

NO DE DIVISION : 01 - Montréal
NO DE COUR : 500-11-056443-191
NO DE DOSSIER : 41-344393; 41-344394

AVIS ET DÉCLARATION DU SÉQUESTRE

Paragraphe 245(1) et 246(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*

**ENTREPRISES JAMI ELATE INC.
ET
LÉANDRE CHARLEM ELATE ELATE**

LE SÉQUESTRE DONNE AVIS DE CE QUI SUIT ET DÉCLARE:

I. HISTORIQUE

1. Le débiteur Léandre Charlem Elate Elate est un pharmacien membre de l'Ordre des pharmaciens du Québec. Entreprises Jami Élate Inc. (« **EJE** » ou la « **Société** ») est une société de gestion dont l'unique actionnaire et administrateur est M. Elate, et qui collectivement avec M. Elate (les « **Débiteurs** »), exploitent une pharmacie sous la bannière « Pharmaprix ».
2. M. Elate et EJE ont débuté l'opération de la Société conformément aux conventions Pharmaprix, le 11 décembre 2008.
3. Au fil des années, Pharmaprix a accepté d'octroyer un financement important à la Société par le biais de nombreuses avances de fonds, consenties selon les besoins de la Société.
4. Pour diverses raisons, la Société connaît des difficultés financières, engendrant de nombreux défauts aux termes des conventions signées avec Pharmaprix.
5. En date du 3 mai 2019, MNP Ltée a été nommée à titre de séquestre (le « **Séquestre** ») en vertu de l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, suite à une ordonnance (l'« **Ordonnance** ») rendue par le Registraire Me Chantal Flamand de la Cour Supérieure du Québec pour le district de Québec, division de Montréal (la « **Cour** »). Une copie de l'Ordonnance peut être consultée sur notre site internet à l'adresse suivante :

<https://mnpdettes.ca/fr/restructuration-entreprise/mandats-courants-de-la-societe/entreprises-jami-elate-inc>

II. ACTIFS

6. En vertu de l'Ordonnance, le Séquestre a été autorisé à prendre possession de tous les biens de la Société, incluant les équipements, inventaires et les comptes à recevoir, le tout sous la supervision d'un pharmacien désigné, jusqu'à ce qu'une ordonnance ultérieure de la Cour permette la vente des actifs de la Société. En date de la nomination, ces biens incluaient notamment :

Actifs (notes 1)	EJE	M. Elate (note 2)	Total
Comptes débiteur	2 883	87 266	90 149
Stocks	1 320 315	425 020	1 745 335
Écart d'acquisition	0	2 374 308	2 374 308
Autres	403 210	6 950	410 160
	1 726 408	2 893 544	4 619 952

Note 1: Les informations présentées ci-dessus sont extraites des états financiers internes datés du 13 mai 2019. Les montants sont présentés en \$ canadien.

Note 2: Tel qu'il est prévu par la *Loi sur la Pharmacie* du Québec, les actifs pharmaceutiques doivent être détenus par un pharmacien personnellement, et non par une entreprise.

III. CRÉANCIERS

7. Les créanciers sont décrits ci-après :

	EJE	M. Elate	Total
Créanciers garantis (note 1)			
Canadian Imperial Bank of Commerce (Note 2)	237 867	0	237 867
Pharmaprix – court terme (Note 3)	506 973	494 492	1 001 465
Pharmaprix – long terme (Note 3)	1 514 263	2 374 308	3 888 571
	2 259 103	2 868 800	5 127 903

Note 1: Les informations présentées ci-dessus sont extraites des états financiers internes datés du 13 mai 2019. Les montants sont présentés en \$ canadien.

Note 2: La créance de la CIBC est cautionnée par Pharmaprix qui détient une hypothèque universelle.

Note 3: **Hypothèque liée à EJE** : Pharmaprix a inscrit une hypothèque mobilière universelle de 1 500 000 \$ et une de 266 037 \$ le 23 septembre 2011.

Hypothèque liée à M. Elate : Pharmaprix a inscrit une hypothèque mobilière universelle de 1 000 000 \$ le 23 septembre 2011 et une hypothèque universelle mobilière supplémentaire de 2 500 000 \$ le 9 avril 2019.

Le paiement des fournisseurs, employés et autres créanciers des débiteurs est effectué par Pharmaprix.

Note 4: Le registre des droits personnels et réels mobiliers (RDPRM) indique une hypothèque mobilière de 50 000 \$ en faveur de Nathalie Ifergan et une hypothèque mobilière de 50 000 \$ en faveur de Avshalom Elyahou. Cependant, les livres et registres de la Société n'indiquent pas de créance envers ces créanciers. La validité de la garantie et les sommes dues par les Débiteurs à ces deux créanciers sont à confirmer.

Note 5: Les débiteurs sont garants pour une dette contractée par Gestion Elate Inc. envers Evolocity Financial Group Inc. Les Débiteurs ont également contracté un prêt envers Rapid Finance. Ces deux créanciers n'apparaissent pas aux livres et registres de la Société.

