec  
16 cet incident-là ou cette accusation-là?

17 R. En fait il n'y a même pas eu de discussion de  
18 rappel de prêt. En deux mille quatre (2004), je  
19 vois bien le document, mais il a jamais eu de  
20 discussion.

21 LA PRÉSIDENTE :

22 Q. **[48]** Donc, quand vous nous dites qu'ils ont décidé  
23 de continuer parce qu'il avait purgé sa peine ou  
24 quelque chose comme ça, c'est...

25 R. C'est évidemment...



1 Q. **[49]** ... c'est faux?

2 R. ... c'est suite...

3 Q. **[50]** C'est peut-être un des dossiers qui a coûté  
4 son poste à monsieur Marion?

5 R. Hum. Parce qu'effectivement, moi, évidemment, le  
6 document que j'ai devant moi, c'est la première  
7 fois que je le vois mais effectivement, c'est  
8 les... plus l'article des journaux qui a fait  
9 l'objet d'un débat, quand c'est sorti dans les  
10 journaux et la réponse ou l'explication était faite  
11 de continuer parce qu'on considérait qu'il avait  
12 purgé sa peine donc en deux mille quatre (2004), à  
13 cette période-là, lorsqu'il a plaidé coupable, il y  
14 a pas eu de débat, discussion, c'est pas venu sur  
15 le tapis.

16 Q. **[51]** Mais c'est pas monsieur Marion qui a décidé  
17 ça? C'est peut-être le dossier, un des dossiers qui  
18 a coûté son poste à monsieur Marion?

19 R. Peut-être. En décembre deux mille quatre (2004),  
20 bien je pense qu'il était déjà parti.

21 (09:49:02)

22 Me SIMON TREMBLAY :

23 Q. **[52]** Oui, il avait quitté à ce moment-là. Mais la  
24 question demeure, disons, la décision est prise de  
25 continuer, les raisons, qu'elles soient bonnes ou

1 non, c'est parce que la personne a payé sa dette à  
2 la société, donc ça se passe fin deux mille quatre  
3 (2004), début deux mille cinq (2005), la question  
4 c'est, est-ce que cette décision-là de continuer,  
5 est-ce qu'elle vient du conseil de la SOLIM ou elle  
6 vient de la direc... de votre département, donc  
7 vous, en tant que pdg, vous décidez de votre propre  
8 chef de continuer avec ce dossier-là, il y a pas de  
9 problème, il a plaidé coupable puis il va purger sa  
10 peine ou plutôt ça vient du conseil?

11 R. Enfin, c'est ça que je disais, il y a pas vraiment  
12 eu de discussions au conseil, il y a pas eu de  
13 débat sur l'état de fait, écoutez, un de nos  
14 partenaires ou nos emprunteurs, dans ce cas-là  
15 c'est pas un partenaire mais un emprunteur, vient  
16 de plaider coupable, qu'est-ce qu'on fait? Il y a  
17 même pas eu de débat, il y a pas eu de discussions.

18 Q. **[53]** O.K.

19 LA PRÉSIDENTE :

20 Q. **[54]** O.K. Alors lors de l'article de journaux... de  
21 journal alors?

22 R. L'article de journal, je me souviens que monsieur  
23 Marion avait un article de journal qui... une  
24 accusation ou une prétention d'accusation qu'il  
25 avait discutée, évidemment, avec... à effet que

1 monsieur Beaulieu était peut-être accusé ou devait  
2 être accusé et enfin, je sais pas évidemment  
3 l'ensemble de la démarche qu'il a faite, mais  
4 l'explication qu'il avait donnée à ce moment-là est  
5 à l'effet que, écoute, il considère que... qu'il a  
6 purgé sa peine. Et on continue, donc je ne sais pas  
7 de qui il avait l'information mais j'ai moi-même  
8 posé la question un peu plus tard, évidemment,  
9 c'est le dossier deux mille quatre (2004), mais on  
10 voit qu'il y a un dossier de Port-Cartier qui...

11 Me SIMON TREMBLAY :

12 Q. **[55]** oui, oui, ça revient, là.

13 R. Oui. O.K.

14 Q. **[56]** Bien allez-y, justement, quand que... le  
15 dossier va revenir à Port-Cartier ou... dans le  
16 cadre du 10-35 qu'il va revenir?

17 R. Oui.

18 Q. **[57]** O.K. Bon, on va en parler dans le cadre du 10-  
19 35, donc on va produire cette pièce-là sous 112P-  
20 12...

21 LA GREFFIÈRE :

22 1218.

23 Me SIMON TREMBLAY :

24 1218 et je vais demander cette fois-ci à madame  
25 Blanchette d'exhiber l'onglet 36, s'il vous plaît.

1 112P-1218 : Plumitif de Ronald Beaulieu

2

3 Q. **[58]** C'est au cahier à votre gauche, peut-être  
4 regarder un peu le document, monsieur Gionet,  
5 c'est... il s'agit de l'entente de prêt  
6 participatif intervenu entre Les immeubles  
7 Beaubert, qui, corrigez-moi si je me trompe, mais  
8 était, là, l'investisseur en lien avec le... le  
9 projet du centre commercial à Port-Cartier?

10 R. Oui.

11 Q. **[59]** Et la SOLIM. On voit que c'est un document,  
12 là, qui est daté, si on va à la seconde page, là,  
13 du vingt-neuf (29) août, vingt-huit (28), vingt-  
14 neuf (29) août deux mille trois (2003). On voit  
15 « Guy Gionet, directeur », donc je présume c'est  
16 directeur de l'investissement à ce moment-là?

17 R. Oui, effectivement.

18 Q. **[60]** En deux mille trois (2003)? Et on voit  
19 « Emprunteur, la Société en commandite Les  
20 immeubles Beaubert » et « La caution, Ronald  
21 Beaulieu ».

22 R. Oui.

23 Q. **[61]** Pouvez-vous prendre quelques instants pour  
24 lire la première page du document et après ça,  
25 j'aurai quelques questions pour vous? Donc est-ce

1           que je me... c'est quoi ce document-là exactement?

2           R. C'est l'autorisation...

3           Q. **[62]** Oh, vous n'êtes pas à la bonne page, c'est  
4           l'onglet 36, c'est le suivant.

5           R. Oh, excusez-moi.

6           Q. **[63]** Non, c'est moi, j'ai peut-être pas été clair,  
7           je m'excuse.

8           R. O.K.

9           Q. **[64]** On va venir à 35 après, donc...

10          R. Hum hum.

11          Q. **[65]** ... vous aurez ça en mémoire. 36, vous  
12          reconnaissez ce document-là?

13          R. Oui.

14          Q. **[66]** Ce document-là, c'est... dans le fond c'est  
15          l'entente entre Beaubert pour Port-Cartier et la  
16          SOLIM?

17          R. Oui.

18          Q. **[67]** Pour le prêt en question?

19          R. Oui.

20          Q. **[68]** Donc, on va la déposer sous la cote suivante,  
21          112P-1219.

22          (09:53:31)

23

24          112P-1219 : Entente de prêt participatif entre SEC  
25          les Immeubles Beaubert et SEC SOLIM du

1 28 août 2003

2

3 Q. **[69]** Et en lien avec ce document-là, il y a  
4 l'onglet 35, qui je crois est l'autorisation du  
5 conseil, parce qu'on a vu que le document précédent  
6 était sujet à l'autorisation par le conseil de la  
7 SOLIM. Et ça, corrigez-moi si je me trompe encore  
8 une fois, mais c'est bel et bien le document  
9 d'autorisation de la SOLIM?

10 R. Oui, c'est exact.

11 Q. **[70]** Du conseil. Est-ce qu'il y a une raison  
12 particulière pourquoi le nom de Ronald Beaulieu  
13 n'apparaît pas du tout dans le document présenté au  
14 conseil d'administration de la SOLIM? Est-ce que  
15 c'est parce qu'il était caution? Parce qu'on a vu  
16 qu'à 36, il a signé comme caution. Mais en tant que  
17 caution, il est quand même, en quelque sorte, il  
18 est débiteur de la dette éventuelle.

19 R. Sans doute que, Immeubles Beaubert est sans doute  
20 le propriétaire en titre.

21 Q. **[71]** Oui, O.K.

22 R. Et la personne contact c'était sans doute la  
23 personne...

24 Q. **[72]** Le représentant d'Immeubles Beaubert?

25 R. Le représentant d'Immeubles Beaubert.

1 Q. [73] Mais est-ce que c'est fréquent de voir ce  
2 qu'on a vu au document précédent, que monsieur  
3 Beaulieu était la caution, avait cautionné le prêt?

4 R. Oui.

5 Q. [74] Mais puisque c'est une caution, est-ce que  
6 c'est l'explication pourquoi on ne le retrouve pas  
7 dans l'autorisation du conseil, bien qu'il soit  
8 quand même l'équivalent d'un débiteur en cas de  
9 défaut d'Immeubles Beaubert?

10 R. Oui, parce qu'on indique effectivement la personne  
11 contact, le président des Immeubles Beaubert en  
12 titre.

13 Q. [75] Mais ma question c'est l'explication pourquoi  
14 il n'y a aucune mention de Ronald Beaulieu?

15 R. Parce qu'il est également caution dans le document  
16 que vous avez vu.

17 Q. [76] Mais vous êtes d'accord avec moi que votre but  
18 c'est de structurer et de garantir les ententes,  
19 donc si compte tenu qu'on a quand même une caution,  
20 donc un débiteur supplémentaire en cas de défaut du  
21 débiteur principal, à ce moment-là ce serait... il  
22 n'est pas d'usage de mettre dans l'autorisation  
23 d'informer le conseil d'administration qu'en plus  
24 des Immeubles Beaubert on a une caution en Ronald  
25 Beaulieu?

1 R. Je ne le vois pas dans le document, mais compte  
2 tenu évidemment du document d'entente du prêt  
3 participatif, ils avaient donc accès à l'entente de  
4 prêt participatif avec la caution de...

5 Q. [77] Qui est en annexe avec l'autorisation?

6 R. Bien, de mémoire...

7 Q. [78] Donc, ils pouvaient le voir comme ça. On va  
8 produire également l'onglet 35.

9 LA GREFFIÈRE :  
10 1220.

11  
12 112P-1220 : Autorisation d'investissement de la  
13 Galerie des Îles de Port-Cartier par  
14 SOLIM II du 12 septembre 2033.

15  
16 Me SIMON TREMBLAY :

17 Q. [79] Est-ce que vous vous souvenez, Monsieur  
18 Gionet, à quel moment, je ne dirais pas que le prêt  
19 a été rappelé, mais à quel moment ce prêt-là s'est  
20 terminé? Est-ce que c'était pendant votre  
21 présidence?

22 R. Oui. Il y a eu un remboursement de prêt quelques  
23 années après le prêt. Donc, c'est... Je ne me  
24 souviens pas de la date de remboursement, mais ça a  
25 été fait durant ma présidence.



1 Q. [80] Savez-vous si c'était au bénéfice d'un autre  
2 prêteur ou c'était seulement... ou le débiteur a  
3 été en mesure de rembourser le prêt tout  
4 simplement?

5 R. Je ne me souviens pas. Dans le cadre d'un  
6 refinancement, vous parlez?

7 Q. [81] Oui, s'il y a eu un refinancement par un autre  
8 débiteur ou...

9 R. C'est sans doute possible. C'est normalement la  
10 façon de faire, un refinancement global qui reprend  
11 l'ensemble des financements en place. Mais dans ce  
12 cas-là, je ne peux pas vous dire...

13 Q. [82] Vous ne vous en souvenez pas?

14 R. Je ne m'en souviens pas.

15 Me ANDRÉ RYAN :

16 Je m'excuse, Maître Tremblay. Je voulais vérifier  
17 le document, ce que j'ai fait il y a un instant. À  
18 sa face même, l'autorisation d'investissement de  
19 Port-Cartier semble incomplète, en ce sens qu'on  
20 réfère à l'annexe A, et l'annexe A n'y est pas  
21 jointe. Et généralement, je... peut-être qu'on  
22 pourrait poser la question au témoin, j'ai  
23 l'impression que des fois les garanties  
24 additionnelles auxquelles vous avez fait référence,  
25 on peut les retrouver dans les annexes.

1 Me SIMON TREMBLAY :

2 Bien, c'est l'objet du témoignage, à l'effet que  
3 notamment la pièce précédente, l'entente de prêt  
4 participatif où on voit l'implication de monsieur  
5 Beaulieu était selon toute vraisemblance annexée à  
6 cette autorisation-là.

7 Me ANDRÉ RYAN :

8 Et c'est pour ça que je vous dis, là, quand vous  
9 dites qu'on ne retrouve pas le nom de la caution et  
10 tout ça à l'autorisation, puisque l'autorisation  
11 est incomplète ça semble indiquer peut-être que ça  
12 serait dans les annexes qui ne sont pas là.

13 Me SIMON TREMBLAY :

14 C'est la réponse du témoin.

15 Me ANDRÉ RYAN :

16 O.K. Je voulais juste m'en assurer.

17 Me SIMON TREMBLAY :

18 C'est bien ce que le témoin a dit.

19 Me ANDRÉ RYAN :

20 Je m'excuse, j'ai dû sortir pour aller chercher les  
21 documents.

22 Me SIMON TREMBLAY :

23 Pas de problème. Merci encore une fois.

24 Q. **[83]** Autre chose de particulier à souligner dans le  
25 dossier Port-Cartier?

1 R. Non.

2 Q. [84] Ça va? Les deux prochains dossiers, on va  
3 s'attarder un peu plus. Premièrement, le dossier  
4 Hôtellerie et fournitures Pascal.

5 R. Oui.

6 Q. [85] C'est quand la première fois que vous entendez  
7 parler de ce dossier-là?

8 09:58:20

9 Me ANDRÉ RYAN :

10 Madame la Commissaire, sur ce dossier, je m'en  
11 voudrais de ne pas vous mentionner qu'il ne s'agit  
12 aucunement d'un dossier qui est dans l'objet du  
13 mandat de la Commission, à savoir qu'il s'agit d'un  
14 prêt commercial à une entreprise qui fait affaires  
15 dans le secteur des équipements d'hôtellerie et de  
16 restaurants et donc qui a aucun lien apparent avec  
17 l'industrie de la construction sur laquelle vous  
18 êtes chargée d'enquêter.

19 Me SIMON TREMBLAY :

20 Je vais pouvoir répondre très facilement à  
21 l'objection, bien ce que je qualifie d'objection de  
22 maître Ryan. Si on peut exposer, Madame Blanchette,  
23 l'onglet 63, en haut de la deuxième page. Parce  
24 qu'il faut comprendre, Madame la Présidente, ce  
25 prêt-là se fait en deux temps. Premièrement il y a

1 effectivement l'entreprise qui siè... qui loue les  
2 locaux de l'immeuble en question qui sera financé à  
3 même le Fonds et ensuite la SOLIM va financer  
4 l'achat, bien les options qui sont en lien avec un  
5 achat éventuel de l'immeuble. Et ce qu'on voit à  
6 l'écran, c'est l'autorisation pour l'achat éventuel  
7 de l'immeuble et on voit en haut de la deuxième  
8 page, Madame Blanchette, à la troisième ligne.  
9 L'immeuble existant qu'on veut acheter pour trois  
10 point six millions (3,6 M\$) on va le voir dans  
11 quelques instants, sera éventuellement démolie pour  
12 permettre un projet de développement. Donc  
13 clairement ici l'implication de la SOLIM, et ça  
14 transpire de l'ensemble des documents en lien avec  
15 cette autorisation-là, démontre que l'objectif et  
16 la raison pourquoi la SOLIM investissait dans ce  
17 projet-là au niveau de l'immeuble et de la SOLIM,  
18 c'était dans l'optique qu'il y avait un projet de  
19 développement.

20 Je suis d'accord peut-être avec mon  
21 confrère et ce, uniquement pour les fins du débat,  
22 que la première autorisation du Fonds qui est par  
23 rapport à Hôtellerie Pascal est peut-être plus  
24 indirecte, le lien, sauf que c'est dans l'optique,  
25 on regarde ce financement-là dans l'optique de voir

1 les financements subséquents de la SOLIM d'une part  
2 et d'autre part, de l'implication de monsieur  
3 Ronald Beaulieu, ami de Jocelyn Dupuis dont on  
4 connaît les fréquentations par la preuve qui a déjà  
5 été présentée devant vous, notamment par des  
6 enquêteurs de la Commission et de la Sûreté du  
7 Québec.

8           Donc dans ces circonstances-là, compte tenu  
9 le fardeau qu'on a de la pertinence raisonnable, je  
10 pense pas que c'est exagéré de notre part d'aller  
11 poser quelques questions pour savoir premièrement  
12 comment a lieu le premier financement et surtout  
13 comment monsieur Gionet, qui est à la SOLIM, et qui  
14 va financer le projet dans un contexte de projet de  
15 développement, va prendre connaissance de ce  
16 dossier-là qui est qualifié par Yvon Bolduc, le  
17 président actuel du Fonds de solidarité, comme  
18 étant un dossier toxique.

19 Me ANDRÉ RYAN :

20 Avec votre permission, très brièvement, je voudrais  
21 faire trois remarques. La première c'est que dans  
22 le cadre des échanges que nous avons eus avec les  
23 procureurs de la Commission, nous avons choisi la  
24 transparence à savoir que nous allons communiquer  
25 les documents qui étaient demandés en signalant à

1 mon confrère, maître Tremblay entre autres, et aux  
2 autres procureurs impliqués, que nous ferions les  
3 représentations en temps opportun, ce que je fais  
4 aujourd'hui. C'est ce qui vous permet aujourd'hui  
5 d'avoir les documents devant vous afin de prendre  
6 la décision.

7 Dans un second temps, je fais écho à la  
8 remarque de mon confrère à savoir qu'il s'agit non  
9 pas d'un seul dossier mais bien de deux dossiers  
10 d'investissement. Le premier, celui de  
11 Hôtellerie... Équipement d'hôtellerie et de  
12 restauration Pascal est un dossier d'investissement  
13 fait par le Fonds de solidarité dans le cadre  
14 d'injection de capitaux en vue d'acquérir un fond  
15 de commerce dont les activités sont décrites, là,  
16 par la raison sociale de l'entreprise, à savoir  
17 commerce d'équipement de restaurants et  
18 d'hôtellerie.

19 Dans un second temps, et près de deux ans  
20 plus tard ou enfin, un an et demi plus tard, il y a  
21 un dossier de nature immobilière qui est envisagé  
22 et qui lui est fait par la SOLIM. Donc ce sont bel  
23 et bien deux dossiers distincts où on établira  
24 effectivement, puisqu'il s'agit du même  
25 entrepreneur et du même bâtiment au sein duquel le

1 commerce est exploité, il y aura des clauses de  
2 défaut croisées qui seront faites mais il faut les  
3 considérer comme étant deux dossiers distincts.

4 Dans un troisième temps, et c'est ma  
5 dernière remarque, la définition de la construction  
6 qui est... apparaît à l'article 10.d) des règles de  
7 procédure que vous avez adoptées, avec laquelle je  
8 suis certain que vous êtes très familier, parle  
9 de... d'une activité qui comprend l'érection, la  
10 reconstruction, la démolition, la réparation ou la  
11 rénovation d'un bâtiment ou d'un ouvrage de génie  
12 civil. Dans le cas qui nous occupe, il y a une  
13 acquisition qui a été faite en vue de faire ça mais  
14 il y a aucuns travaux dans la période de couverture  
15 de la Commission à savoir jusqu'à ce jour, il y a  
16 aucuns travaux de cette nature-là, aucun travail de  
17 cette nature-là qui a été accompli.

18 Alors pour ces raisons, je vous sou mets  
19 respectueusement, avec attentes raisonnables, que  
20 le dossier de service d'Équipement d'hôtellerie et  
21 de restauration Pascal ne fait pas l'objet du  
22 mandat de la Commission et se trouve donc hors  
23 juridiction.

24 (10:03:08)

25

1 Me SIMON TREMBLAY :

2 Si vous me permettez, rapidement d'ajouter. Comment  
3 j'ai expliqué d'emblée, il n'est pas mon intention  
4 de faire l'autopsie du dossier Pascal quant à son  
5 volet au Fonds de solidarité, d'ailleurs ce n'est  
6 pas nécessairement le meilleur témoin que j'aurais  
7 devant moi pour ce faire. Sauf, comme j'ai  
8 expliqué, c'est le contexte. Parce qu'on va voir,  
9 avec les réponses des témoins, du moins celles  
10 qu'on s'attend en fonction de l'information qu'on  
11 a, que ce sera monsieur Bolduc qui soumettra le  
12 dossier et qui, peut-être, fera des pressions de  
13 façon à ce que le dossier puisse être financé.

14 Donc, c'est dans un contexte introductif  
15 qu'on va parler du premier dossier. Et, encore une  
16 fois, j'ai pas l'intention de m'y attarder. Et il  
17 ne faut pas non plus voir avec des oeillères le  
18 mandat de la Commission, les définitions qui sont  
19 données. Ici, clairement, il y avait un projet de  
20 développement puis c'est la raison pourquoi qu'on  
21 investit. S'il ne s'est pas concrétisé c'est pour  
22 des raisons X et Y, qui seront pas nécessairement  
23 pertinentes d'évaluer. Mais si, effectivement, il y  
24 a... dans le rapport final on parle, de façon  
25 extensive, du dossier Pascal et d'hôtellerie en



1        tant que tels, peut-être, je dis bien peut-être,  
2        c'est pour les fins du débat puis mon confrère  
3        pourra faire valoir un point. Mais on est au stade  
4        de l'enquête ici, je pose des questions dans un  
5        contexte. Je ne pense pas que quelques questions  
6        pour savoir d'où provient le dossier Pascal...  
7        parce que c'est pas un dossier qui arrive pour la  
8        première fois à la SOLIM, il passe d'abord par le  
9        Fonds, je ne pense pas que c'est excessif de notre  
10       part puis qu'on dépasse notre mandat de façon à ce  
11       que vous accueilliez l'objection de maître Ryan.  
12       Donc, dans les conséquences, je vous demanderais à  
13       tout le moins de la prendre sous réserve, de voir  
14       quelles seront les réponses du témoin et... ou  
15       encore, tout simplement, de la rejeter.

16       LA PRÉSIDENTE :

17       Alors, le fardeau de preuve qui doit être présentée  
18       en est une de pertinence raisonnable. Une preuve  
19       s'examine toujours dans son ensemble et, à l'heure  
20       où on se trouve, nous... j'estime que les  
21       explications fournies par maître Tremblay  
22       m'apparaissent raisonnables et logiques. Et donc,  
23       dans les circonstances, je vais prendre votre  
24       objection sous réserve, Maître Ryan.

25

1 Me ANDRÉ RYAN :

2 Merci.

3 Me SIMON TREMBLAY :

4 Q. **[86]** Donc, Monsieur Gionet, c'est... dans quel  
5 contexte entendez-vous parler pour la première fois  
6 du dossier Pascal dans son ensemble? Donc, je  
7 comprends que, Pascal, il y a deux volets, on vient  
8 d'en faire état, là, de façon extensive, donc qui  
9 est l'aspect hôtellerie, donc le fonds de commerce,  
10 qui loue les locaux de l'immeuble, il y a également  
11 l'immeuble. Donc, quand je parle de Pascal, je  
12 parle de tout ce qui se passe tant au niveau  
13 locatif qu'au niveau immobilier. Et, compte tenu  
14 des commentaires que je viens de faire, on ne va  
15 pas s'attarder non plus sur le dossier hôtellerie,  
16 mais c'est évidemment juste savoir, vous, ce  
17 dossier-là, devient dossier ou devient projet à  
18 partir de quel moment et, surtout, dans quel  
19 contexte?

20 R. En fait, les premières personnes qui me rencontrent  
21 pour discuter du dossier Pascal c'est monsieur  
22 Dupuis et monsieur Beaulieu. Qui m'expliquent,  
23 évidemment, déjà être locataires, partenaires avec  
24 le Fonds d'une entreprise dont le bail a une option  
25 d'acquisition. Une option qui permet d'acquérir

1 le... l'immeuble. Il demande, évidemment, si on a  
2 de l'intérêt, si on veut, évidemment, devenir  
3 partenaire avec lui pour acquérir l'immeuble, en  
4 vertu de l'option qu'ils peuvent exercer dans le  
5 bail avec le propriétaire actuel.

6 Q. [87] Ça veut dire que, dans le bail, ils ont  
7 l'option d'acheter l'immeuble qu'ils louent?

8 R. Effectivement.

9 Q. [88] Parfait. Donc, c'est monsieur Dupuis et  
10 monsieur Beaulieu. À quel moment vous approchent-  
11 ils, est-ce que vous vous en souvenez? Peut-être  
12 pour donner une idée, là, la première autorisation  
13 d'investissement est préparée le treize (13) juin  
14 deux mille huit (2008), donc, nécessairement, ça va  
15 être avant ça. Est-ce que vous vous souvenez quand  
16 exactement?

17 R. Je me souviens pas vraiment, mais je dirais au  
18 printemps. La période printemps, sans doute.

19 Q. [89] O.K. Vous donc, monsieur Dupuis, monsieur  
20 Beaulieu vous rencontrent, vous approchent  
21 relativement à ce dossier-là. On a compris que la  
22 façon de faire... là on parle d'un dossier en... un  
23 dossier concret, là, on parle pas d'une rencontre  
24 exploratoire comme avec monsieur Borsellino ou avec  
25 monsieur Desjardins, qu'on a vu hier?

1 R. Oui.

2 Q. [90] Donc, on parle d'un projet. Donc,  
3 nécessairement, il va falloir aller chercher  
4 l'approbation de monsieur Lavallée ou de monsieur  
5 Bolduc. Qui est donc le porteur de ballon pour ce  
6 dossier-là?

7 R. En fait, dans ce dossier-là, on avait... j'avais  
8 des rencontres dans d'autres circonstances,  
9 d'autres événements avec monsieur Yvon Bolduc.  
10 Compte tenu, évidemment, que le Fonds avait déjà  
11 financé et est partenaire, évidemment j'ai discuté  
12 de la rencontre que j'ai eue avec monsieur Beaulieu  
13 et monsieur Dupuis concernant la possibilité  
14 d'acquérir cet immeuble-là. Il m'a dit :  
15 « Effectivement, par la localisation, c'est un  
16 excellent investissement et surtout si on peut  
17 sécuriser l'investissement qu'on a déjà en place,  
18 la meilleure façon c'est dans doute de devenir  
19 propriétaire ou copropriétaire dans l'immeuble. Et  
20 particulièrement si on peut mettre un défaut croisé  
21 entre le bail en place et le partenariat  
22 d'acquisition de l'immeuble. » Donc...

23 Q. [91] Juste pour être sûr que tout le monde se  
24 comprenne quand vous dites « défaut croisé », je  
25 sais ce que vous voulez dire...

1 R. Oui.

2 Q. **[92]** ... mais quand vous dites « défaut croisé »  
3 pour être certain qu'on se comprenne tous, qu'est-  
4 ce que vous voulez dire?

5 R. Donc, si on devient propriétaire avec une entité,  
6 une entité qui... dont le partenariat est composé  
7 de SOLIM et monsieur Beaulieu, même si c'est le  
8 même partenariat, c'est une autre entité qui est  
9 locataire, qui détient un bail, qui détient une  
10 option d'acquisition. Donc, monsieur Beaulieu a la  
11 capacité donc d'exercer cette option-là et  
12 transférer cette option d'achat, là, à la nouvelle  
13 entité qui est créée pour l'acquisition.

14 Q. **[93]** Dans laquelle vous êtes...

15 R. Donc, le défaut...

16 Q. **[94]** Dans laquelle la SOLIM sera partenaire?

17 R. Oui, c'est ça. Donc, le défaut croisé est à l'effet  
18 que dans le partenariat acquisition du terrain on  
19 demande au locataire, qui est l'autre entité, que  
20 s'il ne paie pas le loyer, est en défaut au niveau  
21 de son bail, il devient en défaut du partenariat de  
22 détention de l'immeuble. Donc, il perd ses droits  
23 ou sa participation dans l'immeuble.

24 Q. **[95]** Donc, c'est ce qui est discuté avec monsieur  
25 Bolduc. Est-ce qu'on discute également du fait de

1           qui est derrière ce projet-là, que c'est Ronald  
2           Beaulieu?

3       R. Oui, oui, bien, en fait il était au courant  
4       puisque'il avait déjà fait l'objet déjà d'un prêt  
5       avec monsieur Beaulieu pour, enfin le même  
6       environnement, évidemment c'est l'opération  
7       commerciale qui est locataire dans l'immeuble.

8       Q. **[96]** Est-ce que vous discutez avec monsieur Bolduc,  
9       Yvon toujours, de qui est derrière ce projet-là, le  
10      fait que c'est monsieur Beaulieu d'une part, mais  
11      monsieur Dupuis, puis de la façon dont ce dossier-  
12      là a été rentré au Fonds dans le temps en deux  
13      mille six (2006)?

14     R. Non, mais évidemment j'informe monsieur Yvon Bolduc  
15     qu'effectivement le dossier a été présenté par  
16     monsieur Dupuis et monsieur Beaulieu. On a pas  
17     discuté évidemment sur le prêt ou qui avait  
18     supporté le prêt initial dans la partie commerciale  
19     de l'investissement.

20     Q. **[97]** Il y a pas eu, bref, il y a pas eu de  
21     discussion plus que ça par rapport à ce que c'est  
22     un dossier de monsieur Beaulieu ou c'est un dossier  
23     amené par monsieur Dupuis avec monsieur Bolduc, à  
24     ce moment-là?

25     R. Non.

1 Q. **[98]** Est-ce que monsieur Bolduc, lui, est-ce qu'il  
2 vous confirme qu'il a parlé ou est-ce qu'il discute  
3 avec vous du fait qu'il a parlé avec monsieur  
4 Dupuis puis que tout est beau, est-ce qu'il vous  
5 fait état des discussions qu'il a eues avec  
6 monsieur Dupuis?

7 R. Non.

8 Q. **[99]** Avant d'y aller avec les pièces, on va  
9 écouter, on va y aller avec une première écoute  
10 électronique, c'est l'onglet 29. Donc, pendant que  
11 ma collègue distribue aux parties les  
12 transcriptions, on va commencer par coter les  
13 pièces, Madame la greffière.

14 LA GREFFIÈRE :  
15 1221.1, 1221.2.

16  
17 112P-1221.1 : Écoute électronique 08-0081\_891  
18 du 24 avril 2008

19  
20 112P-1221.2 : Transcription de l'écoute  
21 électronique 08-0081\_891 du 24  
22 avril 2008

23  
24 Q. **[100]** Et je m'affaire donc, pendant que madame  
25 Blanchette et ma collègue distribuent, donc, à

1 contextualiser l'écoute. C'est une écoute cette  
2 fois-ci entre vous, Guy Gionet et Jocelyn Dupuis.  
3 Fait intéressant, Ronald Beaulieu est avec monsieur  
4 Dupuis et au courant de la conversation monsieur  
5 Dupuis va passer le combiné à monsieur Beaulieu  
6 pour qu'il vous parle avec vous. Cette  
7 conversation-là a lieu le vingt-quatre (24) avril  
8 deux mille huit (2008).

9 Je rappelle pour les fins de contextualisa-  
10 tion que la première autorisation d'investissement  
11 au niveau de la SOLIM va être le treize (13) juin  
12 deux mille huit (2008). Donc, quelques semaines  
13 auparavant, donc, il y a une conversation qui dure  
14 une quinzaine de minutes et qui a lieu, là, à deux  
15 heures trente (2 h 30), au milieu de l'après-midi.  
16 Donc, Madame Blanchette, si vous pouvez y aller.

17

18 ÉCOUTE D'UNE CONVERSATION TÉLÉPHONIQUE

19

20 (10:27:34)

21 Q. [101] Corrigez-moi si je me trompe Monsieur Gionet  
22 mais dans ce contexte-là, la lettre que monsieur  
23 Beaulieu cherche, parce que monsieur Beaulieu à ce  
24 moment-là, il a des problèmes financiers avec son  
25 entreprise. Est-ce que c'est... je me trompe en



1           disant ça?

2           R. En fait c'est une lettre reliée à l'acquisition de  
3           l'immeuble. Je comprends qu'il avait exercé ou il  
4           tentait d'exercer depuis longtemps cette option-là  
5           puis retardait cette option-là depuis longtemps et  
6           le propriétaire s'impatientait. Il voulait  
7           évidemment que ça se règle, qu'il y ait une  
8           acquisition puis tous les délais étaient écoulés et  
9           le propriétaire prenait des mesures pour faire  
10          sauter cette option-là comme étant... Donc, on  
11          aurait perdu la possibilité d'acquérir l'immeuble.

12          Q. **[102]** Donc, en d'autres termes, monsieur Beaulieu  
13          essayait de gagner du temps pour pouvoir structurer  
14          le financement pour pouvoir exercer sa clause et  
15          ainsi acquérir l'immeuble.

16          R. C'est ça. Oui.

17          Q. **[103]** O.K. Et finalement...

18               (10:28:28)

19          LA PRÉSIDENTE:

20          Q. **[104]** Est-ce qu'on s'entend que monsieur Beaulieu  
21          et monsieur Dupuis vous mettaient beaucoup beaucoup  
22          de pression pour que ça se fasse?

23          R. Oui, effectivement. En plus, on comprend qu'on  
24          avait décidé, en fait, avec les discussions avec  
25          monsieur Yvon Bolduc, qu'il était intéressant, au

1 niveau stratégique, qu'on acquière aussi  
2 l'immeuble, qu'on soit propriétaire. Ça permettait,  
3 compte tenu la qualité de la localisation, ça  
4 permettait par le fait même de protéger un  
5 investissement qui était déjà en place. Donc, oui,  
6 ils mettaient beaucoup de pression, mais j'ai quand  
7 même tout fait pour faciliter l'acquisition.  
8 C'était stratégique qu'on acquière l'immeuble si on  
9 voulait avoir un actif tangible, évident, qui  
10 protège l'investissement, qui... On le voit là-  
11 dedans, là, il semble me dire qu'il a injecté  
12 quatre cent mille dollars (400 000 \$) additionnels  
13 dans son commerce, donc qui ne semble pas rouler  
14 aussi bien que prévu.

15 Me SIMON TREMBLAY :

16 Q. **[105]** Mais, en quoi l'acquisition de l'immeuble  
17 vient protéger l'investissement du Fonds dans un  
18 commerce qui loue l'immeuble? J'ai de la misère à  
19 vous suivre là-dessus?

20 R. Bien, c'est-à-dire que si on fait... Je comprends  
21 que je suis obligé de... de faire un parallèle  
22 entre les deux. Si une entité fait deux types  
23 d'investissement puis il y a un investissement qui  
24 va moins bien puis l'autre fait très très bien,  
25 mais globalement, ça fait un investissement global

1       qui... qui fait qu'on s'en sort bien. Si, par  
2       exemple, l'immeuble a un énorme potentiel de  
3       développement que je crois encore, là, c'est une  
4       localisation stratégique entre le centre de...  
5       entre le...

6       Q. **[106]** Le Palais des congrès.

7       R. ... le siège social de la Caisse, le Palais des  
8       congrès et le siège social de la Caisse de dépôt.  
9       Bon. Écoutez, s'il n'y a pas de potentiel  
10      éventuellement de développement là, on a un  
11      problème pour le futur de Montréal. Donc, ça  
12      représente un potentiel de profits intéressant et,  
13      ça, c'est évident. C'est de l'immobilier, c'est  
14      tangible. Tout expert va vous dire, effectivement,  
15      à long terme, on va créer assez de valeurs pour  
16      faire un profit. Si on a un premier  
17      d'investissement qui va moins bien, bien, l'autre  
18      pourrait effectivement absorber le...

19      Q. **[107]** Puisque de l'aveu même du procureur du Fonds,  
20      lors de son objection de tout à l'heure, que ces  
21      deux dossiers-là ne sont... c'est deux dossiers  
22      indépendants, quand vous dites « sécuriser », est-  
23      ce qu'on ne pourrait pas plutôt dire « compenser »?  
24      C'est-à-dire, le second investissement de la SOLIM  
25      dans l'immeuble ne vise pas tant à sécuriser le

1 premier investissement du Fonds dans le commerce,  
2 mais plutôt à compenser peut-être le manque à  
3 gagner qu'il pourrait y avoir ou qui a  
4 éventuellement eu lieu de l'investissement du Fonds  
5 dans le commerce Hôtellerie Pascal? Ça ne serait  
6 pas plutôt ça?

7 R. En fait, je ne l'ai pas compris comme ça.

8 Q. **[108]** Mais, vous êtes d'accord avec moi que c'est  
9 deux projets de financement complètement distincts.

10 R. Oui.

11 Q. **[109]** Du moins, c'est ce que pense...

12 R. Oui.

13 Q. **[110]** ... le Fonds de solidarité en deux mille  
14 quatorze (2014). Et, là, vous me dites que le  
15 deuxième investissement de la SOLIM qui est  
16 indépendant du premier investissement du Fonds vise  
17 à le... vise à sécuriser le premier investissement.  
18 Et, là, je vous demande de détailler, la définition  
19 que vous me donnez, les détails que vous me donnez,  
20 la réponse que vous faites, c'est davantage pour  
21 venir compenser parce que le premier... le projet  
22 du Fonds, l'investissement du Fonds dans le  
23 commerce ne semble pas aller très très bien.  
24 D'ailleurs, monsieur Beaulieu doit investir de  
25 l'argent - et on va le voir tout à l'heure

1 qu'éventuellement son commerce va faire faillite à  
2 l'automne deux mille neuf (2009), quelques mois  
3 plus tard - mais vise plutôt à compenser. C'est-à-  
4 dire on a un autre projet avec Pascal, mais celui-  
5 ci, vous le dites encore, semble avoir une  
6 meilleure perspective, il va être peut-être plus  
7 profitable, plus rentable que le premier. Et donc,  
8 le second projet, lui, ce n'est pas tant à  
9 sécuriser le premier qu'à compenser, si on veut, le  
10 manque de bénéfices possible du premier projet.

11 R. Là, je ne veux pas jouer sur les termes  
12 « compenser »... L'investissement en soi est un bon  
13 investissement, il va de soi. Acheter une  
14 localisation stratégique comme celle-là est un bon  
15 investissement, c'est une bonne stratégie en soi.  
16 Je comprends que la raison est double compte tenu  
17 qu'en plus, évidemment, on est déjà impliqué  
18 dans... dans l'immeuble et par la clause des  
19 défauts croisés, on pourrait faire un lien entre  
20 les deux, entre le succès ou l'insuccès d'un  
21 premier investissement et le succès de l'autre.  
22 Donc, cette clause-là que je fais comme lien entre  
23 les deux investissements... Donc, je vais un  
24 investissement immobilier, puis j'ai déjà un lien  
25 contractuel entre le premier prêt, le lien

1 contractuel se fait, vous l'avez compris, par le  
2 défaut croisé dans l'occupant, le commerce qui  
3 occupe... qui paie, et sa participation dans  
4 l'immeuble.

5 Q. **[111]** Mais, ça, ça serait pas plutôt la  
6 contribution de l'entreprise de monsieur Beaulieu?  
7 Parce que c'est monsieur Beaulieu, vous l'avez  
8 expliqué vous-même tout à l'heure, monsieur  
9 Beaulieu a deux entreprises, une qu'il est seul,  
10 qui opère le fonds de commerce... qui opère le  
11 commerce hôtellerie Pascal et une autre compagnie à  
12 être formée...

