

N^o division : 01 - Richelieu
N^o cour : 765-11-002432-206
N^o dossier : 41-2682668

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE :

RICHARD FALARDEAU

RAPPORT DU SYNDIC SUR SON ADMINISTRATION PRÉLIMINAIRE

SECTION A- Historique

1. Richard Falardeau (ci-après le « Débiteur »), possédait plusieurs immeubles dans la région de Sorel-Tracy et Saint-Joseph-de-Sorel. Le Débiteur louait et gérait les immeubles, tout en les rénovant pour les vendre.
2. Le 10 mars 2020, MNP Ltée a été nommé séquestre intérimaire aux biens du Débiteur à la suite d'une requête en faillite présentée par Immeubles Gloria Inc. (ci-après « Gloria »).
3. En raison de la pandémie de COVID-19, la requête en faillite a été reportée jusqu'au 21 septembre 2020.
4. Le 21 septembre 2020, de nouveau la requête en faillite a été reportée jusqu'au 21 octobre 2020, car le Débiteur a révoqué le mandat de son avocat peu avant l'audition prévue le 21 septembre 2020.
5. Le 21 octobre 2020, une ordonnance de faillite a été rendue à l'égard de Richard Falardeau, et nommant MNP Ltée syndic (ci-après « Syndic ou MNP ») à la faillite du Débiteur.
6. Tel que résume le jugement, les éléments suivants entraînaient les difficultés financières du Débiteur :
 - a. Dès 2018, le Débiteur était en difficulté financière et devait plus de 55 000 \$ d'arrérages de taxes municipales sur les immeubles. Pour tenter de s'en sortir, le 14 novembre 2018, il avait signé une convention de prêt avec Gloria pour obtenir un nouveau financement d'un montant de 400 000 \$.
 - b. De plus, le Débiteur a emprunté des sommes d'argent de sa mère, Marie-Andrée Dorion, ou d'un conseil de famille pour acheter des immeubles. Le Débiteur loue chacun des logements à Mme Dorion, en signant des baux avec une durée de 15 à 20 ans et un loyer mensuel de 100 \$. Par la suite, les logements sont sous-loués à d'autres locataires. Mme Dorion ne réside dans aucun de ces logements.
 - c. Comme décrits en plus de détails à la Section B, la majorité des immeubles sont dans un état de délabrement et plusieurs logements sont vides, car ils sont inhabitables.

7. Depuis le 21 octobre 2020, le Débiteur n'a pas collaboré avec le Syndic à la production de son bilan ou budget tel que prescrit à l'article 158 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (ci-après « LFI »), malgré les multiples efforts pris par le Syndic pour contacter le Débiteur. En conséquence, le Syndic a dû préparer le bilan du Débiteur sur la base des informations disponibles.

SECTION B - Actifs

8. Selon les informations disponibles, les actifs du Débiteur sont les suivants, le tout étant sujet à vérification et validation :

Description des actifs	Valeur estimée tel qu'indiqué sur le bilan (\$)	Valeur estimée à réaliser (\$)	Notes
Fonds ordonnés par le Tribunal	0	Inconnu	1
Revenus locatifs	0	Inconnu	2
Argent en banque – fin sept. 2020	9 000	1	3
Assurance Habitation – La Personnelle	1	1	4
Maison – 609-613 Champlain	1	Inconnu	5
Maison – 54-54A Provost	1	Inconnu	5
Maison – 60 Hôtel-Dieu	1	Inconnu	5
Maison – 11220-11230 Marie Victorin (résidence personnelle)	65 000	Inconnu	6
Maison – 1248-1258 Vandal	100 000	Inconnu	6
Maison – 909-917 Cadieux	35 000	Inconnu	6
Fonds au compte du séquestre intérimaire	145 000	161 000	7
	354 004	161 002	

Notes :

1. Le Débiteur a perçu une somme approximative de 16 000 \$ à titre de loyer et les a remis à sa mère qui à son tour les lui aurait remis. Selon le jugement rendu le 21 septembre 2020, il était ordonné au Débiteur de remettre les loyers au montant de 16 000 \$ au séquestre intérimaire. À ce jour, il n'a pas respecté cette ordonnance.
2. Le Syndic a mandaté un gestionnaire immobilier pour percevoir les loyers et gérer les immeubles, tel que mentionné au paragraphe 13. À ce jour, seulement 325 \$ ont été perçus en loyer pour le mois de novembre. La plupart des occupants continuent à payer leur loyer au Débiteur à titre de mandataire de sa mère.
3. Le nouveau solde est à confirmer avec la banque Caisse Desjardins.
4. La valeur de la réclamation sur l'incendie à 54-54A Provost est à confirmer avec La Personnelle. Cette réclamation est actuellement contestée, tel que mentionné au paragraphe 19.

