

CANADA
Province de Québec
District de Québec
No division : 15 - Arthabaska
No cour : 415-11-001524-112
No dossier : 43-146595

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

**DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE
DE :**

TRANSYLVE INC.

Personne morale ayant son siège social au
5, avenue Desrosiers
Saint-Louis de Blandford, province de Québec
J6X 4J9

Débitrice

et

RSM RICHTER INC.

Séquestre

Avis et rapport définitif du séquestre
(paragraphe 246(3) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*)

Je, Paul Lafrenière, CA, CIRP du bureau de RSM Richter Inc. (« Richter »), syndic agissant à titre de séquestre dans l'affaire de Transylve Inc. (« Transylve » ou la « Débitrice »), une personne morale insolvable, fais rapport au tribunal de ce qui suit :

Généralités

1. La Débitrice œuvrait dans le domaine du bois franc et a traversé une période de restructuration éprouvante au cours des exercices financiers 2008 et 2009, période au cours de laquelle le marché du bois dans son ensemble a connu un ralentissement généralisé.
2. Dans ce contexte, la Débitrice a, à la fin de l'année 2010, débuté la recherche de financement requis à la réalisation d'un nouveau plan d'affaires.
3. Malheureusement, la recherche de financement n'a pas porté fruit et les pertes financières continues ont forcé l'entreprise à se protéger de ses créanciers par le dépôt, en date du 15 mars 2011, d'un avis d'intention de faire une proposition selon l'article 50.4(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « LFI »).
4. À la même date, l'entreprise a cessé ses opérations et mis à pied les employés.

5. L'entreprise étant incapable de déposer une proposition viable et a fait cession de ses biens le 15 avril 2011, RSM Richter Inc. a accepté d'agir à titre de syndic à l'actif de Transylve Inc.

Procédures légales

6. Le 27 avril 2011, nous, RSM Richter Inc., sommes devenus séquestre à l'égard des biens suivants de Transylve, personne insolvable, tel que décrit ci-dessous :

	<u>Valeur aux livres</u>
Comptes recevables	525 935 \$
Inventaire	31 420 \$
Terrain & Bâtiment	1 607 665 \$
Machinerie et équipement	2 231 799 \$

7. Nous sommes devenus séquestre des biens susmentionnés du fait de notre nomination en cette qualité par jugement rendu le 27 avril 2011 aux termes d'une requête en vue de la nomination d'un séquestre déposée par la Banque de Montréal (« BMO ») en vertu des garanties détenues par BMO, qui sont les suivantes :
- a. Une hypothèque immobilière portant sur les Immeubles en vertu d'un acte d'Hypothèque universelle immobilière intervenue devant Me Lina Morin, notaire, au montant de 1 612 500 \$ (en plus d'une hypothèque additionnelle de 20 % au montant de 322 500 \$), consentie par la Débitrice en faveur de la Banque le 6 décembre 2001 et publiée au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière d'Arthabaska (ci-après le « Registre Foncier ») le 11 décembre 2001 sous le numéro 372837;
 - b. Une hypothèque immobilière portant sur les Immeubles selon un acte d'*Hypothèque universelle immobilière* intervenue devant Me Lina Morin, notaire, au montant de 750 000 \$ (en plus d'une hypothèque additionnelle de 20 % au montant de 150 000 \$), consentie par la Débitrice en faveur de la Banque le 7 octobre 2003 et publiée au Registre Foncier le 9 octobre 2003 sous le numéro 10 787 045;
 - c. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des créances et des stocks de la Débitrice, actuels et à venir, au montant de 3 240 000 \$, consentie par la Débitrice en faveur de la Banque en date du 28 juillet 2003 et publiée au Registre des droits personnels et réels mobiliers (ci-après le « RDPRM ») le 29 juillet 2003 sous le numéro 03-0389210-0001;
 - d. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice, au montant de 5 922 000 \$, consentie par la Débitrice en faveur de la Banque en date du 28 juillet 2003 et publiée au RDPRM le 29 juillet 2003 sous le numéro 03-0389210-0002;
 - e. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur les Équipements de la Débitrice, au montant de 540 000 \$, consentie par la Débitrice en faveur de la Banque en date du 13 mai 2004 et publiée au RDPRM le 17 mai 2004 sous le numéro 04-0286291-0001;
 - f. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice au montant de 480 000 \$, consentie par la Débitrice en faveur de la Banque en date du 16 mars 2005 et publiée au RDPRM le 1^{er} avril 2005 sous le numéro 05-0179596-0001;
 - g. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens, actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice au montant de 564 000 \$, consentie par la

