

# RSM Richter Inc.

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC  
N° DE DIVISION : 18-Terrebonne  
N° DE COUR : 700-11-013150-125  
N° DE DOSSIER : 41-1598927

COUR SUPÉRIEURE  
(En matière de faillite et d'insolvabilité)

DANS L'AFFAIRE DE L'AVIS D'INTENTION DE FAIRE  
UNE PROPOSITION DE :

Claude Pépin, domicilié au 1250, rue des Pionniers,  
R.R. 1, Saint-André-d'Argenteuil (Québec) J0V 1X0

Débiteur

---

## RAPPORT DU SYNDIC SUR LA SITUATION FINANCIÈRE DU DÉBITEUR ET SUR LA PROPOSITION (Articles 50(10) b) et 50(5) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

1. L'objet de la première assemblée des créanciers est d'examiner la proposition déposée le 6 septembre 2012 (ci-après désignée « Proposition ») par Claude Pépin (ci-après désigné « Débiteur »).
2. Conformément aux articles 50(10) b) et 50(5) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après désignée « Loi » ou « LFI ») et afin d'aider les créanciers dans leur processus de décision concernant la Proposition, le syndic soumet son rapport sur la situation financière du Débiteur et sur la Proposition.
3. **Nous tenons à aviser le lecteur que nous n'avons procédé ni à une vérification ni à un examen des livres et registres du Débiteur. Par conséquent, nous ne pouvons exprimer une opinion quant à l'exactitude des renseignements qui y sont contenus. Les renseignements dont il est question aux présentes sont tirés des informations fournies du Débiteur.**

### INTRODUCTION

4. Le 6 mars 2012, le Débiteur a déposé un avis de l'intention de faire une proposition (« Avis ») à ses créanciers et RSM Richter Inc. (« Richter ») a été nommé syndic. Une copie de l'Avis a été déposée auprès du séquestre officiel le même jour.

5. Le 13 mars 2012, nous avons avisé par écrit chaque créancier connu et touché du dépôt de l'Avis. Cet envoi était accompagné, entre autres, de la lettre de la compagnie, de l'Avis et de la liste des créanciers.
6. Le 4 avril 2012, le 10 mai 2012, le 28 juin 2012 et le 9 août 2012, la Cour a émis une ordonnance prorogeant le délai pour le dépôt par le Débiteur d'une proposition à ses créanciers jusqu'au 18 mai 2012, au 2 juillet 2012, au 16 août 2012 et au 6 septembre 2012 respectivement.
7. Le 6 septembre 2012, le Débiteur a déposé auprès du syndic et du séquestre officiel une Proposition s'adressant à ses créanciers.
8. Le 14 septembre 2012, nous avons transmis à chaque créancier connu et touché une copie de la Proposition déposée par le Débiteur, un formulaire de preuve de réclamation, un formulaire de votation, un formulaire de procuration ainsi qu'un avis indiquant l'heure et l'endroit où sera tenue la première assemblée des créanciers visant à se prononcer sur cette Proposition.
9. Le présent rapport résume les renseignements considérés pertinents pour aider les créanciers dans l'analyse des affaires du Débiteur et des modalités de la Proposition.
10. Le plan du présent rapport se détaille comme suit :
  - I. Renseignements sur le Débiteur
  - II. Causes de l'insolvabilité
  - III. Informations financières
  - IV. Proposition
  - V. Estimation de la distribution aux créanciers
  - VI. Conclusion

## **I. RENSEIGNEMENTS SUR LE DÉBITEUR**

11. Le Débiteur est l'administrateur unique de la compagnie de gestion 9135-2310 Québec Inc. (ci après appelée « 9135 ») dont l'actif principal consiste en une propriété abritant l'usine d'une filiale à part entière du nom de Busch Marine Inc., œuvrant dans le domaine de la fabrication et de la vente d'embarcations à moteur électrique. Cette entreprise a déposé une proposition à ses créanciers le 6 septembre 2012. Cette proposition vise la liquidation ordonnée des actifs de l'entreprise.

## II. CAUSES DE L'INSOLVABILITÉ

12. Le 19 janvier 2012, des procédures furent entreprises par Placement J.M.F. Inc. (« JMF »), un créancier garanti, afin de réaliser ses sûretés.
13. Étant co-emprunteur ou caution de plusieurs dettes de 9135, le Débiteur susnommé déposait, le 6 mars 2012, un avis d'intention de faire une proposition.