13 R. Oui.

14 Q. **[112]** ... ou à être formée dans laquelle il sera...  
15 qu'il achètera l'immeuble en partenariat avec la  
16 SOLIM et dans lequel il va, si on veut, transférer  
17 le droit de préférence qu'il a pour acheter...

18 R. Oui.

19 Q. **[113]** ... pour acheter l'immeuble où abrite le  
20 commerce Pascal. Mais, autrement, il y a pas de  
21 lien, la SOLIM n'a pas de lien de droit, c'est  
22 seulement la contribution de l'entreprise de  
23 monsieur Beaulieu dans le nouveau projet avec la  
24 SOLIM. Mais qu'il y ait ou non un investissement  
25 préliminaire du Fonds de solidarité dans le

1 commerce hôtellerie Pascal, on s'entend que ça vous  
2 aurait pas empêché aucunement de faire le deuxième  
3 projet... le premier projet avec la SOLIM?

4 R. Oui, effectivement. Effectivement.

5 Q. **[114]** C'est ça que je veux dire, il y a aucun lien  
6 donc... Je veux dire, le second projet ne vise pas  
7 à sécuriser le premier tant qu'avoir un projet avec  
8 la même entreprise, les mêmes partenaires mais  
9 c'est un projet distinct, qui était... dont les  
10 aspirations, dont les projections sont plus  
11 positives que le premier projet avec le Fonds de  
12 solidarité, qui lui s'avérera pas nécessairement un  
13 bon investissement à la fin parce que l'entreprise  
14 va faire faillite. Vous êtes d'accord avec moi?

15 R. Oui.

16 (10:40:21)

17 LA PRÉSIDENTE :

18 Pas seulement ça, Maître Tremblay, si je ne me  
19 trompe pas.

20 Q. **[115]** Ou, Monsieur Gionet. L'immeuble semble grevé  
21 de saisie?

22 R. Oui, effectivement...

23 Q. **[116]** En quoi c'est avantageux pour vous  
24 d'embarquer là-dedans?

25 R. L'acquisition sert évidemment à régler toutes ces

1           problématiques-là, donc l'avis de saisie. L'avis de  
2           saisie c'est... il semblait être en défaut, le  
3           propriétaire existant. Il donnait beaucoup de  
4           pression pour qu'il y ait une réalisation de la  
5           transaction. Donc, il y a beaucoup de... de  
6           pression légale pour... du propriétaire envers  
7           monsieur Beaulieu en disant : « J'ai des problèmes  
8           financiers, il y a beaucoup de saisies ou de liens  
9           qui se créent sur l'immeuble, que je dois payer, il  
10          faut qu'il y ait une transaction. Je pense que t'as  
11          pas les moyens de faire, ça traîne. Je pense que tu  
12          traînes inutilement la transaction, je veux que ça  
13          cesse et je veux mettre fin. » Et c'est dans ce  
14          cadre-là que ça prend une lettre pour dire :  
15          « Écoutez, en étant partenaire avec quelqu'un, que  
16          financièrement il y a pas de doute dans l'esprit de  
17          personne qu'il est capable d'acheter cet immeuble-  
18          là », bien, ça permettait, évidemment, de gagner du  
19          temps.

20                 Si l'argumentaire du propriétaire est à  
21                 l'effet que monsieur Beaulieu a pas les moyens  
22                 d'acheter l'immeuble c'est... il gagne du temps  
23                 inutilement, il aura jamais les moyens d'acheter  
24                 l'immeuble.

25



1 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

2 Q. [117] Tout à l'heure vous nous avez dit que  
3 monsieur Bolduc, Yvon Bolduc, trouvait que c'était  
4 un excellent investissement l'achat de cet  
5 immeuble-là. Est-ce que c'est ce que vous avez dit  
6 tout à l'heure?

7 R. Oui.

8 Q. [118] Bon. Et là on décode de la lecture de  
9 l'écoute électronique et de vos propos encore que  
10 monsieur Bolduc semble pas avoir de problème à  
11 faire cette transaction-là avec monsieur Beaulieu,  
12 notamment?

13 R. Oui.

14 Q. [119] Hier je vous ai demandé si les gens dans  
15 votre conseil d'administration il y a des gens qui  
16 croient beaucoup à la réhabilitation, vous m'avez  
17 dit : « Oui, monsieur... » Vous m'avez dit, oui,  
18 dans le cas de monsieur Lavallée; oui, dans le cas  
19 de Louis Bolduc. Dans le cas de monsieur Yvon  
20 Bolduc, vous m'avez dit : « Je le sais pas. » Mais  
21 là est-ce qu'on peut dire que qui ne dit mot  
22 consent, là? Parce que là vous dites que c'est un  
23 très bon placement, que monsieur Bolduc, Yvon  
24 Bolduc, est très à l'aise de faire l'investissement  
25 avec monsieur Beaulieu. Donc, on peut comprendre

1 qu'implicitement, il n'y a pas de problème à faire  
2 affaire avec quelqu'un, monsieur Beaulieu, qui a  
3 fait l'objet d'accusations et qui a été reconnu  
4 coupable?

5 R. Oui.

6 Q. **[120]** C'est tout à fait logique ce que je dis là?

7 R. Oui.

8 Q. **[121]** Merci.

9 Me SIMON TREMBLAY :

10 Q. **[122]** D'ailleurs, monsieur Dupuis et monsieur  
11 Beaulieu, par la suite, dans l'écoute électronique  
12 qu'on a entendue, font beaucoup état du fait  
13 qu'Yvon est au courant du dossier, que monsieur  
14 Dupuis semble avoir attaché tout ça avec monsieur  
15 Bolduc, Yvon Bolduc. Est-ce que vous avez... Dans  
16 vos conversations subséquentes et dans le  
17 développement du projet, entre le vingt-quatre (24)  
18 avril et les autorisations de juin, est-ce que ce  
19 qu'avance monsieur Dupuis, et monsieur Beaulieu par  
20 la bouche de monsieur Dupuis, est-ce que ça va se  
21 concrétiser? Est-ce que ça va s'avérer vrai que  
22 monsieur Bolduc est d'accord... favorable au  
23 projet, qu'il va accepter que l'investissement soit  
24 pas nécessairement cinquante-cinquante (50-50) avec  
25 le partenaire?

1 R. Oui. Effectivement.

2 Q. **[123]** Tout ce qui est écrit... tout ce que dit...

3 R. Oui.

4 Q. **[124]** ... monsieur Dupuis, ça s'est... pardon,  
5 s'est concrétisé, excusez-moi, dans l'avenir?

6 R. Oui. Il y a plusieurs modifications, effectivement,  
7 de l'investissement initial.

8 Q. **[125]** Ça on va y venir tout à l'heure, oui.

9 R. Oui. La raison est à l'effet que la participation  
10 de notre partenaire est directement liée à l'argent  
11 qu'il met. Si on est... vous avez vu dans  
12 l'exercice...

13 Q. **[126]** On va y venir tout à l'heure ça, si vous  
14 voulez, je veux pas...

15 R. O.K.

16 Q. **[127]** Juste pour y aller de façon chronologique,  
17 parce que c'est un dossier qui peut s'avérer  
18 compliqué pour certains. Juste voir, à ce stade-ci  
19 puis peut-être que vous pouvez me répondre que vous  
20 allez me le détailler plus tard, lorsqu'on  
21 analysera les projets. Mais juste pour savoir, dans  
22 l'écoute électronique monsieur Dupuis fait état du  
23 fait qu'il a attaché ça avec monsieur Bolduc et  
24 monsieur Yvon Bolduc est d'accord, qu'Yvon Bolduc  
25 serait même ouvert à ce que ce soit pas un

1       partenariat cinquante-cinquante (50-50). Donc, que  
2       la SOLIM investisse plus que cinquante-cinquante  
3       (50-50), qu'il est d'accord. Bref, vous avez  
4       entendu comme moi...

5       R. Oui.

6       Q. **[128]** ... et vous avez lu comme moi que monsieur  
7       Dupuis semble avoir attaché tout ça avec monsieur  
8       Yvon Bolduc?

9       R. Oui.

10      Q. **[129]** Est-ce que le futur a démontré que qu'est-ce  
11      que disait monsieur Jocelyn Dupuis dans cette  
12      écoute-là était vrai par rapport à Yvon Bolduc?

13      R. Oui.

14      Q. **[130]** Deux autres petites questions, peut-être plus  
15      de curiosité, à la ligne 17-18 quand monsieur  
16      Dupuis vous dit, ça commence à la page 1 ça finit :  
17                   J'ai dit... moi, là, Ronnie c'est mon  
18                   chum puis on va s'en aller de l'avant  
19                   on se comprend comment qu'on  
20                   s'entendait...

21      Il parle de sa conversation avec Yvon Bolduc  
22                   Fie-toi sur moi, là, Guy, puis t'sais  
23                   on est sur un cellulaire, on se  
24                   comprend, là.

25      Selon vous qu'est-ce qu'il veut dire quand « on est

1 sur un cellulaire, on se comprend, là »? Vous  
2 pouvez prendre le temps de relire le contexte.  
3 J'avoue que l'écoute était relativement longue. Je  
4 sais que c'est pas vous... c'est pas vous qui le  
5 dites, mais je veux savoir si vous comprenez  
6 quelque chose. Je suis un peu curieux de voir cette  
7 con... cette phrase-là. Est-ce qu'il semble, on  
8 semble croire qu'il a des choses à cacher. On a un  
9 cellulaire, on parlera pas trop, on se comprend,  
10 là. Est-ce qu'il y a des choses sous entendues  
11 qu'on devrait savoir, Monsieur Gionet?

12 R. Bien moi je comprends là-dedans c'est que... qu'il  
13 se cache pas que c'est son chum, puis que... il  
14 aide à structurer avec son chum, puis... j'en ai  
15 toujours déduit qu'il avait sûrement une forme de  
16 planification.

17 Q. **[131]** Monsieur Dupuis aura peut-être un avantage à  
18 pousser pour les dossiers de ses chums, c'est ça  
19 que vous en déduisez?

20 R. Oui.

21 Q. **[132]** Est-ce que vous avez déjà cherché à savoir  
22 avec monsieur Dupuis si effectivement il y avait  
23 une contrepartie à ces différents projets-là qu'il  
24 poussait pour ses chums?

25 R. J'ai déjà posé la question, puis il dit : « Écoute,

1 c'est mes chums, puis on fait bien des affaires  
2 ensemble, puis inquiète-toi pas, oui, c'est mes  
3 chums, on fait beaucoup d'affaires ensemble. »  
4 Donc, il a pas... il a pas dit grand chose  
5 effectivement. Mais évidemment on comprend là-  
6 dedans, évidemment la pression, mais aussi  
7 évidemment je dis pas que c'est pas un dossier  
8 important, c'est un dossier qu'on voulait faire  
9 aussi. Mais tu sais, comprenez je veux pas, c'était  
10 pas une excuse que je me donnais, on est  
11 relativement occupé parce que les dossiers qu'on  
12 décrit, les dossiers toxiques, tu sais, c'est peut-  
13 être cinq pour cent (5 %) dans l'ensemble des  
14 dossiers. Donc, c'était pas... c'était pas juste  
15 une excuse de dire : « Écoutez, je suis occupé. »  
16 On était occupé aussi beaucoup à d'autres...

17 Q. **[133]** Vous étiez occupé pour vrai?

18 R. Il avait l'impression que lorsqu'il appelait  
19 c'était juste lui, là, mais... donc, c'est un  
20 pourcen...

21 (10:41:21)

22 LA PRÉSIDENTE :

23 Q. **[134]** Mais, pour aller dans... avec ce que maître  
24 Tremblay dit, sur ou vous demande comme question :  
25 ... on se comprend comment qu'on

1 s'entendait. Fie-toi sur moi, là, Guy,  
2 puis t'sais on est sur un cellulaire,  
3 on se comprend-tu.

4 Et à la ligne 21, il ajoute :

5 Mais un autre partenaire, j'aime mieux  
6 que Ronnie reste là, y va nous en  
7 rester plus, tu comprends ce que je  
8 veux dire.

9 Qu'est-ce qu'il veut dire, et vous dites oui?

10 R. Alors, évidemment une des solutions le fait qu'il a  
11 de la difficulté à mettre son cinquante pour cent  
12 (50 %), c'est-tu avoir un autre partenaire qui  
13 prendrait peut-être vingt-cinq pour cent (25 %).  
14 Donc, lui dans le développement des profits  
15 potentiels du développement il voulait avoir  
16 cinquante pour cent (50 %) de tous les profits  
17 potentiels du développement de la propriété.  
18 Donc...

19 Q. **[135]** Oui. Oui, mais ça c'est rien qui se dit pas  
20 sur un téléphone. Et c'est rien qui... qui laisse  
21 entendre d'autre chose. Parce que quand qu'il vous  
22 dit : « y va nous en rester plus, tu comprends ce  
23 que je veux dire », on semble croire qu'il veut  
24 dire d'autre chose?

25 R. Ah, moi je comprenais par rapport à son commentaire

1        que lui, monsieur Dupuis voulait également  
2        participer à cinquante pour cent (50 %) avec  
3        monsieur Beaulieu dans le développement puis dans  
4        le profit. Alors, s'il y a un autre intermédiaire,  
5        une autre personne, surtout que ça serait une  
6        personne qui s'occuperait du développement, là, il  
7        pourrait pas comme envisager participer de quelque  
8        manière que ce soit avec le... la troisième  
9        personne qui pourrait être partenaire développeur  
10       puis qui contrôlerait le développement alors il  
11       voudrait... il voulait contrôler cette partie-là  
12       même s'il n'est pas développeur, la partie  
13       « développement » avec monsieur Beaulieu. Donc, à  
14       cinquante pour cent (50 %) il le faisait.

15       LA PRÉSIDENTE :

16       Maître Tremblay.

17       Me SIMON TREMBLAY :

18       Q. **[136]** Oui. Juste encore une fois, pour la  
19       compréhension de tout le monde, au paragraphe 75,  
20       monsieur Beaulieu fait état d'un... qu'il se  
21       cherche un « bridge », qui semble un terme  
22       technique dans le milieu immobilier. Pouvez-vous  
23       nous expliquer succinctement, là, c'est quoi un  
24       « bridge » juste pour qu'on... qu'on comprenne  
25       tous, qu'on soit tous sur la même longueur d'ondes?



1 R. Bien en fait, pour mieux expliquer ce que monsieur  
2 Beaulieu voulait dire, c'est que s'il n'est pas  
3 capable de mettre l'équité à cinquante pour cent  
4 (50 %), il voulait savoir si on pouvait financer la  
5 partie qu'il pouvait pas mettre sous forme d'un  
6 prêt... prêt équité ou...

7 (10:44:14)

8 LA PRÉSIDENTE :

9 Q. **[137]** Là, Il voulait que vous lui avanciez l'argent  
10 le temps voulu?

11 R. C'est ça.

12 Q. **[138]** Pendant un certain temps?

13 R. C'est ça.

14 Me SIMON TREMBLAY :

15 Q. **[139]** Et dernière question de curiosité davantage,  
16 à 97, à la page 6, monsieur Beaulieu vous dit  
17 qu'il... qu'il a un budget, il a un budget d'à peu  
18 près vingt-cinq mille (25 000) par mois, « C'est  
19 moi qui vais le payer, c'est moi... » Savez-vous  
20 d'où provient l'argent?

21 R. Bien en fait, je comprends que c'est... c'est le...  
22 c'est le locataire donc le locataire qui  
23 actuellement payait un loyer, donc lui devient  
24 propriétaire avec nous, donc il va toujours, le  
25 commerce va toujours avoir un loyer, hein, un bail

1           qu'on va signer avec la nouvelle entité qui va être  
2           propriétaire et donc...

3       Q. **[140]** Ça va libérer le vingt-cinq mille dollars  
4           (25 000 \$)?

5       R. Oui, c'est ça.

6       Q. **[141]** O.K. Ce vingt-cinq mille dollars (25 000 \$)  
7           peut être... ça peut être le prix du loyer pour un  
8           immeuble comme ça à cet endroit-là? C'est-tu  
9           réaliste comme loyer? J'ai pas votre expertise, là?

10      R. Bonne question, bonne question, ça m'apparaissait  
11        élevé par mes commentaires mais mon interrogation  
12        était quand je disais la capacité, c'était plus la  
13        capacité du commerce à payer vingt-cinq mille  
14        (25 000).

15      Q. **[142]** O.K. On va écouter cette fois-ci l'onglet...  
16        oui, excusez-moi allez-y, vous avez une question?

17      LA PRÉSIDENTE :

18        Avant de passer à ça...

19      Me SIMON TREMBLAY :

20        Oui.

21      LA PRÉSIDENTE :

22      Q. **[143]** ... vous avez la question ou la ligne 65 où  
23        Ronnie Beaulieu veut que vous en mettiez une plus  
24        sucrée. Il dit: « Je sais pas si tu comprends ce  
25        que je veux dire, fait moi une lettre plus sucrée

1       qui dit que oui, on est dans le dossier, on regarde  
2       le dossier (inaudible) et éventuellement, on va  
3       probablement le faire » et vous, à la ligne 122,  
4       vous dites: « On a peut-être un modèle qui  
5       ressemble à ça avec un peu plus de... » ça fait que  
6       j'imagine c'est « un peu plus de sucre », alors  
7       qu'est-ce que c'est, une lettre un peu plus sucrée?

8       R. Bon en fait, la première lettre qu'on avait faite,  
9       c'est une lettre qui dit qu'on est prêt à regarder  
10      et considérer éventuellement un partenariat dans le  
11      cadre où ça correspond, on fait beaucoup, beaucoup  
12      de conditions, c'est plus une lettre d'intérêt et  
13      ce qu'il... ce qu'il voulait avoir, c'est une  
14      lettre qui dit: « Oui on est prêt à devenir  
15      partenaire ».

16      Q. **[144]** Mais en quoi serait-elle plus sucrée que  
17      n'importe quelle autre lettre que vous pourriez  
18      faire?

19      R. C'est qu'il avait moins de conditions à l'effet que  
20      c'est seulement une lettre d'intention plutôt  
21      qu'une lettre...

22      Q. **[145]** Donc, il y aurait pas de conditions dedans,  
23      vous diriez simplement que vous êtes intéressés et  
24      que vous allez être partenaires sans conditions?

25      R. Bien il y a toujours des conditions, mais il

1        semblait dire, d'ailleurs, qu'on peut mettre les  
2        conditions qu'on veut, mais il faut arrêter de dire  
3        qu'on est prêt à regarder le dossier et considérer  
4        à regarder le dossier, dire « On a regardé le  
5        dossier, on a vraiment de l'intérêt, il va y avoir  
6        des conditions mais on a vraiment l'intérêt, on a  
7        vraiment regardé le dossier » plutôt que...

8        Q. **[146]** Bon, O.K. Donc, ce qu'il voulait que vous  
9        fassiez, c'est que vous donniez une lettre disant  
10       que vous aviez regardé le dossier sans avoir eu le  
11       temps de regarder le dossier, juste parce que Yvon  
12       Bolduc était d'accord et Jocelyn Dupuis le voulait?  
13       C'est ça?

14       R. Bien en fait, il faut faire attention, on avait  
15       quand même regardé le dossier. On avait vraiment de  
16       l'intérêt, on avait vraiment l'impression que  
17       c'était un bon investissement. Ce qui... ce que je  
18       trouvais qu'on allait très vite, c'est il faut  
19       quand même finaliser la structuration du dossier. Je  
20       peux mettre des conditions pour être capable de  
21       m'en sortir, mais toutes les conditions étaient pas  
22       finalisées, étaient pas ficelées. Donc, il y avait  
23       quand même une certaine prudence, même si je mets  
24       une lettre un peu plus sucrée, il faut quand même  
25       qu'il y ait d'autres conditions attachées.

1 Q. **[147]** Alors il voulait que vous tourniez les coins  
2 ronds?

3 R. Bien, en fait...

4 Q. **[148]** Bien...

5 R. Coins ronds... C'est-à-dire, c'est...

6 Q. **[149]** Bien, ce que vous dites c'est qu'il voulait  
7 que vous lui donniez une lettre sans avoir eu le  
8 temps de finaliser le dossier. Et il apparaît très  
9 clairement de votre conversation que vous n'avez  
10 pas le temps de le faire.

11 R. Bien, en fait, c'est une lettre qui dit : « Vous  
12 avez regardé le dossier » plutôt que « j'ai intérêt  
13 à regarder le dossier », dans la mesure où oui,  
14 effectivement, on a de l'intérêt, oui, même si on  
15 n'a pas fini les analyses, on a vraiment de  
16 l'intérêt. Pourquoi? Parce qu'on pense que c'est un  
17 bon investissement, mais toutes les conditions ne  
18 sont pas ficelées. Alors, il sait très bien que  
19 même si je vais indiquer clairement mon intérêt  
20 d'être partenaire, il va y avoir des conditions. On  
21 a quand même ajouté des conditions. Ce que je veux  
22 dire c'est qu'elle est plus sucrée, mais ça ne veut  
23 pas dire que je ne pouvais pas m'en sortir aussi.

24 Me SIMON TREMBLAY :

25 Q. **[150]** La lettre allait protéger les actionnaires,

1 c'était dans le fond une lettre un peu de  
2 complaisance pour satisfaire les problématiques de  
3 monsieur Beaulieu, mais vous, dans la lettre, quand  
4 même, vous vous protégez des actionnaires puis les  
5 avoirs de la SOLIM?

6 R. Oui.

7 Q. **[151]** C'est ça que vous voulez dire?

8 R. Oui. Mais aussi, notre intérêt à ce que ça  
9 fonctionne. On comprend depuis le début qu'on a un  
10 intérêt à acquérir la propriété, puis ça c'est  
11 clair. Donc, si effectivement, là évidemment, vous  
12 voyez, je suis pas étonné que ça dérape, mais ça a  
13 encore dérapé dans le dossier, pas encore bien  
14 attaché, encore... Et je l'apprends comme ça. C'est  
15 surtout ça qui est assez frustrant, parce que bon,  
16 les dossiers ça se monte, ça prend un certain  
17 temps. Arriver et m'aviser à la dernière minute  
18 qu'il risque de tout perdre, c'est un peu mon  
19 inconfort. Notre désir évidemment de préserver la  
20 possibilité d'investir, là avec une annonce qui  
21 fait qu'on a peu de temps pour se revirer, pour  
22 protéger notre désir d'acheter l'immeuble.

23 Q. **[152]** Juste avant de passer, justement, en revue  
24 les autorisations et tout le détail de celles-ci,  
25 il y a une dernière écoute sur ce sujet-là, c'est

1 l'onglet 27, Madame Blanchette. Donc, encore une  
2 fois, fidèle à l'habitude, Madame la greffière, on  
3 va commencer par coter cette écoute-là.

4 LA GREFFIÈRE :  
5 1222.1, 1222.2.  
6 (10:50:49)

7  
8 112P-1222.1 : Écoute électronique 08-0081\_1622  
9 du 8 mai 2008

10  
11 112P-1222.2 : Transcription de l'écoute  
12 électronique 08-0081\_1622 du 8  
13 mai 2008

14  
15 Me SIMON TREMBLAY :

16 Q. **[153]** Et je vais la contextualiser pendant que tout  
17 le monde s'installe et que ma collègue distribue  
18 les transcriptions. C'est le huit (8) mai deux  
19 mille huit (2008), donc à ne pas confondre avec  
20 deux mille neuf (2009). Donc, huit (8) mai deux  
21 mille huit (2008). On est peut-être deux semaines  
22 environ après la conversation qu'on vient  
23 d'entendre et environ un mois avant l'autorisation  
24 du conseil de la SOLIM. C'est une brève  
25 conversation entre monsieur Dupuis et monsieur

1 Gionet qui se passe en début d'après-midi, à trois  
2 heures moins quart (14 h 45). Madame Blanchette,  
3 s'il vous plaît.

4

5 ÉCOUTE D'UNE CONVERSATION TÉLÉPHONIQUE

6

7 Me SIMON TREMBLAY :

8 Q. [154] Simple question, Monsieur Gionet, est-ce  
9 que... donc, on voit encore une fois que monsieur  
10 Dupuis, comme le suggérait madame la présidente, ne  
11 lâche pas. Est-ce que vous allez effectuer des  
12 démarches finalement pour voir s'il y a possibilité  
13 avec la Banque Laurentienne?

14 R. Oui.

15 Q. [155] Puis est-ce que ces démarches-là vont  
16 s'avérer fructueuses?

17 R. Oui.

18 Q. [156] Sauf qu'on va voir dans les prochains  
19 instants que ça s'est avéré fructueux mais pas  
20 nécessairement pour très, très longtemps. On va  
21 débiter, on va analyser maintenant les trois  
22 demandes d'investissement sur le projet Pascal,  
23 évidemment l'immeuble et non... et non le commerce,  
24 là, qui est financé par le Fonds. Donc on va  
25 commencer avec l'onglet 63.1. Donc c'est



1 l'autorisation d'investissement pour le 1030-40 de  
2 Bleury. Il y a trois in... il y a trois demandes  
3 d'investissement qu'on va séparer, là, avec des .1,  
4 .2, .3 à l'onglet et on qu'on pourra coter  
5 différemment, là, pour les fins de l'analyse. Donc  
6 vous avez les documents. C'est à l'onglet 63 de  
7 votre cahier Monsieur Gionet et on peut d'emblée  
8 coter la première, Madame la greffière? Donc celle  
9 du treize (13) juin deux mille huit (2008).

10 LA GREFFIÈRE :

11 1223.

12 10:53:22

13

14 112P-1223 : Autorisations d'investissement du  
15 dossier Pascal par SOLIM II du 13 juin  
16 2008

17

18 Me SIMON TREMBLAY :

19 Q. [157] Donc on voit à la première page, donc c'est  
20 l'entreprise de Ronald Beaulieu et corrigez-moi,  
21 là, on va parcourir le document puis corrigez-moi  
22 si vous avez des commentaires Monsieur Gionet,  
23 sentez-vous très libre de commenter ou de corriger  
24 si je dis des choses qui ne sont pas nécessairement  
25 exactes. Donc si on va à la page 2, on l'a lu tout

1           à l'heure dans le cadre de l'objection de maître  
2           Ryan, on va... et corrigez-moi encore une fois si  
3           je me trompe, mais je comprends que le but,  
4           l'intérêt pour le Fonds... pour la SOLIM, pardon,  
5           c'était pas tant l'immeuble qu'un projet éventuel  
6           de développement, Monsieur Gionet?

7           R. Bien en fait, évidemment en termes immobiliers,  
8           l'immeuble c'est le terrain aussi, là, mais  
9           évidemment c'est pas le bâtiment. On comprend que  
10          c'est l'immeuble, c'est le terrain avec son  
11          potentiel de développement. Le bâtiment, c'est un  
12          bâtiment âgé, presque à la fin de sa vie économique.  
13          Donc la valeur intrinsèque est pas le bâtiment mais  
14          vraiment le terrain pour son potentiel de  
15          développement.

16          Q. [158] Et comme vous l'avez dit tout à l'heure, par  
17          rapport surtout à son emplacement.

18          R. Oui.

19          Q. [159] O.K. Au paragraphe 4, on voit le rapport  
20          d'évaluation réalisé en mars deux mille huit  
21          (2008), annexe 6, et maître Ryan effectivement,  
22          avant que vous vous leviez, il n'est pas annexé, je  
23          m'en excuse mais on voit plus tard dans un autre  
24          investissement qu'on le détaille. Donc on voit que  
25          l'intervalle de valeur de plus ou moins cinq pour

1 cent (5 %), donc ça sécurise l'entente. Juste pour  
2 nous expliquer, c'est une formulation fréquente ça  
3 de dire que sans nécessairement mettre le montant  
4 de l'évaluation de l'immeuble, dire que ça respecte  
5 à plus ou moins cinq pour cent (5 %) la valeur  
6 qu'on va le payer?

7 R. Bien évidemment, je comprends par la lecture du  
8 document, que l'intervalle de valeur indiqué dans  
9 le rapport d'évaluation était plus ou moins cinq  
10 pour cent (5 %), donc, je me souviens pas du  
11 montant, ça veut dire qu'il était pas, la valeur  
12 n'était pas précis... ou précisément au montant  
13 d'acquisition mais le prix d'acquisition peut être  
14 inférieur ou supérieur au montant mais est à un  
15 intervalle, le confort indiqué dans le rapport.

16 Q. [160] Donc c'est quelque chose de normal de voir  
17 que ça respecte à plus ou moins cinq pour cent  
18 (5 %) parce qu'il y a... parce que j'imagine il y a  
19 toujours une v... C'est toujours un peu, pas  
20 abstrait, mais relatif la valeur d'un immeuble. On  
21 peut pas, c'est pas... c'est pas des mathématiques.  
22 C'est pas un plus un, là, c'est une évaluation donc  
23 il y a un caractère subjectif qu'on pourrait dire  
24 ce qui fait en sorte qu'on retrouve ce genre de  
25 mentions-là dans... dans une autorisation?

1 R. Bien évidemment, là, il faut faire attention au  
2 caractère subjectif de l'évaluation immobilière  
3 mais c'est quand même...

4 Q. [161] Oui mais je veux dire, c'est pas une science  
5 précise, là, c'est-à-dire, c'est pas...

6 R. C'est... c'est ça.

7 Q. [162] ... un plus un égale deux, ça, certains  
8 pourront le contester...

9 R. Oui.

10 Q. [163] ... mais c'est assez absolu comme réponse.  
11 C'est ça que je veux...

12 R. O.K.

13 Q. [164] ... c'est dans ce contexte-là que je disais  
14 ça, oui.

15 R. Bien en fait, l'écart de confort peut varier selon  
16 le type de propriété. L'écart de confort est  
17 souvent fixé par l'évaluateur selon les données  
18 qu'il a. Vous dites évidemment c'est pas une  
19 certitude puis ça sera jamais une certitude, là.  
20 Mais par contre, avec les données, l'évaluateur  
21 souvent positionne son niveau de confort par  
22 rapport à la valeur qui est fixée par une espèce de  
23 marge de cinq (5 %) ou de dix pour cent (10 %).  
24 Donc plus évidemment il est précis, plus évidemment  
25 les données sont précises.

1 Q. [165] Parfait. Et on voit au dernier, juste au-  
2 dessus de partenariat, qu'on voit à la dernière  
3 ligne, « dès que le projet de développement sera  
4 connu, nous soumettrons une nouvelle autorisation  
5 d'investissement ». Donc je peux conclure par ça  
6 qu'à ce stade-là on parle d'éventuellement de faire  
7 un projet de développement mais que, il y a rien de  
8 précis, il y a pas de projet sur papier, sur plan  
9 encore?

10 R. En fait, le projet de développement idéal pour  
11 l'immeuble c'est de faire un assemblage avec le  
12 terrain de stationnement voisin. Je sais pas si  
13 vous...

14 Q. [166] Oui bien il y a un terrain de stationnement  
15 au sud de l'immeuble.

16 R. Il y a un immense stationnement qui est forme de L  
17 dont le bâtiment occupe une partie, peut-être le  
18 quart, donc il y a quand même un grand terrain  
19 vacant voisin. L'idéal aurait été, évidemment - et  
20 je pense, c'était le cas - des approches pour  
21 tenter de faire un assemblage... pour faire...

22 Q. [167] Mais... Oui. Pardon.

23 R. ... pour faire un développement global.

24 Q. [168] Mais, corrigez-moi si je me trompe, mais à ce  
25 stade-là, il y a pas...

1 R. Non.

2 Q. **[169]** ... il y a pas de question...

3 R. Non. Non.

4 Q. **[170]** ... il y a pas d'option, il y a pas rien, là.

5 R. Non, non.

6 Q. **[171]** Et, là, je vais peut-être vous le laisser le  
7 décrire « partenariat investissement ». Peut-être  
8 nous expliquer un peu quelle était... le treize  
9 (13) juin deux mille huit (2008), quelle était  
10 l'entente ou la projection d'entente ou le... avec  
11 monsieur Beaulieu et la SOLIM...

12 R. Donc...

13 Q. **[172]** ... en fonction des chiffres qu'on voit là?

14 R. Oui. Alors, une nouvelle société qui devrait  
15 acquérir l'immeuble, dont le prix d'achat est de  
16 trois millions cinq (3,5 M\$) plus les frais  
17 d'acquisition, donc trois millions six (3,6 M\$),  
18 financé en grande partie par la banque, mais dont  
19 le partenariat est de soixante-quinze, vingt-cinq  
20 (75 %-25 %). On voit que ça vient du fait que la  
21 banque finance un ratio relativement faible sur  
22 l'immeuble, un point cinq million (1,5 M\$) sur une  
23 acquisition de trois points cinq (3,5 M\$), donc  
24 c'est loin du soixante-quinze pour cent (75 %),  
25 donc ça prend davantage d'équité. Ça prend au-

1 dessus de deux millions (2 M\$) d'équité. Donc, on  
2 comprend que monsieur Beaulieu ne peut pas aller  
3 plus qu'à cinq vingt-cinq (525), donc il devient  
4 vingt-cinq pour cent (25 %) et, nous, soixante-  
5 quinze pour cent (75 %).

6 Q. **[173]** Et ça, ce point... ce prêt, pardon, ou ce  
7 financement bancaire d'un point cinq million  
8 (1,5 M\$), ça va être celui que la Banque  
9 Laurentienne... du moins, à ce stade-là, c'est la  
10 Banque Laurentienne?

11 R. Je peux pas vous le garantir, mais de mémoire, oui.

12 Q. **[174]** Parce que si on se fie...

13 R. Oui.

14 Q. **[175]** ... à la conversation précédente, ce serait  
15 logique, là, dans les circonstances. Et on voit à  
16 la fin du document, donc vous êtes le président-  
17 directeur général. Après ça, on va exhiber l'onglet  
18 63.1 qu'on va immédiatement produire, s'il vous  
19 plaît, Madame la Greffière. 63.2. Pardon. Excusez-  
20 moi.

21 LA GREFFIÈRE :

22 C'est pour ça, de là mon hésitation. 1224.

23

24 112P-1224 : Autorisations d'investissement du  
25 dossier Pascal par SOLIM II du 17 juin

1 2008

2

3 Me SIMON TREMBLAY :

4 Q. [176] Et ça, je vais vous demander, avant qu'on  
5 parcoure le document, peut-être de nous l'expliquer  
6 parce qu'on est quatre jours plus tard et on voit  
7 qu'il y a une approbation de Yvon Bolduc à titre de  
8 président. Je comprends qu'il y a un contexte à  
9 cette approbation-là. J'aimerais pour commencer que  
10 vous nous expliquiez, là, qu'est-ce qui fait que  
11 quatre jours plus tard, dans un conseil qu'on  
12 pourrait qualifier d'extraordinaire parce qu'on  
13 voit que c'est « conseil téléphonique » donc...  
14 puis il y en a eu un quatre jours plus tôt, donc on  
15 a déjà établi avant-hier que les conseils se  
16 réunissaient six... environ six fois par année,  
17 donc aux deux mois, pas aux trois, quatre jours.  
18 Donc, il y a un conseil extraordinaire parce qu'il  
19 y a des changements qui surviennent entre le treize  
20 (13) et le dix-sept (17) juin. Pouvez-vous nous  
21 exposer quels sont ces changements, Monsieur  
22 Gionet?

23 R. Ces changements viennent du fait que, sans relire  
24 tout le document, de mémoire, viennent du fait que  
25 monsieur Beaulieu pouvait pas se présenter avec



1 l'équité nécessaire pour acquérir l'immeuble. Donc,  
2 il était pas en mesure, évidemment, d'injecter son  
3 cinq cent vingt-cinq mille (525 000 \$). Évidemment,  
4 on l'a appris peu de temps avant la transaction,  
5 pour comprendre que le seul argent qu'il pouvait  
6 injecter est de l'ordre de cent mille (100 000 \$).

7 Q. [177] D'accord. Évidemment, vous pouvez prendre  
8 également le temps de lire l'entièreté du document,  
9 mais avant de poser ma prochaine question, je vous  
10 référerai au quatrième paragraphe de la page 2. Je  
11 pense qu'il y a également un problème au niveau du  
12 financement. Et on voit par la bande que c'est  
13 effectivement la Banque Laurentienne, là, qui était  
14 supposée de financer le un point cinq million  
15 (1,5 M\$), mais on voit au premier paragraphe qui  
16 débute par : « SOLIM, il doit s'engager », là,  
17 qu'il y a eu également une problématique au niveau  
18 de la Banque, je crois.

19 R. Il semble que le délai étant trop serré pour  
20 obtenir le déboursé pour le financement de la  
21 Banque Laurentienne au moment de l'acquisition.

22 Q. [178] Parce que, corrigez-moi si je me trompe, mais  
23 le contexte, on l'a déjà établi préalablement,  
24 c'est le propriétaire qui a des problèmes... le  
25 propriétaire, pardon, de l'immeuble qui a des

1 problèmes financiers, et donc il met beaucoup de  
2 pression sur monsieur Beaulieu et son entreprise...

3 R. Oui.

4 Q. **[179]** ... pour qu'il exerce son option, de façon à  
5 ce qu'il puisse, lui, passer à autre chose et  
6 s'acquitter de ses obligations. Donc, dans ce  
7 contexte-là, c'est pressant de faire la  
8 transaction.

9 R. Oui.

10 Q. **[180]** Et à ce moment-là, la banque n'est pas en  
11 mesure de fournir dans les délais la lettre  
12 confirmant...

13 R. La lettre d'engagement et le déboursé pour faire la  
14 transaction.

15 Q. **[181]** O.K. Quelles seront les conséquences donc  
16 dans cette demande d'autorisation d'investissement  
17 présentée au conseil téléphonique, là, le dix-sept  
18 (17) juin deux mille huit (2008)?

19 R. Disons, la première conséquence, c'est la structure  
20 de financement. On s'est donc substitué à la banque  
21 durant la période où la banque pourrait  
22 effectivement émettre sa lettre d'engagement et  
23 nous rembourser, avec une clause, évidemment, à  
24 douze pour cent (12 %), mais avec une clause que,  
25 si effectivement, elle ne peut pas déboursier et il

1 n'y aura pas de financement bancaire, bien,  
2 notre... notre prêt serait converti en équité.

