

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
N° DE COUR : 500-11-022070-037

COUR SUPÉRIEURE

(Siégeant à titre de tribunal désigné en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*)

DANS L'AFFAIRE DU PLAN
D'ARRANGEMENT DE :

Les Boutiques San Francisco Incorporées,
Les Ailes de la Mode Incorporées et Les
Éditions San Francisco Incorporées,
sociétés dûment constituées selon les lois
canadiennes, ayant leur principale place
d'affaires au :

50 rue de Lauzon
Boucherville QC J4B 1E6

Débitrices

– et –

RICHTER & ASSOCIÉS INC.

Contrôleur

TROISIEME RAPPORT DU CONTRÔLEUR DESIGNÉ
SUR LA SITUATION FINANCIÈRE DES DÉBITRICES
(Le 19 février 2004)

I. INTRODUCTION

1. Le 17 décembre 2003, Les Boutiques San Francisco Incorporées, Les Ailes de la Mode Incorporées et Les Éditions San Francisco Incorporées (ci-après collectivement appelées les « Débitrices ») ont déposé à la Cour Supérieure du Québec une requête visant l'émission d'une ordonnance initiale conformément aux dispositions de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (ci-après appelée « LACC »). Le même jour, l'Honorable Clément Gascon a émis une ordonnance initiale (ci-après appelée « Ordonnance Initiale ») nommant *inter alia* Richter & Associés Inc. à titre de contrôleur (ci-après appelée « Contrôleur »);
2. Le 15 janvier 2004, les Débitrices ont déposé une requête pour obtenir une prorogation de délai pour déposer le Plan d'Arrangement et le même jour, l'Honorable Clément Gascon a rendu une ordonnance prolongeant l'Ordonnance Initiale jusqu'au 16 mars 2004. Cette ordonnance (ci-après appelée l'« Ordonnance Initiale Modifiée ») inclut des conclusions qui n'apparaissaient pas à l'Ordonnance Initiale;
3. Lors de l'audition du 15 janvier dernier, les Débitrices ont déposé à la Cour un plan d'affaires détaillé établissant les mesures qui seraient entreprises afin que les Débitrices redeviennent profitables. Ce plan de redressement comprend entre autres la vente de la bannière Boutiques San Francisco;

4. Le 13 février 2004, les Débitrices ont déposé une requête pour être autorisées à vendre les éléments d'actifs de 33 des 36 boutiques de la bannière Boutiques San Francisco et le même jour, l'Honorable Clément Gascon a rendu une ordonnance autorisant la vente envisagée;
5. Le même jour, la vente fut complétée et la transaction contemplée fut consommée;
6. Le magasin San Francisco situé rue Ste-Catherine à Montréal (le "Magasin Ste-Catherine") est un des emplacements n'ayant pas fait l'objet de la vente mentionnée précédemment;
7. Le troisième rapport du Contrôleur vise à informer la Cour et à lui faire rapport relativement à la vente des éléments d'actif relatifs à cet emplacement;
8. À moins d'indication contraire, les montants apparaissant au présent rapport sont exprimés en dollars canadiens;
9. Nous devons toutefois prévenir la Cour que le Contrôleur n'a pas effectué d'enquête ou de vérification des livres et registres des Débitrices et, par conséquent, il ne peut émettre d'opinion en ce qui a trait à l'exactitude ou au caractère exhaustif de l'information contenue au présent rapport. Les renseignements faisant l'objet du présent rapport proviennent des livres et registres mis à la disposition du Contrôleur et de discussions avec les dirigeants des Débitrices;