## III. INFORMATIONS FINANCIÈRES

14. Les données financières qui suivent ont été extraites du bilan personnel non-vérifié daté du 6 septembre 2012 et des entretiens tenus avec le Débiteur. Cette information est fournie uniquement afin d'aider le lecteur dans sa propre évaluation de la situation financière actuelle du Débiteur.
15. Le syndic ne fait aucune déclaration et ne peut assurer que cette information financière est exacte.

### ACTIFS

16. Les actifs du Débiteur au 6 septembre 2012 se résument comme suit :

<b>Claude Pépin</b>			
<b>Actifs</b>			
<b>Au 6 septembre 2012</b>			
<b>(Non vérifié)</b>			
	<b>Valeur comptable</b>	<b>Valeur de réalisation</b>	
		<b>estimative brute</b>	
Encaisse	- \$	- \$	
Placements	1	-	
Immeubles	750 000	500 000	
Meubles - autres	-	-	
	<b>750 001 \$</b>	<b>500 000 \$</b>	

- **Placements :**

M. Pépin est actionnaire de certaines entreprises soit 9135-2310 Québec Inc., Can-Am Modev H2 R&D Inc., Séréco Construction Ltée et HEC Canada Inc. Ces entreprises n'ont pas d'activités et sont techniquement insolvables. La valeur de réalisation estimée est nulle.

- **Immeubles :**

Le terrain et bâtiment consistent en la résidence du Débiteur située au 1250, rue des Pionniers, R.R. 1, Saint-André-d'Argenteuil (Québec) J0V 1X0 et certains terrains adjacents.

- **Meubles :**

Les autres actifs du Débiteur n'ont pas de valeur.

17. La valeur brute de réalisation estimée a été déterminée dans un contexte de vente rapide. Cette valeur ne tient pas compte des frais, dépenses et honoraires qui seraient engagés (voir **Section V** pour plus de détails). Les terrains sont actuellement en vente par l'intermédiaire d'un courtier de Groupe Sutton (voir Annexe A).

## PASSIFS

18. Le Débiteur nous a fourni une liste de ses créanciers. Toutefois, nous ne pouvons actuellement déterminer l'exactitude de ladite liste. Au fur et à mesure que les preuves de réclamation seront reçues, nous inscrirons les montants précis réclamés par les créanciers et, avant le paiement de tout dividende, nous aurons à les analyser pour fins de collocation. La ventilation des dettes du Débiteur reflète ce qui suit :

<b>Claude Pépin</b>	
Passifs	
Au 6 septembre 2012	
(Non vérifié)	
Créanciers garantis	630 767 \$
Créanciers non garantis	494 466
Créanciers privilégiés	-
Dettes éventuelles	-
	<b>1 125 233 \$</b>

- Selon les informations fournies par le Débiteur, au 6 septembre 2012, les créances chirographaires non-liées, à l'exception du solde non garanti des créances garanties, totalisent approximativement 494 K\$ et se composent essentiellement de prêts personnels ou conjoints entre M. Pépin et 9135 (453 K\$) et de soldes de cartes de crédit (41 K\$).
- Les montants dus aux créanciers garantis possédant des droits sur les actifs du Débiteur, se détaillent comme suit :

<b>Claude Pépin</b>	
Créanciers garantis	
Au 6 septembre 2012	
(non vérifié)	
Caisse Desjardins du Lac des Deux Montagnes	183 835 \$
Placements J.M.F. Inc. (note 1)	246 932
RSM Richter Inc. (note 2)	100 000
Jolicoeur Lacasse S.E.N.C.R.L. (note 2)	100 000
	<b>630 767 \$</b>
<p>Note 1 : La créance de Placements J.M.F est un emprunt conjoint solidaire entre 9135 et le Débiteur. Une Proposition a été déposée par 9135 et la réalisation, qui sera effectuée par Placements J.M.F. quant aux actifs de 9135 détenus en garantie, affectera la réclamation de Placements J.M.F à l'encontre des actifs du Débiteur.</p> <p>Note 2 : Ce montant est le montant maximum possible couvert par la garantie détenue. Le solde ne sera confirmé que lorsque les états de compte des professionnels seront déposés.</p>	

19. Les biens et services acquis après le dépôt de l'Avis d'intention seront payés dans le cours normal des affaires.

#### IV. PROPOSITION

Il est conseillé aux créanciers de lire le texte de la Proposition pour connaître tous les détails relatifs aux modalités de celle-ci.

20. Voici un sommaire des modalités de la Proposition considérées comme les plus importantes :

##### A) Règlement des créanciers garantis

21. Selon les termes de la Proposition, les créanciers garantis seront payés conformément aux contrats existants ou selon des ententes qui pourraient, par ailleurs, être conclues avec les créanciers garantis.

