

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
N° COUR : 500-11-058438-207

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 :**

**SIMARD-BEAUDRY CONSTRUCTION INC.,**  
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 »

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

---

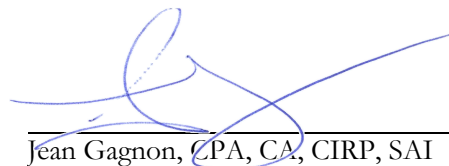
À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE EN CHAMBRE  
COMMERCIALE :

Dans le cadre de la présentation d'une demande pour obtenir une Ordonnance prorogeant la période de suspension des procédures ainsi qu'une Ordonnance autorisant la vente d'un immeuble, nous vous soumettons notre troisième 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 16 juin 2021.

RAYMOND CHABOT INC.  
Contrôleur



---

Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

## 1. INTRODUCTION

- 1.1 Le présent rapport sur l'état des affaires et des finances de Simard-Beaudry Construction inc. (ci-après « SBC » 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 requête formulée par SBC en vue de proroger le délai pour déposer un plan d'arrangement aux créanciers;
  - 1.1.3 D'apporter un complément d'information quant à la transaction envisagée de la vente d'un immeuble appartenant à la Débitrice.
- 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);
  - Transaction envisagée (section 6);
  - Plan d'action proposé (section 7); et
  - Conclusion (section 8).

## 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* 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 SBC 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 »).
- 2.3 Le 6 février 2020, à la demande de SBC, 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 SBC 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, SBC 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 » et avec l'ARC, les « Agences de 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 6 mois expirait le 9 juillet 2020 pour déposer une proposition concordataire, SBC 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 »).
- 2.7 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 et 9 avril 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 21 juin 2021.

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

- 3.1 Depuis l'Ordonnance de prorogation de la suspension des procédures du 9 avril 2021, nous avons, avec l'aide des autres professionnels impliqués, posé les gestes suivants :
  - 3.1.1 Publication de l'Ordonnance de prorogation de la suspension des procédures et des informations pertinentes sur le site Internet du Contrôleur;
  - 3.1.2 Transmission de documents demandés relativement aux déclarations d'impôts produites;
  - 3.1.3 Préparation et finalisation d'un premier projet de lettre d'intention (ci-après « Term sheet »).
- 3.2 Transmission, le 23 avril 2021, d'un projet de Term sheet aux représentants de l'ARC, l'ARQ, ainsi qu'aux représentants des villes de Montréal et de Laval.
- 3.3 Rencontre virtuelle, le 26 avril 2021, avec les représentants de l'ARC et l'ARQ, concernant des discussions préliminaires au sujet du projet de Term sheet.
- 3.4 Suivi, le 13 mai 2021, auprès des représentants de l'ARC et l'ARQ quant à planification d'une rencontre afin de, notamment, discuter du projet de Term sheet.
- 3.5 Réception, le 14 mai 2021, de réponses des représentants de l'ARC et l'ARQ à l'effet que l'analyse du projet de Term sheet est actuellement en cours et nécessitera quelques semaines supplémentaires, qui risque de se prolonger au-delà du 21 juin 2021. Ces délais s'expliquent entre autres par le fait que l'ARC et l'ARQ poursuivent le traitement des déclarations d'impôts produites par la débitrice pour les années 2014 et 2015.
- 3.6 Discussions avec les représentants de la ville de Montréal le 31 mai 2021, concernant le projet de Term sheet.

- 3.7 Le 15 juin 2021, des données comptables électroniques ont été fournies à l'ARC afin de permettre à cette dernière de poursuivre sa vérification des déclarations fiscales pour les années 2014 et 2015.
- 3.8 Depuis la demande de prorogation de la suspension des procédures, la Débitrice s'était fixé les objectifs suivants :
- 3.8.1 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;
- 3.8.2 Soumettre un projet de Term sheet aux créanciers le plus rapidement possible;
- 3.8.3 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.
- 3.9 À la lumière de ce qui précède, nous pouvons affirmer que le plan d'action établi a substantiellement avancé.
- 3.10 Considérant le délai de suspension des procédures qui arrive à échéance le 21 juin 2021 et l'avancement des négociations avec les principaux créanciers, la Débitrice privilégie la poursuite des pourparlers avec ces derniers dans le but de soumettre une offre globale aux créanciers au cours des prochains mois.