3 Q. **[182]** Et donc vous deviendrez... c'est ça, au lieu  
4 d'avoir un...

5 R. Oui.

6 Q. **[183]** ... prêteur, vous deviendrez presque cent  
7 pour cent (100 %)...

8 R. Oui.

9 Q. **[184]** ... propriétaire de l'immeuble...

10 R. Oui.

11 Q. **[185]** ... dans la mesure où la banque de prête pas  
12 l'argent.

13 R. Oui.

14 Q. **[186]** On va...

15 LA PRÉSIDENTE:

16 Maître, si vous présentez... si vous permettez,  
17 nous allons suspendre maintenant.

18 Me SIMON TREMBLAY :

19 Oui. D'accord.

20 LA PRÉSIDENTE:

21 O.K. Merci.

22 SUSPENSION DE L'AUDIENCE

23 REPRISE DE L'AUDIENCE

24

25 (11:26:04)

1 LA GREFFIÈRE :

2 Monsieur Gionet vous êtes toujours sous le même  
3 serment.

4 Me SIMON TREMBLAY :

5 Q. [187] Monsieur Gionet, pendant la pause, je  
6 regardais l'écoute numéro 29 qu'on a écoutée. Je  
7 sais pas si madame Blanchette pourrait remettre la  
8 transcription de l'onglet 29 qui était l'écoute  
9 entre monsieur Dupuis et Gionet et dans laquelle  
10 monsieur Ronnie Beaulieu intervenait. Au paragraphe  
11 23 à la page 2, c'est un peu pour compléter la  
12 réponse... la question dis-je de madame la  
13 Présidente. Si on peut remonter légèrement jusqu'en  
14 haut de la page en gardant le paragraphe 23. Merci.  
15 Donc on voit qu'à la ligne dix... bon, là, on voit  
16 pas que c'est la ligne 17 mais on voit que la ligne  
17 qui suit c'est la ligne 18, donc à la question, à  
18 l'intervention 17, on a parlé avant la pause,  
19 monsieur Dupuis vous disait « pis t'sais là, on est  
20 sur un cellulaire, on se comprend là » et si on  
21 descend à la ligne 23, dans le milieu du paragraphe  
22 donc, monsieur Dupuis dit : « O.K. bon ben faque  
23 là, nous autres euh Yvon va te parler positif là-  
24 dessus. Moi j'veux que toi tu y dises, parce que  
25 j'ai trouvé des pistes de solution ». Quand on

1 parle de pistes de solution, est-ce que je dois  
2 comprendre, si on se fie au paragraphe précédent,  
3 on a une piste de solution pour que la SOLIM et  
4 monsieur Beaulieu et tout autre partenaire soient à  
5 cinquante-cinquante(50-50)? Juste prendre quelques  
6 instants, là. Ou tout simplement, c'est l'autre  
7 hypothèse que je peux voir c'est que les pistes de  
8 solution c'est pour trouver du financement? Est-ce  
9 que vous le savez qu'est-ce qu'il veut dire?

10 R. Bien je pense que les deux sont liés effectivement,  
11 cinquante-cinquante (50-50) et le financement.

12 Q. [188] O.K.

13 R. Parce que le financement demande une équité  
14 additionnelle.

15 Q. [189] Et la question en fait que je cherche à  
16 savoir, c'est dans la prochaine phrase, lorsqu'on  
17 dit : « Pis là Ronnie qu'essé qui va faire? Y va, y  
18 va bouger le dossier parce que » et je mets tout  
19 l'emphase que je peux ici « l'autre embarque  
20 dedans. Y va, y va déposer, y va faire, y va faire  
21 une saisie avant jugement O.K. sur l'offre qu'il a  
22 faite ». Quand il dit que l'autre embarque dedans,  
23 est-ce que vous savez de qui peut-il parler,  
24 l'autre?

25 R. Vous êtes à quelle ligne?

1 Q. [190] Pardon, excusez-moi. Je suis à la ligne 23, à  
2 la quatrième ligne, la deuxième phrase, en fait la  
3 troisième phrase du paragraphe 23. On dit : « Pis  
4 là Ronnie, qu'essé qui va faire? Y va, y va bouger  
5 le dossier parce que l'autre embarque dedans ».  
6 C'est qui, est-ce que vous savez de qui il parle  
7 quand il parle de l'autre qui embarque dedans?

8 R. Je comprends qu'il parlait du propriétaire.

9 Q. [191] Mais il embarquerait dans quoi dans ce  
10 moment?

11 R. Bien en fait, qu'il embarque, il parle la saisie  
12 avant jugement. Il va faire une saisie avant  
13 jugement. Ça fait que celui qui embarque, c'est lui  
14 qui embarque... Moi je comprends à la lecture du  
15 document qu'il parle du propriétaire.

16 Q. [192] Mais juste à la lecture c'est une chose mais  
17 est-ce que... si vous vous replacez à ce moment-là,  
18 est-ce que vous sa... c'était pas de quelqu'un en  
19 particulier l'autre?

20 R. Non.

21 Q. [193] C'était pas un partenaire...

22 R. Non.

23 Q. [194] ... qui pourrait venir aider monsieur  
24 Beaulieu...

25 R. Non.

1 Q. [195] ... dans... Donc on revient où on était. On  
2 faisait un peu le contexte de... du projet Pascal.  
3 On a vu donc que le premier onglet qu'on a produit,  
4 c'était la première autorisation d'investissement  
5 du treize (13) juin. On était à décortiquer celle  
6 du dix-sept (17) juin et j'avais peut-être oublié  
7 de vous demander de préciser quelque chose. On  
8 comprend qu'il y a des délais, le propriétaire fait  
9 beaucoup de pression, mais est-ce que vous vous  
10 souvenez également s'il y avait un contexte  
11 judiciaire, donc des procédures judiciaires qui  
12 faisaient en sorte que, également, les délais  
13 étaient très serrés, là, pour se porter acquéreur  
14 de cet immeuble-là dans la mesure évidemment où  
15 c'était l'intention de la SOLIM, là, de se porter  
16 acquéreur?

17 R. Oui effectivement. C'était judiciaire. Il y avait  
18 des dates bien précises. Il fallait que, donc  
19 l'immeuble soit acquis à cette date sinon les  
20 droits en vertu de l'option tomberaient.

21 Q. [196] O.K. Et vous l'option, vous la déteniez  
22 exclusivement de par le partenariat que vous  
23 vouliez faire avec monsieur Ronald Beaulieu pour  
24 acquérir l'immeuble?

25 R. Oui.

1 Q. [197] Autrement vous n'aviez pas aucun droit, la  
2 SOLIM n'avait pas aucun droit...

3 R. Non.

4 Q. [198] ... autrement que en s'associant avec  
5 monsieur Ronnie... Ronald Beaulieu. Donc on était à  
6 la page 2, on avait établi que monsieur Beaulieu  
7 n'avait, et je suis à la page 2 du document, la  
8 page 63 qui est le deuxième investissement, celui  
9 du dix-sept (17) juin deux mille huit (2008). On  
10 avait établi donc une première... en un premier  
11 temps, pardon, que monsieur Beaulieu n'était plus  
12 en mesure d'offrir, de contribuer à hauteur de cinq  
13 cent vingt-cinq mille dollars (525 000 \$), que  
14 compte tenu des délais, que la Banque Laurentienne  
15 n'était pas en mesure de fournir la lettre  
16 confirmant le financement d'une part et que si le  
17 financement de la Banque Laurentienne ne pouvait  
18 pas se concrétiser, ou du moins d'une autre banque,  
19 peu importe, à ce moment-là que la SOLIM  
20 deviendrait, au lieu d'être prêteur hypothécaire,  
21 obtiendrait l'équité correspondant au prêt  
22 hypothécaire. C'est bien ça toujours?

23 R. On était déjà propriétaire...

24 Q. [199] Je veux dire...

25 R. ... mais que la partie financement augmenterait



1           notre participation.

2       Q. **[200]** Dans le cas où la Banque ne venait pas  
3           financer. Et si on va à la page 3, donc dans le  
4           premier encadré dans le milieu de la page. Dans le  
5           premier encadré on a donc la première demande, donc  
6           le... la demande 3393-1. Et on voit donc que la  
7           demande actuelle, qui est le 3393-2, on voit donc  
8           toujours que l'immeuble va être acheté pour trois  
9           point cinq millions (3.5 M), qui est environ cent  
10          mille dollars (100 000 \$) en frais divers pour  
11          l'acquisition de l'immeuble. Et on voit le nouveau  
12          financement dans la colonne de droite, donc on voit  
13          donc que la mise de fonds de la SOLIM est de cent  
14          pour cent (100 %), qu'il y a une avance de fonds de  
15          l'entreprise de monsieur Beaulieu à hauteur de cent  
16          mille dollars (100 000 \$) et on a le financement  
17          hypothécaire, qui devait être la banque mais comme  
18          on vient de l'expliquer est maintenant... ou dans  
19          l'entremise, à tout le moins, fourni par la SOLIM  
20          II à hauteur d'un million quatre cent vingt-cinq  
21          mille (1 425 000), toujours pour un total de trois  
22          point six millions (3.6 M). La première question  
23          que j'ai en regardant ces chiffres-là, Monsieur  
24          Gionet, pourquoi une distinction entre mise de  
25          fonds et avance de fonds?

1 R. Je comprends que monsieur Beaulieu, par l'entremise  
2 de la société 9149, devait injecter des sommes  
3 additionnelles pour compléter son vingt-cinq pour  
4 cent (25 %) de participation.

5 Q. **[201]** O.K., mais le cent mille dollars (100 000 \$),  
6 là. Ça, je comprends ça moi aussi, mais si on  
7 utilise pas la même terminologie dans le  
8 financement, c'est-à-dire qu'il y a une distinction  
9 entre une mise de fonds et une avance de fonds.

10 R. Oui...

11 Q. **[202]** C'est quoi? La mise de fonds, pour moi c'est  
12 clair, donc je mets l'argent, un déboursé, un  
13 décaissement de deux millions soixante-quinze mille  
14 (2 075 000). Mais l'avance de fonds de cent mille  
15 (100 000), pourquoi c'est pas écrit tout simplement  
16 la mise de fonds de cent mille (100 000)? Parce que  
17 si monsieur Beaulieu, via son entreprise, met cent  
18 mille dollars (100 000 \$), je ne vois pas en quoi  
19 on devrait le distinguer de la mise de fonds de la  
20 SOLIM? C'est sûr qu'à part le montant, bien  
21 entendu.

22 R. Vous m'excuserez, ça date deux mille huit (2008)  
23 mais...

24 Q. **[203]** Pas de problème, prenez le temps pour vous  
25 remettre dans...

1 R. Bien, c'est parce qu'il faudrait que je le lise au  
2 complet. Mais, essentiellement, moi, ce que je  
3 comprenais c'est que compte tenu qu'il pouvait pas  
4 mettre son vingt-cinq pour cent (25 %), on a même  
5 pas considéré que son cent mille (100 000) était  
6 vraiment une participation. On a dit : « Mets cent  
7 mille (100 000) puis, ça, ça va te donner le droit  
8 de devenir vingt-cinq pour cent (25 %)  
9 éventuellement, si tu ajoutes ton équité. » Donc,  
10 on est donc à cent pour cent (100 %)... une  
11 participation de cent pour cent (100 %) des  
12 immeubles, donc on détient déjà cent pour cent  
13 (100 %). Compte tenu, évidemment, de sa  
14 problématique de toujours trouver l'argent...

15 Q. **[204]** Oui.

16 R. ... être certain qu'il va de l'avant, on a dit :  
17 « Bien, tu es rendu à cent mille (100 000), c'est  
18 pas significatif. Fais-la comme une avance, on te  
19 remboursera si tu peux pas. Mais fait une avance  
20 mais on est propriétaire à cent pour cent (100 %)  
21 puis on te donne trois mois pour corriger ta  
22 situation si tu veux rester partenaire. »

23 (11:34:33)

24 LA PRÉSIDENTE :

25 Q. **[205]** Mais vous étiez drôlement complaisant avec

1 Ronny Beaulieu.

2 R. Bien, c'est pour... pour que la transaction se  
3 fasse il fallait évidemment...

4 Q. **[206]** Mais, je comprends bien, vous pouviez faire  
5 la transaction tout seul, c'est ce que vous avez  
6 d'ailleurs fait, vous avez fourni cent pour cent  
7 (100 %) du capital?

8 R. Mais je comprends qu'à la lecture ici c'est lui qui  
9 avait l'option d'achat, il fallait qu'il accepte,  
10 évidemment, la transaction. Il aurait pu empêcher  
11 la transaction.

12 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

13 Q. **[207]** Est-ce que c'est fréquent que vous prenez des  
14 pourcentages de participation si élevés, j'avais  
15 toujours compris que c'était cinquante-cinquante  
16 (50-50) normalement?

17 R. C'est effectivement... la grande majorité du temps  
18 c'est cinquante-cinquante (50-50). Mais soixante-  
19 quinze - vingt-cinq (75-25) est aussi...

20 Q. **[208]** Là cent (100)... cent (100). Je comprends que  
21 monsieur Beaulieu détient le droit de... le droit à  
22 l'achat...

23 R. Oui.

24 Q. **[209]** ... donc, vous avez besoin de lui, là, mais  
25 vous êtes allé assez pour, justement, que la

1 transaction se réalise, quand même?

2 R. Bien, en fait...

3 Q. **[210]** Avez-vous déjà fait des transactions à des  
4 pourcentages aussi élevés que quatre-vingt-dix  
5 (90), cent pour cent (100 %) dans d'autres  
6 dossiers?

7 R. Normalement ça dépasse pas les soixante-quinze  
8 (75), comme étant des ratios (inaudible).

9 Q. **[211]** Avez-vous l'impression que, dans cette  
10 transaction-là, il y avait un petit spécial dû au  
11 fait que, justement, ça venait de monsieur Beaulieu  
12 et de monsieur Dupuis qu'on...

13 R. C'est surtout, à mon avis... oui, sans doute, mais  
14 surtout que c'est un investissement intéressant,  
15 important.

16 Q. **[212]** Qui cherchait également un peu à sécuriser  
17 l'autre investissement qui avait déjà été fait,  
18 c'est ça?

19 R. Oui.

20 Q. **[213]** Parfait.

21 Me SIMON TREMBLAY :

22 Si on peut monter en haut de la page, Madame  
23 Blanchette.

24 Q. **[214]** Donc, on voit ce dont on parle. Je comprends  
25 que monsieur Beaulieu, là, toujours via son

1           entreprise, l'avance de fonds, le bénéfice qu'il  
2           tirait est décrit au paragraphe « Partenariat »,  
3           c'est bien ça?

4       R. Oui.

5       Q. **[215]** Donc, sans le lire nécessairement, on  
6           comprend qu'il a trois mois pour acquérir le vingt-  
7           cinq... un maximum de vingt-cinq pour cent (25 %)  
8           au prix, là... au prix indiqué dans le financement?

9       R. Oui.

10      Q. **[216]** Dans les faits, est-ce que ça s'est  
11           concrétisé, est-ce qu'il a effectivement acheté une  
12           part maximale de vingt-cinq pour cent (25 %) ?

13      R. De mémoire, non.

14      Q. **[217]** Qu'est-ce qui est arrivé avec son cent mille  
15           dollars (100 000 \$), est-ce que vous vous rappelez?

16      R. Je crois qu'il l'a perdu.

17      Q. **[218]** Même si c'était une avance de fonds, donc il  
18           faudrait pas lui redonner normalement?

19      R. Oui, mais je... il faudrait que je lise le document  
20           mais je crois qu'il l'a perdu.

21      Q. **[219]** Vous pouvez le lire le document parce que je  
22           ne veux pas non plus... C'est une page, vous pouvez  
23           prendre quelques instants pour le lire.

24      LA PRÉSIDENTE :

25      Q. **[220]** Je suis d'accord avec maître Tremblay.

1           Regardez, là, sur le même document on dit « mise de  
2           fonds » dans un encadré puis dans l'autre encadré,  
3           où on fait des... des corrections, on dit « avance  
4           de fonds ».

5           R. Oui.

6           Q. **[221]** Il y a certainement une différence entre une  
7           mise de fonds puis une avance de fonds?

8           R. Oui, je pensais l'avoir expliqué, effectivement.

9           Q. **[222]** L'argent provient de vous?

10          R. Pardon?

11          Q. **[223]** C'est vous qui avancez les fonds?

12          R. Dans la mise de fonds c'est nous, dans l'avance de  
13          fonds c'est lui.

14          Me SIMON TREMBLAY :

15          Q. **[224]** Donc, il y a effectivement, monsieur Beaulieu  
16          a effectivement...

17          R. Oui.

18          Q. **[225]** ... à ce moment-là, avancer cent mille  
19          dollars (100 000 \$)?

20          R. Oui.

21          Q. **[226]** Mais la question était davantage à savoir  
22          s'il a été remboursé de son avance, parce que je  
23          vois pas de clause qui dit qu'il va tout perdre,  
24          alors qu'on sait comme une avance?

25          R. Non, c'est ça. Donc, c'est pour ça que de mémoire

1 je crois qu'il a perdu, mais...

2 Q. **[227]** Mais peu importe, ce qui m'intéresse  
3 davantage c'est à savoir s'il a éventuellement  
4 acquis ou non...

5 R. Non.

6 Q. **[228]** ... des actions à hauteur de maximal...

7 R. Non.

8 Q. **[229]** ... à hauteur maximale de vingt-cinq pour  
9 cent (25 %) ?

10 R. De mémoire, non.

11 (11:38:08)

12 M. RENAUD LACHANCE, Commissaire :

13 Q. **[230]** C'est lui qui a le droit d'achat. Donc, pour  
14 que la transaction se fasse il a été à un moment  
15 donné vous avez acquis le droit d'achat de lui?

16 R. Avec cette structure-là il a fait donc le transfert  
17 du droit d'achat de la société.

18 Q. **[231]** Avec la structure d'achat, vous parlez de la  
19 demande actuelle sur... dans l'effet où vous allez  
20 tout mettre essentiellement c'était ça?

21 R. Oui, il a transféré à une nouvelle entité,  
22 immeuble, le droit d'achat et le droit d'acquérir.

23 Q. **[232]** À vous?

24 R. À la nouvelle entité, oui, à SOLIM.

25 Q. **[233]** À SOLIM?



1 R. Oui.

2 Q. **[234]** Et pourquoi a-t-il fait ça?

3 R. Bien parce qu'on lui laisse encore la porte à  
4 devenir partenaire à vingt-cinq pour cent (25 %).

5 Q. **[235]** Ça c'est quand la situation on parle d'une  
6 avance de fonds de cent mille (100 000), c'est ça,  
7 là?

8 R. Non, dans le cadre qu'on lui laisse trois mois pour  
9 rétablir, pour ajouter à son avance de fonds, faire  
10 vraiment une mise de fonds officielle à la hauteur  
11 de vingt-cinq pour cent (25 %) et la mise de fonds  
12 va s'ajouter...

13 Q. **[236]** Il a eu... excusez-moi, continuez?

14 R. Alors, la mise de fonds vous comprendrez va  
15 s'ajuster selon le remplacement du financement  
16 hypothécaire de la SOLIM. Alors, dans l'éventualité  
17 où la banque en donne moins ou plus évidemment la  
18 structure, la mise de fonds va changer et le  
19 montant de sa mise de fonds qui représente vingt-  
20 cinq pour cent (25 %) va donc s'ajuster en  
21 conséquence.

22 Q. **[237]** Donc, lui vu qu'il n'a pas été capable de  
23 faire sa mise de fonds à vingt-cinq pour cent  
24 (25 %), il était prévu qu'il devait vous transférer  
25 le droit... le droit d'achat...

1 R. C'est ça.

2 Q. **[238]** ... du centre commercial?

3 R. Oui.

4 Q. **[239]** C'est ça. Et le cent mille dollars

5 (100 000 \$) qui était présenté comme une avance de  
6 fonds c'était également conclu que s'il n'était pas  
7 capable de se rendre jusqu'à vingt-cinq pour cent  
8 (25 %) vous la gardiez en plus d'avoir le droit  
9 d'achat? Parce que vous dites qu'il l'a perdu?

10 R. C'est de mémoire, mais évidemment j'ai pas le  
11 document, il y a sûrement un document dans les  
12 annexes ou dans... qui pourrait me faire vérifier,  
13 mais de mémoire il perdait, c'est pour ça qu'on  
14 appelait ça une avance.

15 Q. **[240]** Oui?

16 R. L'avance de cent mille (100 000) lui donnait le  
17 droit de revenir à vingt-cinq pour cent (25 %).

18 Q. **[241]** Oui, mais s'il n'était pas capable...

19 R. C'est ça.

20 Q. **[242]** ... il perdait son avance et il devait  
21 également vous transférer le droit d'achat du  
22 centre commercial?

23 R. C'est ça. C'est pas un centre commercial, c'est un  
24 bâtiment.

25 Q. **[243]** Le bâtiment, excusez.

1 Me SIMON TREMBLAY :

2 Q. **[244]** Dernière question sur ce document-là, je  
3 l'avais mentionné d'emblée, pouvez-vous nous  
4 expliquer au niveau des règles de la SOLIM  
5 pourquoi, parce qu'habituellement on a vu plusieurs  
6 autorisations, la plupart du temps c'est le comité  
7 consultatif de la SOLIM I ou II qui va entériner,  
8 si on veut, l'autorisation, ici exceptionnellement  
9 on a l'approbation de monsieur Yvon Bolduc,  
10 président du Fonds de solidarité du dix-sept (17)  
11 juin deux mille huit (2008). Expliquez, s'il vous  
12 plaît, aux commissaires pourquoi ça prenait ici  
13 l'approbation de monsieur Bolduc?

14 R. J'ai déjà expliqué qu'il y avait... qu'il y avait  
15 des règles au niveau de l'approbation, à quelle  
16 instance qu'on doit présenter l'approbation selon  
17 les montants d'investissement. Donc, un trois  
18 millions (3 M) que le conseil de SOLIM, entre  
19 trois... trois millions (3 M) et cinq millions  
20 (5 M) au comité exécutif et le CA au-dessus de cinq  
21 millions (5 M). Évidemment ils se réunissent à des  
22 dates bien précises.

23 Alors, on comprend la période très courte  
24 entre les deux, on se retrouve évidemment avec  
25 monsieur Beaulieu qui nous dit : « Ça fonctionne

1 pas, je peux pas me présenter, j'ai pas de sous, on  
2 laisse tomber, on l'achète pas, je peux pas  
3 l'acheter. » Bon, alors, qu'est-ce qu'on fait je  
4 communique avec monsieur Yvon Bolduc, il me dit :  
5 « Écoute, c'est... on a pas le choix, on peut pas  
6 le présenter au conseil suivant parce qu'on va  
7 manquer le délai, j'ai un pouvoir discrétionnaire  
8 jusqu'à cinq cent mille (500 000) qui va me  
9 permettre de l'approuver et le présenter  
10 éventuellement à l'autre instance. » Alors, c'est  
11 pour ça qu'on voit l'autorisation de monsieur  
12 Bolduc qui utilise ce pouvoir discrétionnaire, là,  
13 pour augmenter au-dessus de trois millions (3 M)  
14 une autorisation.

15 Q. **[245]** Donc, ça veut dire que l'autorisation  
16 habituelle c'est trois millions (3 M) avec le  
17 pouvoir discrétionnaire de monsieur Bolduc on monte  
18 à trois point cinq millions (3,5 M) et, là, en...  
19 monsieur Beaulieu mettant le cent mille dollars  
20 (100 000 \$) ça fait en sorte qu'on peut...

21 R. Oui.

22 Q. **[246]** ... arranger tout ça. Parce que si monsieur  
23 Bolduc... Beaulieu ne met pas cent mille dollars  
24 (100 000 \$), on a un problème parce que le pouvoir  
25 discrétionnaire de monsieur Yvon Bolduc se limite à

1           cinq cent mille dollars (500 000 \$)?

2       R. Écoutez, je peux pas le dire avec certitude la  
3           limite discrétionnaire de monsieur Bolduc, je  
4           comprenais que son pouvoir discrétionnaire  
5           permettait d'approuver cette autorisation-là,  
6           mais...

7       Q. **[247]** Vous savez pas si c'était maximisé...

8       R. Je le sais pas.

9       Q. **[248]** ... ou capé en bon québécois à cinq cent  
10           mille (500 000)?

11      R. C'est ça.

12      Q. **[249]** Est-ce que vous vous souvenez si le cent  
13           mille dollars (100 000 \$) de monsieur Beaulieu a  
14           effectivement été versé à la SOLIM? Vous êtes en  
15           mesure de nous assurer ça?

16      R. Je suis pas en mesure de vous assurer ça, de  
17           mémoire, oui, mais je peux pas...

18      Q. **[250]** Quand vous dites « de mémoire, oui », c'est  
19           que s'il l'avait pas versé, vous vous en  
20           souviendrez?

21      R. Bien en fait c'est que s'il le verse pas, il perd  
22           son droit, puis s'il verse pas il manque d'argent  
23           pour faire la transaction, c'est... il faut que  
24           l'argent soit là pour faire la transaction.

25      Q. **[251]** Je comprends que ça prend le cent mille

1 dollars (100 000 \$), mais je veux dire ça aurait pu  
2 être un document... c'est un document parallèle  
3 d'un prêt quelconque ou ça pourrait être de  
4 l'argent provient d'un tiers. ?

5 R. Ah, O.K., je comprends.

6 Q. **[252]** C'est ça que je veux savoir, est-ce que vous  
7 vous souvenez avoir vu soit un chèque de  
8 l'entreprise 9149-4419 Québec inc. ou de Ronald  
9 Beaulieu, un chèque de cent mille dollars  
10 (100 000 \$) versé à la SOLIM ou...

11 R. Je ne m'en souviens pas.

12 Q. **[253]** Vous ne vous en souvenez pas avoir vu le  
13 chèque ou vous ne vous en souvenez pas...

14 R. Je ne me souviens pas de chèque, la provenance de  
15 qui qui avait fait le chèque, si ça venait  
16 directement de 9149 ou d'une autre société, ou  
17 directement de monsieur Beaulieu. Je ne m'en  
18 souviens pas.

19 Q. **[254]** On va aller au document suivant, Madame  
20 Blanchette, qui est l'onglet 63.3.

21 (11:44:08)

22 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

23 Juste peut-être un peu avant.

24 Me SIMON TREMBLAY :

25 Oui, allez-y.

1 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

2 Q. **[255]** Dites-moi donc, là je comprends qu'à ce  
3 moment-là, là la SOLIM entre dans une transaction,  
4 elle a un gros taux, un taux de participation très  
5 élevé. Elle accommode un peu monsieur Beaulieu le  
6 temps qu'il puisse trouver son argent. Finalement,  
7 il ne le trouve pas. Et là, vous vous retrouvez  
8 cent pour cent (100 %) dans le projet avec le droit  
9 d'achat d'acheter la bâtisse, c'est un peu ça? Et  
10 vous êtes à ce moment-là très très convaincu que  
11 c'est une très bonne transaction à faire?

12 R. Oui.

13 Q. **[256]** Donc là, monsieur Beaulieu vient de manquer  
14 une occasion d'embarquer dans une très bonne  
15 transaction?

16 R. Oui.

17 Q. **[257]** À ce moment-là?

18 R. Oui.

19 Q. **[258]** Aujourd'hui je suis un peu curieux, est-ce  
20 que ça s'est révélé une très bonne transaction?  
21 Est-ce que le développement s'est fait,  
22 aujourd'hui?

23 R. Non, le développement n'est pas fait. Ni, je ne  
24 pense pas, ni l'assemblage avec le... Sincèrement,  
25 écoutez, je ne suis plus là depuis quand même assez

1 longtemps.

2 Me ANDRÉ RYAN :

3 Avec votre permission, Monsieur le Commissaire,  
4 depuis le départ de monsieur Gionet il y a des  
5 développements qui se sont faits en relation à ce  
6 dossier-là. Donc, je pense que l'information qu'il  
7 peut vous fournir est la dernière qu'il possède. Et  
8 il faudrait faire la précision, parce que dans les  
9 faits, il y a un certain assemblage qui a été fait  
10 et il y a un potentiel de croissance qui est en  
11 voie d'être exploité. Mais en réponse stricte à  
12 votre question, et plutôt que de prendre un  
13 engagement, le déploiement et la... sur le terrain,  
14 assemblé, à ce jour n'est pas effectué.

15 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

16 Q. **[259]** Mais mon point c'est qu'en deux mille neuf  
17 (2009), à ce moment-là, on est convaincu de faire  
18 une très très bonne transaction et monsieur  
19 Beaulieu a manqué une occasion d'y participer, si  
20 je vous comprends bien?

21 R. Oui.

22 LA PRÉSIDENTE :

23 Q. **[260]** Et avec les propos de maître Ryan, je  
24 comprends bien qu'il est censé y avoir quelque  
25 chose qui n'est toujours pas fait en deux mille



1           quatorze (2014)? Maître Tremblay, je pense que vous  
2           allez... vous avez d'autres questions à ce sujet-  
3           là?

4           Me ANDRÉ RYAN :

5           Madame la Commissaire, je ne voudrais pas qu'on  
6           interprète mes propos. Et ce n'est pas du tout  
7           comme ça que je les comprends. Alors, si vous  
8           voulez que je le précise, je le ferai. Si vous ne  
9           le souhaitez pas, je ne le ferai pas. C'est votre  
10          décision.

11          Me SIMON TREMBLAY :

12          Je pense qu'on peut prendre pour acquis que  
13          l'immeuble qui a été acheté dans le temps est  
14          encore là, et qu'il y a peut-être d'autres projets  
15          qui sont en cours. Mais une chose est sûre, on peut  
16          prendre pour acquis, pour les fins de la  
17          discussion, que l'immeuble est encore là, mais  
18          qu'il y a possiblement des développements divers  
19          qui ne sont pas nécessairement... on pourra poser  
20          ça peut-être à un autre témoin, effectivement.

21          Q. **[261]** Donc, on est au troisième document, juste  
22          pour boucler la boucle. Vous êtes toujours présent,  
23          c'est quelques mois avant votre départ, et cette  
24          fois-ci, on voit, donc, c'est le deux (2) février  
25          deux mille neuf (2009). Fait important... pas fait

1 important à souligner, mais fait anodin... pas  
2 anodin, excusez-moi, qui sort de l'ordinaire, du  
3 moins si on se fie aux autres autorisations  
4 d'investissement qui vous concernent, on voit ici  
5 que c'est les deux comités qui ont été consultés,  
6 soit le vingt (20) février pour la SOLIM et le  
7 seize (16) mars deux mille neuf (2009) pour la  
8 SOLIM (sic), est-ce que l'explication de cette  
9 dualité est le fait que le projet est maintenant  
10 rendu à trois point huit millions de dollars  
11 (3,8 M\$) et que le budget ou le cadre dans lequel  
12 la SOLIM peut jouer est de trois millions de  
13 dollars (3 M\$)?

14 R. Oui. Évidemment, ça... Comme j'ai expliqué plus  
15 tôt, une demande d'investissement qui excède trois  
16 millions (3 M\$) doit faire l'objet d'une  
17 approbation auprès du comité exécutif. Alors, c'est  
18 pour ça qu'on voit les deux comités, l'approbation  
19 des deux comités.

20 Q. **[262]** Et si on peut aller à la page suivante, donc  
21 on a un peu la description du projet. Je vous  
22 demanderais de prendre quelques instants pour lire  
23 ce qui est écrit.

24 Q. **[263]** Ça va?

25 R. Oui.

1 Q. **[264]** Donc ici, on a au début, on... on fait le  
2 contexte, donc on vient d'établir.

3 R. Oui.

4 Q. **[265]** Première question que j'ai à la lecture de ce  
5 document-là, c'est, peut-être que je ne comprends  
6 pas bien mais là on est en février, mars deux mille  
7 neuf (2009), en juin deux mille huit (2008), on se  
8 rappellera que c'est assez urgent de passer la  
9 transaction, d'obtenir le financement parce qu'il y  
10 a un contexte de... le propriétaire vendeur met de  
11 la pression et également, on comprend qu'il y a les  
12 procédures judiciaires qui rajoutent à la pression  
13 de conclure l'entente rapidement. Pourquoi faut-il  
14 faire un nouveau financement alors que je présume  
15 qu'à ce moment-là, la transaction est faite?  
16 Pourquoi on doit refaire un autre financement de  
17 trois point huit millions (3,8 M) alors que le  
18 financement devrait peut-être seulement de cent  
19 cinquante mille (150 000) ou deux cent mille  
20 dollars (200 000 \$) afin de parer à la nouvelle  
21 réalité qu'est la faillite de... du locataire?

22 R. Bien on comprend que nous avons eu une autorisation  
23 de trois millions cinq (3,5 M) et pour les raisons  
24 évoquées dans la demande, on a besoin de trois  
25 millions huit cent mille (3,8 M) donc on a besoin

1 de... d'argent additionnel.

2 Q. **[266]** Mais est-ce que c'est... ma... ma question  
3 était peut-être pas claire, là, est-ce que c'est la  
4 façon de faire de la SOLIM, parce qu'on a déjà  
5 financé l'achat, l'achat est fait, j'imagine, un an  
6 après, là?

7 R. Oui.

8 Q. **[267]** Parce que c'était urgent donc je présume que  
9 la transaction est faite, mais malgré ça, et c'est  
10 peut-être seulement une façon de faire de la SOLIM,  
11 je sais pas, c'est ce que je cherche à savoir, mais  
12 pourquoi on va refaire une nouvelle demande de  
13 trois point huit millions (3,8 M) alors que  
14 théoriquement, le trois point cinq millions (3,5 M)  
15 est déjà décaissé pour acheter l'immeuble?

16 R. Je comprends peut-être pas bien votre question,  
17 mais on peut... regardez à la page 3, on voit la  
18 distribution de la demande de trois millions huit  
19 (3,8 M) par rapport au trois millions six (3,6 M)  
20 donc il y a des frais additionnels qu'on doit  
21 supporter, qu'on doit déboursier. On comprend que  
22 quand j'ai lu le... le document...

23 Q. **[268]** Oui.

24 R. ... je comprends que pour obtenir le financement,  
25 il faut que l'immeuble soit loué et la location

1           pourrait supporter, évidemment, un financement.

2           L'immeuble est vacant donc c'est comme un « catch

3           22 » il faut que je...

4       Q. **[269]** Il faut mettre de l'argent pour pouvoir le  
5           relouer?

6       R. C'est ça pour le louer et donc les frais de...

7       Q. **[270]** Non, ça je comprends bien mais justement, si  
8           on regarde à la page 3, avec les trois tableaux,  
9           là...

10      R. Oui.

11      Q. **[271]** ... si madame Blanchette peut descendre un...  
12           merci, vous pouvez descendre un petit peu plus,  
13           c'est davantage le troisième, donc le premier  
14           tableau était la première demande du treize (13)  
15           juin, le second tableau était la seconde du dix-  
16           sept (17) juin deux mille huit (2008) et dans le  
17           troisième, c'est encadré, en fait, on trouve la  
18           demande actuelle, donc la troisième demande et on  
19           voit, à gauche, donc la ventilation du trois point  
20           huit millions (3,8 M) qui est requis et on voit  
21           trois point cinq millions (3,5 M) « Acquisition de  
22           l'immeuble ». J'essaie seulement de comprendre  
23           pourquoi alors que selon toute vraisemblance et  
24           selon votre témoignage, en février, mars deux mille  
25           neuf (2009), l'immeuble est acquis, pourquoi dans

1 le cadre d'un financement je dois encore obtenir  
2 l'approbation pour un autre trois... bien pas un  
3 autre, mais pour trois point cinq millions (3,5 M),  
4 soit le coût de l'acquisition de l'immeuble,  
5 acquisition qui est déjà faite? C'est ça ma  
6 question, j'essaie de comprendre un peu les  
7 tableaux.

8 R. Bien les tableaux s'additionnent pas.

9 Q. **[272]** Non, je comprends, mais regardez seulement le  
10 dernier tableau, O.K.?

11 R. Oui.

12 Q. **[273]** Le dernier tableau, c'est pour la demande  
13 actuelle?

14 R. Oui.

15 Q. **[274]** D'accord? La demande actuelle est en février-  
16 mars deux mille neuf (2009), vous êtes d'accord?

17 R. Oui.

18 Q. **[275]** Bon. En février-mars deux mille neuf (2009),  
19 parce qu'on se rappellera qu'en juin deux mille  
20 huit (2008), il était urgent de passer titre, là, à  
21 ce moment-là, on peut prendre pour acquis qu'en  
22 février-mars deux mille neuf (2009), l'immeuble est  
23 propriété de la SOLIM?

24 R. Oui.

25 Q. **[276]** Donc, je vous demande pourquoi, alors qu'un

1           immeuble est propriété de la SOLIM, vous... dans  
2           votre ventilation du trois point huit millions  
3           (3,8 M) que vous cherchez à être autorisé, pourquoi  
4           vous remettez trois millions cinq cent mille  
5           dollars (3,5 M\$) pour l'acquisition de l'immeuble  
6           alors qu'à ce moment-là, quand vous faites cette  
7           demande de financement-là, vous avez déjà  
8           l'immeuble, donc vous avez décaissé le trois point  
9           cinq millions (3,5 M), c'est ça que je cherche à  
10          comprendre.

11         R. Bien il faut que je l'indique pour indiquer  
12          l'utilisation du trois point huit.

13         Q. **[277]** Mais dans les faits, est-ce que vous êtes  
14          d'accord avec moi que cette autorisation  
15          d'investissement-là, on parle de trois point huit  
16          millions (3,8 M) mais dans les faits, c'est deux  
17          cent mille dollars (200 000 \$) parce que le trois  
18          point six a déjà été décaissé?

19         R. En termes de montant additionnel, oui.

20         Q. **[278]** O.K.

21         R. Oui.

22         Q. **[279]** Donc, c'est seulement la façon de faire  
23          puisque c'est le même projet, dans le fond, on  
24          amende, mais le trois point cinq millions (3,5 M)  
25          est déjà décaissé?

1 R. Oui.

2 Q. **[280]** O.K. C'est seulement ça que je cherchais à  
3 clarifier.

4 R. O.K.

5 Q. **[281]** Si on revient donc à la deuxième page, dans  
6 le bas, j'ai un peu de misère à comprendre pourquoi  
7 vous dites que c'est un si bon projet, je comprends  
8 qu'il y a une bonne perspective, mais on a ici le  
9 détail à la dernière... au dernier paragraphe, de  
10 l'évaluation qui avait été faite, là, en mars deux  
11 mille huit (2008), préalablement à l'achat. On dit,  
12 là, c'est à la toute fin « La valeur de l'actif a  
13 été estimée à trois point quatre millions de  
14 dollars (3,4 M\$) par Altus en mars deux mille huit  
15 (2008).

16 R. Hum hum.

17 Q. **[282]** « Elle pourrait être légèrement affectée  
18 négativement dans le contexte économique difficile  
19 actuel » mais on dit qu'il y a un potentiel de  
20 réalisation d'une plus value lors d'un  
21 redéveloppement futur. Ça serait pas plutôt les  
22 pressions de monsieur Bolduc, Yvon Bolduc qui lui-  
23 même est poussé par monsieur Dupuis qui  
24 justifieraient l'achat en juin deux mille huit  
25 (2008) de la propriété en question? Parce que ça



1       semble pas être une affaire si extraordinaire que  
2       ça, là, si l'évaluation que vous avez, trois point  
3       quatre millions (3,4 M) en disant que ça se peut  
4       que ça descende un peu compte tenu du contexte  
5       économique, vous payez trois point cinq plus un  
6       cent mille dollars (100 000 \$) de frais  
7       d'administration, donc c'est un déboursé de trois  
8       point six millions (3,6 M) pour un immeuble qui est  
9       estimé à trois point quatre millions (3,4 M) puis  
10      qui va peut-être descendre puis c'est très très  
11      urgent de passer acte, monsieur Bolduc utilise son  
12      pouvoir discrétionnaire pour pouvoir s'assurer que  
13      ça passe acte, qu'on passe acte rapidement, tout ça  
14      pour un immeuble qui, du moins, selon les experts  
15      externes que vous engagez, en vaut pas... c'est  
16      pas, en bon québécois, c'est pas un gros « deal »,  
17      là, je veux dire. L'immeuble est évalué à trois  
18      point quatre millions (3,4 M\$).

