

N° de division : 01-Montréal  
N° de cour : 500-11-060344-211  
N° de dossier : 41-2791635

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE :

AVI LIFE-LAB INC.

---

RAPPORT DU SYNDIC SUR SON ADMINISTRATION PRÉLIMINAIRE

---

**SECTION A**      **Historique**

1. Avi Life-Lab inc. (la « Débitrice » ou « Avi Lab ») fut fondée et a débuté ses activités en décembre 2016. Elle exerçait dans le domaine des services de laboratoires et de recherches en agriculture.
2. Le siège social et les laboratoires de la Débitrice se trouvent au 7220, rue Frédérick-Banting (le « 7220 ») à Montréal, Québec. L'entreprise comporte, sur deux étages distincts, un laboratoire de production pour les biofertilisants et un laboratoire analytique pour environ 17 115pi<sup>2</sup>. La Débitrice employait environ 10 personnes.
3. La Débitrice occupait les locaux 100 et 200 du 7220, en tant que sous-locataire, selon le sous-bail en date du 21 mai 2020, convenu entre Avi Lab et Concentric Agriculture inc. (« Concentric »), locataire.
4. Le 5 novembre 2021, Concentric a présenté à la Cour Supérieure une requête en faillite contre la Débitrice. Aux alentours du 12 novembre 2021, en attendant l'audition, le Syndic a embauché des gardes de sécurités pour protéger les actifs
5. Selon la requête, Monsieur Reza Sarhangpour Kafrani (« M. Kafrani ») était l'administrateur de la compagnie jusqu'au 15 juillet 2021, à partir de cette date Madame Fatemeh Kazemi Kafrani (« Mme Kafrani »), l'épouse de M. Kafrani, est la seule administratrice d'Avi Lab. Le changement d'administrateur concorde avec l'arrestation, en date du 30 juillet 2021, aux États-Unis, de M. Kafrani pour des allégations de conspiration, de violation de la Loi « *International Emergency Economic Powers Act* », de défaut de fournir des informations concernant des exportations et de blanchiment d'argent.
6. Selon la requête, la Débitrice était en défaut de ses obligations envers Concentric depuis septembre 2020, les arriérés accumulés en décembre 2021 totalisaient environ 430 000 \$.
7. Lors de l'audition tenu le 17 novembre 2021, la requête en faillite contre la Débitrice a été reportée au 6 décembre 2021 et l'honorable juge Louis J. Gouin J.S.C., a émis une ordonnance nommant MNP Ltée séquestre intérimaire aux biens de la Débitrice.
8. À la suite de sa nomination, le séquestre intérimaire a pris possession des biens de la Débitrice le 17 novembre 2021.
9. Le 6 décembre 2021, l'audition de la requête en faillite a été suspendue jusqu'au 9 décembre 2021 et le 9 décembre 2021, l'audition a de nouveau été suspendue jusqu'au 15 décembre 2021.

10. Le 15 décembre 2021, une ordonnance de faillite a été rendue à l'égard d'Avi Lab, par l'honorable juge Marie-Anne Paquette J.C.S. MNP Ltée a été nommé syndic à la faillite de la Débitrice (le « Syndic »).

## SECTION B Bilan de la Débitrice

11. En date de sa nomination, le Syndic a tenté à multiples reprises de communiquer avec l'administratrice de la Débitrice, Mme Kafrani, dans le but de l'aider à produire un bilan complet, véridique et entier des affaires de la Débitrice. Mme Kafrani n'a pas été en mesure de produire un bilan ou de fournir l'information nécessaire pour le produire. Le Syndic s'est vu obligé de produire un bilan à l'aide des états financiers disponibles les plus récents, soit ceux en date du 31 décembre 2020, du Rapport d'évaluation des biens produits par SIS Services inc., évaluateur indépendant, en date du 20 septembre 2021 et des états de compte reçus de la part des créanciers.
12. Selon les états financiers non audités d'Avi Lab de 2019 et 2020, les revenus bruts étaient de 425 761\$ et 112 552\$ respectivement.
13. Afin de respecter le délai d'aviser les créanciers de la faillite, le 22 décembre 2021, soit la date limite, le syndic a envoyé aux créanciers l'avis de faillite avec un bilan non signé par Mme Kafrani.
14. Le 23 décembre 2021, après discussion entre le Syndic et Mme Kafrani, le bilan produit par le Syndic a été signé par Mme Kafrani, sous réserve de vérifications futures.