II. VENTE DU MAGASIN STE-CATHERINE

• Description des événements

10. Le ou vers le 29 janvier 2004 les dirigeants de Boutiques San Francisco Incorporées (ci-après appelée «BSF») ont contacté leur courtier, Oberfeld Snowcap qui est spécialisé dans la recherche et la location d'emplacements dans le secteur du commerce de détail, afin de déterminer s'il pouvait identifier des acheteurs qui pourraient être intéressés à se porter acquéreurs des éléments d'actif du Magasin Ste-Catherine;
11. Oberfeld Snowcap a convenu d'une rémunération avec les dirigeants de BSF dans l'éventualité où BSF accepterait une offre qu'il leur aurait présentée, sans toutefois que ne lui soit accordée d'exclusivité;
12. Dans l'intervalle et compte tenu de la publicité qu'ont procuré les différents reportages dans les médias ayant immédiatement suivi l'annonce de la vente de 33 des 36 boutiques de BSF à Boutique Marie Claire Inc. et l'exclusion du Magasin Ste-Catherine, plusieurs acheteurs potentiels ainsi qu'un deuxième courtier spécialisé dans le secteur du détail (Michael Parker & Associates Inc.) ont contacté le Contrôleur et BSF afin de leur faire part de leurs intentions de se porter acquéreurs des éléments d'actif de cet emplacement;
13. Les dirigeants de BSF ont convenu avec ce courtier d'une rémunération identique à celle convenue avec Oberfeld Snowcap. Encore une fois, aucune exclusivité ne fut consentie à ce courtier;

14. Pendant la période du 2 au 6 février 2004, les offres suivantes ont été reçues par les dirigeants de BSF :

Offrant	Date	Montant
La Senza Inc. (Michael Parker & Associates Inc.)	2 février 2004	200 000 \$
Le Château Inc. (Oberfeld Snowcap)	2 février 2004	75 000 \$
Children's Place (Oberfeld Snowcap)	6 février 2004	225 000 \$

15. L'offre d'achat la plus élevée (225 000 \$) n'était assortie d'aucune condition autre que le transfert du bail;
16. De l'avis du Contrôleur et des dirigeants de BSF, cette offre était pour un montant inférieur à la valeur marchande de cet emplacement;
17. En conséquence, les dirigeants de BSF en collaboration avec le Contrôleur ont dressé une liste des acheteurs potentiels les plus susceptibles d'être intéressés à se porter acquéreurs de cet emplacement et un processus formel d'appel d'offres a été initié;
18. Les dirigeants de BSF en collaboration avec le Contrôleur, ont préparé une lettre d'invitation à soumettre une offre d'achat et ont préparé un document d'information comprenant une description du Magasin Ste-Catherine, des photos du magasin, ainsi que certaines informations pertinentes contenues dans le bail;
19. Le 9 février 2004, les dirigeants de BSF ont fait parvenir cette invitation à 29 acheteurs potentiels (dont ceux ayant déjà manifesté un intérêt ou transmis une offre). Les acheteurs potentiels ont été invités à présenter une offre d'achat au plus tard le 13 février 2004 à midi;
20. La date du 13 février 2004 a été retenue puisqu'elle correspondait à la date prévue pour la clôture de la transaction avec Boutique Marie Claire Inc. et que suite à cette transaction, BSF devait cesser d'utiliser le nom "San Francisco";
21. L'invitation à présenter une offre d'achat spécifiait que l'offre idéale devrait contenir les informations suivantes :
- prix d'achat payable à la clôture de la transaction
 - occupation immédiate
 - offre conditionnelle uniquement au transfert du bail
 - période de vérification diligente qui n'excéderait pas cinq jours ouvrables;
22. À la suite à cet appel d'offres, deux acheteurs potentiels ont contacté les dirigeants de BSF afin d'obtenir une copie complète du bail qui leur a été remis respectivement le 11 et le 12 février 2004;

23. Le 13 février 2004, les offres suivantes ont été reçues par BSF lesquelles peuvent être résumées comme suit :

Offrant	Montant	Condition(s)
La Senza Inc.	415 000 \$	Cession du bail
9090-2255 Québec Inc. (Boutique Jacob Inc.)	410 000 \$	Vérification diligente (sept jours) Cession du bail
Children's Place	225 000 \$	Cession et prolongation du bail

