

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

ÉCLAIRAGE CONTRASTE M.L. INC.,

No de Division: 02-Québec

No de Cour: 200-11-027728-214

No de Dossier: 43-2791795

IMMEUBLE LECLUZE INC.,

No de Division: 02-Québec

No de Cour: 200-11-027816-225

No de Dossier: 43-2802506

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

ÉCLAIRAGE CONTRASTE M.L. INC., personne morale
légalement constituée ayant son siège social au 1009, rue du
Parc Industriel, Saint-Jean-Chrysostome, Québec G6Z 1C5

Débitrice

IMMEUBLE LECLUZE INC., personne morale légalement
constituée ayant son siège social au 1009, rue du Parc
Industriel, Saint-Jean-Chrysostome, Québec G6Z 1C5

Codébitrice

Ci-après collectivement appelé les Débitrices

-et-

MNP LTÉE, personne morale légalement constituée ayant
une place d'affaires au 1155, boul. René-Lévesque Ouest, 19e
étage, Montréal, Québec H3B 4V2

Syndic à l'avis d'intention

**RAPPORT DU SYNDIC AU SOUTIEN DE LA DEMANDE AFIN D'AUTORISER LA CONSOLIDATION SUBSTANTIVE
DES DOSSIERS DE RESTRUCTURATION, L'OCTROI D'UNE CHARGE D'ADMINISTRATION, LA VENTE DES ACTIFS
HORS DU COURS NORMAL DES AFFAIRES, LA PARTICIPATION DES ANCIENS EMPLOYÉS AU PROGRAMME DE
PROTECTION DES EMPLOYÉS ET LA PROROGATION DU DÉLAI POUR DÉPOSER UNE PROPOSITION.**

(Articles 50.4(9), 62, 64.2, 65.13 et 69 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*
Articles 5 de la *Loi sur le Programme de protection des employés* et
3.2 du *Règlement sur le Programme de protection des salariés*)

MNP Ltée (« **MNP** » ou le « **Syndic** »), agissant en qualité de syndic à l'avis d'intention d'Éclairage Contraste M.L. Inc. (« **Contraste** » ou la « **Débitrice** ») et de Immeuble Lecluze Inc. (« **Lecluze** » ou la « **Codébitrice** ») fait rapport à la Cour supérieure du Québec, Chambre commerciale (la « **Cour** »), sur la *Demande afin d'autoriser la consolidation substantive des dossiers de restructuration, l'octroi d'une charge d'administration, la vente des actifs hors du cours normal des affaires, la participation des anciens employés au programme de protection des employés et la prorogation du délai pour déposer une proposition* (la « **Requête** »).

A. INTRODUCTION

1. La Débitrice est une entreprise formée en 1989 se spécialisant dans la production de produits d'éclairage, plus précisément des encastrés destinés au marché commercial et résidentiel haut de gamme.
2. Les opérations de la Débitrice s'effectuent à partir de sa place d'affaires (1009 rue du Parc Industriel, Saint-Jean-Chrysostome, QC, ci-après l'« **Immeuble 1009** ») et son usine de production (1020 rue du Parc Industriel, Saint-Jean-Chrysostome, QC, ci-après l'« **Immeuble 1020** »).
3. La Codébitrice est une entreprise liée qui possédait les immeubles dans lesquels la Débitrice opère ainsi que la plupart des équipements nécessaires aux opérations de la Débitrice. Les opérations de la Codébitrice se limite uniquement à la location de ses actifs à la Débitrice. Au courant de son exercice financier 2020, la Codébitrice a vendu l'Immeuble 1009 afin de réduire son endettement et ajuster la taille de l'entreprise à la baisse du chiffre d'affaires.
4. Les deux entreprises sont détenues par les mêmes actionnaires. La majorité des actions des Débitrices sont détenues par la société 7563205 Canada inc., laquelle est détenue par la société 7563116 Canada inc. qui est elle-même détenue par M. Benoît Dupuy et M. Jean Langevin.
5. En date du 1^{er} décembre 2021, la Débitrice employait trente-sept (37) personnes.
6. Le 16 décembre 2021, la Débitrice a procédé au licenciement de la majeure partie de ses employés, sauf ceux requis au maintien minimal des opérations.
7. Le 17 décembre 2021, la Débitrice a déposé un Avis d'intention de faire une proposition (l'« **Avis Contraste** ») en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** ») et MNP a été nommé Syndic dans le cadre de cet avis d'intention. Copie de l'Avis Contraste est jointe à l'**Annexe A**.
8. Le 4 février 2022, la Codébitrice a déposé un Avis d'intention de faire une proposition (l'« **Avis Immeuble** ») en vertu de la LFI et MNP a été nommé Syndic dans le cadre de cet avis d'intention. Copie de l'Avis Immeuble est jointe à l'**Annexe B**.

