

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
N° COUR : 500-11-058437-209

COUR SUPÉRIEURE
« Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (LRC
1985, ch. C-36), en sa version modifiée »

**DANS L'AFFAIRE DE
L'ARRANGEMENT OU DU
COMPROMIS DE :**

CONSTRUCTIONS LOUISBOURG LTÉE, personne morale dûment constituée ayant son domicile au 1010, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2100, dans la ville de Montréal, dans la province de Québec, H3B 2N2;

Ci-après appelée
la « Débitrice »

- ET -

RAYMOND CHABOT INC., personne morale dûment constituée ayant une place d'affaires au 600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000, dans la ville de Montréal, dans la province de Québec, H3B 4L8;

Ci-après appelée
le « Contrôleur »

**CINQUIÈME RAPPORT DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR
L'ÉTAT DES AFFAIRES ET DES FINANCES DE LA DÉBITRICE**

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

Dans le cadre de la présentation d'une demande pour obtenir une Ordonnance prorogeant la période de suspension des procédures, nous vous soumettons notre cinquième rapport portant sur la mise à jour des affaires et finances de la Débitrice.

Le soussigné est à la disposition du Tribunal pour répondre à toutes questions relatives à ce rapport.

Fait à Montréal, le 21 janvier 2022.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Jean Gagnon, CFA, CA, CIRP, SAI

1. INTRODUCTION

- 1.1 Le présent rapport sur l'état des affaires et des finances de Constructions Louisbourg ltée (ci-après « CLL » ou la « Débitrice ») a pour objectif :
 - 1.1.1 De présenter une information financière prospective, ainsi qu'une information pertinente à l'attention du Tribunal en ce qui a trait aux finances et aux affaires de la Débitrice;
 - 1.1.2 D'apporter un complément d'information à la demande formulée par le Contrôleur pour et au nom de CLL en vue de proroger le délai pour déposer un Plan d'arrangement aux créanciers.
- 1.2 Ainsi, le présent rapport abordera les éléments suivants :
 - Mise en contexte (section 2);
 - Gestes posés par le Contrôleur et la Débitrice (section 3);
 - Suivi des activités (section 4);
 - Projections sur l'état de l'évolution de l'encaisse (section 5);
 - Plan d'action proposé (section 6); et
 - Conclusion (section 7).

2. MISE EN CONTEXTE

- 2.1 Le Contrôleur rappelle les étapes survenues depuis le début des procédures visées par la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « LFI ») et la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (ci-après appelée « LACC »).
- 2.2 À la suite de nombreuses poursuites intentées contre CLL ainsi que de nombreux avis de cotisation reçus des autorités fiscales, la Débitrice a déposé, le 9 janvier 2020, un avis d'intention de faire une proposition à ses créanciers en vertu de l'article 50.4 de la LFI, et Raymond Chabot inc. a été nommée syndic à l'avis d'intention, avec l'autorisation de la Cour (ci-après le « Syndic »).
- 2.3 Le 6 février 2020, à la demande de CLL, afin de notamment lui permettre de mettre à jour sa comptabilité et de rencontrer certains créanciers, une ordonnance a été rendue, prorogeant le délai pour déposer une proposition concordataire au 24 mars 2020.
- 2.4 Le 24 mars 2020, à la demande de CLL et considérant que plusieurs rencontres et avancements prévus n'ayant pas été complétés en raison de la pandémie de la COVID-19 (ci-après la « COVID-19 »), une ordonnance a été rendue par la Cour, prorogeant le délai pour déposer une proposition concordataire au 9 juillet 2020.
- 2.5 Malgré le ralentissement de certains développements imposé par la COVID-19, CLL ainsi que certaines sociétés liées (ensemble, le « Groupe ») ont soumis à l'Agence du revenu du Canada (ci-après l'« ARC ») et à l'Agence du revenu du Québec (ci-après l'« ARQ ») et avec l'ARC, les « Agences du revenu » un sommaire des actifs détenus par ces sociétés, conformément à l'engagement qui avait été pris à leur égard dans le cadre des négociations.