5. La valeur de ces immeubles est inconnue à cause des mises en demeure et procédures judiciaires en démolition, tel que décrit à la Section D ci-dessous.
6. Présentement, la valeur de réalisation de ces immeubles est inconnue à cause de nombreux baux locatifs à long terme et faibles coûts mis en place par le Débiteur avec l'aide de Mme Dorion.
7. Le Débiteur était propriétaire de deux autres immeubles, situés au 331-333 rue Thomas à Saint-Amable et 592 rue Lefebvre à Saint-Charles-sur-Richelieu. Ces immeubles ont été vendus pendant la mise sous séquestre le 5 juin 2020 et le 2 septembre 2020, respectivement. Les soldes de ces ventes ont été transférés du compte en fidéicommiss du séquestre intérimaire au compte en fidéicommiss du Syndic. La valeur estimée à réaliser comprend un dépôt en garantie de 15 000 \$ à rembourser à Gloria.

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

9. Le Débiteur n'a fourni aucun livre et registre comptable tel que requis par le Syndic, notamment toute documentation relativement à la validation et la vérification du bilan et du budget mensuel en contravention de l'article 158 de la LFI (Obligations du failli).
10. Le Syndic a ouvert un compte en fidéicommiss à la Banque de Montréal.
11. Des lettres ont été envoyées à tous les locataires/sous-locataires pour les aviser de la faillite et du paiement des loyers.
12. Le Syndic a obtenu une couverture d'assurance sur les immeubles avec Aon Parizeau.
13. MNP a enregistré sa nomination sur les six propriétés au Registre Foncier du Québec soit en tant que séquestre intérimaire et/ou Syndic.
14. Le Syndic a mandaté un gestionnaire immobilier.
15. Le Syndic a effectué le changement des serrures des logements vacants.
16. Le Syndic a garanti les services d'Hydro-Québec.
17. Le Syndic a communiqué avec les villes pour suspendre toute procédure en démolition des immeubles afin de revoir l'état de chaque immeuble pour déterminer si l'équité existe pour la masse.
18. Le Syndic continue l'exercice du commerce de gérer des immeubles du Débiteur, mais a interrompu les travaux de rénovation.

SECTION D- Procédures judiciaires

19. Le 15 novembre 2019, la ville de Saint-Joseph-de-Sorel a envoyé une mise en demeure pour l'immeuble situé au 609-613 Champlain, car il est dans un état de dégradation. Le 13 juillet 2020, la ville a institué une *Requête introductive d'instance judiciaire en démolition*. Le Syndic a préparé un avis de suspension des procédures contre la ville. Le 16 novembre 2020, la ville a envoyé une résolution pour accepter la suspension des procédures jusqu'à la fin du mois de novembre 2020.

20. Immeuble situé au 54-54A Provost

- a. Le 21 février 2020, l'immeuble situé au 54-54A Provost a fait l'objet d'un incendie majeur d'origine suspecte qui a rendu l'immeuble inhabitable. Une réclamation d'assurance a été soumise par le Débiteur à La Personnelle.
 - b. En date du 12 mai 2020, La Personnelle a confirmé à MNP agissant à titre de séquestre intérimaire que la police était en vigueur pour la propriété.
 - c. Le 20 août 2020, La Personnelle a envoyé un avis de rejet et résiliation du contrat au Débiteur, au motif que le Débiteur n'a pas informé La Personnelle des logements vacants pendant une période de plus de 30 jours. Le Syndic est en contact avec La Personnelle et révisera la situation.
 - d. À cause de l'incendie, le 9 septembre 2020, la ville de Sorel-Tracy a envoyé une mise en demeure afin d'inspecter l'immeuble 54-54A Provost, car il est dans un état de dégradation.
21. Le 30 juin 2020, la ville de Sorel-Tracy a envoyé une mise en demeure afin d'inspecter l'immeuble 60-60A Hôtel-Dieu, car il est dans un état de dégradation. La ville a engagé Batimex pour effectuer une inspection de l'immeuble. Selon le rapport produit en date du 19 septembre 2020, l'inspecteur a recommandé la démolition de l'immeuble à cause de son état, sa désuétude et ses déficiences nombreuses et majeures.
22. Le Syndic révisera les baux, décrits à la Section H, conclus avec Marie-Andrée Dorion, la mère du Débiteur, ainsi que celui avec Sandra Dault, la conjointe du Débiteur. Le Syndic évalue ses options afin de contester et annuler lesdits baux.
23. Le Syndic a mandaté Me Catherine Cloutier de l'étude Avens afin d'obtenir une opinion légale sur la validité des diverses sûretés détenues sur les immeubles. Me Cloutier a confirmé la validité et opposabilité au Syndic desdites sûretés.