B. OBJET DE CE RAPPORT ET RESTRICTION

Le but du présent rapport est de :

- i. Supporter la Requête des Débitrices pour la consolidation des dossiers (la « **Consolidation des Dossiers** »);
 - ii. Supporter la Requête des Débitrices demandant la mise en place d'une charge pour couvrir les frais des professionnels agissant au dossier;
 - iii. Supporter la Requête des Débitrices pour la vente des actifs hors du cours normal des affaires en vertu de l'Article 65.13 de la LFI;
 - iv. Supporter la Requête de la Débitrice pour la mise en place du Programme de Protection des Salariés (« **PPS** »);
 - v. Supporter la Requête des Débitrices pour proroger le délai pour présenter une proposition.
9. En préparant ce rapport, le Syndic s'est basé sur l'information financière non audité préparée par les Débitrices, les livres et registres comptables des Débitrices, sur des discussions avec la direction et sur la Requête déposée par les Débitrices et supportée par affidavit.
10. Le Syndic n'a pas audité, ni essayé de vérifier l'exactitude et l'exhaustivité de l'information reçue en conformité avec les principes comptables généralement reconnus de l'ICCA, et par conséquent, le Syndic ne formule aucune opinion sur l'information financière fournie par les représentants des Débitrices.

C. SURVOL HISTORIQUE DE LA DÉBITRICE ET DE SES OPÉRATIONS

11. La Débitrice attribue ses difficultés financières aux éléments suivants :

- a. Une concurrence de plus en forte, particulièrement en raison de l'émergence de produits de moindre qualité provenant de l'Asie ayant eu un impact négatif sur les ventes ainsi que sur les marges bénéficiaires;
 - b. Suite aux mesures sanitaires mises en place au courant de la première partie de l'année 2020, dû à la pandémie de Covid-19, la Débitrice a subi une nouvelle diminution de ses revenus;
 - c. Suite à une cyber-attaque au début de l'année 2021, la Débitrice a subi une paralysie de ses activités pendant environ deux mois. L'arrêt des activités a généré des retards importants dans la production, des pertes et une pression importante sur les liquidités;
 - d. Dans ce contexte, la Débitrice a cumulé des pertes nettes de plus de 1.3M\$ depuis 2019.
12. Depuis plusieurs mois, la direction tentait de trouver des solutions afin d'améliorer la rentabilité de Contraste et plusieurs options stratégiques ont été envisagées. Malheureusement, faisant face à une crise de liquidité importante et étant incapable de s'approvisionner, le 17 décembre 2021, la Débitrice

a déposé l'Avis Contraste. MNP a été nommée Syndic dans le cadre de l'Avis Contraste, le tout tel qu'il appert aux registres de la Cour.