19      R. Évidemment...

20      Q. [283] Ça serait pas... ça serait pas justement, ma  
21      question c'est ça serait pas plutôt les pressions  
22      qui peuvent être faites par Yvon Bolduc qui lui-  
23      même a des pressions de Jocelyn Dupuis et de Ronald  
24      Beaulieu pour conclure cette entente-là qui va vous  
25      j... qui va le... vous justifier à agir aussi

1           rapidement plutôt que passer à côté d'un « deal »  
2           extraordinaire?

3       R. Bien évidemment il y a deux volets à la question.  
4       La question est-ce que... évidemment c'est à  
5       supporter la pression ou l'autorisation ou  
6       l'investissement avec les écoutes qu'on a eues,  
7       évidemment que oui. Mais si on parle, est-ce que  
8       c'est un bon « deal » immobilier, est-ce que c'est  
9       une bonne transaction immobilière? Je pense que  
10      oui. C'est une excellente localisation, ça demeure  
11      une excellente localisation. Évidemment le  
12      développement va avec la capacité du marché à  
13      recevoir du bureau ou du condo, bon. Le marché  
14      étant ce qu'il est, il y a des variations puis à  
15      cette période-là, c'était peut-être moins favorable  
16      mais ça demeure une très bonne localisation, un  
17      très bon investissement. Donc en termes  
18      immobiliers, ça demeure une bonne transaction  
19      immobilière. Si vous dites, oui mais ça l'a aidé.  
20      C'est évidemment que ça l'a aidé évidemment  
21      l'intérêt de monsieur Bolduc et les pressions que  
22      monsieur Dupuis a pu faire. C'est évident. Mais ça  
23      demeure une bonne transaction immobilière.  
24      Q. [284] Donc, ça... effectivement, je dis pas que  
25      c'est une mauvaise...

1 R. O.K.

2 Q. [285] ... transaction mais vous entendrez... on  
3 peut s'entendre que c'est pas le « deal » du siècle  
4 puis que, malgré que c'est une bonne transaction,  
5 combiné avec les pressions que Yvon Bolduc vous  
6 fait parce qu'il en reçoit lui-même de Jocelyn  
7 Dupuis et donc qu'il en reçoit lui-même de Ronald  
8 Beaulieu, à ce moment-là c'est ce qui peut-être  
9 provoque les choses. C'est ce qui fait en sorte  
10 qu'on va très rapidement conclure l'entente et  
11 qu'on va utiliser le pouvoir discrétionnaire pour  
12 s'assurer de conclure l'entente. On pourrait dire  
13 que c'est le combiné des deux.

14 R. Évidemment, comme je vous ai dit, effectivement ça  
15 l'a aidé, c'est certain. La rapidité, il faut  
16 comprendre évidemment, c'est... la rapidité vient  
17 du fait que le propriétaire avait exercé des droits  
18 légaux pour que la transaction se fasse rapidement  
19 puis avait été... Beaulieu avait tenté de retarder  
20 et il était au bout de sa capacité à retarder le  
21 dossier...

22 Q. [286] Là on était... Oui, excusez-moi, pardon.  
23 Allez-y.

24 R. ... et évidemment on devait, comme vous avez vu, on  
25 était toujours pris à la dernière minute à

1 reprendre... à reprendre le temps perdu parce qu'il  
2 restait plus de temps à structurer une transaction.

3 Q. [287] Sauf que la...

4 R. Parce que la rapidité était commandée aussi par le  
5 fait que légalement, il restait peu de temps pour  
6 exercer.

7 Q. [288] Sauf qu'on peut convenir que si la  
8 transaction n'avait pas eu lieu, la seule chose que  
9 vous perdiez, la SOLIM, c'était une opportunité.

10 R. Effectivement.

11 11:58:12

12 LA PRÉSIDENTE :

13 Q. [289] Et que la banque n'a pas cru saisir parce  
14 qu'ils n'ont pas voulu faire partie de la  
15 transaction?

16 R. Pardon Madame la Présidente?

17 Q. [290] La banque n'a pas voulu faire partie de la  
18 transaction?

19 R. La banque, en fait ce qui arrive c'est que la  
20 banque avait un intérêt compte tenu du bail qui  
21 devait être signé. Vu que le bail n'a pas été signé  
22 parce qu'ils ont fait faillite, il y a plus de bail  
23 donc ils étaient toujours intéressés, c'est pour ça  
24 qu'on se gardait la possibilité de refinancer mais  
25 il fallait, on se retrouvait avec un immeuble

1           vacant où la condition de financement était un  
2           bail. Donc il fallait réinvestir, trouver un  
3           nouveau locataire pour être capable de refinancer.

4           Me SIMON TREMBLAY :

5           Q. [291] Donc à moins que vous ayez des questions ou  
6           un commentaire additionnel, Monsieur Gionet je  
7           passerais au 10-35.

8           LA GREFFIÈRE :

9           Est-ce que vous déposez l'onglet 3?

10          Me SIMON TREMBLAY :

11          Effectivement, oui, merci.

12          LA GREFFIÈRE :

13          1225.

14

15          112P-1225 : Autorisations d'investissement du  
16                           dossier Pascal par SOLIM II du 20  
17                           février 2009

18

19          Me ANDRÉ RYAN :

20          Maître Tremblay, avec votre permission...

21          Me SIMON TREMBLAY :

22          Oui.

23          Me ANDRÉ RYAN :

24          ... Vous avez... dans les pièces que je vous avais  
25          transmises, il y avait également la transaction

1 immobilière qui est survenue le neuf (9) septembre.

2 Je pense que pour compléter le portrait, ça

3 pourrait être intéressant de la produire.

4 Me SIMON TREMBLAY :

5 D'une part, vous aurez toujours l'occasion en

6 contre-interrogatoire, d'autre part, je vais

7 vérifier dans les prochaines minutes.

8 Me ANDRÉ RYAN :

9 C'est le prochain onglet. Selon ce que je comprends  
10 de vos onglets.

11 Me SIMON TREMBLAY :

12 Je crois que confrère, vous...

13 Me ANDRÉ RYAN :

14 Oui.

15 Me SIMON TREMBLAY :

16 ... aurez le loisir en contre-interrogatoire mais

17 je pense que vous faites... c'est plutôt l'acte

18 hypothécaire du 10-35 et non de Pascal. Il n'y a

19 pas de problème. Dans tous ces documents-là, des

20 fois on s'y perd. Il y a aucun problème. Donc le

21 10-35 maintenant, on va aborder ce dossier-là. On

22 va l'aborder conjointement avec, je vais appeler

23 pour les fins de votre interrogatoire, un

24 congédiement, là, mais on s'entend que,

25 juridiquement parlant, ce n'est pas un

1           congédiement. Vous n'étiez pas à l'emploi, vous  
2           aviez un contrat de service. Donc c'est un contrat  
3           qu'on a... auquel on a mis fin ou on a pas  
4           renouvelé, on pourra l'établir au courant de votre  
5           témoignage mais je veux juste qu'on se comprenne  
6           quand j'utilise le terme « congédiement », je vais  
7           référer à ça, là. C'est juste que ça va être plus  
8           simple...

9           R. Oui.

10          Q. [292] ... et plus... plus... c'est ça. Ça va être  
11          plus simple pour les fins de...

12          LA PRÉSIDENTE :

13          Si vous me permettez Maître Tremblay...

14          Me SIMON TREMBLAY :

15          Oui.

16          LA PRÉSIDENTE :

17          C'est un contrat qu'on a pas renouvelé en  
18          apparences.

19          Me SIMON TREMBLAY :

20          C'est ça. On va voir ce que la preuve va nous  
21          démontrer effectivement.

22          LA PRÉSIDENTE :

23          (inaudible)

24          Me SIMON TREMBLAY :

25          Q. [293] Oui. On va le voir de façon plus détaillée

1           ici. Donc, le 10-35, c'est quand la première fois  
2           que vous entendez parler du projet 10-35 et j'en ai  
3           parlé tantôt, le 10-35, on parle de terrains situés  
4           à l'angle de l'autoroute 10 et 35, terrains sur  
5           lesquels il y a notamment un bar d'effeuilleuses.  
6           Donc le projet qu'on appelle le projet 10-35 pour  
7           les fins encore une fois de votre interrogatoire.  
8           Donc, première question : quand entendez-vous  
9           parler du projet 10-35 pour la première fois  
10          Monsieur Gionet?

11         R. Je ne peux pas mentionner la date précise, mais je  
12         dirais plusieurs mois avant, avant même d'analyser  
13         le dossier, monsieur Dupuis tentait d'obtenir une  
14         possibilité de financement pour l'achat... l'achat,  
15         éventuellement, du bar qui se situe au 1035.

16         Q. **[294]** Et la première personne qui vous approche  
17         c'est monsieur Dupuis?

18         R. Oui.

19         Q. **[295]** Et c'est clair que l'objectif principal ou  
20         premier c'est de se porter acquéreur du bar  
21         d'effeuilleuses?

22         R. Oui.

23         Q. **[296]** Est-ce qu'il a d'autres objectifs également?

24         R. En fait, l'objec... il avait d'autres objectifs  
25         dont la possibilité de développer, de redévelopper,



1           il disait qu'il y avait des gens qui avaient un  
2           intérêt à l'emplacement pour un développement  
3           éventuel mais qu'il fallait, avant tout, acquérir  
4           le bar.

5       Q. **[297]** O.K. Le projet...

6       R. Donc, je comprenais...

7       Q. **[298]** Le projet de développement, juste pour être  
8           plus clair... bien, pas plus clair mais clarifier  
9           un peu ce que vous voulez dire. C'est un peu comme  
10          un projet... le projet 10/30 mais situé à l'angle  
11          10-35, donc des grandes surfaces...

12      R. Un développement commercial. Oui, des grandes  
13          surfaces, des grandes surfaces commerciales.

14      Q. **[299]** O.K. Donc, c'était également un des objectifs  
15          du projet mais...

16      R. Oui, mais il était... Je m'excuse. Il était pas  
17          aussi détaillé à cette époque-là, lorsqu'il se  
18          promenait avec le projet, il parlait d'un  
19          développement, éventuellement, commercial. Mais,  
20          évidemment, le premier objectif, je comprends que  
21          monsieur Beaulieu était locataire et, toujours un  
22          peu dans le même esprit, comme locataire il devait  
23          soit acquérir l'immeuble ou cesser les opérations.

24      Q. **[300]** Est-ce que vous vous souvenez pour quelle  
25          raison il devait agir dans l'un de ces sens-là?

1 R. Je... j'ai pas le détail mais il me semble qu'il y  
2 a une clause dans le bail qui... il pouvait pas  
3 respecter ou...

4 Q. **[301]** Si je vous suggère qu'il y avait eu deux ou  
5 trois incendies au niveau du bar alors qu'il  
6 l'opérait et qu'il avait de la misère, à ce moment-  
7 là, de trouver un assureur et l'une des conditions  
8 du bail était de prouver qu'il...

9 R. Oui.

10 Q. **[302]** ... avait assuré l'immeuble. Et étant  
11 incapable de ce faire...

12 R. Oui.

13 Q. **[303]** ... il devait, selon lui toujours, là, se  
14 porter acquéreur de bar pour pouvoir continuer  
15 l'opération. Est-ce que c'est une hypothèse qui...

16 R. Oui, oui.

17 Q. **[304]** ... vous rappelle quelque chose?

18 R. C'est une clause qui... presque dans tous les baux,  
19 l'obligation du locataire de fournir une assurance  
20 et c'est...

21 Q. **[305]** Mais la suggestion que je vous fais c'est, ça  
22 vous rappelle quelque chose?

23 R. Oui. Oui.

24 Q. **[306]** Ça va. Donc, monsieur Dupuis vous présente  
25 ça. Là j'imagine que c'est un dossier un peu

1           spécial, on parle d'un bar d'effeuilleuses. Est-ce  
2           que... Qu'est-ce que vous faites, est-ce que vous  
3           allez en parler à monsieur Lavallée, à monsieur  
4           Bolduc? Qu'est-ce que vous faites?

5       R. Non, en fait, je sais qu'il fait... qu'il fait...  
6           il me dit : « Je vais faire le tour de tout le  
7           monde pour essayer de voir s'il y a pas moyen  
8           d'avoir une autorisation ou être capable d'avancer  
9           dans le dossier. » Ça dure... ça dure assez  
10          longtemps, en fait plusieurs mois.

11       Q. **[307]** Pour vous, là, faire le tour de tout le  
12          monde, qu'est-ce que vous comprenez qu'il vous  
13          dit... qu'il veut dire quand il vous dit ça  
14          monsieur Dupuis?

15       R. Bien, ce que... bien, en fait, je comprends c'est  
16          les gens en autorité, sans doute monsieur Lavallée  
17          ou le président du conseil d'administration,  
18          monsieur Arsenault ou bien le président du Fonds de  
19          solidarité, monsieur Yvon Bolduc, c'est les seules  
20          personnes, je pense, qui peut... qui peut  
21          intervenir.

22       Q. **[308]** Donc, vous dites que cette tournée-là, si on  
23          veut, va prendre un certain temps.

24       R. Oui.

25       Q. **[309]** C'est quand, à ce moment-là, qu'on va... vous

1           allez réentendre parler du projet 10-35, toujours?

2           Le contexte, par qui?

3       R. Dans le contexte, en fait, c'est monsieur Dupuis  
4       qui m'appelle, qui dit : « Je pense  
5       qu'effectivement, on devrait avoir une autorisation  
6       de procéder. Parce que compte tenu du développement  
7       potentiel éventuel, on pense qu'on est capable  
8       de... de structurer pour financer l'acquisition et  
9       tu devrais avoir des instructions à cet effet. »

10      Q. **[310]** Des instructions de qui?

11      R. Bien, il m'a pas mentionné à ce moment-là de qui.

12      Q. **[311]** Avez-vous reçu des instructions?

13      R. Oui, j'ai...

14      Q. **[312]** De qui?

15      R. ... reçu de monsieur Yvon Bolduc. Qui m'indiquait  
16      de... on en a parlé un peu plus tôt, il se fait des  
17      commandes... c'est une demande, de dire : « Oui, on  
18      peut procéder à une analyse avec certains des  
19      critères bien précis. » Dont, évidemment, de pas  
20      être créancier hypothécaire au bar, de pas être  
21      actionnaire dans l'entreprise du bar et ni du  
22      bâtiment ni du commerce. Donc...

23      Q. **[313]** Donc, ce sont les instructions d'Yvon Bolduc  
24      à ce moment-là?

25      R. Oui. Oui.

1 Q. **[314]** Donc, au projet de monsieur Dupuis et de  
2 monsieur Beaulieu...

3 R. Oui.

4 Q. **[315]** ... d'acquérir le 10-35, il y a des  
5 discussions avec monsieur Bolduc, il dit : « Il y a  
6 pas de problème, il faut juste que... » Votre  
7 tâche, encore une fois, je comprends que votre  
8 tâche, vous, c'est un peu de rentrer des fois des  
9 carrés dans des ronds, là, c'est pas  
10 nécessairement... il faut faire un peu... pas de la  
11 magie mais il faut que vous structuriez ça... il  
12 faut que vous structuriez les projets de façon à ce  
13 qu'ils protègent, qu'ils donnent des garanties  
14 suffisantes pour les actionnaires. Je comprends que  
15 c'est votre travail. Et donc, je comprends  
16 également de votre témoignage qu'Yvon Bolduc vous  
17 dit : « Tu peux le faire, sauf qu'il faut que vous  
18 vous assuriez qu'il y a pas de lien de droit avec  
19 le bar, que le bar d'effeuilleuses n'apparaisse  
20 nulle part. »

21 R. C'est ça, il y a pas de lien de droit mais de... de  
22 commencer à faire l'analyse pour structurer une...  
23 un dossier d'investissement pour fins de  
24 présentation au conseil d'administration.

25 Q. **[316]** O.K. Est-ce que Jean... est-ce que vous avez

1 des discussions avec Jean Lavallée de ce projet-là?

2 R. Oui.

3 Q. **[317]** Autrement... autrement... Excusez-moi, je  
4 vais terminer, peut-être préciser ma question.

5 R. Oui.

6 Q. **[318]** Autrement que dans le cours normal, cours  
7 normal étant la réunion, quelques jours avant le  
8 conseil, et le conseil?

9 R. Oui. Oui.

10 Q. **[319]** Quel genre de conversation ou de discussion  
11 avez-vous avec monsieur Lavallée relativement à ce  
12 projet-là?

13 R. Bien évidemment il est au courant du projet. De  
14 mémoire, ce qu'il m'avait dit : « Écoute, s'ils  
15 veulent le faire, on va le faire. » Donc, on peut  
16 le monter.

17 Q. **[320]** « Ils veulent » parlant d'Yvon Bolduc ou de  
18 Jocel...

19 R. Oui.

20 Q. **[321]** Yvon Bolduc?

21 R. Oui.

22 Q. **[322]** C'est quoi, est-ce que vous vous rappelez  
23 avant qu'on regarde les pièces quels étaient les  
24 termes de l'en... du projet, pardon, ou de  
25 l'investissement, de la contribution devrais-je

1           dire de la SOLIM dans ce projet-là?

2           R. Oui, enfin je me souviens de la structure de la  
3           transaction. La structure de la transaction est à  
4           l'effet qu'au 10-35, il y avait évidemment un  
5           immeuble avec le bar, il y avait des terrains  
6           autour. Alors, l'idée c'est de faire l'assemblage  
7           de tout ça au niveau de l'acquisition. Il y avait  
8           déjà un terrain qui leur appartenait puis un  
9           terrain qui devait être acquis en même temps  
10          évidemment que le bar. Donc, on a donc pris des  
11          liens sur les deux terrains vacants et comme  
12          sécurité principale on a pris une hypothèque à  
13          l'extérieur complètement un centre commercial de  
14          Port-Cartier.

15          Q. **[323]** Qui est le premier des trois projets qu'on a  
16          vu, là...

17          R. Le premier des trois projets.

18          Q. **[324]** ... de monsieur Beaulieu. Quel était le  
19          montant du prêt?

20          R. Je m'en souviens plus.

21          Q. **[325]** Alors, à ce moment-là, on peut peut-être  
22          exposer, Madame Blanchette, l'autorisation  
23          d'investissement du 10-35 du vingt-huit (28) mars  
24          deux mille huit (2008), c'est l'onglet 37. Ça va  
25          vous permettre, c'est à l'onglet 37 oui de ce

1 cahier-là, ça va vous permettre de vous rafraîchir  
2 un peu la mémoire. Vous pouvez prendre quelques  
3 secondes pour vous rafraîchir la mémoire avec le  
4 reste du document.

5 LA GREFFIÈRE :

6 Vous le cotez déjà sur 1226.

7 Me SIMON TREMBLAY :

8 Oui, ça sera fait. Merci.

9  
10 112P-1226 : Autorisation d'investissement d'un  
11 terrain à l'intersection des  
12 autoroutes 10 et 35 par SOLIM du 28  
13 mars 2008

14

15 Q. **[326]** On peut constater, pardon, je vais vous  
16 laisser terminer.

17 R. Oui.

18 Q. **[327]** Oui, on peut constater, donc, qu'il s'agit  
19 d'un prêt d'un point un (1,1), un prêt hypothécaire  
20 d'un point un million (1,1 M)?

21 R. Oui.

22 Q. **[328]** Est-ce que vous... d'accord avec moi ou  
23 plutôt si on lit, là, parce que c'est un document  
24 que vous avez confectionné, là, si on va à la  
25 deuxième page, le troisième paragraphe, là, et



1            toute cette description du projet, là, qu'est-ce  
2            qu'on doit conclure de la valeur des terrains?

3            R. Les terrains vacants à Carignan?

4            Q. **[329]** Bien les terrains qu'on veut acheter, là,  
5            pour éventuellement faire un potentiel, ou du moins  
6            pour un assemblage de terrains pour pouvoir avoir  
7            la place pour faire un projet.

8            R. Enfin je lis que ça représente une valeur totale  
9            située entre un million et demi (1,5 M) et deux  
10           millions et demi (2,5 M). La valeur de la parcelle  
11           de terrain situé sur le boulevard Brunelle à cent  
12           quatre-vingt-cinq mille (185 000).

13           Q. **[330]** Puis l'autre à quatre-vingt-quinze mille  
14           (95 000).

15           R. Puis l'autre à quatre-vingt-quinze mille (95 000).

16           Q. **[331]** Mais corrigez-moi si je me trompe, il y a un  
17           des deux terrains qui appartient déjà à monsieur  
18           Beaulieu?

19           R. Oui.

20           Q. **[332]** C'est-tu possible. Vous souvenez-vous ça  
21           serait celui à quatre-vingt-quinze mille (95 000)?

22           R. Je me souviens pas.

23           Q. **[333]** O.K. Que ce soit l'un ou l'autre on peut  
24           prendre pour acquis qu'entre le un point un  
25           millions (1,1 M) puis la valeur de cent ou deux

1 cent mille (100 000-200 000) du terrain, je vais  
2 prendre le plus gros, là, disons que c'est cent  
3 quatre-vingt-cinq mille (185 000)...

4 R. Oui.

5 Q. **[334]** ... pour les fins de conversation, on va dire  
6 que le terrain qu'on veut acheter vaut deux cent  
7 mille (200 000).

8 R. Oui.

9 Q. **[335]** Et on fait un prêt d'un point un millions  
10 (1,1 M).

11 R. Oui.

12 Q. **[336]** Je comprends que les garanties sont  
13 suffisantes...

14 R. Oui.

15 Q. **[337]** ... parce qu'avec le centre commercial à  
16 Port-Cardier, là, les actionnaires sont sécurisés.  
17 Bon, cela étant, on a ici une équité si on veut  
18 dans le prêt, c'est pas le bon terme, mais on  
19 pourra utiliser ce terme-là pareil, une équité ou  
20 un manque, pas un manque à gagner, mais un espace  
21 si on veut de neuf cent mille dollars (900 000 \$).

22 R. Oui.

23 Q. **[338]** Savez-vous si ce neuf cent mille dollars  
24 (900 000 \$), là, servait à acheter le bar?

25 R. Oui.

1 Q. **[339]** Savez-vous si le prix du bar c'était neuf  
2 cent mille dollars (900 000 \$)?

3 R. Je me souviens plus.

4 Q. **[340]** Est-ce que c'est un chiffre possible ou il me  
5 semble, ce que je connais... je suis pas dans le  
6 milieu, mais il me semble neuf cent mille dollars  
7 (900 000 \$) ça peut être quand même assez... peut-  
8 être que ça inclut l'immeuble aussi. Je veux savoir  
9 si vous le savez?

10 R. Ça inclut l'immeuble aussi.

11 Q. **[341]** Le neuf cent mille (900 000) ça?

12 R. Oui. Non, d'indiquer la valeur ou le prix du bar ça  
13 incluait le bâtiment, forcément.

14 Q. **[342]** On a aucune idée s'il a payé ça quatre cents  
15 (400), cinq cents (500) ou neuf cent mille dollars  
16 (900 000 \$)?

17 R. Avec les documents devant moi, j'ai pas assez de  
18 mémoire pour savoir.

19 Q. **[343]** C'est ça vous êtes pas en mesure de vous  
20 rafraîchir la mémoire?

21 R. C'est quand même deux mille huit (2008). Je me  
22 souviens pas.

23 Q. **[344]** Et donc, vous présentez cette demande  
24 d'autorisation, là, auprès du conseil de la SOLIM?

25 R. Oui.

1 Q. **[345]** Est-ce qu'il y a des discussions  
2 particulières qui sortent de l'ordinaire, qu'on  
3 devrait savoir relativement à l'autorisation de ce  
4 projet-là?

5 R. Bien en fait que... en fait j'ai expliqué que ça  
6 répondait à... aux objectifs qu'on avait évidemment  
7 de ne pas être directement impliqué...

8 Q. **[346]** Dans le bar.

9 R. ... comme créancier hypothécaire dans le bar ou  
10 être partenaire dans l'immeuble du bar, puis  
11 d'avoir quand même des sécurités qui donnaient des  
12 ratios acceptables.

13 Q. **[347]** Donc, ça vous avez expliqué ça?

14 R. En fait tout le monde était relativement au courant  
15 du dossier que c'était le dossier de monsieur  
16 Dupuis et monsieur Beaulieu dans le cadre  
17 évidemment du bar 10-35.

18 Q. **[348]** Ce que vous venez de nous dire, vous l'avez  
19 expliqué aux cinq membres du conseil de la SOLIM...

20 R. Oui.

21 Q. **[349]** ... le vingt-huit (28) mars deux mille huit  
22 (2008)?

23 R. Oui.

24 Q. **[350]** Donc, ça a clairement été dit que de la façon  
25 dont c'était structuré, il n'y avait pas

1 d'investissement, il n'y avait pas de lien de droit  
2 avec le bar?

3 R. C'est ça.

4 Q. **[351]** Et qu'on avait les terrains autour?

5 R. Oui.

6 Q. **[352]** Je comprends que le terrain qu'on acquiert,  
7 sur le terrain il y a une bâtisse, et dans la  
8 bâtisse on opère le bar d'effeuilleuses?

9 R. Dans l'acquisition que monsieur Beaulieu a faite,  
10 ça consistait à le terrain vacant plus le terrain  
11 avec le bar.

12 (12:14:10)

13 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

14 Q. **[353]** Est-ce que vous avez un lien avec le terrain  
15 où est situé le bar, avec la transaction ça se  
16 faisait?

17 R. Non.

18 Q. **[354]** C'était sur d'autres terrains?

19 R. Sur l'autre terrain, l'autre terrain vacant. En  
20 fait, les deux terrains vacants, et le terrain  
21 construit on n'a pas pris d'hypothèque, on n'a pas  
22 pris de garantie

23 Q. **[355]** Vous n'avez aucun lien direct avec le  
24 bâtiment et le terrain où est situé le bâtiment?

25 R. C'est ça.

1 Me SIMON TREMBLAY :

2 Q. **[356]** Vous êtes certain? Il n'y a pas de lien avec  
3 le terrain sur lequel est érigé le bâtiment?

4 R. C'était le but de l'autorisation...

5 Q. **[357]** Ma compréhension du dossier, mais écoutez,  
6 comme je n'ai pas votre expérience et ce n'est pas  
7 moi qui l'ai monté, c'était que vous aviez une  
8 hypothèque sur le terrain mais pas la bâtisse qui  
9 était sur le terrain. Parce que je comprends que le  
10 projet était d'assembler des parcelles...

11 R. C'est impossible de faire ça. En droit immobilier  
12 c'est un immeuble. Qu'il soit construit ou vacant  
13 ça demeure un immeuble. On ne peut pas...

14 Q. **[358]** Ça fait partie du lot immobilier.

15 R. C'est ça. L'hypothèque, on ne peut pas être  
16 uniquement sur le...

17 Q. **[359]** O.K. Excusez-moi, donc, monsieur... C'est ça  
18 mon incompréhension. Monsieur Beaulieu a acheté le  
19 terrain, mais vous, les hypothèques sont sur tous  
20 les terrains autour du terrain sur lequel gît  
21 l'immeuble.

22 R. Il a fait une transaction qui consistait à un  
23 terrain vacant adjacent au terrain dont le bar est  
24 érigé. Il y avait également un autre terrain vacant  
25 adjacent qui formait une espèce d'assemblage.

1 Q. **[360]** O.K. Donc, le neuf cent mille (900 000 \$) a  
2 servi à acheter non seulement le fonds de commerce  
3 du bar d'effeuilleuses et l'immeuble, mais  
4 également le terrain.

5 R. Le terrain vacant.

6 Q. **[361]** O.K. Pardon, excusez-moi. Si on va à l'onglet  
7 suivant... Pardon, on va aller à l'onglet. Oui,  
8 l'onglet suivant, qui est l'onglet 39. Dites-moi,  
9 Monsieur Gionet, la façon de faire à la SOLIM,  
10 premièrement on a, donc, vous présentez, vous  
11 montez un dossier, vous le présentez au conseil qui  
12 autorise l'investissement. L'étape subséquente,  
13 est-ce que je me trompe, et là on va voir, c'est la  
14 convention de prêt, ce document-là va être, une  
15 fois que le prêt est autorisé ou l'investissement  
16 est autorisé, ça sera l'étape subséquente, je  
17 présume?

18 R. Oui.

19 Q. **[362]** De confirmer par écrit tous les termes de  
20 l'entente conformément à l'autorisation?

21 R. Oui. Et...

22 Q. **[363]** Et ce document-là, il est préparé par qui?

23 R. Normalement, la (inaudible) et tout ce qui est  
24 légal est préparé par... ou supervisé par notre  
25 contentieux. Souvent, un mandat à l'extérieur d'une

1        firme d'avocats qui va préparer les documents et  
2        vérifiés par notre contentieux.

3        Q. **[364]** Et donc, ce document-là, est-ce que... dans  
4        ce document-là, la première particularité qu'on  
5        peut voir, si on descend, Madame Blanchette, dans  
6        le bas de la page, on dit que :

7                    Attendu que l'emprunteur...

8        Donc, monsieur Beaulieu ou une de ses entreprises.

9                    ... a demandé au prêteur de lui  
10                   consentir un prêt de 1,1 M\$ pour  
11                   financer l'acquisition d'un terrain  
12                   situé sur le boulevard Brunelle à  
13                   Carignan et un terrain vague situé à  
14                   Chambly...

15        Je comprends que l'hypothèque n'est seulement que  
16        sur un des deux terrains? L'hypothèque, la garantie  
17        que la SOLIM va obtenir en échange du prêt?

18        R. Il devrait y avoir trois terrains, un terrain  
19        construit...

20        Q. **[365]** Ça c'est les terrains qu'il désire acquérir.  
21        Il acquiert deux terrains et sur les deux terrains  
22        qu'il acquiert il y a celui sur lequel vous allez  
23        mettre une hypothèque et il y a l'autre sur lequel,  
24        bien, il y a le bar d'effeuilleuses, sur lequel  
25        vous n'avez pas d'hypothèque.



1 R. Enfin, il y a trois terrains.

2 Q. **[366]** C'est ça. On va le voir tout à l'heure, il y  
3 a un troisième terrain que lui, monsieur Beaulieu,  
4 avait déjà?

5 R. Oui, c'est ça.

6 Q. **[367]** C'est ça. Moi je parle, ici on parle  
7 d'acquérir deux terrains, un sur lequel il y a le  
8 bar d'effeuilleuses et un autre qui est vacant, sur  
9 lequel vous allez prendre une hypothèque. C'est  
10 bien ça?

11 R. Oui. Oui.

12 Q. **[368]** Donc, on voit ici que la convention de prêt  
13 dit que c'est pour acquérir, donc, les deux  
14 immeubles. Et on voit également, si on peut  
15 remonter légèrement, on voit que contrairement aux  
16 autorisations, que l'entreprise est représentée par  
17 Nick Venafro. Pour quelle raison on retrouve le nom  
18 de Nick Venafro là au lieu du nom de Ronald  
19 Beaulieu?

20 R. Bien, en fait, on s'aperçoit évidemment qu'aux  
21 titres, c'est le propriétaire en titre.

22 Q. **[369]** O.K. Mais je comprends que l'autorisation, si  
23 on regarde l'autorisation, c'était Ronald Beaulieu,  
24 une entreprise, une autre entreprise à numéro  
25 Québec inc. Ce n'est pas la même qui est là. Et

1 l'autorisation est consentie, mais lorsqu'on fait  
2 la convention de prêt, et on va le voir plus tard  
3 lorsqu'on passe chez le notaire, ce n'est plus  
4 monsieur Ronald Beaulieu c'est monsieur Nick  
5 Venafro.

6 R. Oui. Parce que c'est le propriétaire en titre.  
7 Évidemment, monsieur Beaulieu dit : « Oui, oui, il  
8 est partenaire avec moi, il est au courant. Oui,  
9 vous pouvez enregistrer une hypothèque sur  
10 l'immeuble. »

11 Q. **[370]** Le connaissez-vous monsieur Venafro?

12 R. Non.

13 Q. **[371]** Est-ce que je me trompe en disant que c'est  
14 un prête-nom utilisé par monsieur Ronald Beaulieu?

15 R. Évidemment, la notion de prête-nom en immobilier  
16 existe aussi, mais on... Dans ce cas-là, on peut  
17 considérer qu'effectivement c'est quelqu'un qui a  
18 été utilisé pour faire une transaction. Est-ce  
19 qu'il y a une forme de partenariat? Je ne le sais  
20 pas. Mais il semble, évidemment, que c'est monsieur  
21 Beaulieu qui contrôle la transaction.

22 Q. **[372]** Parce que monsieur Nick Venafro, n'étant pas  
23 dans l'autorisation au conseil, ça veut dire, il  
24 n'y a pas de bilan social sur monsieur Venafro qui  
25 a été fait?

1 R. Non.

2 Q. **[373]** Est-ce qu'il y a un bilan social sur monsieur  
3 Ronald Beaulieu qui a été fait, de mémoire?

4 R. Oui.

5 Q. **[374]** Qui concluait qu'il y avait pas de problème  
6 de faire affaire avec lui?

7 R. Qui était positif, oui.

8 Q. **[375]** Donc on va... je sais pas si elle a été  
9 produite, la convention de prêt?

10 LA GREFFIÈRE :

11 1227.

12

13 112P-1227 : Convention de prêt entre Solimezz et  
14 9124-6215 Québec inc. du 9 septembre  
15 2008

16

17 (12:19:42)

18 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

19 Q. **[376]** Donc je comprends qu'un bilan social, là, sur  
20 une personne qui opère un bar d'effeuilleuses, ça  
21 conclut positivement d'aller de l'avant pareil avec  
22 la transaction?

23 R. Oui.

24 Q. **[377]** Et je comprends que tout à l'heure, lorsqu'on  
25 parlait de la bâtisse, un peu plus loin, la

1 transaction se fait un peu... se discute au même  
2 moment, là, donc lorsqu'on parle de Pascal,  
3 d'acheter la bâtisse Pascal avec monsieur Beaulieu,  
4 tout le monde sait très bien à ce moment-là que  
5 monsieur Beaulieu opère un bar d'effeuilleuses?  
6 Tout le monde sait ça, là?

7 LA PRÉSIDENTE :

8 Q. **[378]** C'est surtout qu'il a des liens avec le crime  
9 organisé.

10 R. Bien en fait, je l'ai expliqué encore une fois,  
11 le... l'explication qu'il donnait... qu'on donnait  
12 tout le temps par rapport à... le fait de faire  
13 affaire avec monsieur Beaulieu, oui, effectivement,  
14 c'est quelqu'un qui a été accusé, a purgé sa peine  
15 et maintenant, il est en affaires. Donc dans  
16 Pascal, je crois que Pascal arrive avant le 10-  
17 35...

18 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

19 Q. **[379]** Oui. Mais au même moment, quand même, ces  
20 deux transactions là se joignent un peu ensemble,  
21 donc dans une certaine période. Donc on dit:  
22 « Monsieur Beaulieu est un ancien membre du crime  
23 organisé, il a purgé sa peine, on oublie mais  
24 maintenant, on sait tout le monde qu'il opère un  
25 bar d'effeuilleuses et on est prêt à faire affaire

1 avec lui autant pour cette transaction-là ». Est-ce  
2 que les gens du conseil étaient conscients que s'il  
3 n'y avait pas de lien direct avec le bar  
4 d'effeuilleuses et le terrain dans le... sur... le  
5 bâtiment où était le bar, que par ailleurs, faire  
6 la transaction c'était permettre à monsieur  
7 Beaulieu de faire l'acquisition du bar et du  
8 terrain?

9 R. Bien dans mon esprit, oui, évidemment.

10 Q. **[380]** Donc, tout le monde savait très bien que  
11 faire la transaction, ça permettait à monsieur  
12 Beaulieu d'acheter le bar?

13 R. Pour moi, il y avait aucun doute à tout le monde.

14 Q. **[381]** Est-ce que vous avez discuté de ceci au  
15 conseil d'administration quand vous avez approuvé  
16 la transaction?

17 R. Sur le niveau de confort? Bien c'était l'objet même  
18 de la transaction qui permettait l'acquisition mais  
19 par contre qu'il prenne des garanties autres que  
20 directement sur le bar.

21 Q. **[382]** Donc, on était prêt à faire une transaction  
22 pour permettre à quelqu'un d'acheter un bar  
23 d'effeuilleuses mais on voulait surtout pas que si  
24 le prêt allait mal, qu'on ait un lien avec le bar  
25 d'effeuilleuses, fallait avoir un lien avec d'autre

1 chose, c'est à peu près ça qu'on pourrait résumer?

2 R. C'est effectivement... on... il y avait un problème  
3 avec le prêt, on pourrait prendre sans avoir un  
4 actif qui s'appelle un bar.

5 Q. **[383]** Qui s'appelait un bar d'effeuilleuses, on  
6 voulait pas avoir de lien avec le bar, mais on  
7 était prêt à faire une transaction pour l'acheter  
8 en tant que tel, parce qu'on savait que c'était ça  
9 que la transaction donnait?

10 R. Oui.

11 Q. **[384]** Parce que bien sûr, monsieur Dupuis, j'ai  
12 compris tout à l'heure que vous avez dit qu'il a  
13 parlé de faire ce genre de transaction là à  
14 plusieurs personnes...

15 R. Oui.

16 Q. **[385]** ... donc beaucoup de personnes sont au  
17 courant que l'objectif de la transaction c'est de  
18 permettre à monsieur Beaulieu d'acheter le bar,  
19 mais on veut pas que d'apparence, on... d'apparence  
20 et légalement, qu'on ait un lien avec le bar si le  
21 prêt venait qu'à mal tourner?

22 R. C'est ça.

23 Q. **[386]** C'est beau, merci.

24 Me SIMON TREMBLAY :

25 Q. **[387]** On va... l'onglet 64, maintenant, Madame

1 Blanchette, juste pour le dépôt, pour boucler la  
2 boucle encore une fois. Pendant que vous l'exhibez,  
3 juste pour clarifier, là, par rapport au 10-35 et  
4 Pascal, l'autorisation pour le 10-35 est en mars et  
5 l'entente, comme on va le voir à l'instant, est  
6 conclue en septembre alors que pour Pascal, au  
7 niveau des autorisations et selon toute  
8 vraisemblance de l'entente, compte tenu de  
9 l'urgence, tout va se passer en juin. Donc, on peut  
10 peut-être dire que c'est concomitant, là, dans les  
11 circonstances, du moins sur le même... la même  
12 période de six mois. Donc, juste pour déposer, ce  
13 qu'on constate, et corrigez-moi si je me trompe,  
14 c'est donc toujours l'entreprise et monsieur Nick  
15 Venafro...

16 R. Oui.

17 Q. [388] ... qui vont signer l'hypothèque et sur  
18 l'hypothèque c'est conformément à votre témoignage,  
19 c'est-à-dire que les garanties sont sur le nouveau  
20 terrain acquis qui n'a pas le bar d'effeuilleuses.  
21 Le terrain contigu que monsieur Beaulieu avait  
22 déjà, ainsi que l'hypothèque sur le centre  
23 commercial à Port-Cartier?

24 R. Oui.

25 Q. [389] Donc, on va produire ce document-là.

1 LA GREFFIÈRE :

2 1228.