- 2.6 Cependant, considérant que le délai maximal de six mois expirait le 9 juillet 2020 pour déposer une proposition concordataire, CLL s'est adressée à la Cour, le 8 juillet 2020, afin d'obtenir une Ordonnance initiale (du premier jour) en vertu de la LACC.
- 2.7 Le 16 juillet 2020, une Ordonnance initiale (amendée et refondue), en vertu de la LACC, a été émise, à la demande de la Débitrice, ayant notamment pour effet de prolonger la période de suspension au 29 octobre 2020 et d'octroyer une charge administrative en faveur des professionnels au dossier, incluant le Contrôleur.
- 2.8 Les 27 octobre 2020, 9 avril, 21 juin et 22 octobre 2021, des Ordonnances de prorogation de la suspension des procédures, en vertu de la LACC, ont été émises, à la demande du Contrôleur, ayant notamment pour effet de prolonger la période de suspension au 31 janvier 2022.

3. GESTES POSÉS PAR LE CONTRÔLEUR ET LA DÉBITRICE

- 3.1 Depuis l'ordonnance de prorogation de la suspension des procédures du 22 octobre 2021, nous avons, avec l'aide des autres professionnels impliqués, posé les gestes suivants :
 - 3.1.1 Publié l'Ordonnance de prorogation de la suspension des procédures et des informations pertinentes sur le site Internet du Contrôleur;
 - 3.1.2 Participé à plusieurs discussions et rencontres avec les principaux créanciers au sujet d'un éventuel projet d'offre de règlement (ci-après « Proposition préliminaire »).
- 3.2 Entre septembre et décembre 2021, les représentants de la Débitrice ont tenu plusieurs rencontres et échanges avec les principaux créanciers, soit les Agences de revenus, la ville de Montréal et la ville de Laval, afin de notamment discuter et négocier différents paramètres du projet de Proposition préliminaire, à l'égard duquel les principaux créanciers ont soumis leur position à la Débitrice les 15 septembre 2021.
- 3.3 Le 15 décembre 2021, les représentants de la Débitrice, accompagnés du Contrôleur et de ses procureurs, ont tenu une séance de travail et de négociation, ayant duré toute la journée, avec les représentants des quatre principaux créanciers, à savoir l'ARC, l'ARQ, la ville de Montréal et la ville de Laval.
- 3.4 Le 14 janvier 2022, les représentants de la Débitrice ont participé à une rencontre virtuelle avec les représentants de l'ARQ, afin de poursuivre les discussions et négociations du 15 décembre 2021.
- 3.5 Depuis la demande de prorogation de la suspension des procédures, la Débitrice s'était fixé les objectifs suivants :
 - 3.5.1 Poursuivre les discussions et négociations avec les différents créanciers et répondre à leurs diverses demandes en vue d'en arriver à un règlement qui permettrait de soumettre un Plan d'arrangement profitable à l'ensemble des créanciers;
 - 3.5.2 Poursuivre l'analyse des réclamations à l'égard de la Débitrice;
 - 3.5.3 Examiner et analyser la situation financière et les transactions passées;
 - 3.5.4 Mettre en place un processus de traitement des réclamations en fonction de l'évolution des discussions et négociations avec les principaux créanciers;

- 3.5.5 Entamer les démarches en vue de l'obtention d'un financement pour un éventuel Plan d'arrangement;
- 3.5.6 Élaborer, éventuellement, un Plan d'arrangement et tenir une assemblée des créanciers afin de permettre à ces derniers d'examiner et de se prononcer sur ledit Plan d'arrangement.
- 3.6 L'objectif entourant la mise en place d'un processus de traitement des réclamations a été reporté à la suite de discussions avec les principaux créanciers.
- 3.7 À la lumière de ce qui précède et des derniers échanges avec les principaux intervenants, nous pouvons affirmer que les paramètres généraux d'un éventuel Plan d'arrangement ont substantiellement avancé et nous permettent de croire qu'un accord est probable et réaliste.
- 3.8 Considérant le délai de suspension des procédures qui arrive à échéance le 31 janvier 2022 et l'avancement des négociations avec les principaux créanciers, la Débitrice privilégie la poursuite des pourparlers avec ces derniers dans le but de finaliser les derniers détails, et ce, afin d'être en mesure de s'entendre avec ceux-ci sur une entente qui serait la base d'un Plan d'arrangement.