13. Une copie de l'Avis Contraste a été expédiée à tous les créanciers connus de la compagnie par le Syndic et l'état de l'évolution de l'encaisse a été déposé le 22 décembre 2021 auprès du séquestre officiel. Le 14 janvier 2022 le Syndic a déposé une première requête afin d'obtenir une prorogation du délai pour le dépôt d'une proposition concordataire.
14. Le 16 janvier 2022, la Débitrice a obtenu une prolongation du délai pour lui permettre de poursuivre son processus de sollicitation visant à intéresser un investisseur ou un acheteur éventuel pour permettre le dépôt d'une proposition viable et la poursuite des opérations.
15. Afin de réduire leur endettement envers ses créanciers garantis, les Débitrices, étant co-emprunteurs sur les emprunts bancaires, ont vendu l'Immeuble 1020 en date du 2 février 2022.
16. Le 4 février 2022, la Codébitrice a déposé l'Avis Immeuble en vertu de la LFI. MNP a été nommée Syndic dans le cadre de l'Avis Immeuble, le tout tel qu'il appert aux registres de la Cour.

Résultats historiques

17. Les résultats des Débitrices depuis 2019 sont les suivants :

États des résultats

Pour les exercices financiers terminés le 31 mai

(Non-audité - en '000 de dollars canadiens)

	Contraste				Lecluze			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
	Audité		Interne	Interne (6 mois)	Mission d'examen		Interne	Interne (6 mois)
Revenus	17 022 \$	10 854 \$	8 513 \$	3 285 \$	318 \$	243 \$	250 \$	50 \$
Coûts des ventes	11 172	5 682	5 531	2 320	-	-	-	-
Bénéfice brut	5 850	5 171	2 983	965	318	243	250	50
Frais d'exploitation								
Frais de vente et administration	6 795	4 170	4 250	1 920	237	252	245	-
Frais financiers	773	555	324	155	248	159	157	60
Amortissement	-	-	-	-	314	271	259	129
Subvention	-	-	(881)	(471)	-	-	-	-
	7 568	4 726	3 694	1 604	799	682	662	189
Bénéfice (perte) d'exploitation	(1 718)	446	(711)	(639)	(482)	(439)	(412)	(139)
Gain sur disposition	1 066	-	-	-	892	(70)	-	-
Bénéfice (perte) avant impôts	(651)	446	(711)	(639)	411	(509)	(412)	(139)
Impôts sur le bénéfice	(193)	-	-	-	(128)	(162)	(13)	-
Bénéfice (perte) net	(458)\$	446 \$	(711)\$	(639)\$	539 \$	(347)\$	(398)\$	(139)\$

18. Les ventes de Contraste ont considérablement chuté au cours des dernières années. Les ventes étaient de 17M\$ pour l'exercice financier 2019 et ne furent que de 3,3M\$ pour le plus récent semestre terminé le 30 novembre 2021, soit 6,6M\$ sur une base annualisée.
19. Au cours de cette période, Contraste a subi une perte nette de plus de 1,3M\$. Cette perte a été diminuée de près de 1,3M\$ grâce aux mesures de soutien dont elle a bénéficié durant la pandémie. Sans ces subventions, la perte aurait été de plus de 2,6M\$ pour la même période.
20. Les revenus de Lecluze sont constitués uniquement de revenus de location à Contraste pour l'Immeuble 1020 et les équipements qu'elle détient, lesquels actifs étaient utilisés pour les opérations de Contraste.
21. Comme Contraste et Lecluze étaient considérés comme une entité unique, les revenus de location n'étaient pas chargés au taux du marché. En fait, les frais de location ont été déterminés afin de couvrir les coûts d'emprunt de Lecluze, ces derniers diminuant au cours de la période. Conséquemment, Lecluze a subi une perte nette totalisant 345K\$ depuis 2019.
22. La perte nette combinée des Débitrices pour cette même période s'élève à 1,7M\$.