3

4 112P-1228 : Acte d'hypothèque entre SEC Solimezz  
5 et 9124-6215 Québec inc. sur le bar de  
6 Ronald Beaulieu le 12 septembre 2008

7

8 Me SIMON TREMBLAY :

9 Q. **[390]** Il est midi vingt-cinq (12h25), il y a une  
10 écoute de neuf minutes mais sauf que je pense qu'on  
11 a, compte tenu du temps, si vous me permettez, on  
12 jouerait l'écoute, poserait deux, trois questions  
13 puis après ça, on pourrait suspendre pour l'heure  
14 du lunch. Donc, c'est l'onglet 31, Madame  
15 Blanchette. Donc, on va glisser tranquillement  
16 parce que comme je le disais d'emblée, le 10-35 et  
17 ce que je comprends de votre témoignage et on va  
18 l'approfondir cette question-là, c'est un peu le  
19 dossier qui a mené à la fin de votre relation  
20 contractuelle avec la SOLIM, c'est bien ça?

21 R. Oui.

22 Q. **[391]** Donc, on va glisser sur cet aspect-là, sur la  
23 fin de votre relation et cette conversation-là est  
24 du premier (1er) mai deux mille neuf (2009) donc  
25 c'est à neuf heures (9h00) le soir, donc c'est la



1        journée que vous avez été suspendu et c'est une  
2        conversation que vous avez avec Jean Lavallée, le  
3        premier (1er) mai, donc à neuf heures et quart  
4        (9h15). Ça dure neuf minutes comme je le disais et  
5        vous parlez, notamment, de ce projet-là. Donc cette  
6        conversation-là datant de quand même cinq ans, il y  
7        a une certaine pertinence compte tenu de sa  
8        contemporanéité, caractère contemporain, voilà,  
9        donc de l'entendre, Madame Blanchette, s'il vous  
10       plaît.

11

12       ÉCOUTE D'UNE CONVERSATION TÉLÉPHONIQUE

13

14       (12:34:29)

15       Me SIMON TREMBLAY :

16       Q. **[392]** Rapidement, Monsieur Gionet, quand on dit -  
17       et là je vais faire une énumération - quand vous  
18       dites, pardon, au paragraphe 11, dans 10...  
19       Beaulieu, 10-35 qui est un dossier politique, après  
20       ça, quand vous dites au paragraphe 13, dans le  
21       milieu, vous dites :

22                    Cricrisse on s'est fait harceler, osti  
23                    pour essayer de trouver une façon  
24                    [...]

25       Quand vous dites, en haut de l'autre page :

1 Il fallait trouver une solution, osti.  
2 J'en ai trouvé une, crisse, vous  
3 l'avez acceptée [...]  
4 vous parlez...

5 LA PRÉSIDENTE:

6 Maître Tremblay...

7 Me SIMON TREMBLAY :

8 Oui, excusez-moi.

9 Q. [393] « Vous l'avez acceptée » en parlant, là, du  
10 conseil, bien entendu. À la ligne... au paragraphe  
11 39, à la fin, quand vous dites :

12 C'est un dossier politique, vous  
13 voulez qu'on le fasse, on l'a fait  
14 [...]

15 et ça continue. Quand vous dites au paragraphe 47,  
16 à la quatrième ligne :

17 Pourquoi vous me l'avez mis dans les  
18 pattes [...]

19 Quand vous dites, à la fin du paragraphe 49 :

20 C'est pas moi qui me l'ai mis dans les  
21 pattes, c'est pas... j'ai pas fait le  
22 démarchage de Beaulieu [...]

23 Quand vous dites, au paragraphe 59 :

24 Il fallait qu'on trouve une façon, on  
25 la trouve [...]

1 Et quand vous dites finalement au paragraphe 85 :

2 T'sais, y...

3 En parlant vraisemblablement des gens qui vous ont  
4 suspendu :

5 ... oublient que c'est un dossier  
6 politique, qu'ils voulaient le faire,  
7 là, puis que, Jocelyn, il faisait de  
8 la pression puis, là [...]

9 Quand vous dites tout ça, est-ce que vous parlez  
10 des pressions politiques de la part d'Yvon Bolduc  
11 pour faire ce dossier-là, d'une part, qui lui-même  
12 était influencé par Jocelyn Dupuis et son chum  
13 Ronald Beaulieu?

14 R. Oui. Évidemment, ainsi que, forcément, tous ceux  
15 qui étaient sur le conseil, donc monsieur Bolduc.  
16 Mais, ceux sur le conseil, ils étaient au courant  
17 de la transaction.

18 Q. **[394]** Donc, le conseil, c'était Yvon Bolduc, Louis  
19 Bolduc, Jean Lavallée, René Roy et monsieur  
20 Coulombe, je crois.

21 R. Oui, Michel Coulombe.

22 Q. **[395]** Je n'ai pas d'autre question par rapport à  
23 cette écoute-là. Je ne sais pas si vous en avez  
24 avant qu'on prenne la pause pour la période du  
25 midi?

1 LA PRÉSIDENTE:

2 Non, ça va. Mais, je vais demander tout de même,  
3 parce que je pense que vous arrivez vers la fin...

4 Me SIMON TREMBLAY :

5 Oui, je ne me rendrez vraisemblablement pas à la  
6 pause.

7 LA PRÉSIDENTE:

8 ... alors, je vais demander si les parties vont  
9 avoir des contre-interrogatoires.

10 Me DENIS HOULE :

11 Personnellement, Madame, j'ai quelques questions.

12 LA PRÉSIDENTE:

13 Parfait. Est-ce que quelqu'un d'autre aura des  
14 questions?

15 Me ROBERT LAURIN :

16 FTQ Construction, excusez-moi, FTQ Construction,  
17 oui, entre quinze et vingt-cinq (15-25) minutes.

18 LA PRÉSIDENTE:

19 Parfait. Quelqu'un d'autre?

20 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

21 Madame la Présidente, évidemment, je suis plongé  
22 ici, comme vous ne me connaissez pas beaucoup,  
23 alors, évidemment, je suis... Et puis je vais  
24 discuter pour voir s'il y aura des questions à  
25 poser de la part du Fonds et je vais l'annoncer

1        soit à maître Tremblay ou je l'annoncerai à la  
2        Commission dès le retour de la pause.

3        LA PRÉSIDENTE:

4        Parfait.

5        Me SYLVAIN DESLAURIERS :

6        Merci.

7        LA PRÉSIDENTE:

8        D'autre personne? Non. Oui.

9        Me GÉRALD SOULIÈRES :

10       Bonjour, Madame. Si vous permettez, Gérald  
11       Soulières pour monsieur Lavallée. Est-ce que je  
12       peux comprendre qu'à deux heures trente (14 h 30)  
13       monsieur Lavallée est disponible ici à deux heures  
14       trente (14 h 30) parce que...

15       LA PRÉSIDENTE:

16       Ah! Tout à fait. D'ailleurs, nous allons reprendre,  
17       étant donné l'heure, à deux heures et quart  
18       (14 h 15).

19       Me GÉRALD SOULIÈRES :

20       Très bien.

21       LA PRÉSIDENTE:

22       Alors, l'interrogatoire de maître Tremblay n'est  
23       pas terminé, mais il tire à sa fin et...

24       Me GÉRALD SOULIÈRES :

25       Je pensais qu'il avait terminé, donc on pourrait

1           parler donc presque...

2           LA PRÉSIDENTE:

3           Non, non, il n'est pas terminé.

4           Me GÉRALD SOULIÈRES :

5           ... donc presque de trois heures (15 h 00), là.

6           LA PRÉSIDENTE:

7           Oui, oui, oui.

8           Me GÉRALD SOULIÈRES :

9           On sera ici à deux heures trente (14 h 30), il sera  
10          disponible. Merci.

11          LA PRÉSIDENTE:

12          Trois heures (15 h 00) est correct aussi, Maître  
13          Soulières.

14          Me GÉRALD SOULIÈRES :

15          Aussi?

16          LA PRÉSIDENTE:

17          Oui, oui.

18          Me GÉRALD SOULIÈRES :

19          Parfait. Merci.

20          LA PRÉSIDENTE:

21          Parfait. Alors, bon appétit à tous.

22          SUSPENSION DE L'AUDIENCE

23          REPRISE DE L'AUDIENCE

24          \_\_\_\_\_

25

1 LA GREFFIÈRE :

2 Monsieur Gionet, vous êtes toujours sous le même  
3 serment.

4 Me SIMON TREMBLAY :

5 Q. [396] Alors, bonjour, Monsieur Gionet. On aborde  
6 maintenant le dernier droit, là, si on veut, de  
7 votre interrogatoire. On devrait finir, là, d'ici  
8 la pause, si tout va bien. Juste avant de  
9 reprendre, madame la greffière me faisait remarquer  
10 qu'on a oublié de coter la dernière écoute  
11 électronique, donc ce serait coté sous la cote  
12 112P-1229.1 et .2, j'imagine.

13 LA GREFFIÈRE :

14 C'est exact.

15 Me SIMON TREMBLAY :

16 Merci.

17

18 112P-1229.1 : Écoute électronique 09-0095\_043  
19 du 1er mai 2009

20

21 112P-1229.2 : Transcription de l'écoute  
22 électronique 09-0095\_043 du 1er  
23 mai 2009

24

25 Et pendant qu'on est dans la même veine, je vous

1       dirais qu'on va exposer si possible, Madame  
2       Blanchette, l'onglet 39 à l'écran. C'est juste  
3       pour... de boucler la boucle, là, du dossier 10-35,  
4       il s'agit du désinvestissement du dossier 10-35.

5       Q. **[397]** Encore une fois, je crois qu'à ce moment-là,  
6       Monsieur Gionet, vous aviez quitté vos fonctions,  
7       mais de façon à - comme je le disais - boucler la  
8       boucle du dossier 10-35, si on peut simplement  
9       l'exposer à l'écran et on va ensuite la coter,  
10      Madame la Greffière, donc la cote 112P-1230,  
11      j'imagine.

12  
13      112P-1230 : Désinvestissement d'un terrain à  
14                      l'intersection des autoroutes 10 et 35  
15                      par le Fonds immobilier de solidarité  
16                      FTQ du 15 octobre 2010

17  
18      R. Excusez-moi, c'est quel onglet?  
19              (14:21:25)

20      Q. **[398]** 39. Mais, c'est un document... Ah! Là, vous  
21      êtes dans l'onglet des écoutes électroniques.

22      R. Ah!

23      Q. **[399]** Ce serait l'autre... l'autre cahier, Monsieur  
24      Gionet. Encore une fois, c'est un document  
25      semblable à celui d'hier, si... il y a une date



1           différente. J'imagine que maître Ryan sera en  
2           mesure de nous la fournir, sauf que le document  
3           « Désinvestissement total » est daté du quinze (15)  
4           octobre deux mille dix (2010), donc je présume que  
5           le désinvestissement, pardon, est contemporain à  
6           cette période-là. Mais, à ce moment-là, Monsieur  
7           Gionet, comme je le disais, vous aviez quitté, de  
8           sorte que je ne vous demanderai pas davantage de  
9           commenter. C'était juste - et je me répète, je le  
10          sais, là, mais... - pour terminer le dossier du 10-  
11          35. Avant de poursuivre quant à votre... à la fin  
12          de votre relation contractuelle avec... à la SOLIM,  
13          il y a deux, trois sujets que j'aimerais aborder  
14          avec vous, de façon à conclure avec la fin de votre  
15          relation avec la SOLIM, en toute logique.

16                 Plus particulièrement, il y a trois  
17          dossiers avec Denis Vincent que j'aimerais qu'on  
18          regarde davantage. Premièrement, le dossier TIPI,  
19          on en a fait longuement état dans le cadre de nos  
20          travaux à l'automne. Plusieurs personnes sont  
21          venues témoigner, différents intervenants, que ce  
22          soit Laurent Gaudreau qui était évidemment le  
23          promoteur du projet, monsieur Richard Gagnon qui  
24          était au niveau de la Caisse populaire Desjardins  
25          ou encore monsieur Guy Thériault qui est directeur

1           à l'investissement, du moins lorsque vous étiez  
2           président-directeur général de la SOLIM, qui sont  
3           venus expliquer un peu la version des faits.  
4           Évidemment, en tant qu'acteur de premier plan,  
5           j'aimerais avoir votre version du dossier TIPI.  
6           Donc, peut-être passer... à moins qu'il y ait des  
7           contradictions, là, je pense qu'on s'entend que  
8           c'est un dossier que... de monsieur Laurent  
9           Gaudreau - et vous me corrigez si ce n'est pas  
10          exact - auquel éventuellement Denis Vincent va  
11          prendre part d'une façon ou d'une autre, là, qui  
12          n'est pas nécessairement la plus claire. Et à ce  
13          moment-là, il va y avoir un décaissement de, de  
14          mémoire, deux point six millions (2,6 M\$) à la  
15          Caisse Desjardins.

16                 Et quelques mois plus tard, suivant - et  
17          c'est d'ailleurs davantage là que je vais insister  
18          - suivant certaines tractations de part et d'autre,  
19          il y a eu un décaissement. C'est-à-dire que la  
20          Caisse vous a retourné le deux point six millions  
21          de dollars (2,6 M\$) à la SOLIM, en échange de quoi  
22          vous avez remis un document dans lequel vous vous  
23          engagiez à prendre fait et cause pour la Caisse  
24          populaire dans le cas où celle-ci était poursuivie.  
25          Est-ce que je résume bien un peu le dossier de

1           façon...

2           R. Oui. Oui.

3           Q. **[400]** ... dans les faits, objective?

4           R. Oui.

5           Q. **[401]** J'aimerais à ce moment-ci, donc avoir votre  
6           version des faits. On a eu plusieurs allégations à  
7           l'effet que la raison pourquoi ça n'avait pas  
8           fonctionné, c'est que monsieur Denis Vincent avait  
9           exigé un pot de vin de deux cent cinquante mille  
10          dollars (250 000 \$). D'autres personnes sont venues  
11          dire que peut-être que certaines conditions  
12          n'étaient pas remplies. J'aimerais donc avoir votre  
13          version des faits sur pourquoi ce dossier-là a  
14          achoppé?

15          R. Essentiellement, c'est un projet qu'on peut  
16          qualifier non conventionnel en immobilier. Vous  
17          savez que c'est une salle spectacle semi-  
18          permanente, donc un caractère permanent en termes  
19          de qualité d'installations, mais qui peut se  
20          reconstruire ailleurs ou... Donc, il y a un côté  
21          semi-permanent à la construction. L'avantage  
22          important, c'était que cette salle-là pouvait  
23          être... de spectacle pouvait être localisée dans  
24          des endroits stratégiques qui normalement c'est des  
25          endroits qu'on peut pas... on peut pas acquérir.

1       Donc, en fait, l'idée... l'idée maîtresse est  
2       intéressante. Une désinstallation qui est pas  
3       permanente, qui nous permet d'avoir des  
4       localisations stratégiques pour le spectacle, mais  
5       de qualité d'une salle permanente.

6               Le dossier présenté est un dossier  
7       évidemment qui... qui est intéressant au niveau de  
8       l'idée, au niveau de la structure financière qui  
9       était proposée, donc l'autorisation était  
10      conditionnelle à ce que cette structure-là soit  
11      démontrée en termes de budget, en termes de  
12      faisabilité, de viabilité, et caetera.

13             Et je comprends que durant toute cette  
14      période-là - c'est... c'est presque quatre ans, là,  
15      d'attente de... la preuve que le dossier est viable  
16      et faisable, il y a jamais eu une démonstration  
17      que, effectivement, on pouvait respecter le budget.  
18      Donc, on avait deux choix, soit, dans le doute, on  
19      retirait le dossier ou on questionnait  
20      continuellement pour avoir plus d'informations pour  
21      s'assurer sur le bien-fondé, la viabilité puis la  
22      réalisation du budget présenté.

23             Et à vrai dire, je comprends que l'ensemble  
24      des questions qu'on a posées fait que monsieur  
25      Gaudreau s'est impatienté, à tel point qu'il m'a

1        appelé pour dire : « Écoute, moi, je suis plus  
2        là », c'est... Sauf que si monsieur Gaudreau est  
3        plus là, c'est... c'est lui qui... c'est lui qui  
4        est l'instigateur du projet, c'est lui qui porte le  
5        projet. Donc, je comprenais qu'il voulait pas  
6        continuer. Sauf que dans l'entente, le déboursé se  
7        faisait si les conditions étaient remplies. Je  
8        comprends que la Caisse populaire voulait être  
9        certaine que l'équité pour se commettre, eux, que  
10       l'équité serait en place, d'une part. Et d'autre  
11       part, pour terminer la validation du budget, ça  
12       prenait des sous. Donc, c'est là qu'on a convenu  
13       que, oui, on est prêt à déposer à la Caisse  
14       populaire. Mais, vous comprendrez que s'il y a plus  
15       de projet, je peux, moi, SOLIM, retirer mon argent  
16       parce que c'est de l'argent qui m'appartient.

17                Et évidemment, dans cette démarche-là, où  
18       on s'aperçoit que la Caisse est réticente parce que  
19       malgré la lettre, c'est un mauvais compte, puis,  
20       là, bien...

21       Q. **[402]** Mais, à ce moment-là, si je peux me  
22       permettre, il y a la lettre dans laquelle vous  
23       dites que vous décaissez le deux point six millions  
24       (2,6 M\$) et que, vous pourrez le prendre quand  
25       vous...

1 R. Oui.

2 Q. **[403]** ... vous pourrez le reprendre quand vous  
3 voulez. Sauf qu'il y a aussi, au courant de l'été  
4 qui va suivre, une espèce d'addenda, si on veut, à  
5 cette lettre-là ou, du moins, au compte dans lequel  
6 la carte de signature maintenant nécessite la  
7 signature de madame Patenaude, la conjointe de  
8 monsieur Gaudreau, ou monsieur Gaudreau. Et de  
9 votre côté, de mémoire, ça prend soit votre  
10 signature ou celle de madame Simard, aux services  
11 juridiques?

12 R. Oui.

13 Q. **[404]** Donc, vous considérez pas, à ce moment-là,  
14 que le fait que pour sortir de l'argent de ce  
15 compte de... dans lequel il y a deux point six  
16 millions de dollars (2.6 M\$), que ça prend  
17 l'autorisation non seulement de la SOLIM mais  
18 également de Gaudreau ou de sa conjointe, et que,  
19 par conséquent, votre lettre, là, qui disait que  
20 vous pouviez unilatéralement reprendre l'argent,  
21 devient pas désuète, selon vous, à ce moment-là?

22 R. Pas dans mon esprit et puis pas dans les  
23 discussions qu'on avait avec monsieur Gaudreau.

24 Q. **[405]** Donc, dans votre esprit, l'argent là... cet  
25 argent est à vous et compte tenu que les conditions

1 ne sont pas rencontrées...

2 R. Oui.

3 Q. **[406]** ... au sens de la SOLIM, à ce moment-là vous  
4 jugez que vous avez le droit...

5 R. Oui.

6 Q. **[407]** ... de reprendre l'argent. Et, devant la  
7 réticence... pour faire une histoire courte, là,  
8 parce que la preuve est déjà quand même assez  
9 développée à ce niveau-là. Donc, pour faire une  
10 histoire courte, compte tenu de la réticence de la  
11 Caisse populaire Desjardins, vous proposez à ce  
12 moment-là de prendre fait et cause pour eux  
13 advenant que monsieur Gaudreau les poursuive pour  
14 avoir décaissé ou avoir redonné à la SOLIM le deux  
15 point six millions de dollars (2.6 M\$), c'est  
16 exact?

17 R. Oui, je l'ai fait parce que je considérais  
18 qu'effectivement, si monsieur Gaudreau actionnait  
19 la Caisse j'étais prêt, évidemment, à supporter la  
20 défense puisque c'est de l'argent qui  
21 m'appartenait. J'étais en mesure de faire la preuve  
22 que c'est de l'argent qui m'appartenait en vertu  
23 des ententes qu'on avait.

24 Q. **[408]** Quel est rôle... quel était, plutôt, le rôle  
25 de Denis Vincent dans le projet... on comprend que

1 c'est un projet porteur, dont le porteur est  
2 monsieur Gaudreau mais exactement nous expliquer le  
3 rôle de Denis Vincent, selon vous, ou à votre  
4 compréhension, à tout le moins?

5 R. Bien, dès le début du projet ils se sont présentés  
6 ensemble comme étant des partenaires. Des  
7 partenaires qui se connaissaient. Des partenaires  
8 qui ont déjà eu d'autres projets ensemble. Et le  
9 rôle... je comprenais, le rôle de Denis Vincent  
10 c'est de faire le démarchage autour du projet le  
11 TIPI. Donc, approcher d'autres marchés, tenter de  
12 structurer avec monsieur Gaudreau le financement,  
13 qui était connexe et plusieurs sources de  
14 financement. C'est ce que... c'est la prétention  
15 qu'il avait lors de la présentation du projet.

16 Q. **[409]** O.K. Mais... et donc... Et au courant du  
17 projet, surtout lorsque ça commence à se corser,  
18 lorsque vous réalisez que le projet ne se  
19 concrétisera pas, n'ira pas de l'avant, à ce  
20 moment-là le rôle de Denis Vincent, qui, selon  
21 votre témoignage, est le partenaire de monsieur  
22 Gaudreau, donc normalement je m'attends à ce que le  
23 partenaire de monsieur Gaudreau ait un peu la même  
24 vision que lui, c'est-à-dire c'est pas vrai que la  
25 SOLIM va reprendre son argent comme ça,



1 unilatéralement. C'est quoi donc, son rôle à ce  
2 moment-là, quand ça commence à se corser?

3 R. Bien, évidemment, quand ça commence à se corser, on  
4 se positionne très clairement que, l'argent, on va  
5 la chercher. Il y a plus de projet à cause du  
6 désistement et il semble dans l'impossibilité de  
7 rencontrer le budget. Donc, on se positionne avec  
8 monsieur Vincent en disant : « On va chercher  
9 l'argent qui nous appartient. » Monsieur Vincent,  
10 évidemment, il s'est relié (sic) à nous dans cette  
11 démarche-là. Il était même prêt, évidemment, à  
12 faire des démarches auprès de... de la Caisse  
13 populaire pour nous aider à obtenir l'argent. Donc,  
14 il s'est relié (sic), évidemment, à cette démarche-  
15 là en disant : « Oui, je suis d'accord, tu avais le  
16 droit en vertu des ententes et... » Donc, il y  
17 avait pas de contradiction, il a jamais contredit  
18 notre position par rapport à ça.

19 Q. **[410]** Donc, je comprends qu'il convenait que le  
20 projet ne se réaliserait pas et, par conséquent,  
21 vous pouviez reprendre votre argent?

22 R. Oui.

23 Q. **[411]** Est-ce que je me trompe mais Marcel  
24 Champagne, qui était le directeur de la caisse à ce  
25 moment-là, et monsieur Denis Vincent sont amis,

1           sont proches?

2       R. Oui.

3       Q. **[412]** Et je me trompe... est-ce que je me trompe en  
4           disant également que, dans un projet subséquent,  
5           monsieur Vincent a voulu faire rentrer monsieur  
6           Marcel Champagne et la Caisse populaire dans un  
7           dossier et vous avez refusé parce que...

8       R. Oui.

9       Q. **[413]** ... vous jugiez que peut-être c'était...  
10          compte tenu de ce qui se passait dans TIPI, c'était  
11          peut-être pas...

12      R. Oui.

13      Q. **[414]** ... approprié dans les circonstances?

14      R. Oui.

15      Q. **[415]** Et est-ce que je me trompe en disant que  
16          Denis Vincent peut-être une des raisons qui le  
17          motivait à prendre la part de la SOLIM c'est son  
18          amitié avec Johnny... avec monsieur Lavallée et  
19          peut-être la possibilité d'avoir d'autres projets  
20          avec la SOLIM et donc, c'était peut-être pas dans  
21          son intérêt d'aller contre l'intérêt de la SOLIM?

22      R. C'était sans doute pas son intérêt, évidemment,  
23          d'aller contre la SOLIM puisque je pense pas qu'il  
24          avait un argumentaire qui pourrait défendre sa  
25          position devant monsieur Lavallée.

1 Q. **[416]** Dernière question sur le projet TIPI. Avez-  
2 vous déjà entendu... à l'exception de dans le cadre  
3 de nos travaux, bien entendu, avez-vous déjà  
4 entendu parler d'une demande de pot-de-vin ou de  
5 ristourne ou appelez-le comme vous voulez, mais une  
6 demande pour un paiement de deux cent cinquante  
7 mille dollars (250 000 \$) en lien avec le dossier  
8 TIPI?

9 R. Je l'ai entendu lorsque monsieur Gaudreau l'a  
10 déclaré publiquement. Il m'avait... j'étais, à ce  
11 moment-là, à une période, évidemment, de cessation  
12 de mon emploi, il a laissé un message à l'effet  
13 qu'on est... « Vous vous êtes retirés parce que...  
14 c'est à cause de Denis Vincent. Il m'a demandé des  
15 sous pour monsieur Lavallée puis... Écoute, je suis  
16 pas sûr, je me doute, peut-être que tu le savais ou  
17 peut-être tu étais avec eux. » Alors, évidemment,  
18 j'étais plus en position, évidemment, de répondre.  
19 J'ai alors rencontré monsieur Louis Bolduc, et  
20 c'est mon conseil, pour l'informer, évidemment, de  
21 l'appel que j'avais eu. Il m'avait dit à ce moment-  
22 là : « Oui, merci. » Il a pris une copie puis il  
23 dit : « On s'en occupe. » Mais ce que je voulais  
24 être certain c'est dire : « Écoutez, moi, je peux  
25 pas me laisser accuser, là, de... que j'ai

1        participé à une demande de pot-de-vin ou quoi que  
2        ce soit. Alors, si, effectivement, cette  
3        accusation-là déborde puis tente, évidemment, de...  
4        de me rapprocher de ça », bien, que j'étais pour  
5        prendre des mesures.

6        Q. **[417]** O.K. Donc, bref, vous en avez entendu parler  
7        de façon contemporaine de la bouche de monsieur  
8        Gaudreau et vous en avez discuté avec monsieur  
9        Bolduc?

10      R. C'est un message téléphonique.

11      Q. **[418]** Un message sur votre boîte vocale.

12      R. Oui.

13      Q. **[419]** Et donc, je comprends de votre témoignage  
14      que, d'une façon ou d'une autre, vous, vous n'avez  
15      pas été impliqué?

16      R. Non.

17      Q. **[420]** Si cet épisode-là est effectivement arrivé,  
18      bien entendu, là, vous avez pas été impliqué...

19      R. Non.

20      Q. **[421]** ... de façon de proche ou de loin avec cette  
21      demande-là?

22      R. Non. Pas du tout.

23      Q. **[422]** Le cas échéant, bien entendu. Et je pense que  
24      ça va de soi mais pour être certain. Puisque c'est  
25      un dossier dans lequel Denis Vincent prenait part

1 c'est donc monsieur Jean Lavallée qui parrainait le  
2 dossier ou, du moins, était porteur de ballon pour  
3 ce dossier-là?

4 R. Oui, il était impliqué dans les discussions avec  
5 monsieur Vincent.

6 Q. **[423]** Place Telus.

7 R. Oui.

8 Q. **[424]** Il y a déjà eu de l'écoute dans le cadre de  
9 différents témoignages et on a vu que monsieur  
10 Denis Vincent était impliqué dans ce dossier-là et,  
11 en pleine tempête médiatique, il fallait qu'il  
12 quitte. Êtes-vous en mesure de me dire si ce qu'on  
13 cherchait c'était qu'il sorte du dossier ou ce  
14 qu'on cherchait principalement c'est qu'il  
15 n'apparaisse plus au dossier Place Telus, monsieur  
16 Vincent?

17 R. Bien, par ordre d'importance, c'est qu'il  
18 n'apparaisse plus puis, idéalement, qu'il sorte du  
19 dossier.

20 Q. **[425]** Et ces instructions-là ou ces... ou cette  
21 priorité-là avait été mise... avait été établie par  
22 qui?

23 R. Bien, en fait, cette priorité-là est à l'effet  
24 que... Évidemment, lorsqu'on négocie avec monsieur  
25 Vincent, évidemment on n'a pas les choix multiples.

1 Q. **[426]** Non, (inaudible).

2 R. Évidemment, selon sa réaction, à tout le moins,  
3 évidemment, qu'il n'apparaisse plus mais,  
4 idéalement, qu'il sorte du dossier.

5 Q. **[427]** Mais la décision de dire que, minimalement,  
6 il apparaisse plus puis qu'idéalement il sorte du  
7 dossier va être prise par qui ou avec qui?

8 R. Bien, en fait, les instructions, ça date de toute  
9 la période médiatique.

10 Q. **[428]** Oui.

11 R. ... évidemment on tente évidemment de regarder les  
12 dossiers problématiques et qui représentent un  
13 risque réputationnel et de nettoyer les dossiers  
14 qui représentent un risque réputationnel, donc  
15 c'est avec monsieur Yvon Bolduc.

16 Q. **[429]** Et incluant ce dossier-ci?

17 R. Oui.

18 Q. **[430]** Et incluant le fait que minimalement il ne  
19 doit plus apparaître des dossiers et qu'idéalement  
20 il doit sortir du dossier Place Telus?

21 R. C'est ça.

22 Q. **[431]** Est-ce que dans... avez-vous été impliqué  
23 dans le... lorsqu'il sort du dossier de Telus,  
24 lorsque sa sortie se concrétise, est-ce que vous  
25 êtes impliqué ou vous avez quitté la SOLIM?

1 R. J'avais quitté la SOLIM.

2 Q. **[432]** Donc, si je vous demande de me parler de  
3 terrains à Lévis, vous savez pas nécessairement de  
4 quoi je parle?

5 R. Pas vraiment, non.

6 Q. **[433]** Dernier petit dossier plus mineur, je crois  
7 pas que celui-ci s'est réalisé, un dossier avec  
8 monsieur Vincent toujours à Saint-Kitts.

9 R. Oui.

10 Q. **[434]** Pouvez-vous nous parler rapidement de ce  
11 dossier-là, c'est un dossier, je pense qui est un  
12 peu similaire au dossier Club Med dans son essence?

13 R. Enfin différent dans la mesure où ça devenait,  
14 c'est le gouvernement local qui désirait de  
15 construire des logements sociaux.

16 Q. **[435]** Sauf que mon point, la similitude c'est dans,  
17 c'est ailleurs, hors Québec?

18 R. Oui, oui, à l'extérieur, c'est ça, oui.

19 Q. **[436]** O.K. Et c'est un projet de Denis Vincent?

20 R. Oui, qui nous avait approché si on avait de  
21 l'intérêt à participer dans ce type de dossier-là.  
22 C'est un dossier externe au Québec, mais par contre  
23 il semble qu'il était possible d'aller, c'est une  
24 forme de préfabrication au Québec et d'amener les  
25 logements préfabriqués et d'assembler ça sur place.

1 Q. **[437]** Et puisque c'est un dossier de monsieur  
2 Vincent, est-ce que, encore une fois, c'est  
3 monsieur Jean Lavallée qui... qui vous invitait à  
4 prendre connaissance du dossier et à regarder ce  
5 que vous pouviez faire avec ce dossier-là malgré  
6 son caractère un peu non conventionnel?

7 R. Dans ce dossier-là, on s'en était parlé  
8 effectivement, on s'était parlé avec monsieur  
9 Lavallée évidemment du dossier, évidemment de la  
10 possibilité de faire la préfabrication au Québec et  
11 d'exporter ça et il disait : « Bien oui, c'est une  
12 bonne, c'est une bonne façon évidemment  
13 d'encourager la construction ici et de la  
14 préfabrication, oui, c'est intéressant, va voir,  
15 effectivement ce qu'il en ressort là-bas. »

16 Q. **[438]** L'objectif de faire la préfabrication ici  
17 j'imagine c'est un peu comme le Club Med c'est de  
18 s'assurer de respecter...

19 R. Oui.

20 Q. **[439]** ... le cadre de la SOLIM et du Fonds de  
21 solidarité au niveau des retombées québécoises?

22 R. Oui, c'est ça.

23 Q. **[440]** Et dans le cadre de ce projet-là vous avez eu  
24 je pense à aller... à passer deux jours là-bas...

25 R. Oui.



1 Q. **[441]** ... avec monsieur Vincent pour rencontrer le  
2 maire notamment?

3 R. Rencontrer, oui, les autorités locales pour  
4 comprendre le type d'entente contractuelle et  
5 financier qu'on peut avoir avec les gens locaux.

6 Q. **[442]** Et finalement ce projet-là n'a pas  
7 fonctionné?

8 R. Non.

9 Q. **[443]** Pour quelles raisons, est-ce que vous vous en  
10 souvenez?

11 R. Oui, oui. En fait, c'est que la... le financier  
12 fonctionnait pas entre ce qu'ils s'attendaient  
13 comme installations et le prix qu'ils étaient prêts  
14 pour payer, c'était impossible qu'on puisse  
15 préfabriquer, amener ça sur place, puis faire des  
16 sous, c'est impossible. Alors, le montant maximal  
17 qu'ils étaient prêts à payer et par rapport à  
18 l'ensemble du devis technique qu'ils demandaient  
19 c'était impossible.

20 Q. **[444]** Dans le cadre de la préparation de votre  
21 interrogatoire, le Fonds de solidarité, on a fait  
22 une demande, ils nous ont envoyé votre agenda. Il y  
23 a deux personnes que vous avez rencontrées que  
24 j'aimerais que vous nous expliquiez le contexte. Je  
25 crois que vous avez rencontré en deux mille huit

1 (2008) monsieur Roger Valiquette?

2 R. Oui.

3 Q. **[445]** Qui vous avait demandé de rencontrer monsieur  
4 Roger Valiquette?

5 R. Je me souviens plus de quelle personne qui m'avait  
6 demandé de le rencontrer. Je me souviens de la  
7 rencontre, l'objet de la rencontre, c'est qu'il  
8 voulait je crois former un fonds d'investissement  
9 dans les prêts hypothécaires. Alors, il m'avait  
10 rencontré pour voir si on avait un intérêt à  
11 participer dans l'investissement dans un fonds  
12 hypothécaire.

13 Q. **[446]** Si je vous... votre réponse a été?

14 R. Non, évidemment.

15 Q. **[447]** Non. Vous n'étiez pas intéressé à un fonds,  
16 on n'investit pas dans un fonds, j'imagine.

17 R. Non.

18 Q. **[448]** Si je vous dis que dans votre agenda, il  
19 appert que la date de rencontre est le dix-sept  
20 (17) novembre deux mille huit (2008). Pour vous  
21 replacer un peu, le douze (12) novembre deux mille  
22 huit (2008) il y a l'élection à la FTQ, le treize  
23 (13) novembre deux mille huit (2008) vous  
24 rencontrez au restaurant Da Emma monsieur Joe  
25 Bertolo...

1 R. Oui.

2 Q. **[449]** ... et monsieur Raynald Desjardins et c'est  
3 trois jours plus tard. Si je vous suggère que ça  
4 serait monsieur Dupuis qui vous aurait demandé de  
5 rencontrer monsieur Roger Valiquette, est-ce que  
6 c'est possible?

7 R. C'est possible.

8 Q. **[450]** Mais vous êtes pas en mesure... ça pourrait  
9 être aussi... qui ça pourrait être, encore une fois  
10 ça pourrait être seulement être monsieur Lavallée,  
11 monsieur Bolduc ou monsieur Arsenault?

12 R. Non, pas nécessairement, pas pour les rencontres.  
13 Évidemment pour...

14 Q. **[451]** Et c'est toujours pour les projets encore?

15 R. C'est ça.

16 Q. **[452]** O.K. Donc, les rencontres ça se pourrait que  
17 ce soit directement monsieur Dupuis qui vous  
18 appelle parce que...

19 R. Oui.

20 Q. **[453]** ... c'est un peu comme monsieur Borselino,  
21 monsieur Desjardins, c'est rien de concret pour  
22 l'instant?

23 R. C'est ça.

24 Q. **[454]** En juillet deux mille huit (2008) et août  
25 deux mille huit (2008) de même qu'en septembre deux

1 mille huit (2008) et en janvier deux mille neuf  
2 (2009) vous rencontrez monsieur Robert Abdallah.

3 R. Oui.

4 Q. **[455]** Est-ce que vous vous souvenez dans quel  
5 contexte vous le rencontrez, c'est quand même des  
6 fois assez rapprochées, donc, j'imagine que c'est  
7 pour un dossier en particulier?

8 R. Monsieur Robert Abdallah qui était directeur, à ce  
9 moment-là, de la Ville de Montréal?

10 Q. **[456]** À quel...

11 R. Je sais qu'il était directeur ou...

12 Q. **[457]** Je pourrais pas, on peut vérifier, puis on  
13 pourra revenir, à ce moment-là, avec monsieur  
14 Abdallah si...

15 R. O.K.

16 Q. **[458]** Mais sinon vous avez pas vraiment de souvenir  
17 de la raison. Donc...

18 (14:41:28)

19 LA PRÉSIDENTE :

20 Q. **[459]** Avez-vous déjà rencontré monsieur Abdallah...

21 R. Oui.

22 Q. **[460]** ... dans un cadre... Bon, alors, est-ce que  
23 c'était dans le cadre de ses fonctions ou pas?

24 R. Il me semble qu'il y a eu des rencontres parce  
25 qu'il cherchait un candidat à la Ville de Montréal,

1 c'est peut-être dans cette période-là, donc,  
2 c'était dans le cadre de ses fonctions. Je l'ai  
3 rencontré aussi également après.

4 Me SIMON TREMBLAY :

5 Q. **[461]** Je peux vous dire qu'il était pas directeur  
6 général de la Ville.

7 R. O.K. Alors, à ce moment-là...

8 Q. **[462]** Il a terminé... il a terminé en mai deux  
9 mille six (2006).

10 R. O.K. Alors, à ce moment-là, c'est dans la période  
11 où il était à l'extérieur qu'il me parlait  
12 évidemment de ses nouvelles fonctions, puis ce  
13 qu'on faisait, puis peut-être qu'on pouvait peut-  
14 être faire des trucs ensemble.

15 Q. **[463]** Est-ce que vous vous souvenez...

16 LA PRÉSIDENTE :

17 Q. **[464]** Donc, il cherchait... il cherchait à être  
18 engagé par vous?

19 R. Non, non, pas du tout.

20 Q. **[465]** Non. O.K.

21 R. Plutôt dans le cadre de projets.

22 Q. **[466]** O.K. Mais vous avez dit que vous l'aviez déjà  
23 rencontré aussi dans le cadre où il cherchait un  
24 directeur, c'est ça?

25 R. Oui, lorsqu'il était en poste à la Ville de

1 Montréal.

2 Q. **[467]** Et donc, il voulait vous consulter pour  
3 savoir qui serait la meilleure personne à engager à  
4 la Ville de Montréal?

5 R. Non, pour voir si j'avais de l'intérêt.

6 Q. **[468]** O.K.

7 Me SIMON TREMBLAY :

8 Q. **[469]** Est-ce que quand vous le rencontrez en deux  
9 mille huit (2008), deux mille neuf (2009), est-ce  
10 que c'était en lien avec monsieur Accurso, est-ce  
11 que vous vous en souvenez? C'était des projets...  
12 Est-ce qu'à un moment donné, monsieur Abdallah est  
13 allé travailler pour monsieur Accurso, savez-vous?

14 R. En fait dans ses fonctions qu'il occupait, à ce  
15 moment-là, je pense qu'il était dans le milieu  
16 industriel ou il regardait peut-être...

