

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 »

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

---

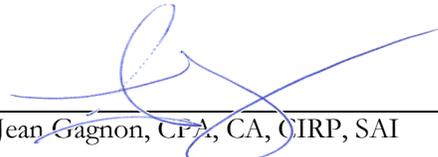
À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE EN CHAMBRE COMMERCIALE :

Dans le cadre de la présentation d'une requête pour obtenir, entre autres, une Ordonnance prorogeant la période de suspension des procédures, nous vous soumettons notre 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 octobre 2020.

RAYMOND CHABOT INC.  
Contrôleur

  
\_\_\_\_\_  
Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

## 1. INTRODUCTION

**1.1.1** Le présent rapport sur l'état des affaires et des finances de Constructions Louisbourg Ltée. (ci-après « CLL » ou la « Débitrice ») a pour objectif :

- 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;
- D'apporter un complément d'information à la requête formulée par CLL en vue de proroger le délai pour déposer un plan d'arrangement aux créanciers.

**1.1.2** Ainsi, le présent rapport abordera les éléments suivants :

- Mise en contexte (section 2);
- Gestes posés par le Contrôleur et la débitrice (section 3);
- Situation financière (section 4);
- Suivi des activités (section 5);
- Projections sur l'état de l'évolution de l'encaisse (section 6);
- Plan d'action proposé (section 7); et
- Conclusion (section 8).

## 2. MISE EN CONTEXTE

**2.1.1** CLL fait partie d'un groupe de plusieurs compagnies liées (ci-après le « Groupe ») dont le principal dirigeant direct ou indirect est monsieur Antonio Accurso.

**2.1.2** CLL œuvrait dans le domaine de la construction, plus précisément dans la construction de systèmes d'aqueduc et de réseau d'égouts, et dont le siège social est situé à Montréal.

**2.1.3** Les actionnaires de CLL sont Calabrian Holdings (Alta) Ltd. et 9054-9999 Québec inc., alors que l'administrateur est monsieur Antonio Accurso.

**2.1.4** À la suite de nombreuses poursuites intentées contre CLL ainsi que de nombreux avis de cotisation reçus des autorités fiscales, cette dernière 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 *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, et Raymond Chabot inc. a été nommée syndic à l'avis d'intention, avec l'autorisation de la Cour (ci-après le « Syndic »).

**2.1.5** 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.

**2.1.6** 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.

- 2.1.7** Malgré le ralentissement de certains développements imposés par la COVID-19, CLL ainsi que certaines sociétés du 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 ») un sommaire des actifs détenus par ces sociétés, conformément à l'engagement qui avait été pris à leur égard dans le cadre des négociations.
- 2.1.8** Cependant, considérant que le délai maximal de 6 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 *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (ci-après appelée « LACC »).
- 2.1.9** Le 16 juillet 2020, une Ordonnance initiale (amendée et refondue), en vertu de la LACC, a été émise, à la demande de la Débitrice. La portée de cette Ordonnance initiale se limitait à une période de 105 jours échéant le 29 octobre 2020. L'ordonnance amendée et refondue prévoyait également l'augmentation de la charge d'administration.

### **3. GESTES POSÉS PAR LE CONTRÔLEUR ET LA DÉBITRICE**

- 3.1.1** Depuis l'Ordonnance initiale (amendée et refondue) du 16 juillet 2020, nous avons, à l'aide des autres professionnels impliqués, posé les gestes suivants :
- Publication de l'Ordonnance initiale et des informations pertinentes sur le site Internet;
  - Envoi de l'avis d'une Ordonnance initiale aux créanciers connus;
  - Envoi de plusieurs avis de suspension de procédures;
  - Mises à jour de la liste des actifs par entités et établissement d'une fourchette de valeurs marchandes et transmission d'un rapport exhaustif aux principaux créanciers, comme plus amplement détaillé à la section 4.2 du présent rapport;
  - Nombreuses communications et rencontres virtuelles avec certains créanciers afin de discuter des éléments suivants, comme plus amplement détaillé à la section 4.3 du présent rapport :
    - Natures, points de contestation et établissement de leurs réclamations;
    - Analyses des éléments d'actifs du Groupe;
    - Pistes de règlement.
  - Analyse détaillée de l'ensemble des dossiers fiscaux pour les sociétés du Groupe, afin d'évaluer le passif pouvant résulter des nombreux avis de cotisations ou procédures en cours;
  - Mise à jour de la comptabilité, ce qui a permis de mieux définir le passif de CLL et permettre la préparation des déclarations d'impôts pour les années antérieures.

### **4. SITUATION FINANCIÈRE**

- 4.1.1** Nous présentons dans les sous-sections suivantes les résultats du travail effectué sur les éléments d'actifs et passifs de CLL.