IV. RÉALISATION DES ACTIFS

8. La Société continue ses opérations de manière régulière et, conformément à la *Loi sur la Pharmacie* du Québec, un pharmacien, en l'occurrence M. Elate, a été retenu par le Séquestre afin de superviser les opérations de l'officine pendant la période du processus de vente.
9. Le Séquestre a rencontré les responsables des Débiteurs et a établi un processus de supervision des activités pendant cette période.
10. Afin de maximiser la valeur de réalisation, un processus de vente a été mis en place par Pharmaprix, en collaboration avec le Séquestre, pour la vente de la pharmacie en continuité d'exploitation.
11. Le Séquestre soumettra l'offre d'achat retenue à la Cour pour approbation de la transaction.
12. Les coordonnées des personnes à contacter pour le Séquestre sont les suivantes :

Pierre Marchand, M.Sc., CPA, CMA, CIRP, LIT
Courriel : pierre.marchand@mnp.ca - Tél: 514 906-4645

MNP Ltée
1155, boul. René-Lévesque Ouest, 19e étage
Montréal, QC H3B 4V2

Des informations additionnelles en ce qui a trait aux procédures du Séquestre seront affichées sur le site internet du Séquestre au <https://mnpdettes.ca/fr/restructuration-entreprise/mandats-courants-de-la-societe/entreprises-jami-elate-inc>, lorsque celles-ci deviendront disponibles.

FAIT à Montréal, ce 13^e jour de mai 2019.

MNP Ltée

En sa qualité de Séquestre aux biens de
Entreprises Jami Elate Inc. et
Léandre Charlem Elate Elate
et non en sa qualité personnelle ou corporative



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

District de: Québec
No division: 01 - Montreal
No cour: 500-11-056443-191
No dossier: 41-344393

FORM 78 -- Suite

Liste "A"
Créanciers Non Garantis

Entreprises Jami Élate Inc.

No.	Nom du créancier	Adresse	Réclamation non garantis	Balance de réclamation	Total réclamation
1	Agence du revenu du Québec Attn: Direction régionale du recouvrement	Secteur R23CPF - 3ième étage 1600 Rene-Lévesque Ouest Montréal QC H3H 2V2	1.00	0.00	1.00
2	ARC - Taxe - Québec	Shawinigan-Sud National Verification and Collection Centre 4695 Shawinigan-Sud Blvd Shawinigan-Sud QC G9P 5H9	1.00	0.00	1.00
3	CIBC Attn: Daniel Maraachlian	6341 autoroute transcanadienne, suite 120 Pointe-Claire QC H9R 5A5	0.00	540,054.00	540,054.00
4	Evolocity Financial Group Attn: Christopher Lawrence	1100, boul. René-Lévesque O. Montréal QC H3B 4N4	1.00	0.00	1.00
5	Finance Rapide Cie Ltee Attn: Adams Greenspoon	311-4480, ch. de la Côte de Liesse Montreal QC H4N 2R1	1.00	0.00	1.00
6	Pharmaprix Inc. Attn: Éric Bouchard	400, av. Sainte-Croix, 2e Est, suite 200 Saint-Laurent QC H4N 3L4	0.00	4,990,040.00	4,990,040.00
Total:			4.00	5,530,094.00	5,530,098.00

15-mai-2019

Date

Léandre Charlem Elate Elate

District de: Québec
 No division: 01 - Montreal
 No cour: 500-11-056443-191
 No dossier: 41-344393

FORM 78 -- Suite

Liste "B"
 Créanciers Garantis

Entreprises Jami Élate Inc.

No.	Nom du créancier	Adresse	Montant de la réclamation	Détails de la garantie	Date de la garantie	Évaluation de la garantie	Surplus estimatif de la garantie	Solde non-garanti de la réclamation
1	Avshalom ELYAHOU RDPRM 18-1008959-0001	22 North Cote Hampstead QC H3X 1P8	50,000.00			0.00		
2	BMW Canada Inc. Attn: Financial Services Department 2018 BMW 430i	50 Ultimate Drive Richmond Hill ON L4S 0C8	1.00			0.00		
3	CIBC Attn: Daniel Maraachlian	6341 autoroute transcanadienne, suite 120 Pointe-Claire QC H9R 5A5	540,054.00			0.00		
4	Nathalie Ifergan RDPRM 18-1008960-0001	5603 Castlewood Côte Saint-Luc QC H4W 1V1	50,000.00			0.00		
5	Pharmaprix Inc. Attn: Éric Bouchard	400, av. Sainte-Croix, 2e Est, suite 200 Saint-Laurent QC H4N 3L4	4,990,040.00			0.00		
6	Toyota Credit Canada Incorporated Attn: Anca, Bankruptcy Desk 2018 Toyota Yaris	200 - 80 Micro Court Markham ON L3R 9Z5	1.00			0.00		
Total:			5,630,096.00			0.00	0.00	0.00

15-mai-2019

Date

Léandre Charlem Elate Elate