Bilans historiques

23. Les bilans historiques des Débitrices sont présentés ci-après :

Bilans

Pour les exercices financiers terminés le 31 mai

(Non-audité - en '000 de dollars canadiens)

	Contraste				Lecluze			
	2019	2020	2021	2022	2019	2020	2021	2022
	Audité		Interne	Interne (6 mois)	Mission d'examen		Interne	Interne (6 mois)
Actif								
Court terme	5 635 \$	5 515 \$	4 853 \$	4 039 \$	2 948 \$	70 \$	29 \$	88 \$
Long terme	1 088	228	299	437	6 733	6 897	6 500	6 370
	<u>6 724 \$</u>	<u>5 743 \$</u>	<u>5 152 \$</u>	<u>4 476 \$</u>	<u>9 682 \$</u>	<u>6 967 \$</u>	<u>6 528 \$</u>	<u>6 458 \$</u>
Passif								
Court terme	8 370 \$	6 575 \$	3 772 \$	3 953 \$	3 555 \$	2 012 \$	256 \$	309 \$
Long terme	-	369	3 292	3 074	923	98	1 814	1 598
	<u>8 370</u>	<u>6 944</u>	<u>7 064</u>	<u>7 027</u>	<u>4 478</u>	<u>2 110</u>	<u>2 070</u>	<u>1 907</u>
Capitaux propres	<u>(1 646)</u>	<u>(1 201)</u>	<u>(1 912)</u>	<u>(2 551)</u>	<u>5 203</u>	<u>4 857</u>	<u>4 458</u>	<u>4 551</u>
	<u>6 724 \$</u>	<u>5 743 \$</u>	<u>5 152 \$</u>	<u>4 476 \$</u>	<u>9 682 \$</u>	<u>6 967 \$</u>	<u>6 528 \$</u>	<u>6 458 \$</u>

24. Les actifs de Contraste sont principalement composés de comptes à recevoir et de stocks. Les actifs à long terme consistent en certains équipements de production et actifs incorporels.

25. Depuis l'exercice financier 2020, les actifs de la Codébitrice sont compris de l'Immeuble 1020 et de certains équipements de production. La vente de l'Immeuble 1009 a été conclue au courant de l'exercice financier 2020.
26. La direction ne pouvait expliquer pourquoi les actifs utilisés pour les opérations de Contraste étaient enregistrés parfois au bilan de la Débitrice et parfois au bilan de la Codébitrice.
27. Au fil des années, les Débitrices ont financé leurs opérations et l'acquisition de leurs différents éléments d'actifs avec la Banque Nationale du Canada (« **BNC** »), la Banque de développement du Canada (« **BDC** ») et BDC Capital Inc. (« **BDCC** »). Les emprunts garantis ont été émis au nom des Débitrices, les actes de prêts étant émis au nom des deux entreprises.
28. La Débitrice est également endettée envers le défunt, M. Michel Lecluze, l'ancien actionnaire des Débitrices, suivant la vente de ses actions. L'endettement consiste en des actions privilégiées émises par la Débitrice et jouissant d'une garantie hypothécaire universelle immobilière et mobilière grevant notamment l'immeuble de la Codébitrice. Cette hypothèque semblait grever également les actifs mobiliers des Débitrices, mais n'est pas valablement publiée au registre des droits personnels et réels mobiliers.
29. Les emprunts garantis sont enregistrés aux livres des Débitrices (valeur estimée au 31 janvier 2022) tel que présenté au tableau ci-après:

Emprunts garantis

Au 31 janvier 2022

(Non-audité - en '000 de dollars canadiens)

Créanciers	Contraste	Lecluze	Total	Sommaire des suretés
BNC - Ligne de crédit	1 087 \$	- \$	1 087 \$	1er rang sur les stocks et comptes à recevoir de Contraste Universalité sur biens meubles et immeubles (Pari-Passu)
BNC - Prêt à terme	1 493	-	1 493	Universalité sur biens meubles et immeubles (Pari-Passu) Hypothèque sur l'Immeuble 1020 (Pari-Passu)
BDC - Prêts à terme	-	1 781	1 781	Universalité sur biens meubles et immeubles (Pari-Passu) Hypothèque sur l'Immeuble 1020 (Pari-Passu)
BDCC - Prêt à terme	1 801	-	1 801	Hypothèque sur l'Immeuble 1020 (2e rang)
Michel Lecluze	7 603	-	7 603	Hypothèque sur l'Immeuble 1020 (3e rang)
	<u>11 984 \$</u>	<u>1 781 \$</u>	<u>13 765 \$</u>	

