

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 »

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

À L'HONORABLE CHANTAL CORRIVEAU, J.C.S. OU 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 sixième 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 25 avril 2022.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Jean Gagnon, CPA, CA, CDP, 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 Le 27 octobre 2020, les 9 avril, 21 juin et 22 octobre 2021, et le 27 janvier 2022, 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 29 avril 2022.

3. GESTES POSÉS PAR LE CONTRÔLEUR ET LA DÉBITRICE

- 3.1 Depuis l'ordonnance de prorogation de la suspension des procédures du 27 janvier 2022, 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;
 - 3.1.3 Analysé les réclamations municipales et les dossiers fiscaux de la Débitrice ainsi que d'autres sociétés du Groupe, afin d'évaluer les créances pouvant potentiellement faire l'objet d'avis de cotisation.
- 3.2 Entre janvier et mars 2022, les représentants de la Débitrice ont tenu plusieurs rencontres et échanges avec les principaux créanciers gouvernementaux, soit les Agences de revenus, la Ville de Montréal et la Ville de Laval, afin de notamment discuter et négocier différents paramètres et scénarios de distributions. Parmi les nombreux scénarios et paramètres explorés, celui de la mise en faillite de la Débitrice a été discuté.
- 3.3 À la connaissance du Contrôleur, une entente de principe est intervenue entre les Agences de revenu, Ville de Montréal, Ville de Laval et la Débitrice quant aux paramètres financiers d'un éventuel plan d'arrangement auquel participerait également certaines personnes et entités liées à la Débitrice (l'« **Entente de principe** »);
- 3.4 Le 7 mars 2022, les représentants de la Débitrice ont soumis aux représentants des principaux créanciers, une proposition des modalités principales envisagées pour le dépôt, le financement et la mise en œuvre d'un éventuel Plan d'arrangement; (les « **Modalités proposées** »).
- 3.5 Le 23 mars 2022, les représentants de la Débitrice ont participé à une rencontre en présentiel avec les représentants des principaux créanciers, afin de poursuivre les discussions sur les Modalités proposées;
- 3.6 Le 5 avril 2022, les procureurs de la Débitrice ont participé à une rencontre avec les procureurs de l'ARQ ainsi que les représentants du département des oppositions de l'ARQ, suivi d'une rencontre avec les représentants de l'ARQ et de l'ARC, afin de discuter des positions des parties et des Modalités proposées;

- 3.7 Le 6 avril 2022, par souci de transparence, le Contrôleur a contacté le procureur du Groupe El-Ad Groupe (Canada) inc., qui est l'un des codéfendeurs dans une procédure intentée par le Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest, ayant une créance litigieuse et non liquidée estimée, auprès de la Débitrice seulement, à plus de 25 millions de dollars, afin de l'informer des différents scénarios envisagés dont, notamment, celui de la mise en faillite possible de la Débitrice;
- 3.8 Le 13 avril 2022, le comité exécutif de la Ville de Montréal a adopté une résolution ratifiant l'Entente de principe ainsi que sa mise en œuvre.
- 3.9 Depuis la demande de prorogation de la suspension des procédures, la Débitrice s'était fixé les objectifs suivants :
- 3.9.1 Poursuivre les discussions et négociations avec les principaux créanciers et répondre à leurs diverses demandes en vue de finaliser les dernières étapes, afin de soumettre un Plan d'arrangement à l'ensemble des créanciers;
 - 3.9.2 Poursuivre les démarches, afin d'obtenir un financement pour un éventuel Plan d'arrangement qui sera soumis aux créanciers;
 - 3.9.3 Mettre en place un processus de traitement des réclamations en fonction de l'évolution des discussions et négociations avec les principaux créanciers;
 - 3.9.4 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.
- 3.10 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.
- 3.11 Considérant le délai de suspension des procédures qui arrive à échéance le 29 avril 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 un projet d'entente de Plan d'arrangement ou étudier la possibilité de mettre la Débitrice en faillite.

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} janvier au 31 mars 2022.

| | 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 | 828 | 30 000 | 29 172 |
| Autres | 1 559 | - | (1 559) |
| TOTAL DES DÉBOURS | 2 387 | 30 000 | 27 613 |
| VARIATION | (2 387) | - | (2 387) |

- 4.3 Puisque CLL ne détient que très peu d'actifs, l'essentiel du travail a été effectué dans le dossier de SBCI, 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 d'avril à septembre 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 sixième prorogation de l'Ordonnance initiale (amendée et refondue) jusqu'au 9 septembre 2022 afin de :
- 6.1.1 Poursuivre les discussions et négociations avec les principaux créanciers et répondre à leurs diverses demandes en vue de finaliser les dernières étapes du projet d'entente;
 - 6.1.2 Continuer les discussions avec les Créanciers gouvernementaux et créanciers éventuels, répondre à leurs diverses demandes en vue d'en arriver à un règlement qui permettrait de soumettre un plan de redressement profitable à l'ensemble des créanciers, le tout sous la supervision du Contrôleur et avec sa collaboration;
 - 6.1.3 Continuer les démarches aux fins d'obtenir un financement pour un éventuel Plan d'arrangement qui sera soumis aux créanciers;
 - 6.1.4 Mettre en place un processus de traitement des réclamations en fonction de l'évolution des discussions et négociations avec les principaux créanciers;

- 6.1.5 Étudier la possibilité de mettre la Débitrice en faillite; et
 - 6.1.6 Le cas échéant, élaborer 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 9 septembre 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 29 avril 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 9 septembre 2022.

ANNEXE A

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

SOUS-CELLÉ