4. SUIVI DES ACTIVITÉS

- 4.1 Conformément à la LACC, nous avons exercé une surveillance des affaires et finances de la Débitrice.
- 4.2 Vous trouverez ci-dessous une comparaison entre les variations réelles et projetées de l'encaisse pour la période du 1^{er} octobre au 31 décembre 2021.

	Réel (non audité)	Prévision (non audité)	Écart (non audité)
	\$	\$	\$
RECETTES			
Avances d'un tiers	-	30 000	(30 000)
Autres	-	-	-
TOTAL DES RECETTES	-	30 000	(30 000)
DÉBOURS			
Honoraires professionnels	1 604	30 000	28 396
Autres	1 757	-	(1 757)
TOTAL DES DÉBOURS	3 361	30 000	26 639
VARIATION	(3 361)	-	(3 361)

- 4.3 Puisque CLL ne détient que très peu d'actifs, l'essentiel du travail a été effectué dans le dossier de Simard-Beaudry Construction inc., expliquant ainsi l'écart des honoraires professionnels.

5. PROJECTIONS SUR L'ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

- 5.1 Nous joignons, à l'Annexe A **sous- scellé**, les projections sur l'évolution de l'encaisse pour les mois de janvier 2022 à avril 2022.
- 5.2 Ces projections ont été établies par la direction de la Débitrice avec l'assistance du Contrôleur quant aux hypothèses. Nous avons effectué une révision de ces projections en menant des enquêtes, des analyses et des discussions portant sur les renseignements qui nous ont été fournis par la direction de la Débitrice. Nous avons également étudié les renseignements fournis par la direction à l'appui des hypothèses ainsi que la préparation et la présentation des projections.

6. PLAN D'ACTION PROPOSÉ

- 6.1 La Débitrice demande une cinquième prorogation de l'Ordonnance initiale (amendée et refondue) jusqu'au 29 avril 2022 afin de :
- 6.1.1 Poursuivre les discussions et négociations avec les principaux créanciers et répondre à leurs diverses demandes en vue d'en arriver à un règlement qui permettrait de soumettre un Plan d'arrangement à l'ensemble des créanciers;
 - 6.1.2 Poursuivre l'analyse des réclamations à l'égard de la Débitrice;
 - 6.1.3 Examiner et analyser la situation financière et les transactions passées;
 - 6.1.4 Poursuivre les démarches afin d'obtenir un financement pour un éventuel Plan d'arrangement qui sera soumis aux créanciers;
 - 6.1.5 Mettre en place un processus de traitement des réclamations en fonction de l'évolution des discussions et négociations avec les principaux créanciers;
 - 6.1.6 Soumettre un Plan d'arrangement et tenir une assemblée des créanciers afin de permettre à ces derniers d'examiner et de se prononcer sur ledit Plan d'arrangement.
- 6.2 Compte tenu des délais restreints et du temps requis pour accomplir toutes les démarches requises pouvant mener à l'élaboration d'un Plan d'arrangement, le Contrôleur est d'avis qu'une prolongation de la période de suspension jusqu'au 29 avril 2022 inclusivement est nécessaire.

7. CONCLUSION

- 7.1 Considérant, notamment, ce qui suit :
- 7.1.1 Depuis le début des procédures, la Débitrice a fait preuve de diligence, de bonne foi et de bonnes intentions quant à la poursuite des procédures de restructuration et de règlement avec les divers intervenants;
 - 7.1.2 Le délai prorogeant la période de suspension expire le 31 janvier 2022;
 - 7.1.3 L'ampleur des poursuites et cotisations, en ce qui concerne le nombre et la complexité, et la réalisation rapide des éléments d'actifs qui ne permettrait pas aux créanciers ordinaires d'espérer recevoir un dividende.
- 7.2 Nous sommes d'avis qu'il est avantageux pour les créanciers de la Débitrice que soit autorisée la Demande en prorogation de délai en vue de déposer un plan d'arrangement et la prorogation de la suspension des procédures décrétée aux termes de l'Ordonnance initiale jusqu'au 29 avril 2022.

ANNEXE A

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

SOUS-CELLÉ