##### B) Montants à verser aux créanciers chirographaires

22. Le Débiteur remettra au Syndic le produit net réalisé suite à la vente de ses actifs suivants, soit les terrains adjacents à sa résidence principale et excluant cette dernière ainsi que les meubles meublants y étant contenus.

- i) Les réclamations de la Couronne, les honoraires et les créances prioritaires devront avoir été payées dans leur intégralité, sans intérêt, avant tout débours aux créanciers chirographaires;
- ii) En date des présentes, les créances qui se qualifient au titre de cette remise sont de l'ordre de 625 K\$. Ce montant ne pourra être confirmé qu'une fois que toutes les preuves de réclamation seront déposées auprès du syndic.

23. Les Créanciers ordinaires recevront le paiement de temps à autre, en fonction du produit généré de la vente des actifs visés par la Proposition.

24. Les créanciers chirographaires accepteront tels paiements desdites sommes en règlement complet et final de leurs réclamations contre le Débiteur et ses administrateurs à la date de la Proposition.

##### C) Transactions révisables, paiements préférentiels, etc.

25. Les dispositions des articles 38 et 95 à 101 de la LFI et les dispositions de toute loi provinciale ayant un objectif similaire (incluant, mais sans limitations, les articles 1631 à 1636 du *Code civil du Québec*) ne s'appliqueront pas.

D) Vote sur la Proposition

26. La Proposition sera réputée acceptée par les créanciers chirographaires uniquement si ceux-ci votent en faveur de son acceptation à la majorité en nombre et aux deux tiers en valeur des créanciers chirographaires.

V. ESTIMATION DE LA DISTRIBUTION AUX CRÉANCIERS

27. Si les créanciers rejettent la Proposition, le Débiteur sera automatiquement en faillite et le produit net de la réalisation des actifs, après le paiement des honoraires et des frais du syndic, sera distribué aux créanciers dans l'ordre prévu par la Loi.
28. L'analyse qui suit établit une comparaison entre la valeur estimative à distribuer aux créanciers aux termes de la Proposition par rapport à une distribution dans le cadre d'une faillite, le cas échéant.

<b>Claude Pépin</b> Analyse des scénarios de réalisation Au 6 septembre 2012 (Non vérifié - en milliers de dollars)			
Scénario de faillite		Selon les termes de la proposition	
Vente de la propriété (Note 1)	360 \$	Vente de la propriété (Note 1)	480 \$
Frais de réalisation estimés	-	Frais de réalisation estimés	-
<b>Réalisation nette</b>	<b>360</b>	<b>Réalisation nette</b>	<b>480</b>
Créanciers garantis (Note 2)	631	Créanciers garantis (Note 2-3)	631
	631		631
<b>Montant disponible pour distribution</b>	<b>- \$</b>	<b>Montant disponible pour distribution (Note 4)</b>	<b>- \$</b>
<b>Créanciers non garantis</b>		<b>Créanciers non garantis</b>	
Liés	- \$	Liés	- \$
Non liés	494	Non liés	494
	<b>494 \$</b>		<b>494 \$</b>
<b>Dividende estimé</b>	<b>0%</b>	<b>Dividende estimé</b>	<b>0%</b>

Note 1 : Basé sur l'évaluation, nette de la commission de l'agent d'immeuble (4 %). Cette valeur n'est pas basée sur une évaluation indépendante de la valeur de la propriété. Aucune offre n'a été reçue au prix actuel demandé. La valeur de réalisation en cas de faillite est estimée à 75 % de celle en cas de liquidation ordonnée, incluant la résidence.

Note 2 : Inclus une hypothèque pour couvrir les honoraires professionnels qui seront moindre dans le cadre de la proposition.

Note 3 : Une partie des dettes serait probablement réglée par 9135 et, comme tel, l'endettement en sera réduit d'autant.

Note 4 : Si les montants dus à Placements J.M.F. sont réglés par 9135, il y aurait un surplus à distribuer.

#### **A. Scénario de faillite**

29. Dans le cadre d'un scénario de faillite, il a été estimé que la valeur de réalisation nette des éléments d'actif pourrait être de 0 \$. Ceci correspondrait à un recouvrement pour les créanciers chirographaires (c-à-d. les créanciers non garantis) de Nil.
- i) La vente des actifs du Débiteur dans un scénario de faillite se ferait possiblement plus rapidement qu'en liquidation ordonnée mais les valeurs obtenues seront certainement inférieures. L'hypothèse utilisée est une réduction de 25 %. Cette hypothèse n'est pas basée sur une évaluation indépendante de la valeur de la propriété. La liquidation de la résidence n'apporterait probablement pas de valeur supplémentaire, étant donné son emplacement et sa condition.

