

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 »

**QUATRIÈME 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 quatrième 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 18 octobre 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 le Contrôleur pour et au nom de SBC 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* 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, 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 *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 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 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 six 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, 9 avril et 21 juin 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 26 octobre 2021.

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

- 3.1 Depuis l'ordonnance de prorogation de la suspension des procédures du 21 juin 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 Finalisé la transaction de vente de la carrière située à Lachute;
  - 3.1.3 Participé à des discussions et rencontres avec les principaux créanciers au sujet du premier projet de lettre d'intention qui avait été soumis aux principaux créanciers le 23 avril 2021 (ci-après « Term sheet »);
  - 3.1.4 Participé à une rencontre, le 16 juillet 2021, avec les représentants de l'ARC et l'ARQ.
- 3.2 Le 7 septembre 2021, la Débitrice a transmis les réponses à la demande de renseignements de l'ARC datée du 23 août 2021 et relative à la vérification des déclarations d'impôt pour les exercices fiscaux 2014 et 2015.
- 3.3 Le 15 septembre 2021, les représentants de la Débitrice et le Contrôleur ont rencontré les représentants de l'ARC, de l'ARQ, de la Ville de Montréal et de la Ville de Laval, afin d'être informé de la position préliminaire de ces créanciers quant au projet de Term sheet qui leur avait été soumis le 23 avril 2021;.
- 3.4 De plus, depuis l'ordonnance de prorogation de la suspension des procédures du 21 juin 2021, la Débitrice et le Contrôleur ont appris qu'un terrain d'une valeur importante appartenant à 1111 St-Laurent S.E.C. (une des sociétés du Groupe) (le « Terrain ») fait l'objet des publications suivantes :
  - 3.4.1 Un Avis d'imposition d'une réserve en vertu de l'article 79 de la *Loi sur l'expropriation*, en faveur du Procureur général du Québec (agissant pour le Ministre des Transports pour le compte de la Caisse de dépôt et placement du Québec);
  - 3.4.2 Un Avis d'assujettissement d'immeubles au droit de préemption conformément aux articles 151.1 et ss. de l'Annexe C de la Charte de la Ville de Montréal, Métropole du Québec, RLRQ, c. C-11.4.
- 3.5 Considérant l'impact que les publications ci-haut décrites pourraient avoir sur l'obtention d'un financement pour un plan d'arrangement éventuel, les procureurs de la Débitrice ont informé les représentants des principaux créanciers de l'existence de ces publications.

- 3.6 Depuis la demande de prorogation de la suspension des procédures, la Débitrice s'était fixé les objectifs suivants :
- 3.6.1 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;
  - 3.6.2 Mettre en place un processus de traitement des réclamations en fonction de l'évolution des discussions et négociations avec les créanciers principaux;
  - 3.6.3 Finaliser la transaction envisagée relativement à la vente de l'immeuble situé à Lachute;
  - 3.6.4 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.
- 3.7 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.
- 3.8 À la lumière de ce qui précède, nous pouvons affirmer que le plan d'action établi a substantiellement avancé.
- 3.9 Considérant le délai de suspension des procédures qui arrive à échéance le 26 octobre 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 le Term sheet dans les prochaines semaines.

#### 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 1<sup>er</sup> juin au 30 septembre 2021.

	Réel (non audité)	Prévision (non audité)	Écart (non audité)
	\$	\$	\$
<b>RECETTES</b>			
Revenus locatifs	110 200	84 000	26 200
Vente d'actif excédentaire	-	700 000	(700 000)
Autres	14 034	-	14 034
<b>TOTAL DES RECETTES</b>	<b>124 234</b>	<b>784 000</b>	<b>(659 766)</b>
<b>DÉBOURS</b>			
Salaires, vacances et charges sociales	57 048	97 919	40 871
Frais généraux et d'administration	78 554	73 357	(5 198)
Taxes foncières	609 626	-	(609 626)
Autres	180 000	-	(180 000)
Honoraires professionnels	328 648	400 000	71 352
<b>TOTAL DES DÉBOURS</b>	<b>1 253 877</b>	<b>571 275</b>	<b>(682 601)</b>
<b>VARIATION</b>	<b>(1 129 643)</b>	<b>212 725</b>	<b>(1 342 367)</b>

- 4.3 Il ressort de ce tableau, les éléments suivants :
- 4.3.1 L'écart au niveau de la vente d'actif excédentaire est temporaire. La signature de l'acte de vente de la carrière située à Lachute a eu lieu le 30 septembre 2021. En date du présent rapport, le solde du prix de vente a été encaissé par le Contrôleur;
  - 4.3.2 Les déboursés totalisant 609 626 \$ sont relatifs au paiement des taxes foncières à la Ville de Montréal pour le Terrain. Comme mentionné ci-dessus, le Terrain appartient à 1111 St-Laurent S.E.C., qui ne possède aucune liquidité, et est détenu en garantie par l'ARC. Sa valorisation a été considérée dans le projet de Term Sheet et le paiement de ces taxes avait pour but de retirer l'avis de vente pour défaut de paiement de taxes;
  - 4.3.3 Le déboursé de 180 000 \$ représente une avance faite à GVA Red Maple Ent. inc. dans le but de participer à un processus d'arbitrage, afin de tenter de résoudre un différend et de protéger par le fait même une créance d'environ 3,6 millions \$. En date du présent rapport, le dossier n'a toujours pas été réglé.

## 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'octobre 2021 à janvier 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 quatrième prorogation de l'Ordonnance initiale (amendée et refondue) jusqu'au 31 janvier 2022 afin de :
  - 6.1.1 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;
  - 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 Mettre en place un processus de traitement des réclamations en fonction de l'évolution des discussions et négociations avec les créanciers principaux;
  - 6.1.5 Entamer les démarches en vue de l'obtention d'un financement pour un éventuel Plan d'arrangement;
  - 6.1.6 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.
- 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 31 janvier 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 26 octobre 2021;
  - 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 31 janvier 2022

ANNEXE A

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

SOUS-SCELLÉ