#### 4. SUIVI DES ACTIVITÉS

- 4.1 Conformément à la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, nous avons exercé une surveillance des affaires et finances de la Débitrice.
- 4.2 Vous trouverez ci-dessous une comparaison entre les variations réelles et projetées de l'encaisse pour la période du 26 mars au 31 mai 2021.

	Réel (non audité)	Prévision (non audité)	Écart (non audité)
	\$	\$	\$
<b>RECETTES</b>			
Effet à recevoir	933 318	933 333	(15)
Revenus locatifs	44 080	42 000	2 080
Autres	3 440	-	3 440
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>980 838</b>	<b>975 333</b>	<b>5 505</b>
<b>DÉBOURS</b>			
Salaires, vacances et charges sociales	32 339	48 960	16 621
Frais généraux et d'administration	41 059	18 339	(22 720)
Honoraires professionnels	258 591	200 000	(58 591)
<b>TOTAL DES DÉBOURS</b>	<b>331 989</b>	<b>267 299</b>	<b>(64 690)</b>
<b>VARIATION</b>	<b>648 849</b>	<b>708 034</b>	<b>(59 185)</b>

- 4.3 De manière générale, les variations réelles de l'encaisse se sont avérées comme prévu aux prévisions. L'écart au niveau des honoraires professionnels est essentiellement dû au travail effectué à la préparation et à la finalisation du projet de Term sheet.

## **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 juillet à octobre 2021.
- 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. TRANSACTION ENVISAGÉE**

- 6.1 Comme exposé dans un précédent rapport, la Débitrice est propriétaire d'un immeuble sis au 821, route 329, à Lachute. L'immeuble est, pour l'essentiel, une carrière de pierres, dont la principale ressource pouvant y être exploitée est le granite. La Débitrice n'a pas exploité ladite carrière depuis au moins vingt ans et celle-ci constitue un bien excédentaire inutilisable. Qui plus est, les divers permis permettant son exploitation n'ayant pas été renouvelés, la carrière ne peut être exploitée à l'heure actuelle.
- 6.2 Le 12 mars 2021, la Débitrice, par le biais du Contrôleur, a reçu une offre non sollicitée d'un acquéreur potentiel.
- 6.3 Le 31 mai 2021, après certaines discussions entre les parties impliquées, une offre d'achat amendée a été produite, ayant pour effet de, notamment, bonifier le prix de vente.
- 6.4 Dans les circonstances, le Contrôleur est d'avis que l'acceptation de l'offre d'achat amendée est avantageuse pour l'ensemble des parties prenantes, considérant notamment le montant offert, mais également les économies liées aux mesures conservatoires (assurances, électricité, etc.).
- 6.5 Un sommaire de l'offre d'achat amendée est présenté à l'Annexe B **sous-scellé** du présent rapport.

## **7. PLAN D'ACTION PROPOSÉ**

- 7.1 La Débitrice demande une troisième prorogation de l'Ordonnance initiale (amendée et refondue) jusqu'au 26 octobre 2021 afin de :
- 7.1.1 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 de redressement profitable à l'ensemble des créanciers;
- 7.1.2 Mettre en place un processus de traitement des réclamations en fonction de l'évolution des discussions et négociations avec les créanciers principaux;
- 7.1.3 Finaliser la transaction envisagée relativement à la vente de l'immeuble situé à Lachute;

- 7.1.4 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.
- 7.2 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 26 octobre 2021 inclusivement est nécessaire.

## **8. CONCLUSION**

- 8.1 Considérant, notamment, ce qui suit :
  - 8.1.1 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;
  - 8.1.2 Le délai prorogeant la période de suspension expire le 21 juin 2021;
  - 8.1.3 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.
- 8.2 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 26 octobre 2021.

ANNEXE A

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

SOUS-SCELLÉ

**ANNEXE B**

**SOMMAIRE DE L'OFFRE D'ACHAT AMENDÉE**

**SOUS-SCELLÉ**