

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
N° DE DIVISION : 01-LONGUEUIL
N° DE COUR : 505-11-013661-157
N° DE DOSSIER : 41-343832

COUR SUPÉRIEURE
En matière de faillite et d'insolvabilité

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS
SÉQUESTRE DE:

Brise de Mer Inc., société dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège social au 104 avenue Liberté en la ville de Candiac, province de Québec, J5R 6X1

Débitrice

-et-

RICHTER GROUPE CONSEIL INC.

Séquestre

RAPPORT FINAL DU SÉQUESTRE SUR LES AFFAIRES DE LA DÉBITRICE
(Articles 246(3) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

Par la présente, Richter Groupe Conseil Inc. (« Richter »), en sa qualité de Séquestre aux biens de la Débitrice, fait rapport à la Cour de ce qui suit :

I. INTRODUCTION

1. La Débitrice est une société incorporée qui exploitait une usine de transformation de fruits de mer à Saint-Jean-sur-Richelieu ainsi qu'un fumoir de poisson et de viande de gibier situé à Sainte-Marguerite.
2. En juin 2015, la Débitrice a cessé ses opérations de transformation de fruits de mer à Saint-Jean-sur-Richelieu ainsi que les opérations de fumage à Sainte-Marguerite.

II. PROCÉDURES LÉGALES

3. Le 28 septembre 2015, cette Cour a fait droit à une requête de Banque de Développement du Canada (« BDC ») et prononcé une ordonnance (l'« Ordonnance ») nommant Richter Groupe Conseil Inc., Benoît Gingues, CPA, CA, CIRP, responsable de l'actif à titre de séquestre relativement à certains actifs de la Débitrice plus amplement décrits dans l'Ordonnance (les « Biens ») et conférant au Séquestre les pouvoirs prévus aux conclusions de l'Ordonnance, le tout conformément aux articles 243 et suivants de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« LFI »).
4. Le Séquestre a obtenu, entre autres, les pouvoirs de prendre possession et de sécuriser les Biens, de même que le pouvoir de solliciter un ou des acheteurs en vue de la disposition des Biens.

5. La Débitrice a remis au Séquestre les clés des locaux de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Sainte-Marguerite. La société SIS Services Inc. (« SIS ») a été mandatée par le Séquestre pour prendre possession des Biens dans les deux locaux et d'en dresser la liste. Le Séquestre a également contracté une assurance pour couvrir les Biens.

III. PROCESSUS DE VENTE

Vente des équipements de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Sainte-Marguerite

6. Le 14 octobre 2015, afin de rejoindre le plus grand nombre d'acheteurs potentiels possible, le Séquestre a mis en œuvre un processus de sollicitation d'offres pour les Biens. Le Séquestre a donc contacté 174 acheteurs potentiels, situés essentiellement au Canada ainsi qu'aux États-Unis, auxquels une lettre de sollicitation et un sommaire exécutif présentant le processus de vente et la nature des biens mis en vente ont été envoyés par courriel ou par fax.
7. Vingt-quatre (24) acheteurs potentiels se sont montrés intéressés (les « Acheteurs Intéressés ») et ont reçu la documentation complémentaire suivante :
 - conditions régissant la vente;
 - formulaire d'offres;
 - liste des Biens préparée par SIS; et
 - accès à une base de données virtuelle (accessible par internet) créée afin de mettre à la disposition des Acheteurs Intéressés les photos des biens.
8. Neuf (9) Acheteurs Intéressés ont visité les installations de l'usine de transformation de fruits de mer à Saint-Jean-sur-Richelieu.
9. Six (6) Acheteurs Intéressés ont visité les installations du fumoir de Sainte-Marguerite.
10. L'ouverture des offres a eu lieu aux bureaux du Séquestre, le 29 octobre 2015, à 13 h 30, en présence d'un représentant du créancier garanti, la BDC.
11. Six (6) offres ont été reçues :
 - trois (3) offres visaient l'ensemble des éléments d'actifs excluant l'immeuble de Sainte-Marguerite;
 - une (1) offre visait l'immeuble de Sainte-Marguerite et l'ensemble des biens s'y trouvant;
 - une (1) offre visait 4 lots différents; et
 - une (1) offre visait des biens spécifiques.
12. Le 26 octobre 2015, la compagnie 7517602 Canada Inc. (ci-après « Canada Inc. »), propriétaire de l'immeuble abritant les équipements de Saint-Jean-sur-Richelieu, a fait parvenir au Séquestre par courriel une liste d'actifs dont elle revendiquait la propriété (les « Biens Réclamés »).
13. Le 30 octobre 2015, le Séquestre a adressé un courriel aux deux meilleurs offrants, Crescent Commercial Corporation (« Crescent ») et Talbot & Associés Encanteurs Inc. (« Talbot »), demandant des précisions quant à l'allocation du prix offert entre les différents lots, et en particulier les lots 2A, 6 et 7. Cette demande a été faite de manière à pouvoir évaluer toutes les offres reçues sur une base comparable, en particulier en excluant des Biens Réclamés par la compagnie 7517602 Canada Inc. (lot 2A).