4.1.2 Notre analyse a consisté essentiellement en la prise de renseignements et discussions portant sur les renseignements qui nous ont été fournis par la direction. Ce travail ne constitue pas un audit et conséquemment, nous n'exprimons aucune opinion quant aux valeurs mentionnées ci-après.

## 4.2 Actifs

4.2.1 Depuis le début de la restructuration, les professionnels au dossier, incluant le Contrôleur, ont consacré des efforts considérables à l'évaluation des actifs de la Débitrice et du Groupe.

4.2.2 Un sommaire des actifs non audité de la Débitrice est reproduit en Annexe B **sous scellé**.

4.2.3 Le tableau présenté à l'Annexe B **sous scellé** ainsi que plusieurs autres pièces justificatives ont été transmis à l'ARC et à l'ARQ le 19 juin 2020. Ces documents ont également été transmis aux représentants de la Ville de Montréal et de la Ville de Laval.

4.2.4 Le travail d'évaluation des actifs est rendu plus complexe, dans la mesure où les actifs d'autres entités du Groupe de sociétés dont la Débitrice fait partie doivent aussi être considérés.

4.2.5 À la suite de la réception des documents transmis le 19 juin 2020, les deux Agences du revenu ont soumis une première série de questions le 30 juillet 2020, par l'entremise du représentant de l'ARC. Cette liste de questions se retrouve à l'Annexe C **sous scellé**.

4.2.6 Considérant l'ampleur considérable du travail lié à la préparation des réponses aux questions de l'ARC (voir Annexe C **sous scellé**), la Débitrice a répondu à ces demandes le 13 septembre 2020. Cette réponse comporte près de 37 fichiers d'information, dont près de 500 pages de documents, d'une taille d'environ 20 mégabytes et est présentée à l'Annexe D **sous scellé**.

4.2.7 À la suite de nouvelles discussions et après avoir étudié les réponses du 13 septembre 2020, les créanciers gouvernementaux, par l'entremise du représentant de l'ARC, ont transmis une nouvelle série de questions le 5 octobre 2020, accordant à la Débitrice un délai jusqu'au 26 octobre 2020 pour y répondre. Cette liste de questions se retrouve à l'Annexe E **sous scellé**.

4.2.8 Au moment de rédiger le présent rapport, la préparation de cette réponse est sur le point d'être complétée. Cette réponse est presque complétée et comportera au moins 325 fichiers d'information, dont environ 4 000 pages et d'une taille d'environ 500 mégabytes.

4.2.9 À la lumière de ce qui précède, nous pouvons affirmer que le processus d'évaluation des actifs est maintenant substantiellement avancé.

## 4.3 Passifs

4.3.1 L'analyse des passifs de la Débitrice s'est activement poursuivie depuis juillet 2020.

4.3.2 En date des présentes, les principales réclamations auxquelles la Débitrice fait face sont les réclamations gouvernementales de l'ARC, l'ARQ, la Ville de Montréal, la Ville de Laval et le syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest.

4.3.3 Le tableau qui suit résume les principales réclamations contre la Débitrice en date du présent rapport :

Créancier	Montant
ARC	3 262 280
ARQ	9 925 364
Autres provinces	1 218 687
Ville de Laval	10 770 706
Ville de Montréal	10 092 876
Syndicat des copropriétaires du 1200 Ouest	25 168 229
Total	60 438 142

4.3.4 L'analyse de ces réclamations est complexifiée par la présence des facteurs suivants :

- 4.3.4.1 Elles sont complexes et elles sont toutes vigoureusement contestées par la Débitrice, qui conteste ces réclamations au moyen des voies procédurales et administratives applicables;
- 4.3.4.2 Elles se subdivisent en une série de plus petites réclamations, par exemple la réclamation de la Ville de Montréal qui porte sur 120 contrats différents et la réclamation de la Ville de Laval qui porte sur 84 contrats différents;
- 4.3.4.3 La Débitrice conteste également la constitutionnalité de la *Loi visant principalement la récupération de sommes payées injustement à la suite de fraudes ou de manœuvres dolosives dans le cadre de contrats publics*, R-2.2.0.0.3 (« Loi 26 »), sur laquelle s'appuient les réclamations des deux Villes;
- 4.3.4.4 La principale réclamation des Agences du revenu et des autres provinces, qui représente environ 35 % des réclamations totales des autorités fiscales mentionnées dans le tableau qui apparaît au paragraphe 4.3.3, fait l'objet d'une cause type qui procède devant les tribunaux et qui est rendue au niveau de la Cour d'appel fédérale;
- 4.3.4.5 Une autre réclamation importante de l'ARC et de l'ARQ résulte de cotisations estimatives émises en raison du retard de la Débitrice à produire ses déclarations pour certaines années, attribuable à la perte de son personnel comptable et aux nombreux enjeux auxquels elle a fait face au cours de la dernière décennie;
- 4.3.4.6 Certains crédits sont disponibles et doivent être appliqués en réduction des réclamations de la Ville de Laval et de la Ville de Montréal;
- 4.3.4.7 Enfin, compte tenu des liens qui existent entre les entités du Groupe et la Débitrice (ex. : avances intercorporatives) et dans l'objectif d'en arriver à un règlement global complet, les réclamations des créanciers gouvernementaux contre certaines des entités du Groupe doivent aussi être examinées. Un tableau récapitulatif est présenté à l'Annexe F **sous scellé**.