30. Le 2 février 2022, la Codébitrice a conclu la vente de l'Immeuble 1020, ce qui a permis de réduire substantiellement l'endettement des Débitrices. L'immeuble 1020 a été vendu pour une somme de 6,625M\$ et le produit de la vente a été appliqué tel que démontré ci-dessous:

État de répartition de la vente de l'Immeuble

Au 4 février 2022

(non audité - en '000 dollars canadien)

	Montant
Prix de vente	6 625 \$
Ajustement des taxes foncières	<u>31</u>
	6 594
Déboursés	
Solde hypothécaire dû à la BDC	1 832
Distribution à BNC	2 400
Solde hypothécaire dû à BDCC	1 816
Distribution à Michel Lecluze	382
Arrérages de taxes municipales	123
Arrérages de taxes scolaires	2
Montant versé à 9448-6685 Québec	
Inc. pour frais d'énergie	14
Versement compensatoire	<u>25</u>
Total des déboursés	<u>6 594 \$</u>

31. Conséquemment, les dettes de BDC et BDCC ont entièrement été remboursées. Un solde d'environ 194K\$ demeure payable à la BNC, laquelle dette est garantie par les autres actifs des Débitrices. Un solde de dette non garanti à Michel Lecluze de plus de 7M\$ demeure impayé.

D. DEMANDE DE CONSOLIDATION DES DOSSIERS

32. Les actions des de la Débitrice et de la Codébitrice sont détenus par les mêmes entités et les propriétaires exploitent la Débitrice et la Codébitrice comme étant une seule entreprise.

33. Les états financiers des deux entreprises sont présentés sur une base consolidée.

34. Au cours des années, les Débitrices ont été gérées comme étant une seule entreprise, les actifs étant enregistrés aux livres de l'une ou de l'autre sans distinction claire quant à leur utilisation.

35. La Débitrice ne payait pas de loyer à la Codébitrice, mais assumait plutôt tous les coûts d'opération et tous les emprunts de la Codébitrice.

36. La direction actuelle n'était pas en mesure d'expliquer pourquoi, au cours des années, les actifs ont été enregistrés aux livres de l'une ou de l'autre de la Débitrice ou de la Codébitrice.
37. Étant donné la méthode de comptabilisation des actifs aux grands livres de la Débitrice et de la Codébitrice, il est difficile de clairement identifier les actifs.
38. Afin de solliciter un investisseur potentiel, la Débitrice a préparé un cahier d'information présentant l'ensemble des actifs de la Débitrice et de la Codébitrice nécessaires au maintien des opérations et a constaté que :
- a. Les actifs sont enregistrés aux livres de la Débitrice et de la Codébitrice sans distinction entre les actifs de production ou de gestion immobilière;
 - b. Tous les équipements de la Débitrice et de la Codébitrice sont regroupés dans une seule et même usine. Outre les bureaux administratifs, tous les actifs sont situés dans l'Immeuble 1020;
 - c. Les créanciers garantis ont avancé les sommes à la Débitrice et à la Codébitrice sans distinction entre entités légales;
 - d. Les garanties sont enregistrées sur les actifs de la Débitrice et de la Codébitrice, sans distinction entre entités légales;
 - e. Les actifs de la Codébitrice ont été cédés en garantie pour garantir des dettes de la Débitrice provenant d'une balance de prix de vente;
 - f. Tous les remboursements des emprunts de la Débitrice et de la Codébitrice ont été effectués par la Débitrice;
 - g. Toutes offres d'Achat reçues ont été « en bloc » relativement aux équipements répartis entre les entreprises.
39. Selon les informations en main en date du 4 février 2022, le Syndic a produit une analyse de la réalisation des actifs et la distribution estimée, avant frais d'exploitation et frais professionnels, pour les créanciers des Débitrices avec ou sans la Consolidation de Dossiers. L'analyse du Syndic se trouve en **Annexe C – sous scellé**.
40. Tel que démontré à cette analyse, la Consolidation des Dossiers ne causerait pas de préjudice aux créanciers qui recevront vraisemblablement des dividendes comparables selon que les dossiers soient fusionnés ou non, mais au contraire en simplifiera la gestion et réduira conséquemment les coûts étant associés à l'administration. De plus, l'allocation des frais d'opération de même que les frais professionnels pourraient affecter les créanciers.
41. Le Syndic est d'avis que, considérant que les actifs et les dettes de la Débitrice et de la Codébitrice ont été gérés comme une seule entreprise depuis assez longtemps, le fait de procéder à la Consolidation des Dossiers simplifierait la gestion en réduisant conséquemment les frais y étant associés, et ne saurait causer de préjudice supplémentaire aux créanciers de la Débitrice et de la Codébitrice.