14. Le 2 novembre 2015, le Séquestre a obtenu de Crescent et de Talbot les précisions demandées.
15. La meilleure offre pour les lots 1, 2, 3, 4, 6 et 7 (tous les équipements de Saint-Jean-sur-Richelieu et de Sainte-Marguerite excluant les Biens Réclamés (les « Équipements ») était l'offre de Crescent (l'« Offre Crescent »).
16. L'Offre Crescent a donc été acceptée par le Séquestre avec l'accord du créancier garanti, le tout sujet à l'approbation de la Cour.
17. Le 19 novembre 2015, la Cour a rendu une ordonnance d'approbation et de dévolution autorisant la vente des Équipements.

Biens dont la propriété était contestée

18. Suite à sa réclamation en date du 26 octobre 2016 concernant les Biens Réclamés, Canada Inc. a soumis au Séquestre des documents à l'appui de sa réclamation.
19. Les Biens Réclamés sont essentiellement des compresseurs et évaporateurs de systèmes de réfrigération situés dans l'immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu.
20. Le 9 novembre 2015, le Séquestre a fait parvenir un courriel à Canada Inc. pour l'informer que la documentation soumise ne permettait pas de démontrer que les Biens Réclamés sont la propriété de Canada Inc.

Vente de l'immeuble de Sainte-Marguerite

21. L'immeuble de Sainte-Marguerite (l'« Immeuble ») faisait partie des actifs de la Débitrice qui ont fait l'objet du processus de sollicitation d'offres initié par le Séquestre le 14 octobre 2015, tel que décrit ci-dessus.
22. Parmi les six (6) offres reçues et ouvertes le 29 octobre 2015, à 13h30, tel que décrit ci-dessus, figurait une offre de Distribution Bo-Fruits (l'« Offre Initiale Bo-Fruits ») visant l'Immeuble et l'ensemble des biens meubles s'y trouvant.
23. Le 11 novembre 2015, le Séquestre, avec l'accord du créancier garanti, a refusé l'Offre Initiale Bo-Fruits, le montant offert pour l'Immeuble et les biens meubles s'y trouvant étant jugé insuffisant.
24. Concomitamment, le Séquestre, toujours avec l'accord du créancier garanti, a accepté l'Offre Crescent pour les Équipements incluant les biens se trouvant dans l'Immeuble (lots 6 et 7) et excluant les compresseurs et évaporateurs de systèmes de réfrigération situés dans l'immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu (lot 2A) tel qu'exposé ci-dessus.
25. Le 8 décembre 2015, le Séquestre a reçu une nouvelle offre de Distribution Bo-Fruits pour l'Immeuble uniquement (l'« Offre Révisée Bo-Fruits »). Cette offre était conditionnelle à l'acquisition d'équipements auprès de Crescent et à la possibilité pour Distribution Bo-Fruits d'obtenir une certification « Global Food Safety Initiative » à un coût raisonnable.
26. Le 15 décembre 2015, les conditions stipulées dans l'Offre Révisée Bo-Fruits ne pouvant être réalisées, Distribution Bo-Fruits a retiré son offre.
27. Au cours des semaines qui ont suivi, le Séquestre a pris contact avec deux agences immobilières locales et une agence immobilière spécialisée dans le service aux institutions financières afin qu'elles lui soumettent des propositions de mise en marché et de contrat de courtage pour la vente de l'Immeuble.

28. Les délais de vente très longs d'au minimum un an proposés par les trois agences immobilières ainsi que des prix de mise en vente irréalistes ont conduit le Séquestre, avec l'accord du créancier garanti, à opter pour une vente par une agence spécialisée dans les enchères immobilières.
29. Le 2 mai 2016, le Séquestre a signé un contrat de courtage exclusif avec l'agence immobilière Société Immobilière Contact Inc. (« Contact ») pour la vente par enchères de l'Immeuble.
30. Toutes les personnes intéressées ont été invitées à visiter l'Immeuble. Ces visites ont été organisées et supervisées par Contact les 29 juin, 5, 6 et 11 juillet 2016.
31. Six (6) acheteurs potentiels se sont montrés intéressés et ont visité l'Immeuble. Contact a remis à chacun d'entre eux une brochure d'information contenant les documents pertinents.
32. La vente aux enchères de l'immeuble, supervisée par Contact, a eu lieu le 12 juillet 2016, à 19h30, sur place, soit au 226 rue Industrielle à Sainte-Marguerite.
33. Deux (2) acheteurs potentiels ont participé aux enchères. L'enchère a été remportée par les Élevages L.D. Ltée selon les termes de la Promesse d'achat (l'« Offre ») signée en date du 12 juillet 2016.
34. L'Offre a été acceptée par le Séquestre le 15 juillet 2016, avec l'accord du créancier garanti, le tout sujet à l'approbation de la Cour.
35. Le 25 août 2016, la Cour a rendu une ordonnance d'approbation et de dévolution autorisant la vente de l'Immeuble.
36. Le 23 septembre 2016, les parties ont signé un acte de vente notarié qui conclut la transaction.