Débitrice en faveur de la Banque en date du 24 novembre 2005 et publiée au RDPRM le 28 novembre 2005 sous le numéro 05-0674162-0001;

- h. Une hypothèque mobilière conventionnelle sans dépossession portant sur l'universalité des biens, actuels et à venir, corporels et incorporels, de la Débitrice au montant de 180 000 \$, consentie par la Débitrice en faveur de la Banque en date du 22 juin 2007 et publiée au RDPRM le 26 juin 2007 sous le numéro 07-0363295-0001.
8. Le séquestre a obtenu une opinion légale indépendante confirmant la validité des sûretés de la BMO.
9. Le soussigné a pris la possession ou le contrôle des biens susmentionnés le 27 avril 2011.
10. Les renseignements suivants se rapportent à la mise sous séquestre :
- a) Adresse de la personne insolvable (ou du failli) : Transylve Inc.
5, avenue Desrosiers
Saint-Louis-de-Blandford (Québec) G0Z 1B0
- b) Activité principale de l'entreprise : Scierie
- c) Adresse de l'établissement : 5, avenue Desrosiers
Saint-Louis-de-Blandford (Québec) G0Z 1B0
- d) Montant dû par Transylve, en date du 27 avril 2011, à chaque créancier qui détient une garantie sur les biens susmentionnés :
- | | | |
|-------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Banque de Montréal | 1 892 447,55 \$ | (créancier garanti de premier rang) |
| Investissement Québec | 100 000,00 \$ | (créancier garanti de premier rang) |
| Agence du revenu du Canada | 12 829,68 \$ | (créancier garanti de premier rang) |
| Ministère du revenu du Québec | 13 067,73 \$ | (créancier garanti de premier rang) |

Administration des actifs sous contrôle du séquestre

11. Vous trouverez l'état des recettes et débours en annexe. Les honoraires du séquestre ont été réglés distinctement par la BMO.
12. Le séquestre a réalisé les biens sous son contrôle, tel que décrit au tableau ci-après.

(non vérifié - en milliers \$)				
	Valeurs à l'avis du séquestre	Escomptes et ajustements	Encaissements	Solde
Comptes recevables	526 \$	(121) \$	(406) \$	- \$
Inventaire	31	(26)	(5)	-
Immobilisations	3,839	(3,292)	(547)	-
	4,397 \$	(3,439) \$	(958) \$	- \$

Recevables

13. Les comptes ont été encaissés selon les pratiques courantes des affaires, ce qui explique les escomptes et ajustements :
 - a. Les comptes recevables de Transylve, exprimés ici en dollars canadiens, étaient majoritairement canadiens. Seul un compte (26 K\$) était un compte non canadien. Plusieurs comptes étaient transigés en dollars américains, ce qui a résulté en une variation résultant des taux de change.
 - b. Dans le domaine du bois, il est courant que les clients réclament des ajustements suite à l'analyse de la qualité du bois. La classification étant une opération manuelle, ces ajustements font partie de la pratique courante.
 - c. Une somme de 60 K\$ de ces comptes a été encaissée par le syndic de la faillite de Transylve.
14. Tous les comptes recevables ont été réalisés ou radiés.

Stocks

15. Au 27 avril 2011, les stocks de Transylve étaient composés de bois de piètre qualité. Une vente *en bloc* a permis de liquider l'ensemble des stocks restants. La vente s'est effectuée sans aucune garantie et l'acheteur a réglé sa facture dans les délais convenus.