E. CHARGE D'ADMINISTRATION

42. Tel que décrit précédemment, le contexte de gouvernance actuel requiert l'implication importante des professionnels pour supporter la direction de la Débitrice et de la Codébitrice, alors que la quasi-totalité du personnel a été mis à pied.
43. Il est usuel et approprié que les honoraires et débours du Syndic de même que ceux de ses procureurs, le cas échéant, et des procureurs de la Débitrice et de la Codébitrice, soient garantis par une hypothèque et une sûreté prioritaire grevant les actifs de la Débitrice et de la Codébitrice (la « **Charge d'administration** »), et ce, conformément à l'Article 64.2 de la LFI.
44. Il est proposé que la création de la Charge d'administration soit ordonnée jusqu'à concurrence d'un montant total de 100 000 \$, et que celle-ci prenne rang avant tout autre créancier garanti.

F. VENTE DES ACTIFS HORS DU COURS NORMAL DES AFFAIRES

45. La direction, avec l'aide du Syndic, a coordonné le processus de sollicitation d'offres. Ce processus s'est déroulé de la façon suivante :
 - a. Un document sommaire d'information (« Teaser ») a été développé;
 - b. Des compétiteurs et acheteurs stratégiques ont été identifiés.
46. Un processus formel a été lancé le 15 décembre 2021. Étant donné l'urgence d'agir dans l'optique de relancer les activités, les participants au processus d'appel d'offres ont été avisés qu'ils avaient jusqu'au 31 janvier 2022 (« **Date limite** ») pour déposer leur offre, ce qui laissait plus de cinq (5) semaines aux participants pour formuler leur offre.
47. Outre quelques compétiteurs et acteurs du domaine contactés directement par la direction, le Syndic a sollicité quelques investisseurs stratégiques. Deux (2) investisseurs stratégiques potentiels ont démontré de l'intérêt pour les activités des Débitrices.
48. La direction et le Syndic ont entretenu des discussions avancées avec un acheteur stratégique. Ultiment, après une revue diligente complète, cet investisseur n'a pas déposé d'offre.
49. Parallèlement au processus de sollicitation d'un investisseur stratégique, huit (8) encanteurs ont été sollicités. Ceux-ci ont obtenu les informations pertinentes sur les actifs et le processus d'appel d'offres.
50. Sept (7) encanteurs ont manifesté leur intérêt et ont reçu les informations pertinentes relativement aux actifs de la Débitrice.

51. Un total de neuf (9) ententes de confidentialités signées ont été reçues par le Syndic, soit deux (2) provenant d'un investisseur stratégique et sept (7) provenant d'encanteurs.
52. À la Date Limite, trois (3) offres ont été soumises pour considération par des encanteurs. Aucun des investisseurs stratégiques n'a déposé d'offre.
53. Les trois offres étaient pour un achat « en bloc » de l'ensemble des actifs et avait des conditions essentiellement identiques.
54. Une offre d'un acheteur (l' « **Acheteur** ») a été retenue par la direction le 31 janvier 2022 et est plus amplement décrite ci-après et transmise à la Cour sous pli confidentiel (l' « **Offre** »).
- Étant donné la similarité des offres et des conditions y étant attachées, la direction a sélectionné l'offre la plus élevée.
 - L'acceptation de l'Offre est conditionnelle à l'approbation de la Cour en vertu de l'article 65.13 de la Loi ainsi que de l'émission d'une ordonnance de dévolution (la « **Transaction** »).
55. La Transaction envisagée prévoit la vente de l'ensemble des biens meubles de la Débitrice et de la Codébitrice « en bloc » par l'Acheteur. Les actifs achetés, et la société détenant ces actifs, sont détaillés comme suit :