17 Q. **[470]** Gastier?

18 R. Pardon?

19 Q. **[471]** Ça se pourrait-tu Gastier? S'il était  
20 impliqué?

21 R. C'est possible. Donc, de l'acquisition ou de  
22 l'investissement commun dans des bâtiments  
23 industriels, d'usine, c'est un projet qui  
24 ressemblait évidemment à une possibilité de  
25 partenariat avec nous dans l'immobilier.

1 Q. **[472]** Mais vous êtes pas en mesure de nous dire si  
2 c'était en lien avec monsieur Accurso ou par  
3 conséquent, s'il avait pu bénéficier, par la bande,  
4 d'une rencontre un peu plus privilégiée avec vous  
5 compte tenu qu'il était avec monsieur Accurso,  
6 monsieur Lavallée?

7 R. De mémoire, je pense pas qu'il s'est présenté par  
8 l'entremise de qui que ce soit, je pense qu'il  
9 m'avait appelé directement.

10 Q. **[473]** Par lui-même?

11 R. Oui.

12 Q. **[474]** O.K. Ça nous mène au dernier sujet de votre  
13 interrogatoire, donc la cessation de votre relation  
14 contractuelle avec la SOLIM, ce que je suggérais  
15 d'appeler, plus tôt ce matin, malgré le lapsus, là,  
16 le congédiement. Donc votre congédiement, le  
17 premier (1er) mai, vous êtes rencontré, le premier  
18 (1er) mai, c'est la journée que ça arrive, vous  
19 êtes rencontré par qui pour qu'on vous annonce le  
20 congédiement, en fait, la suspension, à ce moment-  
21 là?

22 R. Oui, monsieur Yvon Bolduc, monsieur René Roy,  
23 monsieur Michel Coulombe. Il y avait également...

24 Q. **[475]** Donc, ça c'est votre conseil?

25 R. ... le vice-président...

1 Q. **[476]** À ce moment-là c'est votre conseil?

2 R. C'est le conseil, sauf Louis Bolduc, il y avait, je  
3 crois, le vice-président ressources humaines qui,  
4 de mémoire, s'appelait monsieur Leblanc puis il y  
5 avait également monsieur Timmens qui est  
6 responsable du... un des responsables de service du  
7 contentieux pour m'annoncer, effectivement, qu'ils  
8 étaient pour être dans le cadre, évidemment, de la  
9 mouvance médiatique qui s'orientait vers le dossier  
10 10-35 de... de faire une enquête chez SOLIM pour  
11 s'assurer que le prêt était fait selon  
12 l'autorisation.

13 Q. **[477]** O.K.

14 R. Et que donc, forcément, pour que ça se fasse selon  
15 les règles, qu'on s'entende sur... qu'il y ait une  
16 enquête : « Alors dans le cadre d'être ouvert à...  
17 à la recherche de la vérité, il faut que tu,  
18 évidemment, acceptes évidemment, cette décision-là.  
19 Même si tu l'acceptes pas ça va se faire, mais si  
20 tu l'acceptes, on s'entend que ça va se faire de  
21 telle façon. La façon qu'elle doit se faire, c'est  
22 à l'interne, on fait une enquête chez SOLIM et on  
23 te demande de rester chez toi durant l'enquête pour  
24 pas qu'il y ait de... en fait, de contact direct  
25 avec les employés ».



1 Q. [478] Est-ce qu'on vous dit d'autre chose à ce  
2 moment-là pour vous réconforter ou pour vous dire:  
3 « Fais-toi en pas » ou...

4 R. Bien en fait, on fait... évidemment, je vais  
5 rencontrer les employés, je suis avec monsieur  
6 Coulombe et monsieur Leblanc, le vice-président  
7 ressources humaines « Oui, écoute, ça va bien se  
8 passer, de toute façon, c'est fait correctement,  
9 mais écoute, on va être certain que c'est sérieux  
10 dans notre démarche puis qu'on regarde vraiment,  
11 mais fais-toi en pas, la semaine prochaine on se  
12 reparle ». Bon, alors chez SOLIM, évidemment, il y  
13 avait déjà, comme ça se passe dans cette période-  
14 là, dans ces périodes-là, il y avait déjà des gens  
15 de l'informatique pour sécuriser l'ensemble des  
16 systèmes informatiques, les téléphones intelligents  
17 et tout ça donc, il y avait vraiment une panique  
18 d'installée donc j'ai rencontré les employés pour  
19 les rassurer. J'ai dit: « Écoutez, on n'a rien fait  
20 de mal, soyez coopératifs puis bon, tout va bien  
21 aller. » Mais c'est le soir même, dans les  
22 journaux, j'ai vu, évidemment, là, que ça prenait  
23 une tournure médiatique importante, là, forcément  
24 que j'étais coupable.

25 Q. [479] Donc, après cette annonce-là, est-ce qu'on va

1 vous rappeler? Au niveau du Fonds, toujours, est-ce  
2 qu'on va vous rappeler pour vous dire... quelle  
3 sera la suite des choses, en d'autres termes?

4 R. Bien évidemment, je voulais évidemment qu'on fasse  
5 rapidement et qu'on essaie de... de procéder à une  
6 rencontre alors peut-être autour d'une semaine et  
7 demie après, j'ai eu une rencontre avec monsieur  
8 Timmens et monsieur Leblanc qui m'annonçaient le  
9 résultat du... de l'enquête interne.

10 Q. **[480]** Est-ce que vous avez déjà vu le rapport qui a  
11 été fait à l'interne par un certain monsieur  
12 MacDonald, relativement... avant, avant...

13 R. Non, avant, non.

14 Q. **[481]** Avant deux... à cette période-là, pardon, en  
15 deux mille neuf (2009), là?

16 R. Non.

17 Q. **[482]** Madame Blanchette, je sais pas si c'était  
18 possible pour vous de mettre à l'écran l'onglet 45,  
19 qui se trouve à être le rapport, là... suite à la  
20 suspension de monsieur Gionet, du premier (1er) mai  
21 deux mille neuf (2009), on va donc faire... il y  
22 aura un rapport qui sera préparé par un certain  
23 monsieur McDonald. Je ne sais pas si on peut aller  
24 aux observations, donc c'est à la fin de la seconde  
25 page. Au début, on a le mandat, l'étendue des

1 travaux et après ça, on a les observations,  
2 juste... si on peut remonter, oui. Donc je vous  
3 demanderais peut-être de prendre quelques instants  
4 pour lire les... les cinq paragraphes de... des  
5 observations qu'a faites le contrôleur financier,  
6 monsieur André McDonald, comptable agréé, qui est  
7 quelqu'un à l'interne du Fonds de solidarité et  
8 après ça nous dire, si vous avez des commentaires,  
9 qu'est-ce que vous pensez des conclusions du  
10 rapport.

11 Alors il y a deux... si vous tournez la  
12 page, il y a deux autres paragraphes, juste pour  
13 être... pour que vous puissiez faire vos  
14 commentaires en toute connaissance de cause. Et  
15 peut-être, encore une fois, dans l'optique de faire  
16 un commentaire plus éclairé, on peut peut-être  
17 descendre, Madame Blanchette, et lire les  
18 conclusions, avant de vous entendre sur ce que vous  
19 pensez, vous, votre position par rapport à ce  
20 rapport-là.

21 R. Alors la conclusion semble dire que le financement  
22 a servi à l'achat de la bâtisse située au numéro  
23 civique, je comprends que c'est le bar?

24 Q. **[483]** Oui.

25 R. Bien évidemment, on dit: « L'utilisation des

1 fonds »... comme je l'ai mentionné, c'était à mon  
2 avis clair que l'utilisation des fonds servait à...  
3 mais on parle pas évidemment des garanties, de la  
4 structure des garanties qui a fait l'objet de la  
5 demande d'autorisation.

6 Q. [484] Effectivement. Moi je vous montre le rapport  
7 que la SOLIM...

8 R. Oui.

9 Q. [485] ... dont vous parlez dans la rencontre, quand  
10 ils vous disent on a fait un rapport, c'est le  
11 rapport qu'on a demandé communication.

12 R. O.K.

13 Q. [486] Si on va avec les observations, le premier  
14 paragraphe, là, on parle des cinq membres du  
15 conseil. On dit que quatre membres ne voulaient pas  
16 autoriser une transaction qui visait à financer  
17 l'acquisition du terrain sur lequel était située la  
18 bâtisse et que l'autre ne voulait pas autoriser une  
19 transaction qui visait à financer directement  
20 l'acquisition du terrain sur lequel était située la  
21 bâtisse et après ça, on parle des différents  
22 contrats.

23 R. Oui.

24 Q. [487] Donc, au niveau des observations, est-ce que  
25 vous êtes d'accord avec les observations?

1 R. Bien l'observation, on voit évidemment la  
2 confusion. C'est ça évidemment que j'expliquais ce  
3 matin. Ils ne voulaient pas autoriser une  
4 transaction qui visait à financer directement  
5 l'acquisition. Oui, c'est ça. C'est ce que j'ai  
6 fait.

7 Q. [488] Donc vous avez respecté... Donc vous, vous  
8 n'avez pas de problème avec le premier paragraphe  
9 c'est-à-dire que ça a jamais été fait?

10 R. Bien c'est-à-dire les autres qui disent qu'ils  
11 voulaient pas financer bien pourquoi qu'ils ont  
12 autorisé? C'est évidemment le membre qui dit, pas  
13 autoriser une transaction qui visait à financer  
14 directement l'acquisition du terrain, c'est ce que  
15 j'ai fait. L'autre, les autres membres qui disent  
16 qui voulaient pas. Qui voulaient pas mais pourquoi  
17 qu'ils ont accepté?

18 14:52:37

19 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

20 Q. [489] Comprenez-vous la subtilité dans... quand on  
21 dit que

22 quatre des membres du comité  
23 consultatif présents à la réunion  
24 m'ont affirmé qu'ils ne voulaient pas  
25 autoriser une transaction qui visait à

1                           financer l'acquisition du terrain sur  
2                           lequel était situé le bar.

3       On dit quant à l'autre membre, lui il dit,  
4                           il ne voulait pas autoriser une  
5                           transaction qui visait à financer  
6                           directement.

7       Les quatre premiers ne disent pas le mot  
8       « directement ». Le dernier dit le mot  
9       « directement » mais dans les deux cas, c'est pour  
10       exactement la même affaire, c'est-à-dire pas  
11       financer...

12      R. C'est ça.

13      Q. [490] ... l'acquisition du terrain. C'est quoi la  
14       subtilité, là, quand le...

15      R. La subtilité, le dernier évidemment avoue que  
16       c'est... il avoue que dans le fond ça servait à  
17       financer mais pas directement.

18      Q. [491] Pas directement?

19      R. Hum.

20      Q. [492] Mais dans le fond ce qu'on comprend c'est que  
21       les cinq qui sont disent que ça devait pas être une  
22       transaction qui servait à financer l'acquisition du  
23       terrain...

24      R. Directement.

25      Q. [493] ... directement, c'est ça essentiellement,

1 avec un lien direct sur le terrain s'il y avait un  
2 problème. C'est ce que les cinq disent. Ils ne  
3 voulaient pas de transaction...

4 R. Bien c'est ça, oui.

5 Q. [494] ... où dans le fond votre garantie c'était...

6 R. Oui.

7 Q. [495] ... le terrain et la bâtisse...

8 R. C'est ça.

9 Q. [496] ... où il y avait le bar.

10 R. C'est ça.

11 Q. [497] Ça ça semble assez unanime. Mais c'est pas ça  
12 que vous avez fait, là, vous. Vous avez fait une  
13 transaction où le lien était avec... sur d'autres  
14 terrains. Vous avez... C'est avec l'utilisation de  
15 l'argent qu'il a... qu'il a donc été acheté le  
16 terrain avec le bar?

17 R. Oui c'est ce qu'on... j'appelle évidemment financer  
18 indirectement, oui.

19 Me SIMON TREMBLAY :

20 Q. [498] Lors... juste une question qui me vient à  
21 l'esprit suite à celle du commissaire Lachance. On  
22 a discuté un peu ce matin, on voit clairement des  
23 documents d'autorisation que le terrain qu'on  
24 achète vaut deux cent mille d... bien cent  
25 (100 000 \$) ou deux cent mille dollars (200 000 \$).

1 On va prendre pour acquis que c'est deux cent mille  
2 do... bien cent quatre-vingt-cinq mille dollars  
3 (185 000 \$) mais on demande un prêt de un point un  
4 million (1,1 M\$). Est-ce qu'il y a des gens, les  
5 cinq personnes autour de la table lors du conseil  
6 de la SOLIM qui a autorisé cet investissement-là,  
7 est-ce qu'ils vous ont questionné sur le fait qu'on  
8 demande un point un million (1,1 M\$) pour acheter  
9 un terrain de deux cent mille dollars (200 000 \$)  
10 qui aurait pu, peut-être, s'ils avaient questionné,  
11 leur donner une idée qu'il y avait d'autre chose?

12 R. Non pas du tout.

13 Q. [499] Parce qu'ils le savaient tous clairement que  
14 c'était pour acheter le bar?

15 R. Je pense que oui, oui.

16 Q. [500] Quant au reste des observations, est-ce qu'il  
17 y a d'autres choses qui... qui vous frappent?

18 LA PRÉSIDENTE :

19 Q. [501] Alors ce que vous me dites, là, c'est que  
20 tout le monde savait qu'il y avait un bar de  
21 danseuses ou d'effeuilleuses sur le terrain en  
22 question et personne a posé de question parce  
23 qu'ils le savaient puis il y a personne qui a posé  
24 ces conditions-là telles qu'énumérées dans le  
25 paragraphe qui fait l'objet de l'observation? C'est



1 ce que vous nous dites?

2 R. En fait, tout le monde le savait...

3 Q. [502] Tout le monde le savait.

4 R. ... puis tout le monde, à mon avis, tout le monde  
5 voulait pas d'avoir un lien direct sur l'immeuble  
6 où il y a le bar qui est situé.

7 Q. [503] Et c'est pour ça que vous avez fait en sorte  
8 qu'il n'y ait pas de lien direct...

9 R. C'est ça.

10 Q. [504] ... sur le terrain?

11 R. Oui.

12 Me SIMON TREMBLAY :

13 Q. [505] Alors vous dites, pour reprendre vos propos,  
14 vous avez répondu à une commande politique en  
15 structurant le « deal » financièrement de façon à  
16 ce qu'il soit acceptable pour les actionnaires et  
17 les actifs de la SOLIM?

18 R. C'est ça.

19 Q. [506] Est-ce qu'il y a d'autres choses dans les  
20 observations du rapport de monsieur McDonald qui...  
21 que vous aimeriez souligner?

22 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

23 Q. [507] Peut-être avoir vos propos sur le troisième  
24 paragraphe, lorsqu'il parle de la convention de  
25 prêt. Pourriez-vous lire le troisième paragraphe où

1           il fait référence à la différence entre la  
2           convention de prêt puis l'autorisation?

3       R. Il semble dire que la convention de prêt inclut  
4           peut-être un autre terrain ou en fait...

5           Me SIMON TREMBLAY :

6       Q. [508] Juste pour vous rafraîchir la mémoire,  
7           Monsieur Gionet. Ce matin, vous vous rappelez...

8       R. Oui.

9       Q. [509] ... on a vu, il y avait les deux terrains  
10           acquisition...

11      R. Oui.

12      Q. [510] ... que je vous ai montrés. Il y avait le  
13           premier terrain avec bâtisse. Je crois que monsieur  
14           McDonald quand il réfère à la convention de prêt  
15           réfère à ce document-là qui explique que l'objet du  
16           prêt est d'acheter deux terrains dont un des deux  
17           terrains avec une bâtisse dessus puis la bâtisse  
18           est évidemment le bar d'effeuilleuses, là.

19      R. Oui mais là on parle de prise de garanties. Il  
20           faudrait pas, je sais pas évidemment quel était le  
21           document précédent, mais l'autorisation autorise  
22           les prises de garanties autres que celui du terrain  
23           qui est le bar. Ici, ce qu'il dit c'est - à quel  
24           paragraphe qu'on était?

25      Q. [511] Si vous regardez, je crois que je peux vous

1           aider, regardez l'onglet 38 du cahier que vous avez  
2           devant vous, là. L'onglet 38.

3       R. Oui.

4       Q. [512] 38.

5       R. 38? Oui.

6       Q. [513] Donc c'est le document en question. La co...  
7           Monsieur McDonald, selon toute vraisemblance,  
8           réfère à la convention de prêt et on voit dans le  
9           bas de la page, on l'a vu ce matin, immeuble 1,  
10          donc on dit :

11                        Attendu que l'emprunteur a demandé au  
12                        prêteur de lui consentir un prêt de un  
13                        point un million (1,1 M\$) pour  
14                        financer l'acquisition d'un terrain  
15                        situé sur le boulevard Brunelle et  
16                        d'un terrain vague situé à Chambly,  
17                        plus amplement décrit comme étant les  
18                        lots suivants

19          et on a les deux terrains qu'il veut acheter...

20       R. Oui.

21       Q. [514] ... le premier, l'immeuble 1, c'est le  
22          terrain avec la bâtisse sur lequel vous avez pas  
23          pris de garantie et l'immeuble 2, c'est l'autre  
24          terrain qui vaut cent quatre-vingt-cinq mille  
25          dollars (185 000 \$) pour lequel vous avez obtenu

1           une garantie. Donc ce que semble dire monsieur  
2           McDonald à son troisième paragraphe, c'est dit  
3           que : l'autorisation que le conseil a approuvée ne  
4           parle pas expressément du fait que l'objectif du  
5           prêt de un point un million (1,1 M\$) c'est  
6           d'acquérir notamment un terrain avec un bar  
7           d'effeuilleuses dessus et ce qu'il souligne c'est  
8           que justement l'autorisation ne le prévoyait pas  
9           explicitement bien qu'il peut y avoir eu...

10          R. O.K.

11          Q. [515] ... des discussions mais que la convention de  
12           prêt exprime très clairement le fait que c'est pour  
13           acheter le bar d'effeuilleuses ce à quoi vous  
14           n'étiez pas, selon le rapport McDonald toujours,  
15           autorisé en vertu de l'autorisation du vingt-huit  
16           (28) mars deux mille huit (2008) du conseil de la  
17           SOLIM.

18          R. Je comprends.

19          Q. [516] Donc peut-être répondre à la question de  
20           monsieur Lachance maintenant qu'on a recadré un peu  
21           le contexte du paragraphe 3?

22          M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

23          Q. [517] Qu'est-ce qui explique le fait que dans la  
24           convention de prêt on fait référence à cet  
25           immeuble-là, ce qui est pas... qui est pas le cas

1 dans le cas du document d'autorisation?

2 R. Je crois que, évidemment compte tenu que l'objet  
3 était l'achat et du terrain vacant et de l'immeuble  
4 construit, qu'ils ont sans doute indiqué cet  
5 immeuble-là mais l'idée de prise en garantie  
6 excluait... devait exclure le bar et le terrain du  
7 bar.

8 Q. [518] Mais ça, cet ajout-là dans la convention de  
9 prêt, est-ce qu'on doit prendre ça à l'effet que  
10 vous n'aviez pas tout communiqué aux gens de votre  
11 conseil d'administration à l'effet que  
12 l'utilisation allait servir à acheter le bar ou  
13 bien au contraire, que ce n'était qu'une  
14 concrétisation de vos propos lorsque vous avez...  
15 lorsque tous ces gens-là ont autorisé le prêt?

16 R. Je comprends que l'autorisation était clairement  
17 pour structurer à l'extérieur du bar et le terrain  
18 du bar, mais l'autorisation, vous allez... vous  
19 allez voir, évidemment, que les sommes  
20 excédentaires servaient à acheter le bar.

21 Q. [519] Oui, ça, je comprends ça depuis un petit bout  
22 de temps.

23 R. O.K.

24 Q. [520] Ma question est plutôt, le fait que ça se  
25 retrouve dans la convention de prêt et non pas dans

1 le document d'autorisation.

2 R. Oui.

3 Q. **[521]** Est-ce que c'est par votre volon... votre  
4 seule volonté qu'on a voulu permettre à celui qui  
5 se faisait financer, d'acheter le terrain avec le  
6 bar ou bien c'est essentiellement le... le reflet  
7 de la volonté des membres du conseil  
8 d'administration qui étaient d'accord que cet  
9 argent-là serve à acheter le terrain avec le bar?

10 R. Bien, pour moi, c'était le reflet du conseil  
11 d'administration.

12 Q. **[522]** Oui. Et, lorsqu'on produit un rapport de  
13 vérification, souvent on va retrouver dans un  
14 rapport de vérification l'opinion de, des gens  
15 vérifiés ou de l'entité vérifiée, que ce soit un  
16 rapport de vérification interne, un vérificateur  
17 interne va parfois mettre dans son rapport :  
18 « Voici ce que pense l'unité d'affaires que j'ai  
19 vérifiée. » Vous, est-ce qu'on vous a demandé  
20 quelconque réponse écrite à ce rapport de  
21 vérification interne là ou...

22 R. Non.

23 Q. **[523]** ... on vous a seulement présenté : « Voici ce  
24 que, moi, je pense, ce que je conclus sans même  
25 vraiment vous en avoir parlé »?

1 R. J'ai jamais même eu accès à ce rapport-là.

2 Me SIMON TREMBLAY :

3 Donc, on va le coter, si ça n'a pas été fait.

4 MADAME LA GREFFIÈRE :

5 Sous 1231.

6

7 112P-1231 : Rapport de vérification interne Solim

8 I et Solim II de M. McDonald du 11 mai

9 2009

10

11 (15:00:38)

12 Me SIMON TREMBLAY :

13 Q. **[524]** Donc, on était dans le dernier volet de  
14 questions sur votre congédiement. Donc, vous êtes  
15 recontacté après votre suspension du premier (1<sup>er</sup>)  
16 mai, vous rencontrez un certain nombre de gens du  
17 Fonds de solidarité. On vous présente donc ce  
18 rapport, et qu'est-ce qui se passe ensuite?

19 R. On me présente pas le rapport, on présente la  
20 conclusion...

21 Q. **[525]** La conclusion, pardon, oui.

22 R. ... qui dit, effectivement : « Écoutez, on pense  
23 qu'il y a des anomalies entre l'autorisation. Il  
24 manque... » Il parlait qu'il manquait d'une page au  
25 niveau de l'autorisation. « Donc, c'est... c'est

1 pas non conforme à l'autorisation mais ça reflète  
2 pas vraiment la philosophie du... du comité ou  
3 l'intention du comité. Donc, pas beaucoup de débat  
4 sur l'autorisation puis le respect de  
5 l'autorisation. » Donc, il dit : « À cause de ça,  
6 c'est... c'est assez important pour dire, écoutez,  
7 on met fin... on renouvelle pas le contrat. » Parce  
8 qu'il était échu à ce moment-là : « On renouvelle  
9 pas le contrat. » On me conseille de pas prendre  
10 panique, de... de consulter un avocat pour  
11 discuter, négocier, tenter de s'entendre sur le  
12 départ ou le non-renouvellement de mon contrat.

13 Q. **[526]** O.K. Et, finalement, suite à... suite à  
14 certaines discussions, négociations, il va y avoir  
15 entente pour un montant global. On en a fait état  
16 au début de votre témoignage, je pense c'est le  
17 temps maintenant d'en faire le portrait de façon  
18 exhaustive. Donc, on a un point trois million  
19 (1.3 M), mais un point trois million (1.3 M) c'est  
20 un montant global, forfaitaire qui inclut plusieurs  
21 éléments. Peut-être nous faire état maintenant des  
22 éléments qu'incluent ce un point trois millions  
23 (1.3 M\$) de dollars là?

24 R. En fait, j'essaie de trouver exactement la  
25 répartition puis je l'ai pas retrouvée parce que ça



1 fait un bout de temps. Mais, essentiellement, sur  
2 le un point trois (1.3) il y avait, d'une part, le  
3 respect de mon contrat, comme je l'ai expliqué,  
4 qui... ils prévoyaient une bonification long terme  
5 par rapport au rendement. Ce qui devait représenter  
6 autour de cinq cents (500), six cent mille  
7 (600 000).

8 Q. **[527]** Donc, ça c'est le boni permanent qu'on a  
9 vu...

10 R. Long terme, fonds de pension, qui représente...

11 Q. **[528]** Long terme, pas le boni annuel mais l'autre  
12 boni qu'on avait parlé, là...

13 R. C'est ça.

14 Q. **[529]** ... qui était établi en fonction des... des  
15 résultats...

16 R. Oui.

17 Q. **[530]** ... pendant votre...

18 R. Mais ça c'est de mémoire, évidemment, peut-être les  
19 chiffres un peu différents mais, essentiellement,  
20 ça représente à peu près ces sommes-là. L'autre...  
21 il y a peut-être un autre cent mille (100 000) qui  
22 était des... des honoraires non versés,  
23 bonifications court terme non versées, peut-être un  
24 autre cent mille (100 000). Il y avait quatre cent  
25 mille (400 000), en fait, qui prévoyait les

1 honoraires pour les quatre années de consultation.  
2 Et puis le restant couvrait et les dommages et les  
3 frais d'avocat, les frais divers que j'ai pu  
4 encourir.

5 Q. **[531]** Donc, pour résumer, approximativement, je  
6 comprends que ça fait un certain temps, vous avez  
7 pas le détail écrit, là.

8 R. Oui.

9 Q. **[532]** Mais on parle environ six cent mille dollars  
10 (600 000 \$) pour les bonis à long terme, si on  
11 veut, ceux que vous étiez... auxquels vous aviez  
12 droit en vertu de votre contrat. Environ cent mille  
13 dollars (100 000 \$) d'argent qui vous était dû pour  
14 des honoraires pour vos services qui étaient pas  
15 encore payés, incluant peut-être des bonis annuels?

16 R. Hum hum.

17 Q. **[533]** On avait environ quatre cent mille dollars  
18 (400 000 \$) que vous... j'imagine, vous faites  
19 environ cent mille dollars (100 000 \$) par année  
20 pour être consultant pendant les quatre années  
21 qu'on vous a engagé, de deux mille neuf (2009) à  
22 deux mille treize (2013)...

23 R. Oui.

24 Q. **[534]** ... comme consultant? Et après ça il reste  
25 donc environ deux cent mille dollars (200 000 \$),

1           soit environ une année de salaire, si on veut, pour  
2           dommages, inconvénients...

3       R. Oui.

4       Q. **[535]** ... et caetera.

5       R. Et ça, évidemment, on comprend, c'est la  
6           répartition que j'ai faite pas... par rapport à ce  
7           que je crois est dû. La négociation était toujours  
8           une négociation d'un montant global. Donc, il y a  
9           pas jamais de négociation à quatre, cinq, six  
10          reprises selon les éléments que je viens de  
11          mentionner, mais vraiment une négociation globale.

12      Q. **[536]** O.K. Je crois également que les modalités de  
13          l'entente c'était... Et cette fois-ci c'est  
14          l'onglet 47, Madame Blanchette. Qui se veut un peu  
15          une lettre de recommandation, du dix-huit (18) juin  
16          deux mille neuf (2009), de la part de monsieur  
17          Bolduc, Yvon Bolduc. Qui, sensiblement, dit  
18          qu'on... d'un accord commun, vous avez décidé de ne  
19          pas renouveler...

20      R. Oui.

21      Q. **[537]** ... l'entente de façon à... à ce que ça...  
22          c'est ça, à paraître mieux puis avoir une lettre de  
23          recommandation pour la suite.

24      R. Bien, c'était le volet, évidemment, réputationnel.  
25          Vous comprendrez qu'en deux mille neuf (2009), ça

1 entachait largement ma réputation, je veux  
2 continuer à faire ce que je fais en immobilier. Si  
3 on le dénonce pas publiquement bien il faut au  
4 moins avoir une lettre de référence qui dit  
5 vraiment ce qui s'est passé puis : « Écoutez,  
6 monsieur Gionet reste quand même consultant avec  
7 nous ».

8                   Donc, évidemment ça te permet de présenter  
9 la lettre soit pour les emplois ou enfin d'autres  
10 institutions, d'autres investisseurs pour expliquer  
11 un peu plus ce qui s'était passé.

12 Q. **[538]** On va déposer cette lettre-là et une chose  
13 juste pour clarifier je pense que c'est déjà clair,  
14 à ce moment-ci, mais pour être certain, est-ce que  
15 c'est vraiment d'un commun accord que vous avez  
16 quitté la SOLIM?

17 R. Bien évidemment peu importe les montants que j'ai  
18 pu avoir, peu importe ce qui s'est passé, je  
19 préfère et de loin avoir une situation où quelqu'un  
20 dit : « Je renouvelle pas ton contrat parce que je  
21 ne veux plus de tes services. » Je m'en vais  
22 ailleurs. J'aurais évité toute cette polémique-là  
23 et j'aurais préféré et de loin, mais c'est évident  
24 que compte tenu des circonstances j'avais pas...  
25 j'avais pas l'intention de continuer à poursuivre

1 le poste de président.

2 (15:06:30)

3 LA PRÉSIDENTE :

4 Q. **[539]** Aviez-vous le choix ou vous aviez pas le  
5 choix?

6 R. Bien j'avais pas le choix non plus.

7 Q. **[540]** Vous aviez pas le choix?

8 R. Même si...

9 Q. **[541]** Mais vous, vous auriez préféré rester, là?

10 R. Non.

11 Q. **[542]** Parce que c'était pas de votre faute ce qui  
12 s'était passé, mais on vous a mis ça sur... on vous  
13 en a mis large sur le dos?

14 R. Oui, mais vous comprenez, Madame la Présidente, ce  
15 qui s'est passé j'avais pas vraiment le goût de  
16 rester non plus.

17 Me SIMON TREMBLAY :

18 Q. **[543]** Mais quand vous dites ce qui s'est passé,  
19 c'est, dans le fond, le lien de confiance que vous  
20 aviez avec vos supérieurs était rompu parce qu'ils  
21 se servaient de vous comme bouc émissaire en plein  
22 scandale médiatique relativement au 10-35, est-ce  
23 que c'est ça que vous voulez dire?

24 R. C'est très difficile à vivre effectivement au  
25 niveau réputationnel, au niveau personnel, au

1           niveau familial. Vous comprendrez que j'avais pas,  
2           je me serais pas mis dans une position pour peut-  
3           être le vivre une deuxième fois.

4    Q. **[544]** Mais le trente (30) avril deux mille neuf  
5           (2009), là...

6    R. Oui.

7    Q. **[545]** ... si je vous pose la question, le trente  
8           (30) avril deux mille neuf (2009), est-ce que vous  
9           voulez quitter la SOLIM?

10   R. Le trente (30)...

11   Q. **[546]** Avant qu'ils mettent, avant la rencontre du  
12          premier (1<sup>er</sup>)...

13   R. Non, non.

14   Q. **[547]** C'est ça, donc, je comprends que cet épisode-  
15          là du premier (1<sup>er</sup>) mai au douze (12) mai pour vous  
16          ça a cassé si on veut...

17   R. Oui.

18   Q. **[548]** ... c'est-à-dire c'est là que la brisure  
19          s'est fait, mais le trente (30) avril vous étiez  
20          bien heureux puis vous aimiez ce que vous  
21          faisiez...

22   R. Oui.

23   Q. **[549]** ... puis vous vouliez rester, là?

24   R. Oui.

25   Q. **[550]** C'est pour ça quand je dis qu'un

1 congédiement, c'est-à-dire on a mis fin à votre  
2 contrat de service parce que... à cause de  
3 l'épisode du 10-35?

4 R. O.K. Oui.

5 Q. **[551]** D'ailleurs, ça m'amène...

6 LA PRÉSIDENTE :

7 Q. **[552]** Si je comprends bien on vous a gardé par  
8 ailleurs parce qu'on savait que ce qu'on vous  
9 mettait sur le dos était peut-être pas tout à fait  
10 la vérité?

11 R. Sans doute.

12 Me SIMON TREMBLAY :

13 Q. **[553]** Je sais pas si on peut coter la pièce.

14 LA GREFFIÈRE :

15 1232.

16

17 112P-1232 : Lettre de référence de Guy Gionet par  
18 Yvon Bolduc du 18 juin 2010

19

20 Me SIMON TREMBLAY :

21 Q. **[554]** Et juste pour compléter un peu le portrait,  
22 l'onglet 46 qui se trouve un peu le communiqué de  
23 presse, donc, la position officielle du Fonds de  
24 solidarité suite à l'incident du 10-35 qu'on vient  
25 de décortiquer. Qu'on va coter immédiatement.

1 LA GREFFIÈRE :

2 1233.

3

4 112P-1233 : Communiqué de presse du Fonds de  
5 solidarité FTQ du 12 mai 2009

6

7 Me SIMON TREMBLAY :

8 Q. [555] Donc, grosso modo, sans passer à travers,  
9 grosso modo, ça dit simplement, ça exprime un peu  
10 la position, à savoir, ça répète ce qui est dans le  
11 rapport McDonald, puis ça réitère que les règles de  
12 gouvernance ont changé. Donc, à la fin on a la  
13 date, on exprime un peu ce qui s'est passé, les  
14 vérifications qui ont eu lieu.

15 Et à la toute fin, on a... et à la toute  
16 fin on a l'amélioration continue dans laquelle  
17 monsieur Yvon Bolduc parle des règles de  
18 gouvernance et qui s'améliorent constamment et à la  
19 fin conformément à tous les communiqués de presse  
20 on explique qu'est-ce que le Fonds de solidarité.  
21 Donc, la pièce étant cotée. Ça m'amène à une  
22 dernière écoute cette fois-ci c'est l'écoute numéro  
23 52, Madame Blanchette. Et je vous demanderais si  
24 c'était possible de partir l'écoute à environ à  
25 cinq minutes trente. Juste avant on va distribuer



1 une copie des transcriptions.

2 LA GREFFIÈRE :

3 Ça sera 1234.

4 Me SIMON TREMBLAY :

5 1234.1, .2.

6 LA GREFFIÈRE :

7 .1, .2.

8

9 112P-1234.1 : Écoute électronique 09-0096\_236  
10 du 19 mai 2009

11

12 112P-1234.2 : Transcription de l'écoute  
13 électronique 09-0096\_236 du 19  
14 mai 2009

15

16 Me SIMON TREMBLAY :

17 Q. **[556]** Et ça dure onze minutes, je pense pas que  
18 c'est nécessaire de passer à travers. Il y a juste  
19 une partie de votre conversation. Donc, c'est le  
20 dix-neuf (19) mai deux mille neuf (2009), donc,  
21 près de trois semaines après votre suspension et on  
22 va, juste peut-être pour les fins de lecture,  
23 Madame Blanchette, ça va être en haut de la page 3,  
24 effectivement. En haut de la page 4, pardon, vous  
25 étiez, c'était parfait comme ça.

1                   Donc, juste pour contextualiser, c'est le  
2 dix-neuf (19) mai deux mille neuf (2009) comme je  
3 le disais sur l'heure du lunch et c'est une  
4 conversation avec monsieur Jean Lavallée dans  
5 lequel (sic) il y a certaines discussions  
6 relativement à qu'est-ce qui se passe avec votre  
7 dossier à la SOLIM.

8                   Et juste avant d'aller, là, est-ce que je  
9 me trompe en disant qu'à un moment donné, vous avez  
10 une conversation avec monsieur Jean Lavallée par  
11 rapport au fait qu'ils vous ont suspendu et non pas  
12 renouvelé votre contrat, il vous suggère de peut-  
13 être trouver un porteur de ballon pour aller  
14 plaider votre cause auprès des hautes instances du  
15 Fonds de solidarité de la FTQ?

16           R. Oui.

17           Q. **[557]** Il vous suggère de prendre peut-être Henri  
18 Massé?

19           R. Oui.

20           Q. **[558]** L'ancien président?

21           R. Oui.

22           Q. **[559]** Et vous allez effectivement aller le  
23 rencontrer...

24           R. Oui.

25           Q. **[560]** ... monsieur Massé à Sherbrooke?

1 R. Oui.

2 Q. **[561]** Est-ce que vous savez s'il va effectivement  
3 aller faire des représentations auprès des hautes  
4 instances en votre faveur? Est-ce que vous avez su  
5 si finalement il a pu mettre en application...

6 R. Je sais pas, sauf que les jours suivants j'ai eu  
7 l'appel de monsieur Arsenault pour une rencontre  
8 pour fins de régler le dossier.

9 Q. **[562]** Donc, puis vraisemblablement vous avez été  
10 remercié. Donc, ça n'a pas porté fruit  
11 minimalement?

12 R. Non.

13 Q. **[563]** O.K. Donc, maintenant je pense que tout le  
14 monde a la transcription. Le contexte est là, il y  
15 a une partie donc davantage à la ligne 74, mais on  
16 peut peut-être l'écouter un peu le contexte, Madame  
17 Blanchette.

18

19 ÉCOUTE D'UNE CONVERSATION TÉLÉPHONIQUE

20

21 15:22:00

22 Q. **[564]** Donc rendu là, ça va. Merci beaucoup Madame  
23 Blanchette. Avant d'y aller avec la question que  
24 j'avais, évidemment à la ligne 46, quand vous dites  
25 « Moi j'sors là. Ça va faire mal à tout le monde,

1       ça va faire » quand vous dites à la ligne 46, page  
2       3, je présume, vous présumez de raconter ce que  
3       vous avez raconté depuis trois jours?

4       R. Oui c'est... effectivement.

5       Q. [565] Et ma question est en lien avec votre  
6       affirmation à monsieur Lavallée, au paragraphe 74  
7       de l'écoute. Après que vous parlez de l'avocat du  
8       Fonds, la deuxième phrase, vous dites « Tsé,  
9       y'm'font toute de la pression pour que j'me farme  
10      la yeule avec un espèce de chantage ». J'aimerais  
11      ça savoir, qu'est-ce que vous voulez dire  
12      exactement quand... ou qu'est-ce que factuellement  
13      il se passe pour que vous disiez ça à monsieur  
14      Lavallée?

15      R. En fait c'est dans le cadre du règlement. Je  
16      comprends que la... il y a quand même de la  
17      pression au niveau du règlement. J'avais deux choix  
18      dans ces circonstances-là; de prendre une action,  
19      ce que j'étais prêt à prendre ou un règlement mais  
20      que la pression était à l'effet que, il faut non  
21      seulement avoir un règlement mais assez rapide.

22      Q. [566] Vous êtes pas le seul dossier qu'on veut  
23      fermer rapidement? Je veux dire, je réfère aux  
24      dossiers toxiques qu'il fallait le plus vite  
25      possible, les... se désinvestir. Je comprends de

1           votre dernière réponse que vous êtes aussi... vous  
2           deveniez un dossier toxique et on veut, le plus  
3           rapidement possible, régler le dossier avec vous.

4       R. Oui, sans doute.

5       Q. **[567]** Est-ce qu'il y a quiconque qui vous dit...  
6           qui vous fait quelque menace que ce soit dans le  
7           cadre des négociations?

8       R. « Menace », c'est un bien grand mot, mais  
9           effectivement la pression à l'effet que si  
10          j'accepte pas le règlement, on se revoit en cour.  
11       Vous comprendrez que j'ai pas les moyens du Fonds  
12       d'aller en cour puis j'ai pas les moyens d'attendre  
13       cinq ans ou dix (10) ans.