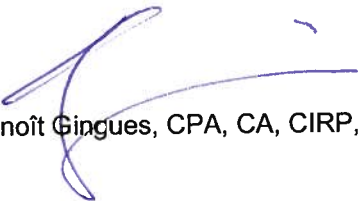
IV. ADMINISTRATION DES ACTIFS SOUS CONTRÔLE DU SÉQUESTRE

37. Le 25 janvier 2016, aux termes d'un jugement de délaissement forcé et prise en paiement rendu par Me Stella Croteau, juge de la Cour supérieure du Québec, la compagnie Gestion L'Anneau Inc. (le « Nouveau Propriétaire ») est devenue propriétaire de l'immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu.
38. Conformément à l'ordonnance de la Cour en date du 19 novembre 2015, Crescent, l'acquéreur des Équipements, a occupé sans frais l'immeuble abritant les Équipements de Saint-Jean-sur-Richelieu entre décembre 2015 et janvier 2016 afin d'organiser une vente des Équipements par encan sur place.
39. Le 28 janvier 2016, le Nouveau Propriétaire a fait parvenir au Séquestre une facture relative à des dommages causés par Crescent à l'immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu lors de son occupation sans frais.
40. Par ailleurs, le Nouveau Propriétaire a acheté quelques équipements de Crescent lors de l'encan sur place et il a signifié au Séquestre son intérêt pour les compresseurs et évaporateurs de systèmes de réfrigération situés dans l'immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu (lot 2A) qui faisaient partie des Biens Réclamés.
41. Le 9 février 2016, Crescent a fait parvenir au Séquestre un décompte d'honoraires relatif au temps passé pour donner au Séquestre l'accès à l'immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu durant l'occupation sans frais.

42. Le 15 février 2016, Crescent, le Nouveau Propriétaire et le Séquestre ont signé une entente et quittance mutuelle totale et finale concernant les dommages causés par Crescent à l'immeuble de Saint-Jean-sur-Richelieu, les honoraires de Crescent, la vente de quelques équipements par Crescent au Nouveau Propriétaire, la vente des compresseurs et évaporateurs de systèmes de réfrigération (lot 2A) par le Séquestre au Nouveau Propriétaire et l'occupation sans frais des locaux de Saint-Jean-sur-Richelieu par le Séquestre pendant toute la période d'occupation.
43. Vous trouverez en annexe l'état final des recettes et débours.

Daté à Montréal, le 14^e jour de mai 2018.

Richter Groupe Conseil Inc.
Séquestre


Par : Benoît Gingues, CPA, CA, CIRP, SAI

CANADA
 PROVINCE DE QUÉBEC
 DISTRICT DE QUÉBEC
 NO DE DIVISION : 01-LONGUEUIL
 NO DE COUR : 505-11-013661-157
 NO DE DOSSIER : 41-343832

COUR SUPÉRIEURE
 En matière de faillite et d'insolvabilité

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DE BRISE DE MER INC., société dûment constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège social au 104, avenue Liberté en la ville de Candiac, province de Québec, J5R 6X1

ÉTAT FINAL DES RECETTES ET DES DÉBOURS		Débitrice
RECETTES		
1. Réalisation des éléments d'actifs		225,165.97 \$
2. Avance de fonds de Gestion l'Anneau inc. pour couvrir les frais d'Hydro-Québec		2,500.00
3. Avance de fonds de Zilda Products pour couvrir les frais d'Hydro-Québec		4,000.00
4. Taxes		
a) TPS perçues	8,633.30 \$	
b) TVQ perçues	17,223.43	
c) Remboursements de TPS	-	
d) Remboursements de TVQ	11,838.30	37,695.03
5. Intérêts		614.86
RECETTES TOTALES		269,975.86
DÉBOURS		
6. Frais payés		
a) Au séquestre officiel		70.00
7. Avis et déclaration du Séquestre		
a) À 146 créanciers	226.50	
b) Timbres-poste	17.71	244.21
8. Mesures conservatoires		
a) Frais de sauvegarde des actifs	23,741.39	
b) Assurances	7,128.11	
c) Taxes municipales et scolaires	8,579.11	
d) Électricité, gaz et téléphone	24,745.05	64,193.66
9. Frais de vente de l'immeuble de Sainte-Marguerite		
a) Frais de mise en marché	9,500.00	
b) Notaire	362.00	
c) Commission	3,150.00	13,012.00
10. Dépenses d'administration		
a) Frais de messagerie	111.36	
b) Recherche RDPRM	17.84	
c) Déplacement	98.38	
d) Frais de poste	99.02	
e) Frais bancaires	170.50	497.10
DÉBOURS TOTAUX AVANT HONORAIRES DU SÉQUESTRE		78,016.97
11. Taxes		
a) CTI	7,252.85	
b) RTI	14,469.47	
c) Remises de TPS	7,314.41	
d) Remises de TVQ	14,592.26	43,628.99
12. Honoraires du Séquestre		83,366.38
13. Remise au créancier garanti		64,963.52
DÉBOURS TOTAUX		269,975.86
14. FONDS DISPONIBLES		- \$

Richter Groupe Conseil Inc.
 Syndic autorisé en insolvabilité

14 June 2018
 Date

Benoit Gingues, CPA, CA, CIRP, SAI