## SECTION C Actifs

15. Selon le bilan, les actifs sont présentés comme suit :

Description des lots	Valeur déclarée au bilan (\$)	Valeur réalisée à jour (\$)	Notes
Amélioration locative	1	-	
Équipements de laboratoire (de tierce partie)	1	-	
Équipements roulants	1 800	-	
Équipements de laboratoire	550 000	-	
Mobilier de bureau et matériel informatique	11 670	-	
Mobilier de laboratoire	39 000	-	
Toyota Highlander (location)	1	-	
	<u>602 473</u>	<u>0</u>	

16. Le Syndic a lancé un appel d'offres pour vendre les actifs et plus de 1500 contacts ont été sollicités dont cinquante-cinq entreprises œuvrant dans l'industrie des laboratoires. L'ensemble des associés de MNP (plus de 900) ont également été invités à partager l'information auprès de leurs relations d'affaires. Les personnes intéressées ont été en mesure de visiter les actifs le 10 et le 11 janvier 2022 sous réservation d'une plage horaire.
17. Étant donné la période des fêtes, ainsi que la pandémie, l'ouverture des soumissions est prévue pour le 20 janvier 2022 à 10h00.

## **SECTION D Livres et registres, mesures conservatoires et protectrices et exercice du commerce du failli**

18. Comme mentionné au paragraphe 4 le Syndic a engagé des gardes de sécurité pour protéger les actifs se trouvant au 7220 avant l'audition de la requête en faillite.
19. Le Syndic a pris possession des actifs le 17 novembre 2021 à la suite de l'ordonnance de la mise sous séquestre intérimaire. Les serrures ont été changées le jour même.
20. À plusieurs reprises, le Syndic a fait des démarches afin d'obtenir les livres et registres de la compagnie auprès de Mme Kafrani. La demande du Syndic demeure non répondue.
21. Le Syndic a également fait des démarches auprès de l'ancien comptable d'Avi Lab, Leon Yetnikoff. De son dire, Leon Yetnikoff nous a transféré l'ensemble des documents qu'il possédait sur la Débitrice. Nous avons ainsi obtenu certains des documents concernant les déclarations de retenues et de cotisations de l'employeur de juin 2020 à mai 2021, les demandes de subventions gouvernementales en lien avec le Covid, certains documents en lien avec les paies aux employés et les états financiers de la Débitrice pour 2019 et 2020. Le Syndic regardera le tout et fera rapport aux inspecteurs, le cas échéant.
22. Le Syndic a également fait transférer les informations des serveurs et des ordinateurs d'Avi Lab vers son propre réseau. Aucune information comptable n'a été trouvée. L'expert en informatique a remarqué que les bureaux étaient configurés pour des portables qui sont manquants. De plus, il a soulevé le fait que dans la salle des serveurs, une étagère est vide avec deux câbles réseau qui s'y rendent, laissant croire qu'un disque réseau (NAS) a été enlevé.
23. Malgré les démarches entreprises, le Syndic n'a en sa possession aucun registre de paie, ni déclarations des taxes de vente, ni déclarations des impôts et peu d'information comptable sur Avi Lab.
24. Le Syndic a demandé à Revenu Québec de lui fournir les déclarations produites par Avi Lab dans les deux dernières années.
25. Le Syndic a relevé quatre possibles comptes bancaires reliés à Avi Lab, soit à la Royal Banque du Canada, la Banque National du Canada, la Toronto Dominion et la Caisse Desjardins. Les demandes pour avoir accès aux relevés bancaires des deux dernières années et à la fermeture des comptes ont été faites à chaque institution bancaire.
26. Le Syndic a ouvert un compte en fidéicomis à la Banque de Montréal.
27. Les actifs sur place sont couverts par l'assurance sur les biens et la responsabilité.
28. Le Syndic a conservé le système d'alarme en place et a transféré les appels pour être averti en cas d'urgence.
29. Le Syndic a donné sa garantie de paiement à Hydro-Québec, pour les deux locaux, le 15 décembre 2021 rétroactivement à partir de la date de la mise sous séquestre intérimaire.
30. Le Syndic a donné sa garantie à Énergir pour l'un des deux locaux, le compte du deuxième local appartenant à une tierce compagnie.
31. Le Syndic a fait la demande de redirection du courrier auprès de Poste Canada.