Lots	Description	Compagnie
1	Matériel de production	Contraste
2	Matériel de production	Lecluze
3	Produits finis	Contraste
4	Pont roulants	Lecluze
5	Rayonnage	Lecluze
6	Matières premières	Contraste
7	Matériel roulant	Lecluze
8	Véhicule	Lecluze
9	Mobilier de bureau	Lecluze

56. L'Acheteur est une entreprise spécialisée en service d'enchères et de liquidations de calibre mondial. L'Acheteur possède les moyens et la capacité de conclure la transaction et de procéder à la liquidation des actifs.
57. Dans l'évaluation de l'Offre, le Syndic a tenu compte des éléments suivants, et conclu que l'Offre est la meilleure qui puisse être obtenue dans les circonstances :
- Le processus de commercialisation et de mise en vente de la propriété était accessible et le délai accordé pour formuler une offre était suffisant;
 - L'Offre est la plus élevée reçue lors du processus de vente;

- c. Les créanciers garantis ont été tenus informés de l'avancement du processus de vente et ne s'opposent pas à la Transaction;
- d. La Transaction permettrait le remboursement intégral de la créance due aux créanciers garantis;
- e. La Transaction doit être complétée rapidement car le bâtiment anciennement détenu par la Codébitrice, où la majorité des actifs se trouve, a été vendu et le nouveau propriétaire en prend possession le 31 mars 2022;
- f. Quoique la Débitrice ait tenté de faire une vente en continuité d'exploitation, aucune offre de cette nature n'a été obtenue;
- g. Les délais du processus de vente ont été suffisamment longs que la relance des activités et la complétion des travaux en cours sont devenues quasi-impossibles;
- h. La liquidation des actifs ne saurait apporter une valeur supérieure dans le cadre d'une faillite, mais engendrait des frais professionnels et des coûts d'opération supplémentaires importants, réduisant conséquemment les sommes disponibles aux créanciers.

G. MISE EN PLACE DU PROGRAMME DE PROTECTION DES SALARIÉS

58. Le 16 décembre 2021, la Débitrice a procédé au licenciement de la majeure partie de ses employés, sauf ceux requis au maintien minimal des opérations.
59. Le 16 décembre 2021, 24 employés ont été mis à pied alors que 4 employés ont été conservés afin d'aider la direction à trouver un investisseur potentiel ou de procéder à la liquidation des actifs de l'entreprise.
60. Après la réception des offres, 2 autres employés ont été mis à pied alors qu'un seul employé a été conservé afin d'assister à la liquidation (1 employé a été congédié pour d'autres causes).
61. Le Syndic est d'avis que :
- i. La Débitrice fait l'objet de procédures intentées au titre de la section I de la partie III de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;
 - j. Tous les anciens employés au Canada ont été congédiés ou licenciés, à l'exception des employés qui ont été retenus pour mettre fin aux activités commerciales.
62. Conséquemment, le Syndic appuie la Requête de la Débitrice qui demande à la Cour de déclarer que les critères réglementaires sont satisfaits et que les employés licenciés sont admissibles au PPS.

H. PROROGATION DE DÉLAI

63. Depuis l'obtention de la dernière prorogation de délai de Contraste, le Syndic a assisté la Débitrice en surveillant régulièrement les recettes et débours de la Débitrice pendant la période du 8 janvier 2022

au 4 février 2022. Pendant cette période, les flux de trésorerie réels de la Débitrice ont été supérieurs aux prévisions établies, tel que démontré dans l'état des recettes et débours présenté en **Annexe D**.