Actifs corporels

16. Un processus d'appel d'offres a été mené afin de maximiser la valeur des actifs corporels de Transylve. Le processus d'appel d'offres a été mené de la façon suivante :
 - 16.1. Une liste d'acheteurs potentiels a été établie, ce qui a permis d'effectuer une sollicitation directe d'environ 150 acheteurs potentiels dans l'industrie de la transformation du bois au Canada et aux États-Unis (ci-après l'« Appel d'Offres »).
 - 16.2. À cet effet, Richter a d'abord dressé une liste des acheteurs potentiels, laquelle a été établie en faisant une recherche sur les entreprises dans le même secteur d'activité que la Débitrice.
 - 16.3. Ainsi, les acheteurs sollicités dans le cadre de l'Appel d'Offres ont reçu un document promotionnel de vente (« *teaser* ») concernant les actifs de la Débitrice.
 - 16.4. De plus, Richter a transmis aux acheteurs intéressés par l'Appel d'Offres un formulaire d'offre de même qu'un document comportant les diverses conditions régissant la vente des actifs de la Débitrice.
 - 16.5. Les acheteurs potentiels ayant manifesté un certain intérêt auprès de Richter devaient ensuite recevoir une entente de confidentialité pour fin de signature. Dix (10) acheteurs potentiels ont demandé à recevoir l'entente de confidentialité, et cinq (5) d'entre eux ont signé et retourné cette entente à Richter.
 - 16.6. Parmi les cinq (5) acheteurs potentiels ayant signé l'entente de confidentialité, trois (3) d'entre eux se sont déplacés afin d'inspecter les actifs de la Débitrice;.
 - 16.7. À l'ouverture des soumissions, deux offres ont été reçues. Après consultation auprès de la Débitrice et des créanciers garantis, une offre a été soumise pour approbation du tribunal.

16.8. Ainsi, la cour a autorisé la vente des actifs de Transylve selon les conditions soumises suite au processus d'appel d'offres.

Suite à ces transactions, l'ensemble des actifs corporels ont été réalisés.

Fait à Montréal, le 3 février 2012.

RSM Richter Inc. – Séquestre
Par :



Paul Lafrenière, CA, CIRP
2, Place Alexis Nihon, bureau 1820
Montréal (Québec) H3Z 3C2
Téléphone : 514.934.3440
Télécopieur : 514.934.3504

CANADA
 PROVINCE DE QUÉBEC
 DISTRICT DE QUÉBEC
 NO DIVISION : 15-ARTAHABASKA
 NO COUR : 415-11-001524-112
 NO DOSSIER : 43-146595

COUR SUPÉRIEURE
(CHAMBRE CIVILE)

DANS L'AFFAIRE DE LA MISE SOUS SÉQUESTRE DES BIENS DE TRANSYLVE INC. (ci-après la « Débitrice »),
 personne morale légalement constituée et dûment incorporée ayant son siège sociale et son principale établissement commercial au
 5, avenue Desrosiers, Saint-Louis de Balford, province de Québec J6X 4J9

ÉTAT DES RECETTES ET DÉBOURSÉS POUR LA PÉRIODE
DU 27 AVRIL 2011 AU 2 FÉVRIER 2012

RECETTES			
1. Perception des comptes à recevoir		405,523 \$	
2. Vente des éléments d'actif		547,324 \$	
3. Vente de stocks		5,549 \$	
4. Taxes			
a) TPS perçues		892	
b) TVQ perçues		1,799	
c) Remboursements de TPS		-	
d) Remboursements de TVQ		-	
5. Revenus divers		14,598	
RECETTES TOTALES			975,685 \$
DÉBOURS			
6. Frais d'opération			
a) Consultants externes		12,498	
b) Transport		4,520	
c) Électricité		3,963	
d) Autres frais (Sel, essence, entretien et autres)		420	21,402
7. Débours du séquestre			
a) Assurances		658	
b) Frais de réalisation d'actifs		2,500	
c) Frais reliés à l'administration de la faillite		24,810	
d) Autres frais		612	28,580
8. Honoraires professionnels			
a) Séquestre		-	
b) Frais légaux & autres		2,606	2,606
9. Taxes			
a) CTI		1,074	
b) RTI		1,907	
c) Remises de TPS		310	
d) Remises de TVQ		554	3,846
DÉBOURS TOTAUX AVANT PAIEMENT DES CRÉANCES GARANTIES			56,433
10. Remise créances salariales garantie selon 81.3 LFI		-	
11. Remises au créancier garanti (BMO Banque de Montréal)		909,252	
12. Remises au créancier garanti (Investissement Québec)		10,000 \$	919,252
DÉBOURS TOTAUX			975,685
13. SURPLUS/(DÉFICIT) DISPONIBLE			- \$

Montréal, 3 février 2012

Date


 Paul Lafrenière, CA, CIRP