

N° de division : 18 - Terrebonne  
N° de cour : 700-11-022017-240  
N° de dossier : 41-3088789

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE :

1187261 B.C. UNLIMITED LIABILITY COMPANY

RAPPORT DU SYNDIC SUR SON ADMINISTRATION PRÉLIMINAIRE

SECTION A - Historique

1. 1187261 B.C. Unlimited Liability Company, également connu sous le nom de 1187261 BC ULC (la « Débitrice » ou la « Société »), anciennement 8896941 Canada inc., fut fondée à la province de Québec le 29 mai 2014. Elle était une société de portefeuille et propriétaire de la bâtisse sise au 50, rue Saint-Faustin à Saint-Jérôme, Québec.
2. La direction de la Société attribue principalement ses difficultés financières aux causes suivantes :
  - i. l'arrêt des opérations de Preventia Technologie Canada ULC (« Preventia »), un des locataires principaux de l'immeuble, ce qui a fait en sorte que les opérations liées à l'immeuble sont devenues déficitaires par la perte de revenu de location; et
  - ii. Le prêt de la BDC a été transféré à la Débitrice (en tant que garant) ce qui a augmenté le niveau d'endettement.
3. Le 5 juin 2024, la Débitrice a fait cession de ses biens en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« LFI »).

SECTION B - Actifs

4. Les actifs de la Débitrice sont les suivants :

Description (non audité - en \$ CAD)	Valeur déclarée au bilan	Valeur réalisée à ce jour	Notes
Édifice et terrain – 50, rue de St-Faustin, Saint-Jérôme	1 037 536 \$	- \$	1
Prêts recevables interco	-	-	2
100% d'actions de AEH Medical Services ULC	-	-	3
Assurance-vie – Canada life Estate Achiever	-	-	4
Assurance-vie temporaire de 10 ans	-	-	4
Assurance-vie temporaire de 20 ans	-	-	4
	<u>1 037 536 \$</u>	<u>- \$</u>	

Notes :

1. L'actif est grevé en faveur du créancier garanti, la Banque RBC.
  2. Ces comptes sont considérés mauvais étant donné l'insolvabilité ou l'inactivité des sociétés liées.
  3. AEH Medical Services ULC étant en faillite, l'actif n'est pas réalisable.
  4. Le Syndic verra à récupérer la valeur de rachat des assurances vie, le cas échéant.
5. Le courtier immobilier PMML (« PMML ») a été mandaté par le Syndic pour l'assister dans la vente de l'immeuble. Celui-ci a suggéré un prix de vente à 1,1M\$, considérant que l'immeuble était sur le marché, avec un autre courtier, depuis plus d'un an avec un prix de vente supérieur sans avoir reçu d'offre. De plus, PMML doit considérer que le locataire qui occupe actuellement les lieux, a avisé la Débitrice qu'il ne signerait pas de nouveau bail après l'expiration soit le 30 juin 2025.

**SECTION C - Livres et registres, mesures conservatoires et protectrices et exercice du commerce du failli**

6. Le Syndic a obtenu certains livres et registres de la Société.
7. Un compte en fidéicomis à la Banque de Montréal a été ouvert par le Syndic.
8. Le Syndic a pris les dispositions pour sécuriser les actifs de la Débitrice à la suite de l'inspection de l'immeuble et en a avisé le créancier garanti.
9. Les assurances nécessaires ont été mises en vigueur pour les actifs pris en possession par le Syndic.
10. Un locataire ayant toujours un bail en vigueur occupe une portion de l'immeuble et le Syndic a pris les dispositions afin que le loyer soit déposé dans son compte en fidéicomis.

**SECTION D - Procédures légales**

11. La Banque RBC a donné son *Préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice* et a mandaté le Syndic pour procéder à la vente de l'immeuble.
12. Le Syndic a mandaté Me Serge Petit afin d'obtenir une opinion légale indépendante sur les suretés de la RBC conformément à l'article 14.3 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* afin de pouvoir agir pour un créancier garanti Me Petit a confirmé que les suretés de la RBC sont valides et opposables au Syndic.
13. Le Syndic a donné un *Avis de suspension de procédure* dans le dossier de cour portant le numéro 700-17-020171-244, mettant en cause la Banque de Développement du Canada.

**SECTION E - Réclamations prouvables**

14. Les réclamations reçues sont les suivantes :

Réclamations prouvables (non audité - en \$ CAD)	Tel que déclaré au bilan	Reçu à date
Créanciers garantis	1 049 502 \$	1 090 000 \$
Créanciers privilégiés	-	-
Créanciers ordinaires	1 196 329	549 730
	<u>2 245 831 \$</u>	<u>1 639 730 \$</u>

---

## SECTION F - Réclamations garanties

15. Selon les renseignements fournis par la direction de la Débitrice et les recherches sur le *Registre des droits personnels et réels mobiliers* (RDPRM) et *l'index aux immeubles*, les créanciers garantis sont les suivants :

Créanciers garantis (non audité - en \$ CAD)	Réclamation estimée	Nature de la garantie
RBC Banque Royale	1 037 536 \$	Hypothèques sur l'immeuble et meuble
Ville de Saint-Jérôme	11 966	Taxes municipales 2024
Commission scolaire de la Rivière-du-Nord	-	Taxes scolaires, montants inconnus
	<u>1 049 502 \$</u>	

16. Le montant de la réclamation estimée de la RBC indiquée dans le tableau ci-dessus ne représente que la portion garantie de sa dette.
17. Le Syndic ne tient pas compte des frais de réalisation dans ce montant.

---

## SECTION G - Réalisation prévue et distribution projetée

18. La distribution dépendra de la réalisation nette de l'actif, le cas échéant.

---

## SECTION H - Transactions révisables et paiements préférentiels

19. Le Syndic révisera les livres et registres et les relevés bancaires de la Débitrice afin d'en faire rapport aux inspecteurs, s'il y a lieu.
-

---

## SECTION I - Autres sujets

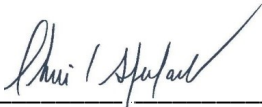
20. Le Syndic a fait publier l'avis de faillite dans le Journal de Montréal, édition du 15 juin 2024.
21. Selon la direction, aucun montant n'est dû aux employés lors de la cession.
22. Le Syndic a reçu un dépôt d'une tierce partie afin de couvrir les honoraires et déboursés de l'administration dans l'éventualité où la réalisation de l'actif est insuffisante.

---

FAIT À MONTRÉAL, ce 4<sup>e</sup> jour de juillet 2024.

### MNP LTÉE

En sa capacité de syndic à la faillite de  
1187261 B.C. Unlimited Liability Company



---

Sheri L. Aberback, CIRP, LIT, CFE  
Responsable de l'actif