4.3.5 Depuis le début de la restructuration, la Débitrice s'est fixée les objectifs suivants :

- 4.3.5.1 Examiner dans le détail chacune des réclamations des autorités gouvernementales, en obtenant au besoin les précisions requises de celles-ci;
- 4.3.5.2 Présenter aux autorités gouvernementales la position de la Débitrice à l'encontre de chacune de leurs réclamations, par écrit en ce qui concerne l'ARC et l'ARQ, ce qui a été complété le 31 juillet 2020;
- 4.3.5.3 Entreprendre des pourparlers préliminaires avec chacun des créanciers gouvernementaux pour évaluer la possibilité d'un règlement global avant le dénouement de tous les litiges en cours;
- 4.3.5.4 Produire aux deux Agences du revenu, au plus tard le 27 octobre 2020, les déclarations fiscales en retard, de sorte que les cotisations estimatives émises soient remplacées par des cotisations fondées sur la réalité.

4.3.6 Ce processus est maintenant substantiellement avancé avec l'ARC, l'ARQ et la Ville de Laval.

4.3.7 En ce qui concerne l'ARC et l'ARQ, les rencontres virtuelles suivantes ont eu lieu depuis juillet 2020, impliquant les personnes suivantes, en plus des représentants de la Débitrice :

Date	Intervenants gouvernementaux
29 juillet 2020	Avocats de l'ARC et de l'ARQ
20 août 2020	Avocats de l'ARC et de l'ARQ
2 septembre 2020	Avocats et fonctionnaires de l'ARC et de l'ARQ
15 septembre 2020	Avocat de l'ARC
24 septembre 2020	Avocats et fonctionnaires de l'ARC et de l'ARQ
1 octobre 2020	Avocat de l'ARC

4.3.8 En ce qui concerne la Ville de Montréal, il s'agit d'une réclamation plus récente.

4.3.9 En fonction de l'avancement des discussions avec les trois autres créanciers gouvernementaux, les représentants de la Débitrice ont communiqué par courriel avec la représentante de la Ville de Montréal, le 2 septembre et le 5 octobre 2020, pour amorcer le processus décrit au paragraphe 4.3.5 qui précède. Une copie des deux courriels est présentée à l'Annexe G **sous scellé**.

4.3.10 La représentante de la Ville de Montréal a alors avisé les représentants de la Débitrice qu'elle serait prête à amorcer le processus à la mi-octobre et une première rencontre a eu lieu le 20 octobre 2020, de sorte que le processus avec la Ville de Montréal est maintenant amorcé.

4.3.11 Considérant ce qui précède, la Débitrice est confrontée aux trois options suivantes :

- a) demander la suspension du présent processus de restructuration, en attendant le dénouement des principaux litiges, incluant la cause-type se rapportant à la principale réclamation des autorités fiscales;
- b) demander la mise en place d'un processus de réclamations (*claims process*);
- c) tenter de soumettre une offre globale à ses créanciers, tenant compte des forces et faiblesses des réclamations de chacun.

4.3.12 La Débitrice privilégie le troisième scénario et une offre globale sera prochainement en préparation.

4.3.13 Advenant un scénario où la Débitrice est incapable de conclure une entente globale avec ses créanciers, à l'intérieur de la prorogation demandée, celle-ci entend demander une nouvelle prorogation ainsi que la mise en place d'un processus de réclamations (*claims process*).

## 5. SUIVI DES ACTIVITÉS

5.1.1 Conformément à la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, nous avons exercé une surveillance des affaires et finances de la Débitrice.

5.1.2 Vous trouverez ci-dessous une comparaison entre les variations réelles et projetées de l'encaisse pour la période du 8 juillet au 30 septembre 2020.

	Réel (non audité)	Prévision (non audité)	Écart (non audité)
	\$	\$	\$
RECETTES			
Avances d'un tiers	3 500	148 745	(145 245)
TOTAL DES RECETTES	<u>3 500</u>	<u>148 745</u>	<u>(145 245)</u>
DÉBOURS			
Honoraires professionnels	29 840	150 000	120 160
TOTAL DES DÉBOURS	<u>29 840</u>	<u>150 000</u>	<u>120 160</u>
VARIATION	<u>(26 340)</u>	<u>(1 255)</u>	<u>(25 085)</u>

5.1.3 Les écarts liés aux déboursés correspondent essentiellement à des écarts temporaires.

## 6. PROJECTIONS SUR L'ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

6.1.1 Nous joignons, à l'Annexe A, les projections sur l'évolution de l'encaisse pour les mois d'octobre 2020 à mars 2021.