64. En date des présentes, Contraste n'a pas déposé de proposition et les délais statutaires pour déposer une proposition expirent le 2 mars 2022.
65. La Codébitrice a déposé l'Avis Immeuble le 4 février 2022 et les délais statutaires pour déposer une proposition expirent le 6 mars 2022.
66. Tel que décrit précédemment à la section F, les Débitrices demandent autorisation à la Cour pour conclure un processus de vente qui inclut la totalité des actifs reliés aux opérations des Débitrices. Concurrément, Immeuble a conclu la vente de l'Immeuble 1020 et le nouveau propriétaire prend possession en date du 1^{er} avril 2022.
67. Comme l'occupation de l'Acheteur se prolongera au-delà des délais statutaires présentement octroyés dans le cadre de l'Avis Contraste et l'Avis Immeuble, des délais supplémentaires sont nécessaires afin de :
 - a. réduire les coûts d'exploitation au courant du processus de liquidation en permettant à la Débitrice de conserver contrôle des opérations;
 - b. faciliter le processus de liquidation en cours des Débitrices.
68. Parallèlement, la Débitrice, avec l'aide du Syndic, explore la possibilité de conclure une transaction additionnelle visant les pertes fiscales des Débitrices. Des discussions sont déjà en cours avec une partie.
69. Les Débitrices ont également besoin de temps supplémentaire afin de continuer la perception des comptes à recevoir, lesquels ne sont pas visés par la Transaction. La perception des comptes à recevoir pourra être effectuée à moindre coût si la demande de prorogation est accordée.
70. Les créanciers garantis sont tenus informés de la situation des Débitrices et ne s'opposent pas à la demande de prorogation demandée.
71. Pour appuyer cette demande de prorogation du délai pour faire une proposition, les Débitrices ont produit un *État prévisionnel des flux de trésorerie*, couvrant la période du 5 février au 31 mars 2022 ainsi que le *Rapport de la personne insolvable sur l'état de l'évolution de l'encaisse*. Le Syndic a également produit son Rapport du Syndic concernant le caractère raisonnable de cet état. Copies de *État prévisionnel des flux de trésorerie*, ainsi que les rapports sont joints en **Annexe E**.
72. Considérant la demande de Consolidation des Dossiers et des faits énumérés précédemment, les Débitrices demandent une extension de délai jusqu'au 31 mars 2022, soit la dernière journée avant la prise de possession de l'Immeuble 1020 par le nouveau propriétaire, afin de leur permettre de finaliser leur processus de liquidation.

73. Le Syndic est d'avis que :

- a. La Débitrice et la Codébitrice ont agi et agissent toujours de bonne foi et avec diligence ;
- b. La Débitrice et la Codébitrice seront dans une meilleure position pour faire une proposition viable, si l'extension demandée était accordée ; et
- c. L'extension, si elle est accordée, ne causera pas un préjudice grave à l'un ou l'autre des créanciers.

I. RECOMMANDATIONS

74. Compte tenu de ce qui précède, le Syndic recommande à la Cour d'accueillir la Requête et ainsi :

- a. Autoriser la demande de Consolidation des Dossiers de la Débitrice et de la Codébitrice;
- b. Autoriser la création de la Charge d'administration conformément à l'article 64.2 de la LFI, jusqu'à concurrence d'un montant total de 100 000 \$;
- c. Autoriser la vente des actifs de la Débitrice et de la Codébitrice hors du cours normal des affaires conformément à l'Offre;
- d. Autoriser la mise en place du PPS par le Syndic dans le cadre de l'Avis Contraste; et
- e. De prolonger le délai pour déposer une proposition au 31 mars 2022.

DATÉ À MONTRÉAL, ce 10^{ème} jour de février 2022.

MNP LTÉE

En sa capacité de Syndic à l'Avis d'intention de
Éclairage Contraste M.L. Inc. et Immeuble Lecluze Inc.



Pierre Marchand, M.Sc., CPA, CMA, CIRP, LIT
Vice-président principal