14                Donc, au niveau de la négociation, vous  
15       comprenez, j'ai pas le même poids que... que les  
16       gens du Fonds. Donc, dans... dans la négociation,  
17       monsieur Arsenault, évidemment, me demandait de  
18       dire « écoute, si t'acceptes pas, on va arrêter de  
19       négocier, on va arrêter. Tu dois accepter, signe  
20       ça, c'est un bon règlement. Sinon, écoute, on  
21       arrête... on arrête de négocier puis on se reverra  
22       en cour. »

23       (15:24:31)

24       LA PRÉSIDENTE:

25       Q. **[568]** Mais, ils voulaient vous amener en cour pour

1           quoi?

2           R. Non, mais, moi, je voulais les amener en cour,  
3           c'est moi qui voulais les amener en cour. C'est moi  
4           qui ai approché un avocat pour prendre des mesures  
5           légales, évidemment si rien qui se passait. Donc,  
6           il y a toujours ces deux options-là, donc soit le  
7           règlement, soit le volet « cour ». Et je comprends  
8           que l'exercice que j'ai fait me démontrait que  
9           c'était pour coûter très cher et donc ça peut être  
10          très long.

11                       Donc, et dans l'argumentaire qui dit  
12          « écoutez, je pense qu'il est préférable que t'es  
13          un règlement rapide, puis si tu signes pas, on  
14          arrête les négociations, puis on se reverra en cour  
15          si... si tu nous amènes en cour. »

16          Me SIMON TREMBLAY :

17          Q. **[569]** Une dernière chose que j'avais oubliée, on me  
18          rafraîchit la mémoire ici. Lorsque vous allez voir  
19          Henri Massé, que vous allez éventuellement, suite à  
20          cet appel-là, vous allez l'appeler, allez le voir à  
21          sa résidence en Estrie, qu'est-ce qu'il va vous  
22          dire exactement? « Lâche prise ou je vais me battre  
23          pour toi. » Qu'est-ce qu'il vous... qu'est-ce qu'il  
24          vous dit?

25          R. Bien, un peu... évidemment, le commentaire qu'on...

1 qu'on a entendu tantôt, qu'il trouvait ça  
2 déplorable, il comprenait pas, évidemment, la  
3 stratégie. Il savait ce que j'avais fait chez  
4 SOLIM, était étonné, évidemment, de la tournure des  
5 événements, qu'il tenterait de... qu'il tenterait,  
6 évidemment, d'approcher les gens pour... pour une  
7 rencontre et une discussion pour tenter de trouver  
8 une solution, un règlement à cette crise-là. Je  
9 disais effectivement mon insatisfaction. Je me  
10 trouvais dans l'obligation peut-être de prendre des  
11 mesures légales. Il me disait « c'est comme...  
12 c'est comme quelqu'un que... qui est derrière une  
13 grande vitrine, puis on est devant la vitrine avec  
14 une pierre. Si on la laisse aller, puis il a peur  
15 qu'on la lance, mais un coup qu'elle est lancée, il  
16 y a plus personne qui a peur de la pierre, là.  
17 Donc, il dit, je trouve ça déplorable. Laisse-  
18 moi... laisse-moi tenter de... de parler aux gens.  
19 Tu comprends, c'est pas moi le président, donc  
20 c'est délicat, mais laisse-moi tenter de parler aux  
21 gens. »

22 Q. [570] Ce sera tout pour les questions des  
23 procureurs.

24 LA PRÉSIDENTE:

25 Parfait. Alors, nous allons suspendre, mais avant,

1 je voulais demander à l'avocat du Fonds qui... pour  
2 savoir si vous allez poser des questions ou pas.

3 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

4 Oui, Madame la Présidente.

5 LA PRÉSIDENTE:

6 Oui.

7 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

8 J'en ai avisé d'ailleurs le procureur de la  
9 Commission.

10 Me SIMON TREMBLAY :

11 Oui.

12 LA PRÉSIDENTE:

13 O.K. Combien de temps cela...

14 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

15 D'environ soixante (60) minutes.

16 LA PRÉSIDENTE:

17 Parfait.

18 Me SIMON TREMBLAY :

19 Juste au niveau de l'intendance, je sais que maître  
20 Houle avait... avait annoncé qu'il avait des  
21 contre-interrogatoires.

22 Me DENIS HOULE :

23 Tout à fait.

24 Me SIMON TREMBLAY :

25 Est-ce que vous avez un estimé?



1 Me DENIS HOULE :

2 Vingt (20) minutes, une demi-heure, à peu près  
3 comme maître Laurin.

4 LA PRÉSIDENTE:

5 O.K. Alors, Maître, vous avez votre réponse. Maître  
6 Soulières.

7 Me GÉRALD SOULIÈRES :

8 Est-ce que je peux même...

9 LA PRÉSIDENTE:

10 Je présume qu'elle n'est pas posée, mais  
11 j'imagine...

12 Me GÉRALD SOULIÈRES :

13 J'espère qu'on s'est bien compris.

14 LA PRÉSIDENTE:

15 Oui.

16 Me GÉRALD SOULIÈRES :

17 ... parce que je peux même comprendre que...

18 LA PRÉSIDENTE:

19 Oui.

20 Me SIMON TREMBLAY :

21 ... va jusqu'à dix heures (10 h 00) demain matin.

22 LA PRÉSIDENTE:

23 Ça, je ne le sais pas, mais... Je ne sais pas parce  
24 que parfois...

25

1 Me GÉRALD SOULIÈRES :  
2 Parfois ça va plus vite.  
3 LA PRÉSIDENTE:  
4 ... quand il en reste pas pour très longtemps, je  
5 permets aux avocats de déborder quatre heures  
6 trente (16 h 30), alors...  
7 Me GÉRALD SOULIÈRES :  
8 Ah! Donc, monsieur Lavallée va être présent à neuf  
9 heures et demie (9 h 30) demain matin.  
10 LA PRÉSIDENTE:  
11 Bien, si vous voulez rester avec nous...  
12 Me GÉRALD SOULIÈRES :  
13 En autant que possible.  
14 LA PRÉSIDENTE:  
15 ... pour le savoir...  
16 Me GÉRALD SOULIÈRES :  
17 Parfait. Merci.  
18 LA PRÉSIDENTE:  
19 ... il y a aucun problème.  
20 Me GÉRALD SOULIÈRES :  
21 Parfait. Merci.  
22 LA PRÉSIDENTE:  
23 Parfait.  
24 Me GÉRALD SOULIÈRES :  
25 Mais, pour l'instant, il peut quitter, évidemment.

1 LA PRÉSIDENTE:

2 Oui, oui, évidemment.

3 Me GÉRALD SOULIÈRES :

4 Merci.

5 LA PRÉSIDENTE:

6 Bien sûr. Alors, à tantôt, nous allons suspendre  
7 quelques minutes.

8 Me SIMON TREMBLAY :

9 Merci. Oui.

10 SUSPENSION DE L'AUDIENCE

11 REPRISE DE L'AUDIENCE

12

13 LA GREFFIÈRE :

14 Monsieur Gionet, vous êtes toujours sous le même  
15 serment.

16 R. Oui.

17 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

18 Madame la Présidente, Monsieur le Commissaire.

19 D'abord, juste à titre préliminaire, j'aimerais  
20 juste rappeler d'abord pourquoi je suis ici. Je  
21 pense, c'est nécessaire de dire que monsieur Gionet  
22 et maître André Ryan ont été en relation même  
23 relativement à cette... la Commission et il  
24 semblait plus approprié que ce soit un autre avocat  
25 qui interroge monsieur Gionet plutôt que maître

1 Ryan. Évidemment, ça a le désavantage que j'ai  
2 dû...

3 LA PRÉSIDENTE:

4 Et on croit comprendre que maître Themens aussi.

5 CONTRE-INTERROGÉ PAR Me SYLVAIN DESLAURIERS :

6 Maître Themens aussi. Et vous comprendrez que le  
7 seul désavantage, c'est que j'ai dû me plonger  
8 rapidement là-dedans et j'espère que j'aurai un  
9 petit peu votre indulgence si j'ai des... si des  
10 fois je cherche des pièces ou des choses comme ça,  
11 mais je me suis familiarisé au mieux possible avec  
12 le dossier. Alors, on va pouvoir procéder  
13 maintenant. Très bien.

14 Q. [571] Monsieur Gionet, j'aimerais d'abord revenir  
15 sur une partie de votre témoignage que vous avez  
16 rendue lundi, je pense, dans laquelle vous avez  
17 expliqué votre rôle à la SOLIM, et particulièrement  
18 en ce qui concerne la présentation des projets. Et  
19 j'ai compris que, dans vos fonctions, il vous  
20 appartenait de préparer ce qu'on appelle les  
21 demandes d'autorisation, c'est exact?

22 R. Oui, c'est exact.

23 Q. [572] Je comprends aussi que les demandes  
24 d'autorisation, c'est, à toutes fins utiles, le  
25 document final au terme de vos études, les

1 expertises extérieures, qui vous permet de  
2 présenter, au comité consultatif de SOLIM, les  
3 projets qui semblent être intéressants, c'est ça?

4 R. En fait, c'est une formule déjà préstructurée...

5 Q. **[573]** Oui.

6 R. ... évidemment, qui nous demande, évidemment, de  
7 présenter, donc remplir, évidemment, la... la  
8 demande d'autorisation selon la formule qu'on a  
9 vue.

10 Q. **[574]** Très bien. Mais, quand vous dites « selon la  
11 formule », vous voulez dire, vous devez couvrir des  
12 sujets...

13 R. Oui, c'est ça.

14 Q. **[575]** ... de la demande d'autorisation.

15 R. Oui, oui.

16 Q. **[576]** Et ce sont les sujets qui sont préétablis, si  
17 vous voulez. Comme, par exemple, il y a la  
18 présentation du projet, il y a le financement du  
19 projet, c'est ça qui est préétabli et que doit  
20 contenir la demande d'autorisation, c'est exact?

21 R. Oui.

22 Q. **[577]** C'est ça. Et vous avez également expliqué à  
23 la Commission que, en principe, dans les cinq jours  
24 qui précédaient la réunion du comité consultatif,  
25 que vous faisiez parvenir le cahier des projets,

1 des demandes d'autorisation, au président du  
2 conseil, c'est exact? Est-ce que j'ai bien compris  
3 votre témoignage?

4 R. Alors...

5 Q. **[578]** Quand c'était possible, dans les cinq jours,  
6 sinon ça pouvait être en même temps ou la veille,  
7 là, mais en principe c'était une coutume qu'on lui  
8 donnait dans les cinq jours qui précédaient la  
9 réunion. Est-ce que j'ai bien compris ce que vous  
10 aviez dit?

11 R. En fait, c'est l'ensemble des membres du conseil.

12 Q. **[579]** À qui vous les donniez cinq jours à l'avance.

13 R. Oui.

14 Q. **[580]** Et non pas seulement au président, c'est ça?

15 R. Pas seulement au président.

16 Q. **[581]** Très bien. Maintenant, je comprends aussi  
17 que, selon les conversations que vous avez eues  
18 avec monsieur Lavallée, puis il a insisté là-  
19 dessus, c'est qu'il ne vous appartenait pas de...  
20 de regarder le bilan social, mais plutôt de  
21 regarder les chiffres, le rendement, le capital  
22 d'un projet, autrement dit, les aspects financiers  
23 du projet, c'est exact?

24 R. Juste bien comprendre la question. Je devais  
25 regarder le bilan social, c'est une des conditions

1 d'autorisation et le bilan social doit être  
2 favorable.

3 Q. [582] Oui, je veux dire, mais...

4 R. Oui.

5 Q. [583] ... ce n'était pas à vous à le faire.

6 R. Non, non, c'est ça.

7 Q. [584] O.K.

8 R. C'est pas à moi à le faire.

9 Q. [585] On vous remettait un bilan social, puis à  
10 partir... si le bilan social était favorable...

11 R. Oui.

12 Q. [586] ... là, à ce moment-là, vous le considérez  
13 pour les fins...

14 R. Oui.

15 Q. [587] ... de votre demande d'autorisation, c'est  
16 ça?

17 R. Oui. Oui.

18 Q. [588] Maintenant... et je comprends que cette  
19 demande d'autorisation-là, les aspects financiers,  
20 et caetera, c'était quelque chose qui relevait plus  
21 spécifiquement de vos fonctions.

22 R. Oui.

23 Q. [589] Et j'ai compris aussi de votre témoignage -  
24 et, là, vous me corrigerez si j'ai tort - que, en  
25 fait, il y avait pas d'interférence ou il n'y a pas

1 eu d'interférence qui s'est faite directement dans  
2 la rédaction de vos demandes d'autorisation et, là,  
3 je m'explique. Disons que vous soumettez aux  
4 membres du conseil, antérieurement à leur réunion,  
5 vous leur soumettez les demandes d'autorisation.

6 R. Oui.

7 Q. **[590]** Est-ce qu'il était de coutume que les membres  
8 du conseil vous demandent de modifier vos demandes  
9 d'autorisation pour les présenter autrement?

10 R. Non.

11 Q. **[591]** Est-ce que, à votre connaissance, il est  
12 arrivé, effectivement, qu'un membre ou l'autre du  
13 conseil vous appelle en disant « ça, t'écriras pas  
14 ça dans ta demande d'autorisation, change-la? »

15 R. Non.

16 Q. **[592]** Jamais. Si bien que les demandes  
17 d'autorisation que vous présentiez, quand vous  
18 l'aviez rédigée, c'était le projet final et il  
19 était... elle était acceptée, votre autorisation,  
20 ou elle était refusée à la lecture de cette demande  
21 d'autorisation.

22 R. En fait, la façon de procéder est de présenter une  
23 demande d'autorisation qui pouvait être changée  
24 selon évidemment les membres du conseil. Ils  
25 pouvaient évidemment refuser ou l'accepter avec



1 toutes les conditions possibles, ils pouvaient  
2 évidemment, lors de l'autorisation, ils pouvaient  
3 prendre l'autorisation et dire « écoutez, oui,  
4 j'accepte, voici les conditions additionnelles  
5 qui... sur lesquelles j'accepte la condition. »

6 Q. **[593]** Je comprends.

7 R. Oui.

8 Q. **[594]** Mais, ce que je veux dire, c'est qu'il n'y  
9 avait pas, entre vous et les membres du conseil,  
10 antérieurement à la réunion, il n'y avait pas une  
11 revue de vos demandes d'autorisation pour en  
12 modifier le texte ou le contenu avant la réunion.

13 R. Comme j'ai expliqué, il y avait une rencontre  
14 préalable avec le président du conseil, qui, dans  
15 quelques dossiers, me demandait d'ajouter une  
16 participation de la FIPOE comme prêteur mezzanine  
17 dans le projet de... de... présenté. Donc, je  
18 modifiais ou j'ajoutais, évidemment, cet... ce  
19 prêteur pari passu avec nous comme prêteur  
20 mezzanine.

21 Q. **[595]** Très bien. Mais ce que je veux dire, là, je  
22 comprends ça, c'est quand on changeait, au lieu que  
23 ce soit vous qui, par exemple, étiez le... le seul  
24 impliqué, je parle de vous, SOLIM, à ce moment-là  
25 on voulait impliquer aussi la FIPOE pour qu'elle

1           puisse participer au projet qui était présenté,  
2           c'est ça?

3       R. Oui.

4       Q. **[596]** Mais est-ce qu'il y avait... à part ça, là,  
5           est-ce qu'il y a eu, de la part des membres du  
6           conseil, à votre souvenir, si on se place en deux  
7           mille huit (2008), par exemple. À votre souvenir,  
8           est-ce qu'il y a des... des interventions, je vais  
9           l'appeler comme ça, des différents membres d'un ou  
10          l'autre membre du conseil, pour faire modifier, à  
11          part monsieur Lavallée dans les circonstances que  
12          vous venez de nous dire, pour faire modifier le  
13          contenu d'une demande d'autorisation?

14       R. Je ne crois pas. J'ai pas souvenance du tout...

15       Q. **[597]** O.K.

16       R. ... qu'il aurait... il aurait pu modifier, parce  
17          que normalement... en fait, le principe c'est de le  
18          présenter pour qu'il y ait discussion dans le  
19          conseil et non avant. Donc...

20       Q. **[598]** Je comprends.

21       R. Non, je...

22          (16:01:42)

23       LA PRÉSIDENTE :

24       Q. **[599]** Mais est-ce qu'il y avait... au lieu de  
25          modifier, est-ce que vous aviez des discussions

1 avec l'un ou l'autre des membres du conseil ou de  
2 la personne qui insistait pour qu'un dossier se  
3 rende... soit accepté ou soit présenté, est-ce  
4 qu'on vous indiquait des conditions qu'on aimerait  
5 avoir dans l'offre?

6 R. J'ai pas de... de mémoire, j'ai pas souvenance,  
7 évidemment, qu'il y ait des conditions  
8 additionnelles qui sont discutées avant d'être  
9 présentées, autres que la... les éléments que je  
10 vous mentionnais au niveau du président de conseil.  
11 Mais, par contre, j'ai eu, des membres du conseil,  
12 des appels suite à la réception des documents, pour  
13 des éclaircissements ou des... des questions. Ça  
14 c'est arrivé à plusieurs reprises.

15 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

16 Q. **[600]** Mais la question que je vous avais posée...

17 R. Oui?

18 Q. **[601]** Est-ce que vous avez terminé votre réponse,  
19 Monsieur Gionet?

20 R. Oui.

21 Q. **[602]** La question que je vous avais posée c'est,  
22 est-ce qu'à votre souvenir... puis on va se placer  
23 en deux mille huit (2008) pour être plus restreint  
24 dans le temps.

25 R. Oui.

1 Q. **[603]** Est-ce qu'en deux mille huit (2008), vous  
2 vous souvenez de communications avec les membres du  
3 conseil après la transmission de vos demandes  
4 d'autorisation, dans lesquelles on vous a demandé  
5 de modifier vos demandes d'autorisation, sauf pour  
6 les cas de la FIPOE?

7 R. Non. De mémoire, non.

8 Q. **[604]** Très bien. Et est-ce que... Parce que la  
9 question de l'analyse financière c'était votre  
10 domaine. Je comprends d'ailleurs que votre  
11 curriculum vitae est d'ailleurs très éloquent sur  
12 votre expérience dans le domaine. L'immeuble...  
13 l'immobilier, c'était vous. Je comprends que  
14 c'était vous qui faisiez l'analyse suite à la  
15 réception des rapports qui étaient faits par des  
16 gens de l'externe.

17 R. Oui.

18 Q. **[605]** Donc, rapports d'évaluation, rapports  
19 environnementaux, et caetera, vous receviez ces  
20 rapports-là puis là vous les analysiez pour  
21 préparer le document de demande d'autorisation...

22 R. Oui.

23 Q. **[606]** ... s'il y avait lieu, c'est ça?

24 R. Oui.

25 Q. **[607]** Et il vous appartenait également, dans le

1 cours du processus, si, par exemple, vous aviez  
2 reçu un rapport d'évaluation qui était négatif, à  
3 ce moment-là, de décider de pas faire de demande  
4 d'autorisation suite à un tel rapport négatif?

5 R. Ou de modifier...

6 Q. [608] Les conditions du financement.

7 R. ... la demande d'autorisation, oui.

8 Q. [609] Oui, c'est ça.

9 R. En fait, c'est un des éléments, évidemment, qui  
10 nous éclaire sur la... la façon de monter  
11 l'autorisation.

12 Q. [610] Très bien. Comme, par exemple, si vous aviez  
13 su qu'il y avait un risque plus élevé, vous auriez  
14 pu, par exemple, demander un intérêt plus élevé sur  
15 le prêt?

16 R. Oui, ou d'autres garanties.

17 Q. [611] D'autres garanties. Très bien. Maintenant...  
18 Et là je vais aller, plus précisément, dans la  
19 demande d'autorisation, qui est la pièce P-1226, et  
20 qui est celle qui concerne le terrain de la 10-35.  
21 Du projet le 10-35.

22 R. À quel... quel...

23 Q. [612] Ah! l'onglet. Excusez-moi, les onglets, là,  
24 malheureusement, nous, ils ne sont pas numérotés.

25

1 Me SIMON TREMBLAY :

2 Je vais vous donner un coup de main, confrère. Je  
3 crois que c'est l'onglet 37. Oui, effectivement,  
4 c'est l'onglet 37. Je fais la conversion, vous  
5 pouvez y aller...

6 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

7 Vous êtes bien gentil. Merci.

8 Q. **[613]** C'est bien?

9 R. Oui.

10 Q. **[614]** Alors donc, ce... ce projet d'autorisation là  
11 d'investissement, là, qui a été présenté, c'est une  
12 demande d'autorisation que vous avez présentée dans  
13 les conditions qu'on vient de discuter maintenant.

14 R. Oui.

15 Q. **[615]** Et c'est aussi une demande d'autorisation que  
16 vous avez, vous, analysée et, si je prends ce que  
17 vous m'avez dit aussi, il n'y a pas eu d'ingérence  
18 extérieure pour vous faire modifier votre demande  
19 d'autorisation entre le moment où vous l'avez  
20 rédigée et le moment où vous l'avez présentée au  
21 conseil?

22 R. Non.

23 Q. **[616]** Très bien. Maintenant, est-ce que vous vous  
24 souvenez, après avoir... combien de jours avant la  
25 réunion du conseil vous avez envoyé ce projet-là ou

1           cette demande d'autorisation, devrais-je dire?

2           R. Malheureusement, je me souviens pas.

3           Q. **[617]** Est-ce que c'était au moins dans les cinq  
4           jours, là, ou est-ce que c'était plus court, vous  
5           vous souvenez pas?

6           R. Non.

7           Q. **[618]** Maintenant... Alors donc, vous avez présenté  
8           ce projet-là. Dans le projet... et je vous amène à  
9           la page... au paragraphe 2.1 de la demande  
10          d'autorisation.

11          R. Oui?

12          Q. **[619]** Vous parlez, dans ça, d'une analyse  
13          confectionnée en avril deux mille sept (2007) par  
14          Desjarlais Prévost?

15          R. Oui.

16          Q. **[620]** Maintenant, est-ce que cette analyse-là était  
17          en rapport direct avec les terrains vacants sur  
18          lesquels on voulait exercer des options ou est-ce  
19          que c'était un... Est-ce que, cette analyse-là,  
20          avait-elle était faite à la demande de SOLIM ou à  
21          la demande d'un tiers? Le rapport de Desjarlais  
22          Prévost de deux mille sept (2007)?

23          R. Si vous permettez, je vais relire.

24          Q. **[621]** Oui, allez-y, je vous en prie.

25          R. À 2.1?

1 Q. **[622]** À 2.1.

2 LA PRÉSIDENTE :

3 Voulez-vous nous indiquer exactement où... Oui,  
4 mais 2.1, il y a plusieurs paragraphes.

5 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

6 Excusez-moi, c'est le dernier... c'est le dernier  
7 paragraphe et c'est vers le...

8 LA PRÉSIDENTE :

9 Oui, je vois, je vois.

10 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

11 Oui. C'est vers le milieu du paragraphe.

12 LA PRÉSIDENTE :

13 Oui.

14 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

15 Vous allez voir, à la fin de la cinquième ligne  
16 c'est marqué « avril deux mille sept (2007) ».

17 R. Donc...

18 Q. **[623]** Je vous demandais ce rapport-là de Desjarlais  
19 Prévost auquel on fait allusion qui est daté de  
20 deux mille sept (2007)?

21 R. Oui.

22 Q. **[624]** Donc, c'est un rapport qui était quoi, c'est  
23 un rapport?

24 R. D'évaluation immobilière.

25 Q. **[625]** D'évaluation immobilière. Et ce rapport-là



1       qui a été fait en deux mille sept (2007), donc,  
2       dans l'année qui précédait la demande  
3       d'autorisation, elle avait... est-ce que c'est  
4       vous, quand je dis « vous », la SOLIM qui aviez  
5       retenu les services de Desjarlais pour faire ce  
6       rapport-là?

7       R. Non.

8       Q. **[626]** Qui avait retenu les services?

9       R. Je me souviens pas, sans doute... sans doute  
10      l'ancien, le propriétaire...

11     Q. **[627]** Oui?

12     R. ... ou celui qui avait l'intérêt à l'acheter.

13     Q. **[628]** Très bien.

14     R. Donc, monsieur...

15     Q. **[629]** Très bien. Et à votre souvenir ce rapport-là  
16     traitait de quoi? Il traitait juste de la valeur de  
17     ces terrains vacants, là?

18     R. De mémoire, oui.

19     Q. **[630]** Oui. Monsieur Gionet, est-ce que c'est pas  
20     exact que, en fait, on appelle ça le terrain 10-35  
21     parce que sur ces terrains-là, on envisageait de  
22     construire un centre commercial à peu près  
23     similaire à celui du DIX30 et que, ça ici la 35  
24     c'est sur l'autoroute qui se rend vers Saint-Jean?

25     R. Hum, hum.

1 Q. **[631]** Et qu'il était dans l'intention de faire un  
2 regroupement de terrains de façon à pouvoir  
3 développer un centre commercial qui s'appellerait  
4 peut-être 10-35?

5 R. Hum, hum.

6 Q. **[632]** Et c'était ça le but?

7 R. Oui.

8 Q. **[633]** Exact?

9 R. Oui.

10 Q. **[634]** Et le but de... le but d'exercer les options  
11 sur les terrains vacants dont il est fait mention  
12 ici c'était effectivement pour faire un  
13 regroupement de terrains qui permettrait de  
14 développer ce centre commercial?

15 R. Oui.

16 Q. **[635]** C'est exact?

17 R. Oui.

18 Q. **[636]** Et est-ce que c'est exact aussi qu'en deux  
19 mille sept (2007) vous avez reçu de Rona, vous avez  
20 reçu une lettre d'intérêt pour le 10-35?

21 R. C'est exact, oui.

22 Q. **[637]** Et est-ce que c'est exact aussi que Rio  
23 Canada qui est un développeur important de centres  
24 commerciaux...

25 R. RioCan.

1 Q. **[638]** RioCan, excusez-moi, que RioCan a aussi  
2 exprimé...

3 R. Oui.

4 Q. **[639]** ... son intérêt à ce développement-là?

5 R. Oui.

6 Q. **[640]** Très bien.

7 R. Oui.

8 Q. **[641]** Si bien que quand monsieur Beaulieu vient  
9 vous voir pour exercer les options sur les  
10 terrains, ça se peut qu'il y a le bar dans son  
11 idée, mais il est aussi exact qu'il y avait un  
12 projet depuis deux mille sept (2007) qui était  
13 discuté pour construire un centre commercial 10-35  
14 sur les terrains sur lesquels monsieur Beaulieu  
15 voulait exercer ses options?

16 R. C'est ce qui est représenté, oui.

17 Q. **[642]** C'est ça. Et si bien qu'on peut dire, là, si  
18 vous me permettez l'expression, qu'à l'époque,  
19 quand il se présente puis il dit: « Je dois exercer  
20 mes options », dans la tête, il y a ce projet-là de  
21 10-35, il y a peut-être aussi son projet sur le  
22 bar, mais ce qui avait été présenté depuis un an à  
23 SOLIM, c'était le projet de la 10-35, c'est exact?

24 R. Oui, effectivement, incluant les deux lettres que  
25 vous mentionnez.

1 Q. **[643]** C'est ça.

2 R. Donc les lettres d'intérêt de Rona, de Riocan à...

3 (16:12:03)

4 LA PRÉSIDENTE :

5 Q. **[644]** Est-ce que c'était un voeu... un voeu pieux  
6 de la part de monsieur Beaulieu ou il y avait des  
7 choses concrètes?

8 R. Non, il y avait des lettres concrètes, oui.

9 Q. **[645]** Bien des lettres de qui?

10 R. De Riocan et de Rona.

11 Q. **[646]** Voulant...

12 R. Qui venaient de ces gens-là qui disaient: « Oui,  
13 j'ai un intérêt à implanter un commerce à cet  
14 endroit-là. ».

15 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

16 Q. **[647]** Maintenant, je comprends que Riocan, c'est  
17 pas en tant que tel un commerce de détail mais  
18 c'est plutôt un développeur de centre commercial?

19 R. Et propriétaire.

20 Q. **[648]** Et propriétaire de centre...

21 R. Gestionnaire.

22 Q. **[649]** ... de centres commerciaux?

23 R. Oui.

24 Q. **[650]** Donc son intérêt, c'était pas pour vendre de  
25 la marchandise mais c'était vraiment pour

1           développer un centre commercial, exact?

2       R. Oui.

3       Q. **[651]** Et vous connaissez Riocan de réputation, vous  
4           qui êtes dans l'immobilier?

5       R. Oui.

6       Q. **[652]** Ce sont des gens sérieux?

7       R. Oui.

8       Q. **[653]** Très bien. Donc, il y avait ce projet-là qui  
9           était là et effectivement, monsieur Beaulieu avait  
10          des options pour ces terrains-là qui auraient  
11          permis le développement de 1035?

12      R. Oui.

13      Q. **[654]** Exact?

14      R. Oui, exact.

15      Q. **[655]** Et quand il vient vous voir...

16      R. Oui.

17      Q. **[656]** ... en mars ou en... en deux mille huit  
18          (2008)...

19      R. Oui.

20      Q. **[657]** ... sa demande comprend la demande  
21          d'autorisation pour développer le 1035?

22      R. Oui.

23      Q. **[658]** Et il vous dit: « J'ai besoin d'exercer mes  
24          options »?

25      R. Oui.

1 Q. **[659]** Exact?

2 R. Oui.

3 Q. **[660]** Et les options qui apparaissent au paragraphe  
4 2.1 de la demande d'autorisation dit: « Si j'exerce  
5 avant le trente et un (31) décembre, ces options-  
6 là, pour développer le 1035, ça va me coûter un  
7 million cent mille dollars (1,1 M\$)?

8 R. Oui.

9 Q. **[661]** C'est exact?

10 R. Oui.

11 Q. **[662]** Donc, il n'est pas question dans le un  
12 million cent mille dollars (1,1 M\$) de l'achat de  
13 son bar mais de l'exercice de l'option conformément  
14 au contrat qui avait été signé pour le  
15 développement de la 10-35?

16 R. Oui, mais c'est un immeuble qui inclut, évidemment,  
17 le bâtiment, oui.

18 Q. **[663]** On pourrait dire?

19 R. Oui.

20 Q. **[664]** On va y venir, très bien?

21 R. Oui.

22 Q. **[665]** Alors vous dites ça inclut le bâtiment.  
23 Maintenant, je regarde votre demande d'autorisation  
24 et quand vous faites la description, alors vous  
25 faites la description du projet, vous dites: « Le

1           projet consiste à financer l'emprunteur à la fin  
2           (sic) qu'il exerce son option d'achat. »

3       R. Oui.

4       Q. **[666]** Ça va? Donc, l'option d'achat, là, ça pouvait  
5           être aussi le développement du 10-35, ça le  
6           comprenait?

7       R. Oui, oui, oui.

8       Q. **[667]** On est d'accord?

9       R. Oui, oui. Oui, oui.

10      Q. **[668]** « Afin d'acquérir un terrain »... un terrain,  
11           ça va? On parle pas de bâtisse, ici, là...

12      R. Oui.

13      Q. **[669]** Puis vous, en tant qu'évaluateur, vous faites  
14           très bien la différence entre ce qu'on appelle un  
15           terrain puis ce qu'on appelle un édifice ou une  
16           bâtisse, en termes d'investisseur, investir dans un  
17           terrain puis investir dans une bâtisse, c'est pas  
18           la même chose, au point de vue évaluation, là, si  
19           vous évaluez un terrain c'est une chose, si vous  
20           évaluez un terrain avec une bâtisse, c'est autre  
21           chose, on est d'accord?

22      R. Oui, évidemment, mais il y a pas de bâtisse sans  
23           terrain et il peut y avoir un bâtiment sans valeur,  
24           mais enfin, en fait, oui.

25      Q. **[670]** Mais là, quand je lis votre description, là,

1 sur les valeurs, ça va?

2 R. Oui.

3 Q. **[671]** Et d'ailleurs les valeurs on les a dans le  
4 dernier grand paragraphe qu'on a vu tout à l'heure  
5 suite à l'évaluation qui avait été faite par  
6 Desjarlais, on est d'accord, là?

7 R. Oui.

8 Q. **[672]** C'est ça. Et cette évaluation-là dit que « Si  
9 on fait un rassemblement des terrains »...

10 R. Oui.

11 Q. **[673]** ... c'est ce que je lis, là, hein?

12 R. Oui.

13 Q. **[674]** ... « ... qui seraient formés par un  
14 assemblage impliquant des terrains visés par la  
15 garantie et une autre parcelle se situerait au  
16 total ce qui représente une valeur totale de un  
17 million cinq cent mille (1,5 M) à deux millions  
18 cinq cent mille (2,5 M), c'est exact?

19 R. Oui.

20 Q. **[675]** C'est-à-dire que si vous permettiez à  
21 monsieur Beaulieu d'exercer son option en lui... en  
22 lui avançant l'argent nécessaire, il se ramassait  
23 avec une valeur potentielle selon le rapport de  
24 Desjarlais, de un million cinq cent (1,5 M) à deux  
25 millions cinq cent mille dollars (2,5 M\$).



1 R. Oui.

2 Q. [676] C'est ça?

3 R. Oui.

4 Q. [677] Et c'est sur la base de ces rapports-là  
5 d'évaluation et c'est sur le projet et je vais dire  
6 y compris le projet du 10-35, disons-le comme ça,  
7 là, pour faire les nuances, mais il en demeure pas  
8 moins que c'était un élément très important le  
9 développement du 1035 parce que c'est ça qui  
10 donnait la valeur d'un million cinq (1,5 M) à deux  
11 millions cinq (2,5 M), on est d'accord?

12 R. Oui.

13 Q. [678] Parce que si ça avait été juste un bar de  
14 danseuses, ça aurait pas valu ça.

15 R. Effectivement.

16 Q. [679] Effectivement. Donc, c'était l'assemblage  
17 pour donner suite à ce projet de 10-35?

18 R. Oui.

19 Q. [680] Et quand je lis toujours ce paragraphe-là, ce  
20 que je note c'est qu'on parle toujours, par exemple  
21 on dit :

22 La parcelle d'environ soixante et un  
23 mille trois cent quatre-vingt-sept  
24 (61 387) pieds carrés située sur le  
25 boulevard Brunelle à Carignan

1           Ça va?

2           R. Oui.

3           Q. [681] On ne donne pas d'adresse civique. On dit pas  
4           c'est le 3660 boulevard... boulevard Brunelle. On  
5           dit c'est le terrain situé, une parcelle.

6           R. Oui.

7           Q. [682] Est-ce que ça c'est un terrain vacant ou est-  
8           ce que ça c'est le bar? À la lecture de votre  
9           demande d'autorisation, est-ce que c'est possible  
10          de le déterminer?

11          16:17:44

12                    Avant qu'il le lise, peut-être que je peux  
13          vous faire une remarque. Si c'était nécessaire, on  
14          pourrait vous déposer les lettres de Rio Canada et  
15          de Rona si la Commission le juge nécessaire. Je  
16          connais pas tellement vos procédures. Évidemment,  
17          il l'a dit, là qu'il a eu ça...

18          LA PRÉSIDENTE :

19          Bien il faut que vous passiez d'abord par l'avocat  
20          de...

21          Me SYLVAIN DESLAURIERS :

22          Très bien. Mais je voulais l'offrir si vous le  
23          vouliez.

24          LA PRÉSIDENTE :

25          Oui.

1 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

2 Merci.

3 LA PRÉSIDENTE :

4 Il faut d'abord que les documents que vous voulez  
5 déposer soient vus par...

6 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

7 Je comprends ça.

8 LA PRÉSIDENTE :

9 ... les procureurs de la Commission.

10 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

11 Très bien.

12 Me ANDRÉ RYAN :

13 Mais je viens de remettre à maître Tremblay des  
14 documents pour que vous ayez, à titre de  
15 commissaire, le loisir de les consulter ce soir.  
16 Par ailleurs, nous verrons à les transmettre par  
17 courriel, en format électronique de façon à ce  
18 qu'ils puissent être caviardés, le cas échéant.

19 Me ANTONIETTA MELCHIORRE :

20 Est-ce que je peux avoir une copie? Je comprends  
21 que les rôles sont excessivement limités en tant  
22 que... mais...

23 LA PRÉSIDENTE :

24 C'est la moindre des choses.

25

1 Me ANTONIETTA MELCHIORRE :

2 Merci.

3 LA PRÉSIDENTE :

4 Mais c'est pas seulement de le remettre. Il faut  
5 aussi que le procureur de la Commission...

6 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

7 On va lui envoyer cet après-midi mais c'est vrai  
8 que c'est à la dernière minute.

9 LA PRÉSIDENTE :

10 Concentre... Non mais il n'y a pas d'objection?

11 Me SIMON TREMBLAY :

12 Ah! bien, les deux lettres en question, je viens  
13 tout juste de les recevoir. Les trois autres  
14 documents que vous avez envoyés en début d'après-  
15 midi, ils sont prêts si vous voulez vous en servir  
16 mais je...

17 LA PRÉSIDENTE :

18 Parfait.

19 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

20 Très bien. Merci.

21 R. Donc on peut pas le voir évidemment sur le texte  
22 puisque l'objectif du paragraphe c'est de démontrer  
23 la valeur potentielle du terrain à redévelopper,  
24 donc en redéveloppement commercial.

25 Q. [683] Oui, je comprends. Mais quand par exemple on

1 dit, là, si vous allez un petit peu plus loin, à 5,  
2 vous voyez, il y a un sous-paragraphe 5 dans le...  
3 ce paragra... c'est-à-dire à l'annexe 5 puis tout  
4 de suite après le mot « Annexe 5 », on dit :

5 La valeur marchande de la parcelle de  
6 terrain située sur le boulevard  
7 Brunelle est estimée sommairement à  
8 cent quatre-vingt-cinq mille  
9 (185 000 \$), soit trois dollars (3 \$)  
10 le pied carré.

11 Là on parle uniquement d'un terrain vacant, là. Il  
12 y a aucune valeur donnée à une bâtisse là-dessus.  
13 On est d'accord?

14 R. Trois dollars (3 \$) le pied carré, c'est la valeur  
15 uniquement du terrain.

16 Q. [684] Terrain. Bon, c'est ça. Alors là, il y a...  
17 c'est pas une indication. C'est parce qu'on sait  
18 pas en fait, est-ce qu'il y avait trois terrains?  
19 Deux sur Brunelle et un autre ou est-ce qu'il y  
20 avait un seul terrain sur Brunelle mais qui  
21 comprenait aussi le bar? Parce que le bar était sur  
22 la rue Brunelle? Sur le boulevard Brunelle?

23 R. De mémoire, oui. Il faudrait peut-être... il y a  
24 sûrement un plan de localisation qui peut nous  
25 aider.

1 Q. [685] Malheureusement, on avait pas le plan joint à  
2 ça ici.

3 R. O.K.

4 Q. [686] Mais... parce que tantôt on va aller dans  
5 le...

6 R. O.K.

7 Q. [687] ... dans le document de prêt puis peut-être  
8 qu'on pourrait...

9 R. O.K.

10 Q. [688] ... on va se garder la question à ce moment-  
11 là, très bien? Mais je comprends que dans l'analyse  
12 que vous faites puis partout vous pouvez le  
13 regarder, là, puis je vous amène de la même façon à  
14 la page suivante. Là vous avez un tableau avec des  
15 valeurs puis là on voit qu'il y a le terrain à  
16 Carignan. Il y a un seul terrain, lequel on donne  
17 une valeur de terrain vacant. C'est exact?