6.1.2 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.

## 7. PLAN D'ACTION PROPOSÉ

7.1.1 La Débitrice demande une première prorogation de l'Ordonnance initiale (amendée et refondue) jusqu'au 31 mars 2021 afin de :

- Poursuivre les discussions avec les différents créanciers et 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;

- Poursuivre l'analyse des réclamations à l'égard de la Débitrice;
- Examiner et analyser la situation financière et les transactions passées;
- Soumettre une offre de règlement aux créanciers le plus rapidement possible et initier par la suite des pourparlers plus concrets;
- 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.

**7.1.2** 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 31 mars 2021 inclusivement est nécessaire.

## **8. CONCLUSION**

**8.1.1** Considérant, notamment, ce qui suit :

- La Débitrice est présentement dans l'incapacité de faire face à ses obligations au fur et à mesure de leur échéance;
- 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;
- L'Ordonnance initiale (amendée et refondue) expire le 29 octobre 2020;
- 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.

**8.1.2** 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 31 mars 2021.

**ANNEXE A**

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE**



**NOTES COMPLÉMENTAIRES**  
**AU 27 OCTOBRE 2020**

(non vérifié – voir rapport du Contrôleur proposé)

**1. OBJET DE L'ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE**

Les livres et registres de la Débitrice sont incomplets et les registres comptables ne sont pas à jour, c'est pourquoi l'état de l'évolution de l'encaisse a été préparé par la direction de la Débitrice à partir de bilans estimatifs et surtout en fonction d'hypothèses conjecturales pour ce qui a trait aux résultats.

Le but de ces projections est de présenter au Tribunal une information financière prospective dans le cadre d'une requête pour l'émission d'une Ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*. Il est à signaler que ces informations risquent de ne pas convenir à d'autres fins.

L'état de l'évolution de l'encaisse a été préparé en fonction d'hypothèses qui reflètent les lignes de conduite que la direction de la Débitrice a prévu adopter pour les mois d'octobre 2020 à mars 2021, compte tenu de l'ensemble des conditions économiques qui, de l'avis de la direction, sont les plus probables, mais surtout en fonction des hypothèses conjecturales qui cadrent avec l'objet des projections, mais qui ne sont pas nécessairement les plus probables.

Étant donné que ces projections sont fondées sur des hypothèses concernant des événements à venir, les résultats réels différeront des renseignements présentés (même si les hypothèses conjecturales se réalisent), et les écarts pourront être importants.

**2. CONTINUITÉ DE L'EXPLOITATION**

Le présent état de l'évolution de l'encaisse a été préparé dans la perspective d'une liquidation.

**3. HYPOTHÈSES CONJECTURALES ET PROBABLES**

L'état de l'évolution de l'encaisse repose surtout sur des hypothèses conjecturales qui sont énoncées ci-après.

**3.1. Recettes**

*AVANCES D'UN TIERS*

Les avances d'un tiers proviennent d'une société liée.

**3.2. Débours**

*HONORAIRES PROFESSIONNELS*

Estimés en fonction de l'expérience et payables sur réception de la facture.

**4. FACTEURS DE RISQUE RELIÉS À LA RÉALISATION DES PROJECTIONS**

La réalisation des projections dépend notamment :

- de la capacité de la Débitrice à combler le déficit projeté de l'encaisse pour la période par des sources externes.

**ANNEXE B**

**SOMMAIRE DES ACTIFS NON-AUDITÉ DE LA DÉBITRICE**

**SOUS SCELLÉ**

ANNEXE C

SÉRIE DE QUESTIONS DE L'ARC ET L'ARQ DU 30 JUILLET 2020

SOUS SCELLÉ

**ANNEXE D**

**RÉPONSES DU 13 SEPTEMBRE 2020 À LA SÉRIE DE QUESTIONS DE L'ARC  
ET DE L'ARQ DU 30 JUILLET 2020**

**SOUS SCELLÉ**

**ANNEXE E**

**SÉRIE DE QUESTIONS DE L'ARC ET L'ARQ DU 5 OCTOBRE 2020**

**SOUS SCELLÉ**

**ANNEXE F**

**TABLEAU SOMMAIRE DES CRÉANCES GOUVERNEMENTALES DE CERTAINES  
ENTITÉS DU GROUPE**

**SOUS SCELLÉ**

**ANNEXE G**

**COMMUNICATIONS AVEC LA REPRÉSENTANTE DE LA VILLE DE MONTRÉAL**

**SOUS SCELLÉ**