SECTION E - Réclamations prouvables

24. Les réclamations prouvables sont les suivantes :

	Tel qu'estimé au bilan (\$)	Reçu à date (\$)
Créanciers garantis	482 268	295 904
Créanciers privilégiés	-	33 638
Créanciers non garantis	19 436	217 095
	501 704	546 637

SECTION F - Réclamations garanties

25. Les réclamations garanties sont les suivantes :

Créanciers garantis	Réclamation estimée (\$)	Nature de la garantie
Ville de Sorel-Tracy	24 054	Taxes municipales
Commission scolaire	1 350	Taxes scolaires
Caisse Desjardins	55 191	Hypothèque sur 609-613 Champlain, 1 ^{er} rang
Immeubles Gloria	401 673	Hypothèques sur cinq immeubles, 1 ^{er} rang et sur 609-613 rue Champlain, 2 ^e rang
Marie-Andrée Dorion	Inconnu	Hypothèque sur 1248-1258 Vandal, 2 ^e rang
	<u>482 268</u>	

Note : Vu que la valeur réalisable estimée des propriétés est inférieure à la réclamation garantie estimée, la différence, le cas échéant, sera considérée comme créance non garantie.

SECTION G- Réalisation prévue et distribution projetée

26. Présentement, le montant de distribution aux créanciers non garantis est inconnu. La distribution éventuelle de dividendes dépendra du produit net de la réalisation finale des actifs, des frais de réalisation y étant associés, de la revue budgétaire du Débiteur, les réclamations prouvées des créanciers et les procédures légales.

SECTION H- Transactions révisables et paiements préférentiels

27. Après la nomination du séquestre intérimaire, malgré l'avis de ce dernier, le Débiteur a perçu une somme approximative 16 000 \$ à titre de loyer et l'a remise à sa mère. Le Syndic révisera cette transaction et fera rapport aux inspecteurs, s'il y a lieu.

28. Le Syndic révisera les baux de location mis en place par le Débiteur avec l'aide de sa mère, Marie-Andrée Dorion. Tel que décrit par l'Honorable juge Johanne Brodeur, J.C.S dans le jugement rendu le 21 octobre 2020, « ces baux de long terme et faibles coûts sont un « stratagème » qui affecte la valeur des immeubles ».

29. Le Syndic révisera le bail mis en place par le Débiteur avec Sandra Dault pour l'immeuble 11230 Marie-Victorin, leur résidence personnelle. Ce bail est pour une durée de 25 ans et un loyer mensuel de 100 \$. Ce bail de long terme et faible coût affecte la valeur de l'immeuble.

30. Le 14 octobre 2020, le Débiteur a signé un contrat de courtage avec PMML pour l'immeuble 1248-1258 Vandal, sans l'autorisation ni la connaissance du séquestre intérimaire. Le Syndic est en contact avec PMML et révisera la validité de ce contrat.
31. Le 29 octobre 2020, soit 7 jours après la faillite, le Débiteur a signé un contrat de courtage avec PMML pour l'immeuble 603-613 Champlain, sans l'autorisation ni la connaissance du Syndic. Le Syndic est en contact avec PMML et révisera la validité de ce contrat.
32. Le Débiteur, sans l'autorisation du séquestre intérimaire ou du Syndic, a pris des dispositions avec certains sous-locataires pour effectuer des travaux à l'intérieur de leurs locaux en échange du loyer. Le Syndic révisera la situation et fera rapport aux inspecteurs, s'il y a lieu.
33. Depuis le 21 octobre 2020, le Syndic a été informé par son gestionnaire immobilier, à plusieurs reprises, que le Débiteur a interféré avec la collection des loyers. Malgré les multiples communications envoyées par le Syndic au Débiteur, le Syndic constate qu'il continue d'interférer avec la gestion des immeubles. Le Syndic révisera la situation pour s'assurer que le Débiteur ne détourne pas la collection des loyers.

De plus, le Syndic évaluera la possibilité d'avoir recours aux sanctions prévues à la LFI aux vues des infractions répétées et continues commises par le failli. Les amendes maximales pour une procédure sommaire sont de 5,000 \$ et un emprisonnement d'un an.

SECTION I - Autres sujets

34. Le Syndic a fait publier l'avis de faillite dans le Journal de Montréal, édition du 31 octobre 2020.
35. Le Syndic a une garantie pour ses honoraires et déboursés par le créancier garanti.

FAIT À MONTRÉAL, ce 19^e jour de novembre 2020.

MNP LTÉE

En sa capacité de syndic à la faillite de
Richard Falardeau



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