32. Il n'y a aucun exercice du commerce par le Syndic.

### SECTION E Procédures judiciaires

33. Il n'y a aucune procédure légale en cours, à notre connaissance.

34. Le Syndic a nommé M<sup>e</sup> Annie Claude Beauchemin de Robinson Sheppard Shapiro à titre de conseil juridique.

### SECTION F Réclamations prouvables

35. Les réclamations reçues sont les suivantes<sup>(1)</sup>:

	Tel que déclaré au bilan	Reçu à date
	(\$)	(\$)
Créanciers garantis	519 991	316 149
Créanciers en fiducie présumé - DAS	2	157 059
Créanciers privilégiés – locataire et employés	135 001	310 522
Créanciers ordinaires	673 108	2 181 414
Créanciers différés - actionnaire	2 974 014	-
	<b>4 302 116</b>	<b>2 965 144</b>

### SECTION G Réclamations garanties

36. Les créanciers garantis sont les suivants :

Créanciers garantis	Réclamation estimée	Nature de la garantie
	(\$)	
Agence de revenu du Québec	99 990	Impôt 2018-2021, DAS
Caisse populaire Desjardins du Plateau Mont-Royal	419 998	Prêt
Toyota Credit Canada Inc.	1	Contrat de location
<b>TOTAL</b>	<b>519 989</b>	

1 Le Syndic a reçu plusieurs réclamations de biens, qui demeurent à être analysées. Le Syndic a également reçu une preuve de réclamation de biens par Avi Vie GP, société liée, concernant des équipements se trouvant au 7220. Le Syndic a demandé aux procureurs de Avi Vie GP de fournir des documents supplémentaires.

---

## **SECTION H Réalisation prévue et distribution projetée**

37. Comme mentionné au paragraphe 16, le Syndic attend de recevoir les soumissions le 20 janvier 2022 à 10h00. La distribution projetée est tributaire des montants que le Syndic recevra pour les actifs et les réclamations de créanciers garantis déposées.

---

## **SECTION I Transactions révisables et paiements préférentiels**

38. Le Syndic révisera les livres et registres disponibles et fera rapport aux inspecteurs, s'il y a lieu.

---

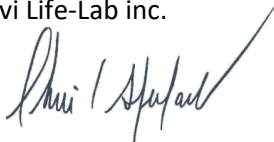
## **SECTION J Autres sujets**

39. Le Syndic a fait publier l'avis de faillite dans le Journal de Montréal, édition du 6 janvier 2022.
40. À cause du manque des registres de paie, le Syndic essaye de communiquer avec les employés pour établir les montants dus aux employés, et le Syndic verra à inscrire les employés créanciers au *Programme de protection des salariés* du Service Canada, lequel prévoit le versement du salaire, des vacances et du préavis admissibles impayés aux personnes dont l'employeur est en faillite. Compte tenu des circonstances, le Syndic a obtenu un délai supplémentaire pour produire les documents requis.
41. Les honoraires et débours du Syndic de la présente faillite sont garantis par une tierce personne.

FAIT À MONTRÉAL, ce 14<sup>e</sup> jour de janvier 2022

### **MNP LTÉE**

En sa capacité de syndic à la faillite de  
Avi Life-Lab inc.



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