18 R. Oui.

19 Q. [689] Et ensuite vous avez l'autre terrain qui est  
20 une terre agricole si je comprends bien le terme,  
21 là, avec un potentiel qui lui a cent quatre-vingt-  
22 onze point 1 (191,1) arpents. C'est ça?

23 R. Oui.

24 Q. [690] Maintenant, et puis là ça c'était pour donner  
25 vos valeurs pour les garanties. C'est exact ce

1           tableau-là, là?

2       R. Oui.

3       Q. [691] Parce qu'on voit là-dedans qu'il y a Port-  
4       Cartier. C'est ça?

5       R. Oui.

6       Q. [692] Très bien. Alors, et puis...

7       R. Donc, vous permettez, aucun des terrains était  
8       construit.

9       Q. [693] Oui.

10      R. Donc c'est des terrains vacants...

11      Q. [694] C'est ça.

12      R. ... qui totalisent les deux parcelles vacantes...

13      Q. [695] Oui, exact.

14      R. ... et ça...

15      Q. [696] C'est quand on dit « Le projet consiste à  
16      financer », on ne fait pas allusion non plus à  
17      autre chose qu'à des terrains vacants.

18      R. Oui, c'est deux terrains vacants.

19      Q. [697] Oui mais ce qu'on dit...

20      R. Ce qu'on finance...

21      Q. [698] C'est ça.

22      R. ... quand j'ai dit...

23      Q. [699] Oui.

24      R. ... la portion du prêt qu'on va accorder, on  
25      accorde soixante pour cent (60 %) de la valeur des

1 terrains vacants qui...

2 Q. **[700]** Je comprends.

3 R. ... les deux terrains vacants ici.

4 Q. **[701]** Je comprends, mais dans cette description-là,  
5 là, le projet, là, c'est le projet de votre  
6 emprunteur qu'on décrit?

7 R. Oui.

8 Q. **[702]** Alors, le projet de l'emprunteur c'est  
9 d'exercer une option...

10 R. Oui.

11 Q. **[703]** ... pour, d'après ce qu'on peut lire là, sur  
12 des terrains vacants pour le projet de la 10-35. Si  
13 je lis ça, là.

14 R. Oui. Oui, oui.

15 Q. **[704]** Parce qu'on ne mentionne pas le bar dans ça,  
16 on est d'accord?

17 R. Effectivement, dans la description du projet de  
18 l'emprunteur on n'indique pas le bar.

19 Q. **[705]** C'est ça. Exact.

20 R. Qui ferait pas, évidemment, l'objet d'une garantie,  
21 là.

22 Q. **[706]** Je comprends ça. Mais j'ai compris ce que  
23 vous avez expliqué à l'effet qu'il fallait se tenir  
24 loin, c'était la directive reçue, si j'ai bien  
25 compris votre témoignage, de monsieur Bolduc. « On



1 se tient loin du bar, on veut rien sa voir de ça. »

2 R. C'est-à-dire que...

3 Q. **[707]** « Arrange-toi pour que, ton affaire, là, le  
4 bar, il est pas dans ça. »

5 R. C'est-à-dire que les directives, comme je l'ai  
6 mentionné, Madame la Présidente, c'est  
7 qu'effectivement, on est pas créancier  
8 hypothécaire, qu'on soit partenaire dans le terrain  
9 où est le bar, qu'on soit pas partenaire dans les  
10 opérations.

11 Q. **[708]** Très bien. Mais est-ce que vous avez reçu une  
12 directive de quelqu'un... vous nous avez dit, non,  
13 tout à l'heure, mais je vais quand même reposer la  
14 question.

15 R. Oui.

16 Q. **[709]** Qui vous a dit comment rédiger votre demande  
17 d'autorisation pour pas parler du bar? Parce que  
18 vous en parlez pas du bar dans ça, dans la demande  
19 d'autorisation.

20 R. J'ai pas eu de directive de pas parler du bar. Les  
21 seules directives c'est celles que j'ai  
22 mentionnées, Madame la Présidente.

23 Q. **[710]** Très bien.

24 R. Au niveau de s'éloigner, évidemment, des prises de  
25 garanties qui nous amèneraient à... advenant la...

1 le rappel du prêt, à saisir l'actif, qui est le  
2 bar.

3 Q. [711] Mais l'impression qu'on... puis c'est peut-  
4 être... Mais l'impression qu'on a c'est que tout ce  
5 projet-là c'était juste pour le bar puis que le  
6 projet 10-35 c'était... c'était de la fumée. Ce que  
7 vous m'avez dit tantôt c'est que le projet de la  
8 10-35, du centre commercial, c'était un objectif  
9 sérieux et réel?

10 R. Oui, oui.

11 Q. [712] Alors donc, ce montage-là, il visait pas un  
12 bar, il visait le projet de la 10-35?

13 R. Euh...

14 Q. [713] Vous me dites...

15 R. En fait, c'était pas... l'objet était pas de bâtir  
16 ou d'acheter un bar.

17 Q. [714] Non, non, je comprends.

18 R. Éventuellement...

19 Q. [715] De faire un assemblage.

20 R. ... de faire un développement.

21 Q. [716] C'est ça.

22 R. Et, comme j'expliquais, de s'éloigner de tout ce  
23 qui est le bar au niveau de la reprise des  
24 garanties.

25 Q. [717] C'est ça.

1 R. Évidemment, la... le prêt, comme je l'ai mentionné,  
2 forcément, avec les montants excédentaires du prêt,  
3 ça servait à terminer l'assemblage, qui était le  
4 bar.

5 Q. **[718]** Mais là... Oui, je comprends, mais là j'ai  
6 cherché...

7 R. O.K.

8 Q. **[719]** ... dans l'autorisation où est-ce que c'était  
9 indiqué ça. Parce que vous indiquez, dans le  
10 paragraphe 2.1, puis je vous dis pas, là, que vous  
11 vouliez tromper...

12 R. O.K.

13 Q. **[720]** ... les gens, mais vous indiquez dans le  
14 paragraphe 1.1 que pour exercer l'option sur des  
15 terrains vacants, pour le 10-35, ça coûtait un  
16 million cent (1 100 000)?

17 R. Oui.

18 Q. **[721]** Et le prêt que vous faisiez c'était un  
19 million cent (1 100 000).

20 R. Oui.

21 Q. **[722]** Il y avait pas de jeu, là, pour aller acheter  
22 le bar? À moins que vous me disiez : « Oui, mais  
23 l'option comprenait le terrain sur lequel il y  
24 avait le bar, donc indirectement il allait hériter  
25 du bar. »

1 R. Bien, dans le projet d'acquisition l'assemblage du  
2 terrain ça comprend le bar. Il y a un bar existant  
3 même si, évidemment, le projet était de démolir,  
4 éventuellement, le bar et faire du développement.  
5 Au moment de l'acquisition, le bar est là, il est  
6 toujours en opération.

7 Q. **[723]** Mais est-ce qu'il y a des documents que le...  
8 que le comité consultatif reçoit, autres que...  
9 moi, j'ai celui-là, je comprends qu'il y avait des  
10 annexes, là?

11 R. Hum hum.

12 Q. **[724]** Mais est-ce qu'il y avait autre chose qu'il  
13 recevait dans lequel on indiquait, de façon  
14 précise, l'utilisation des fonds pour acquérir le  
15 bar? Est-ce que les membres du comité consultatif,  
16 avec cette demande d'autorisation là, ont reçu  
17 autre chose que la demande d'autorisation? Qu'est-  
18 ce qu'ils ont reçu en plus? Est-ce qu'il y avait du  
19 bar?

20 R. Sans doute les annexes...

21 Q. **[725]** Est-ce qu'il y avait une description du bar?

22 R. Dans les annexes?

23 Q. **[726]** Oui.

24 R. Je crois pas qu'il y a une description du bar.

25 Q. **[727]** Non. Ni des activités qu'on y faisait, il y

1           avait rien de ça?

2           R. Non, j'ai pas décrit le bar, les activités du bar.

3           Q. **[728]** Très bien. Qui était sur le... est-ce que  
4           vous vous souvenez qui était sur le comité  
5           consultatif à l'époque de la présentation de cette  
6           demande-là? Je pense pas que ça apparaisse.

7           R. De SOLIM?

8           Q. **[729]** Oui, de SOLIM.

9           R. Michel Coulombe.

10          Q. **[730]** Oui.

11          R. Monsieur Yvon Bolduc.

12          Q. **[731]** Oui.

13          R. C'est en deux mille huit (2008), monsieur Jean  
14          Lavallée.

15          Q. **[732]** Oui.

16          R. Monsieur Louis Bolduc, monsieur René Roy.

17          Q. **[733]** Très bien. Maintenant, est-ce que... est-ce  
18          que ces personnes-là étaient au courant ou ont été  
19          mis (sic) au courant du projet 10-35, je parle pas  
20          du bar, là, je parle du projet 10-35 pour le...  
21          l'assemblage de terrains pour, éventuellement,  
22          construire un centre commercial ou intéresser un  
23          développeur à construire un centre commercial? Est-  
24          ce qu'ils étaient au courant de ça?

25          R. Je comprends votre question.

1 Q. **[734]** Bien, vous nous avez expliqué tantôt...

2 R. Oui.

3 Q. **[735]** Parce qu'on marche un peu en parallèle sur  
4 deux affaires. Il y avait d'un côté un projet qui  
5 semblait très sérieux, par lequel on assemblait des  
6 terrains vacants dans le but de construire un  
7 centre commercial du type DIX30?

8 R. Oui.

9 Q. **[736]** D'accord?

10 R. Oui.

11 Q. **[737]** Et vous aviez reçu des engagements de  
12 personnes sérieuses...

13 R. Oui.

14 Q. **[738]** ... à l'effet qu'il y aurait un intérêt là-  
15 dessus?

16 R. Oui.

17 Q. **[739]** On est d'accord que Rona, par exemple, c'est  
18 ce qu'on appelle un peu dans l'industrie, un  
19 « anchor », autrement dit...

20 R. Oui.

21 Q. **[740]** ... autrement dit c'est un grand magasin qui  
22 attire les autres?

23 R. Oui.

24 Q. **[741]** Alors, à partir du moment que vous avez une  
25 lettre d'intérêt...

1 R. Oui.

2 Q. [742] ... qui est émis par un « anchor », un ancre  
3 si vous voulez, là, puis, à ce moment-là, ça a un  
4 effet multiplicateur pour provoquer de l'intérêt...

5 R. Oui.

6 Q. [743] ... chez les autres. On est d'accord?

7 R. Oui.

8 Q. [744] Et qu'à part RioCan c'était aussi un élément  
9 important?

10 R. Oui.

11 Q. [745] On est d'accord?

12 R. Oui.

13 Q. [746] Bon. Quand vous présentez ce projet-là, la  
14 demande d'autorisation aux membres du comité  
15 consultatif, est-ce qu'ils savent eux que depuis  
16 deux mille sept (2007) il y a un projet qui se  
17 développe pour essayer d'assembler des terrains qui  
18 sont concernés par cette demande d'autorisation-là?

19 R. Oui, j'ai mentionné les deux lettres, RioCan et  
20 Rona, l'intérêt et sans doute ça devrait partie  
21 même des annexes.

22 Q. [747] Malheureusement on les a pas ici, là, mais je  
23 comprends donc que quand vous faites la  
24 présentation, vous leur parlez du projet 10-35?

25 R. Je... vous avez l'autorisation devant vous,

1 effectivement.

2 Q. [748] C'est ça?

3 R. Je parle le projet de terrains 10-35, l'assemblage  
4 et l'achat évidemment des trois terrains que j'ai  
5 décrits un peu plus tôt.

6 Q. [749] Mais, là, dans les trois terrains, c'est  
7 parce que je regarde...

8 (16:27:46)

9 LA PRÉSIDENTE :

10 Maître, si vous me permettez...

11 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

12 Excusez-moi.

13 LA PRÉSIDENTE :

14 Je pense que vous êtes la seule personne qui pouvez  
15 nous les fournir les annexes.

16 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

17 Bien c'est possible, c'est juste que je comprends  
18 que le témoin, mais ma question était surtout pour  
19 savoir quelle était l'information qu'on donnait au  
20 moment de la demande d'autorisation.

21 Me ANDRÉ RYAN :

22 Les annexes ont été mises à la disposition de la  
23 Commission suite à une demande péremptoire et avec  
24 la collaboration habituelle du Fonds de solidarité.

25



1 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

2 Q. [750] Très bien, merci. Mais quand vous dites trois  
3 terrains, là, ça va, j'essaie juste de voir, parce  
4 que je vois il y a, j'essaie de trouver, c'est ça  
5 que je cherche, parce que vous avez, SOLIM est  
6 disposée au deuxième paragraphe de 2.1 à la page 5  
7 de votre demande d'autorisation :

8 SOLIM est disposée à consentir le  
9 financement demandé qui sera sécurisé  
10 par des garanties suffisantes prises  
11 sur des actifs immobiliers.

12 Puis, là, on décrit quels sont les actifs?

13 R. Oui.

14 Q. [751] Ces actifs sont un terrain vague, un terrain  
15 vague situé sur le territoire de Chambly.

16 R. Oui.

17 Q. [752] Mais je ne vois pas dans les descriptions qui  
18 sont, là, puis c'est peut-être parce que ça  
19 m'échappe, puis vous êtes plus familier que moi,  
20 mais je ne vois pas de description où on dit ça va  
21 servir à acquérir le troisième terrain. On en parle  
22 pas de ce... à moins... mais guidez-moi parce que  
23 moi je l'ai regardé, puis évidemment j'ai été un  
24 petit peu pris à la dernière minute pour regarder  
25 tout ça. Peut-être qu'avec votre expérience vous

1           allez me dire où dans ce... dans le document de  
2           demande d'autorisation vous mentionnez qu'il y a  
3           trois terrains qui vont être acquis?

4       R. Ce que je comprends c'est que dans les trois  
5           terrains, on voit qu'on prend en garantie deux  
6           terrains.

7       Q. **[753]** Oui, je...

8       R. Donc, le troisième est forcément le bord.

9       Q. **[754]** Mais où est-il décrit?

10      R. Le troisième terrain?

11      Q. **[755]** Oui?

12      R. Ou le bord vous parlez?

13      Q. **[756]** Bien j'imagine parce que je regarde...

14      R. Le troisième.

15      Q. **[757]** ... je regarde les numéros de lots, là, je  
16           comprends que le bord, là, ça a été... c'était le  
17           lot je pense qui se terminait par...

18      R. Peut-être.

19      Q. **[758]** ... par 55 le chiffre. Voyez-vous vous parlez  
20           du lot 2601, au deuxième paragraphe de 2.1?

21      R. Oui.

22      Q. **[759]** Vous parlez de... du terrain, le numéro de  
23           cadastre du boulevard Brunelle, 2 601 656?

24      R. O.K.

25      Q. **[760]** Ça va?

1 R. Hum, hum.

2 Q. **[761]** Maintenant si je vous amène à l'acte de prêt  
3 qui a été produit sous la cote 1227?

4 R. Je peux l'avoir dans...

5 Me SIMON TREMBLAY :

6 C'est l'onglet suivant.

7 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

8 Q. **[762]** C'est l'onglet suivant, excusez-moi?

9 R. O.K.

10 Q. **[763]** Alors, vous allez voir, là, qu'on parle  
11 effectivement de trois immeubles?

12 R. Oui.

13 Q. **[764]** Alors, on parle d'abord d'un qui porte le  
14 numéro civique 3000 avec le numéro de cadastre  
15 2 601 655, ça va?

16 R. Oui.

17 Q. **[765]** J'ai cherché dans votre demande  
18 d'autorisation où est-ce qu'on parlait soit du 3000  
19 boulevard Brunelle, parce que 3000 boulevard  
20 Brunelle ça dit avec la bâtisse y érigée?

21 R. O.K.

22 Q. **[766]** Alors, que quand on regarde la description,  
23 le but du financement qui est une option de un  
24 point un millions (1,1 M), on ne parle pas de ça,  
25 on parle d'un terrain vacant sur le boulevard

1 Brunelle, tandis que dans l'acte de prêt sous seing  
2 privé, la pièce 1227, là, on parle ici du terrain  
3 2 601 655 qui, là, avec une bâtisse dessus. Alors,  
4 que dans votre rapport de demande d'autorisation on  
5 ne mentionne pas ça. Et puis ensuite, là, on parle  
6 du terrain vague...

7 R. Oui.

8 Q. [767] ... situé et, là, on parle du terrain vague  
9 qui est situé sur le chemin Grande-Ligne et puis  
10 ensuite, on parle de l'immeuble numéro 3, qui est  
11 le numéro 2 044 075?

12 R. Oui.

13 Q. [768] Et puis je ne retrouve pas, parce que vous  
14 êtes... dans votre demande de prêt, demande  
15 d'autorisation, vous faites allusion à... au lot  
16 2 601 656 puis j'en vois pas la description dans  
17 votre acte, dans l'acte de prêt. Encore là...

18 R. Peut-être une annexe...

19 Q. [769] ... ça se peut que ça soit moi...

20 R. ... qui identifie le numéro de cadastre.

21 Q. [770] Dans les annexes?

22 R. Ou le plan parce qu'évidemment, ici, vous  
23 comprendrez, la description du projet...

24 Q. [771] J'ai vu ça.

25 R. ... c'est la description du projet que vous avez

1           décrit tantôt.

2       Q. [772] Oui.

3       R. Et la page suivante est la nature des garanties  
4           (inaudible) par rapport à l'acquisition du projet  
5           donc les deux terrains vacants qui a pas de... qui  
6           sont vraiment vacants et la partie du centre  
7           commercial Port-Cartier.

8       Q. [773] Oui, ça c'était dans les garanties. On va y  
9           revenir tantôt sur celui de Port-Cartier, là,  
10          mais... et on va... ce qu'on va faire, Monsieur  
11          Gionet, de façon à bien compléter votre réponse, on  
12          va essayer de regarder si on peut avoir les annexes  
13          qui ont été transmises à la Commission...

14      R. O.K.

15      Q. [774] ... puis ça nous permettra de compléter votre  
16          réponse, ça va?

17      R. Oui.

18      Q. [775] Maintenant, je sais pas si j'ai bien compris  
19          votre témoignage cet après-midi ou ce matin, là,  
20          mais lors de cette réunion du comité consultatif où  
21          vous avez présenté ce projet-là, est-ce que c'était  
22          le seul projet que vous avez présenté cette  
23          journée-là parce que vous nous avez dit, lundi,  
24          qu'en général, quand vous faisiez une présentation,  
25          il pouvait avoir deux, trois projets, est-ce qu'il

1 y en avait d'autres? Vous ne vous souvenez pas?

2 R. Malheureusement, je me souviens pas.

3 Q. [776] Très bien. Alors, est-ce que dans le... si  
4 j'ai compris de ce que vous avez dit ce matin et  
5 tout à l'heure, c'est que les membres savaient  
6 qu'il y avait un assemblage à faire pour le projet  
7 de la 10-35?

8 R. Oui.

9 Q. [777] Et que ça coûtait un point un million (1,1 M)  
10 pour exercer les options, ce qui est au  
11 paragraphe... si je lis... si je lis, là, le  
12 paragraphe 2.1, le premier paragraphe?

13 R. Oui, O.K.

14 Q. [778] C'est ça?

15 R. Vous dites le 1.1?

16 Q. [779] 2.1.

17 R. Excusez.

18 Q. [780] 2.1, là, vous décrivez le projet.

19 R. Oui.

20 Q. [781] Vous dites : « Ça coûte un point un million  
21 (1,1 M) pour exercer l'option?

22 R. Oui.

23 Q. [782] C'est ça? Pour faire un assemblage?

24 R. Oui.

25 Q. [783] On est d'accord?

1 R. Oui.

2 Q. **[784]** C'est ce qui est présenté au conseil. Et  
3 après ça, quand on s'en va dans l'acte de prêt puis  
4 on pourra vérifier demain, là, mais quand on s'en  
5 va dans l'acte de prêt, et peut-être comme vous le  
6 dites, peut-être que dans les opt... dans les  
7 annexes et on le vérifiera, on en parlait, mais si  
8 dans les annexes on n'en parle pas, on devra être  
9 d'accord que la description des immeubles qui sont  
10 là, ce n'est pas une description des immeubles qui  
11 appartient, du moins dans le texte de la demande  
12 d'autorisation.

13 R. Il faut... il faut de toute façon que ça soit les  
14 mêmes localisations, il faudrait voir avec les...  
15 les cadastres que j'ai...

16 Q. **[785]** Oui.

17 R. ... qui me portent à... à indiquer le numéro de lot  
18 2 601 656.

19 Q. **[786]** Mais voyez-vous, si je m'en vais... si je  
20 vais à la page 2 de votre demande d'autorisation,  
21 peut-être que ça va aider à votre réponse, là...

22 R. Oui.

23 Q. **[787]** ... ça dit :

24 Le projet consiste à financer  
25 l'emprunteur dans le but d'exercer une

1 option d'achat afin d'acquérir un  
2 terrain localisé sur le boulevard  
3 Brunelle, à Carignan. À cette fin, il  
4 désire emprunter une somme d'un  
5 million cent (1,1 M) pour réaliser le  
6 projet d'acquisition.

7 R. Oui.

8 Q. **[788]** Puis ensuite, on s'en va à 2.1 puis là, on  
9 donne l'explication pourquoi ça coûte un point un  
10 (1,1 M) .

11 R. Oui.

12 Q. **[789]** Ça va? Puis on dit c'est parce que l'option  
13 pour exercer sur ces terrains-là, afin de réaliser  
14 le projet 10-35, c'est un million (1 M) que ça  
15 coûte.

16 R. Oui.

17 Q. **[790]** Alors donc, vous avez une personne qui vient  
18 vous voir puis qui vous dit : « Depuis un an on  
19 travaille sur le projet de développement de 10-35,  
20 je dois exercer mes options et j'ai besoin d'un  
21 million cent mille dollars (1,1 M\$) pour exercer  
22 mes options »?

23 R. Oui, évidemment, qu'il travaille sur le projet, en  
24 fait, qu'il tente d'avoir des lettres d'intérêt...

25 Q. **[791]** Je comprends.



1 R. ... et qui me présente les lettres d'intérêts, bien  
2 effectivement, il m'a présenté le projet comme  
3 étant un projet potentiel, mais évidemment qui peut  
4 pas se réaliser à court terme, il peut se réaliser  
5 relativement à long terme.

6 Q. [792] C'est ça, mais lui, il vient vous voir...

7 R. Un projet potentiel long terme, oui.

8 Q. [793] Je comprends. Alors pour ce projet potentiel  
9 long terme, il a besoin d'argent.

10 R. Oui.

11 Q. [794] Alors il dit, voici. Moi j'ai besoin d'argent  
12 pour exercer mes options...

13 R. Oui.

14 Q. [795] ... sur mon projet à long terme...

15 R. Oui.

16 Q. [796] ... mais il y a personne qui va me financer  
17 ça donc vous faites des prêts non conventionnels...

18 R. Oui.

19 Q. [797] ... et vous regardez son portefeuille puis  
20 vous voyez dans son portefeuille qu'il a des  
21 actifs...

22 R. Oui.

23 Q. [798] ... dont une équité, et quand je parle  
24 d'équité c'est...

25 R. Oui.

1 Q. [799] ... la différence entre les dettes et la  
2 valeur...

3 R. Oui.

4 Q. [800] ... sur un immeuble situé à Port-Cartier.

5 R. Oui.

6 Q. [801] Et vous dites que si on prend la valeur des  
7 terrains sur lesquels on prend des hypothèques,  
8 plus l'équité qu'il a accumulée sur le centre  
9 d'achats...

10 R. Oui.

11 Q. [802] ... à ce moment-là on est justifié de lui  
12 prêter un point un million (1,1 M\$) pour exercer son  
13 option.

14 R. Si on prend effectivement la valeur des deux  
15 terrains vacants qui font partie de l'assemblage...

16 Q. [803] C'est ça, c'est ça.

17 R. ... plus la valeur résiduelle...

18 Q. [804] Port-Cartier.

19 R. ... de Port-Cartier, ça justifie le un point un  
20 (1,1 M\$).

21 Q. [805] Et vous qui êtes dans le domaine de  
22 l'évaluation du prêt hypothécaire...

23 R. Oui.

24 Q. [806] ... ce n'est pas inhabituel qu'un  
25 propriétaire d'un immeuble commercial qui a

1           accumulé une équité sur l'immeuble, donc une valeur  
2           nette...

3       R. Oui.

4       Q. [807] ... s'adresse à un financier pour avoir de  
5           l'argent basé sur cette valeur nette là. C'est pas  
6           inhabituel de voir ça?

7       R. Non, c'est pas inhabituel.

8       Q. [808] Et d'ailleurs c'est ce que eux appellent en  
9           anglais, c'est du « leverage »...

10      R. Hum, hum.

11      Q. [809] ... c'est-à-dire qu'on se sert de la valeur  
12          nette d'un immeuble pour en acquérir un autre.

13      R. Oui, oui.

14      Q. [810] Donc c'est pas inhabituel tout ça ici.

15      R. C'est pas inhabituel.

16      Q. [811] Très bien.

17      M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

18      Q. [812] Mais si vous me permettez, là, dans le fond,  
19          toute cette histoire-là, ça revient au seul  
20          paragraphe qui a été écrit par le rapport du  
21          vérificateur interne qui dit que dans la convention  
22          de prêt, il y a un paragraphe qui fait allusion que  
23          l'argent peut servir à acheter le terrain ou la  
24          bâtisse où est le club d'effeuilleuses. Le mystère  
25          c'est pourquoi il y a un tel paragraphe dans la

1 convention de prêt et il n'y a aucune mention de ce  
2 paragraphe-là dans le document d'approbation par le  
3 conseil? Je pense que c'est ça. Parce qu'on peut  
4 se...

5 R. Oui, c'est ça.

6 Q. [813] ... promener longtemps dans les numéros de  
7 lots, mais dans le fond, vous votre point, si j'ai  
8 bien compris, c'est qu'il y a dans la convention de  
9 prêt, la possibilité de prendre l'argent pour faire  
10 autre chose qu'exercer l'option d'achat...

11 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

12 Mais il y a... oui.

13 Q. [814] ... alors que le document d'autorisation  
14 disait que ça devait servir à exercer l'option  
15 d'achat.

16 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

17 Oui, vous m'enlevez...

18 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

19 C'est ça qu'est le ministère. Si on veut nommer les  
20 choses...

21 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

22 Vous m'enlevez les mots de la bouche... Je suis  
23 d'accord, mais...

24 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

25 (Inaudible) un numéro trop longtemps.

1 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

2 Mais il y a un élément additionnel si vous me  
3 permettez, Monsieur le Commissaire...

4 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

5 Oui.

6 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

7 ... c'est que, ce matin, peut-être que c'est moi  
8 qui a eu une mauvaise perception, mais j'ai eu  
9 l'impression que peut-être qu'on croyait que ce  
10 qu'on a présenté au conseil c'était juste l'achat  
11 d'un bar d'effeuilleuses. C'est un peu l'impression  
12 que j'ai puis je voulais corriger cette impression-  
13 là. Alors c'est moi qui l'ai eue, là, je veux pas  
14 vous prêter des intentions non plus...

15 16:39:08

16 LA PRÉSIDENTE :

17 Non, ce qui... non mais ce qui a été mis en preuve  
18 c'est qu'on pré... on voulait acheter les  
19 terrains...

20 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

21 Oui.

22 LA PRÉSIDENTE :

23 ... mais ils savaient qu'il y avait un bar  
24 d'effeuilleuses sur les lots.

25

1 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

2 Oui puis ils en voulaient pas. C'est ça aussi.

3 Alors, et là j'ai besoin pour que vous compreniez  
4 pourquoi si par exemple il n'y avait eu qu'un  
5 projet...

6 LA PRÉSIDENTE :

7 C'est sûr qu'ils voulaient pas opérer de bar de  
8 danseuses, c'est sûr.

9 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

10 Exact et ce qui...

11 LA PRÉSIDENTE :

12 Ils voulaient s'arranger pour pas que ça paraisse  
13 non plus dans les documents...

14 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

15 Vous avez peut-être raison.

16 LA PRÉSIDENTE :

17 ... et c'est ce qu'ils ont demandé à monsieur  
18 Gionet.

19 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

20 Maintenant, et là j'allais venir à ces questions-  
21 là, mais ce qui est important aussi que vous  
22 sachiez c'est qu'il y avait un autre projet qui  
23 était relié à ça qui lui aussi était sérieux. On  
24 peut pas le mettre de côté. Alors quand vous...  
25 quand quelqu'un dirait vous avez caché le bar,

1 c'est pas exact. Il y avait un projet qui était  
2 très sérieux sur lequel on se penchait et sur  
3 lequel les rapports d'évaluation faits en deux  
4 mille sept (2007) démontraient qu'il y avait une  
5 valeur potentielle de deux millions cinq cent mille  
6 dollars (2,5 M\$). Je pense que, on doit aussi tenir  
7 compte de cet élément-là et pas juste dire « cache-  
8 le! » Parce que dans les éléments qu'on a discutés,  
9 dans mes questions préalables, j'ai voulu établir  
10 avec le témoin qu'effectivement, dans ça, il y a  
11 pas eu d'intervention en disant « cache-le! » Il y  
12 en a pas eu, là. Il l'a fait lui à partir de ces  
13 éléments. C'est ce que moi je comprends de son  
14 témoignage. J'ai peut-être mal compris. Vous savez,  
15 vous allez dire peut-être, je suis peut-être un peu  
16 biaisé, là, j'ai ma façon de comprendre les choses.  
17 Mais les questions que j'ai posées c'est est-ce que  
18 quelqu'un est intervenu dans la rédaction de votre  
19 projet? La réponse que j'ai eue : non, pas dans la  
20 rédaction du projet. Est-ce qu'il y a eu des  
21 questions, des demandes d'information? On était là,  
22 il a dit ça se peut qu'il y ait des demandes  
23 d'information qui ont été faites après. Je sais pas  
24 dans ce cas-là ici, là, c'était des questions  
25 auxquelles je m'en venais justement pour essayer

1 d'établir avec vous si oui ou non on a dit...

2 LA PRÉSIDENTE :

3 Alors donc, ce qui serait peut-être plus simple,  
4 c'est que monsieur Gionet nous rappelle comment les  
5 gens savaient qu'il y avait un bar de danseuses sur  
6 le... sur les terrains...

7 Me ANTONIETTA MELCHIORRE :

8 Si vous me permettez, Madame la Commissaire, le  
9 rapport de monsieur McDonald, quand on fait  
10 allusion au fait qu'il y avait quatre membres sur  
11 cinq avaient compris une chose et l'autre avait  
12 compris une autre chose, c'est clair qu'on parle  
13 d'un bar, là. Donc si mon collègue veut essayer de  
14 faire dire au témoin qu'on a caché le bar, mais je  
15 m'objecte. La question elle est trompeuse...

16 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

17 Non, bien non. J'ai pas... Madame...

18 Me ANTONIETTA MELCHIORRE :

19 ... c'est leur propre document, là, qui prouve que  
20 les gens au moins savaient. S'ils étaient d'accord  
21 ou non est une chose, mais que le bar de danseuses  
22 existait, ça vient du rapport.

23 (16:41:39)

24 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

25 Madame... Madame la Présidente, j'ai... j'ai...



1 c'est pas du tout dans mon intention de faire  
2 passer monsieur Gionet pour un menteur ou un  
3 cacheur, j'ai pas besoin de faire ça. Tout ce que  
4 j'essaie d'établir, c'est qu'est-ce que le comité  
5 consultatif savait de ce projet-là, quel était le  
6 coût de ce projet-là. Parce que ce qu'on a dit ce  
7 matin, c'est qu'on a dit qu'on lui prêtait un  
8 million cent mille (1, 1 M) pour acheter son bar  
9 d'effeuilleuses. C'est ça qu'on a dit ce matin.  
10 Mais, quand on y pense, c'était un million cent  
11 mille (1,1 M) pour exercer... et c'est ce que le  
12 témoin vient de dire, pour exercer une option lui  
13 permettant de faire un assemblage sur le projet de  
14 la 10-35. C'est ça qui est important de noter. Je  
15 vous dis pas que le bar d'effeuilleuses était pas  
16 là, il l'est le bar d'effeuilleuses, il y a  
17 personne qui dit « non, il y en a pas. » Tout ce  
18 qu'on peut dire, c'est qu'on y a pas été, mais il y  
19 en a un.

20 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :  
21 Mais, je crois que l'enjeu, c'est de savoir, c'est  
22 au moment où on a approuvé le... l'investissement,  
23 est-ce que les gens au conseil d'administration  
24 pouvaient penser que l'argent qu'obtenait  
25 monsieur... le promoteur pouvait servir aussi à

1           acheter le bar.

2           Me SYLVAIN DESLAURIERS :

3           Mais, c'est pas comme ça que la...

4           M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

5           C'est ça l'enjeu, là.

6           Me SYLVAIN DESLAURIERS :

7           Oui, mais c'est pas comme ça...

8           M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

9           Mais, c'est pas... je suis d'accord avec vous,

10          c'est pas ça qu'on trouve dans le document...

11          Me SYLVAIN DESLAURIERS :

12          Non.

13          M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

14          ... d'autorisation.

15          Me SYLVAIN DESLAURIERS :

16          Pas du tout.

17          M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

18          Et ce qui est un mystère, c'est dans la convention

19          de prêt, il y a un paragraphe qui fait référence à

20          ça.

21          Me SYLVAIN DESLAURIERS :

22          C'est ça.

23          M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

24          C'est la dichotomie entre ces deux documents-là,

25          là...

1 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

2 Et...

3 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

4 ... qui est mystérieuse.

5 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

6 Et c'est ce... c'est ce qui va donner lieu à la  
7 conclusion du rapport de monsieur André MacDonald  
8 quand il va faire enquête. J'allais aborder le  
9 sujet aussi là-dessus avec le témoin.

10 Q. **[815]** Puis si vous voulez, on peut aller à parler  
11 du rapport MacDonald.

12 R. Oui.

13 Q. **[816]** Alors, ce rapport-là, je comprends que  
14 monsieur MacDonald - puis, là, je ne sais pas si ça  
15 a été coté, là, si le... je vais essayer de voir.

16 Me SIMON TREMBLAY :

17 Pardon. Oui, à l'onglet 45, de mémoire, parce que  
18 j'ai remis ma copie à ma collègue. Et la pièce  
19 des... si ma mémoire me...

20 LA GREFFIÈRE :

21 1231.

22 M. RENAUD LACHANCE, commissaire :

23 1231. Merci beaucoup, Madame.

24 Q. **[817]** Vous en avez une copie, Monsieur Gionet?

25 R. Oui.

1 Q. **[818]** Je vais peut-être vous poser une question  
2 assez abrupte, là, mais pensez-vous que monsieur  
3 MacDonald ment dans son rapport?

4 R. Sur ses observations?

5 Q. **[819]** Bien, dans ce qu'il dit. Vous l'avez lu le  
6 rapport-là. Vous... vous... Je comprends que ce que  
7 vous m'avez dit ou ce que vous avez dit ce matin,  
8 la seule chose qu'on vous a communiqué dans le  
9 rapport, ce sont les conclusions à venir du moins  
10 jusqu'aux travaux de la Commission, là. Est-ce que  
11 vous aviez eu tout le rapport au moment...

12 R. Non.

13 Q. **[820]** Non.

14 R. Non.

15 Q. **[821]** Vous l'avez... quand est-ce que vous avez eu  
16 tout le rapport?

17 R. Tout récemment.

18 Q. **[822]** Tout récemment, c'est ça. Alors, est-ce que  
19 vous avez pris maintenant connaissance de ce  
20 rapport-là? Vous en avez pris connaissance?

21 R. Là, oui, bien, tantôt, là.

22 Q. **[823]** O.K. Est-ce que... est-ce que dans ça, là,  
23 dans ce rapport-là, ce serait peut-être utile  
24 que... que vous disiez - c'est une bonne  
25 opportunité qui vous est donnée pour dire ce qui

1 est faux dans ce rapport-là. Là je ne parle pas...  
2 on va y aller dans... on va commencer par « faux »  
3 et après ça on va aller dans « mauvaise  
4 interprétation », on va faire une distinction. Est-  
5 ce qu'il y a quelque chose de faux dans le rapport?  
6 Et ensuite, je vous demanderai...

7 R. Bien, de faux...

8 Q. **[824]** ... s'il y a des mauvaises interprétations  
9 dans le rapport. Est-ce qu'il ment, monsieur  
10 MacDonald?

11 R. Bien, écoutez, c'est une question...

12 Me SIMON TREMBLAY :

13 Q. **[825]** Juste un instant, Monsieur Gionet. Je pense,  
14 je peux me permettre. On a un rapport. Tantôt, mes  
15 questions étaient assez sommaires quant au rapport.  
16 Il y avait... je ciblais certaines sections. Là, on  
17 demande de commenter qu'est-ce qui est faux, les  
18 observations. Je vois l'heure, il est cinq heures  
19 moins dix (16 h 50). Ce serait peut-être le temps  
20 de suspendre jusqu'à demain et de permettre au  
21 témoin de prendre connaissance de façon... avec  
22 tout le temps qu'il veut ce soir pour répondre aux  
23 questions de mon confrère demain matin.

24 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

25 Je pensais qu'on me reprochait mon changement de

1 style dans les questions. Moi, je voulais mettre de  
2 la diversité pour... mais...

3 Me ROBERT LAURIN :

4 Ah! J'ai...

5 LA PRÉSIDENTE:

6 Oui.

7 Me ROBERT LAURIN :

8 Madame la Présidente, j'ai une demande d'entorse à  
9 faire. Je dois plaider demain, j'ai fait reporter à  
10 onze heures (11 h 00) en comprenant que je serais  
11 peut-être le premier à interroger. J'imagine ça va  
12 prendre encore un certain temps demain. Je sais pas  
13 si mon confrère et la Commission auraient objection  
14 à ce que j'intercale mon interrogatoire entre les  
15 deux, de façon à pouvoir le faire demain en début  
16 de journée et le compléter. Il ne sera pas très  
17 long, mais par acquis de conscience, je dois le  
18 faire.

19 LA PRÉSIDENTE:

20 Vous organisez ça avec vos collègues, moi...

21 Me SYLVAIN DESLAURIERS :

22 On va essayer de coopérer le... pour lui faciliter  
23 la vie au mieux possible.

24 LA PRÉSIDENTE:

25 Parfait.

1 Me ROBERT LAURIN :

2 Comme dirait maître Houle, je les prendrai sur le  
3 bras.

4 Me DENIS HOULE :

5 Ça, c'est une expression que je vous ai empruntée.

6

7 ET LE TÉMOIN NE DIT RIEN DE PLUS.

8

9 AJOURNEMENT DE L'AUDIENCE

10

11

12

1        SERMENT D'OFFICE

2

3        Nous, soussignés, **ODETTE GAGNON**, et **ROSA FANIZZI**,  
4        sténographes officiels, dûment assermentés,  
5        certifions sous notre serment d'office que les  
6        pages qui précèdent sont et contiennent la  
7        transcription fidèle et exacte des notes  
8        recueillies au moyen de l'enregistrement numérique,  
9        le tout hors de notre contrôle et au meilleur de la  
10       qualité dudit enregistrement, le tout, conformément  
11       à la Loi.

12       Et nous avons signé,

13

14

15

16

---

17       **ODETTE GAGNON**

18

19

20

21

22

23

---

24       **ROSA FANIZZI**

25