24. La seule condition contenue à l'offre de 415 000 \$ est la cession du bail en faveur de l'offrant et l'offre prévoit le paiement du prix d'achat à la clôture de la transaction et une occupation immédiate;
25. L'offre de 410 000 \$ était sujette à une période de vérification diligente de sept jours durant laquelle l'offrant pouvait retirer son offre et la date de clôture de la transaction et d'occupation prévue à cette offre était le 27 février 2004;
26. Compte tenu que La Senza Inc. est représentée par Michael Parker & Associates Inc. et que ce courtier avait initialement convenu d'une commission payable par BSF dans l'éventualité où il trouverait un acheteur, les dirigeants de BSF ont d'abord voulu s'assurer avec La Senza Inc. que l'offre soumise était nette de toute commission et que La Senza Inc. demeurerait responsable de toute commission qui pourrait être due à Michael Parker & Associates Inc., ce qui fut confirmé par la Senza Inc. le jour même;
27. Aussi, le 13 février 2004, l'offre de La Senza Inc. a été acceptée par BSF et a été entérinée par le conseil d'administration de BSF le 16 février 2004;
28. Selon l'Ordonnance Initiale Modifiée, l'offre de La Senza requiert l'approbation du syndicat bancaire et de la Cour;
29. BSF a demandé le consentement du syndicat bancaire pour procéder à cette transaction et anticipe une réponse de leur part avant la tenue de l'audition prévue le 23 février 2004 ;
30. Le Contrôleur comprend que les procureurs de La Senza Inc. s'occupent d'obtenir du locateur l'autorisation de céder le bail;
31. Plus tard dans la journée du 13 février 2004, et après l'acceptation par BSF de l'offre de La Senza Inc, 9090-2255 Québec Inc. (Boutique Jacob Inc.) a soumis une nouvelle offre au montant de 450 000 \$, offre qui contient les mêmes conditions que celles contenues dans l'offre soumise dans le cadre du processus d'appel d'offres et telles que décrites précédemment;
32. Enfin, le 18 février 2004, Boutique Jacob Inc. a soumis une nouvelle offre cette fois au montant de 515 000 \$ (net de commission), sans autre condition que le transfert du bail et prévoyant la date de clôture et d'occupation le 20 février 2004 (date d'expiration de l'offre);

• **Conclusion**


33. BSF a d'abord entrepris des démarches pour trouver un acheteur pour la vente du Magasin Ste-Catherine;
34. Devant l'intérêt manifesté, un processus formel d'appel d'offres fut mis en place, avec le concours du Contrôleur;
35. Le Contrôleur est satisfait que les acheteurs potentiels pouvant permettre une transaction à brève échéance ont été identifiés;
36. Dans le cadre de ce processus d'appel d'offres, trois offres ont été reçues dans le délai prescrit;
37. En plus du fait que l'offre de La Senza Inc. était la plus élevée, cette offre était plus avantageuse en ce qu'elle ne prévoyait pas de période de vérification diligente, c'est-à-dire que la clôture de la transaction se ferait immédiatement après l'acceptation par le locateur de la cession du bail, ce qui, de l'avis des dirigeants de BSF, pourrait être obtenu très rapidement;
38. En conséquence, l'offre de La Senza Inc. a été acceptée par BSF et l'acceptation de cette offre a été entérinée par le conseil d'administration de BSF le 16 février 2004;
39. Le Contrôleur reconnaît l'existence d'une offre supérieure à celle de La Senza Inc., mais considère qu'il existe des risques inhérents à une éventuelle réouverture d'appel d'offres et constate la nécessité de disposer de cet actif et de clore une transaction dans les plus brefs délais;

• **Recommandation**

40. Le Contrôleur reconnaît le processus d'appel d'offres suivi et l'acceptation de l'offre de La Senza Inc. par BSF et son conseil d'administration. En conséquence, le Contrôleur est satisfait de l'offre soumise par La Senza Inc. et en recommande l'approbation par le Tribunal, celle-ci étant sujette au consentement du syndicat bancaire.

FAIT À MONTRÉAL, ce 19 février 2004.

RICHTER & ASSOCIÉS INC.
Contrôleur nommé par le Tribunal



Par : Benoit Gingues, CA