#### **B. Scénario de la Proposition**

30. Dans un scénario de Proposition, la distribution aux créanciers chirographaires correspondrait à **0** % du montant total des créances estimées à ce jour.

#### **C. Autres considérations**

31. Par l'approbation de la Proposition, tous les créanciers renoncent aux recours prévus aux articles 38 et 91 à 101 de la Loi. Ces recours visent le recouvrement de certaines sommes dans le cadre de transactions révisables, de traitements préférentiels et de disposition d'éléments d'actif.
32. Considérant que les seuls actifs du Débiteur, la résidence et le terrain, n'ont pas été cédés ou donnés sans juste contrepartie, en conformité avec l'article 50(10) de la LFI, le syndic est d'opinion que cette disposition de la Proposition du Débiteur est raisonnable.

#### **VI. CONCLUSION**

33. La Proposition vise principalement de vendre les actifs de façon ordonnée pour maximiser leur valeur. Également, compte tenu que la majorité des dettes sont reliées aux affaires de 9135 il est possible qu'un dividende soit éventuellement distribué. Dans le cas d'une faillite les créanciers ne recevront pas de dividende.
34. Le Débiteur, âgé de 69 ans et dont la santé est fragile, pourrait conserver l'usage de sa maison si sa proposition est acceptée, cette dernière n'ajoutant fort probablement que peu de valeur à un scénario de faillite.



35. Pour ces raisons, le syndic recommande l'acceptation de la Proposition.

Fait à Montréal, province de Québec, le 14 septembre 2012.

**RSM Richter Inc.**

Syndic

Yves Vincent, FCPA, FCA, CIRP  
Administrateur

# **Annexe A**



## Terrain vacant à vendre à Saint-André-d'Argenteuil, Laurentides



Partager



**Prix : 750 000\$**

**Inscription :**  
MT8687549

**Type :**  
Terrain vacant

**Prix demandé :**  
750 000\$

**Adresse :** 1250 Rue des Pionniers  
Saint-André-d'Argenteuil (Laurentides)

**Près de :** domaine

**Occupation :** 10 jours

**Évaluation municipale :** 220 400\$ (2012)

magnifique terrain de plus ou moins de 1 kl de bord de l'eau soit(231,140,00 pieds carrés) face a l'ouest possibilité de subdiviser en 5 lots, navigable a ce prix difficile de trouver mieux investisseur bienvenue

### Dimensions

Terrain sup. 231140 PC  
Terrain dim.123x P *Irrégulier*

### Dépenses

**Taxes municipales :** 2137\$ (2012)  
**Taxes scolaires :** 422\$ (2012)

### Caractéristiques

Aménagement du terrain : Paysager  
Approvisionnement en eau : Puits artésien  
Particularités : Accès à l'eau  
Particularités : Boisé  
Particularités : Bordé à l'eau  
Particularités : Cul-de-sac  
Particularités : Embarquement moteur permise  
Proximité : Autoroute/Voie rapide  
Proximité : École primaire  
Proximité : Golf

Proximité : Hôpital  
Proximité : Parc-espace vert  
Proximité : Ski de fond  
Système d'égouts : Champ d'épuration  
Système d'égouts : Fosse septique  
Topographie : Plat  
Vue : Sur l'eau  
Zonage : Résidentiel



**Sylvie St-Pierre**

Courtier immobilier – groupe sutton - select

**Téléphone :** (450) 434-4400

**Téléphone à l'agence :** (450) 434-4400

**Cellulaire :** (514) 591-1310

**Télécopieur :** (450) 434-1344

**Sylvie St-Pierre est dans l'industrie depuis :** 1997

**Sylvie St-Pierre est courtier immobilier Sutton depuis :**  
1997

**Spécialité :** Résidentiel, Industriel, Commercial, Propriété à  
revenus

---

**Sutton Québec – Siège social**

Nous nous engageons à vous guider à travers le processus d'achat, de vente ou de location d'une propriété (condo, maison, chalet, terrain...) Nous avons acquis une position de leader dans l'industrie et le nom Sutton Québec est aujourd'hui synonyme de confiance et d'excellence. Trouvez facilement un courtier immobilier agréé Sutton dans votre région et trouvez la propriété de vos rêves. Nos courtiers immobilier possèdent une connaissance approfondie du marché, ils s'assureront du bon dénouement de la transaction immobilière.

© 2012 **Sutton Québec** Tous droits réservés. Création du site Internet par Vortex Solution