

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
N° DIVISION : ARTHABASKA  
N° COUR : 415-11-001793-147  
No DOSSIER : 43-1917464

COUR SUPÉRIEURE  
« Chambre commerciale »

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE :

9223-9458 QUÉBEC Inc. personne morale dûment constituée selon la Loi, ayant son siège social au 13, rang Dion à St-Norbert d'Arthabaska, QC G0P1B0.

Compagnie débitrice

-et-

LE GROUPE FULLER LANDAU INC.

Syndic

---

## RAPPORT DU SYNDIC SUR SON ADMINISTRATION PRÉLIMINAIRE

---

### 1. DÉNI DE RESPONSABILITÉ

Durant l'élaboration de ce rapport, nous nous sommes fiés aux informations financières non vérifiées, ainsi qu'aux discussions avec la direction de la Compagnie débitrice. Nous n'avons effectué aucun examen ni vérification de ces informations et, par conséquent, nous n'exprimons aucune opinion à leur égard.

Ce rapport a été préparé pour être utilisé uniquement par ses destinataires et, par conséquent, le rapport ne doit pas être distribué ou utilisé à d'autres fins ou reproduit sans notre connaissance et sans notre consentement écrit au préalable. Nous n'assumerons aucune responsabilité quant aux pertes qui pourraient être subies par un lecteur par suite de la distribution, publication, reproduction ou utilisation de notre rapport en contravention du présent paragraphe.

### 2. HISTORIQUE ET DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

9223-9458 Québec Inc., opérant sous le nom de Spa Natureza, existe depuis 2010. L'actionnaire majoritaire de la Compagnie débitrice est 9285-3647 Québec Inc., qui est directement ou indirectement contrôlée par M. Marc St-Pierre et M. François Guité. La Compagnie débitrice a deux autres actionnaires minoritaires, soit M. Claude Mailhot et Mme. Julie Grenier.

En Septembre 2013, la direction de la Compagnie débitrice a changé et c'est M. Marc St-Pierre et Mme. Julie Grenier qui ont pris les commandes en remplacement de M. Claude Mailhot. Au cours de la dernière année financière terminée le 31 août 2014, la Compagnie débitrice a enregistré une perte financière substantielle de 250 000 \$ sur des revenus bruts de 170 000 \$.

La direction a effectués des travaux d'agrandissement majeurs de Septembre 2013 à Décembre 2013 totalisant environ 300 000 \$. Durant cette période, la Compagnie débitrice a interrompu ses opérations, et cette dernière n'a pu rétablir l'achalandage une fois que les opérations ont repris. Au surplus, il y a eu discorde au sein de l'actionnariat, ce qui s'est également fait ressentir sur l'achalandage de la Compagnie Débitrice.

Malgré des avances de fonds de la part de 9285-3647 Québec Inc. et Mme. Julie Grenier, totalisant environ 20 000 \$, survenues de mars à juin 2014, ce qui est en sus des avances de fonds de Gestion Marc St-Pierre Inc. totalisant 130 000 \$ survenues essentiellement de juillet 2013 à novembre 2013, le fonds de roulement de la Compagnie débitrice s'est détérioré considérablement. Celle-ci n'étant plus en mesure d'acquitter ses obligations à mesure qu'elles devenaient dues, elle n'a eu d'autre choix que de déposer une cession de ses biens entre les mains du Groupe Fuller Landau Inc. le 2 octobre 2014.

Le syndic a publié l'avis de première assemblée dans Le journal le Devoir, édition du samedi 18 octobre 2014.

### 3. BILAN STATUTAIRE

#### 3.1 ÉLÉMENTS D'ACTIF

Le bilan statutaire de 9223-9458 Québec Inc. fait mention des éléments d'actif suivants :

2.1.1 Inventaire	2 000 \$
2.1.2. Machines, outillage et installation	8 000
2.1.3. Immeuble	<u>400 000</u>
Total	<u>410 000 \$</u>

Le syndic a mandaté la firme Gestion JPM Inc., une firme indépendante, pour procéder à un inventaire des éléments d'actifs de 9223-9458 Québec Inc.

##### 3.1.1 Inventaire (grevé)

Les inventaires sont des produits de beauté et de détente. Ils sont grevés en faveur de la Caisse Desjardins des Bois-Franc (1<sup>er</sup> rang) et d'Investissement Québec (2<sup>ème</sup> rang).

##### 3.1.2 Machines, outillage et installation (grevé)

Les machines, outillage et installations sont essentiellement constitués de bains, saunas, tables de massage, mobilier de bureau et équipement informatique. Ceux-ci sont grevés en faveur de la Caisse Desjardins des Bois-Franc (1<sup>er</sup> rang) et d'Investissement Québec (2<sup>ème</sup> rang). De plus, des équipements pour chauffer les installations sont loués auprès de National Leasing.

##### 3.1.3 Immeuble (grevé)

L'immeuble qui comprend un bâtiment principal, 4 chalets et un terrain d'une superficie de 81 600 mètres<sup>2</sup> est grevé en faveur de la Caisse Desjardins des Bois-Franc (1<sup>er</sup> rang) et d'Investissement Québec (2<sup>ème</sup> rang).

#### 3.2 PASSIF

##### 3.2.1 CRÉANCIERS GARANTIS

###### 3.2.1.1 Caisse Desjardins des Bois-Franc

Tous les éléments d'actif de 9223-9458 Québec Inc. servant à l'exploitation de l'entreprise sont grevés en vertu d'une hypothèque conventionnelle sans dépossession.

Au bilan statutaire, le montant payable à la Caisse Desjardins des Bois-Franc est de 345 000 \$. En date de ce rapport, le syndic a reçu une preuve de réclamation garantie de Caisse Desjardins des Bois-Franc totalisant 343 679 \$.

###### 3.2.1.2 Investissement Québec

Tous les éléments d'actif de 9223-9458 Québec Inc. sont grevés en vertu d'hypothèque conventionnelle sans dépossession.

Au bilan statutaire, le montant payable à Investissement Québec est de 56 250 \$. En date de ce rapport, le syndic a reçu une preuve de réclamation garantie d'Investissement Québec totalisant 37 524 \$.

###### 3.2.1.3 Employés

Les sommes garantie en vertu de l'article 81.3 de la LFI et payable aux employés est estimée, selon les livres comptables non vérifiés de la Compagnie débitrice, à 2 000 \$. En date de ce rapport le syndic n'a reçu aucune preuve de réclamation des employés.

###### 3.2.1.4 Gouvernement fédéral et provincial

Au bilan statutaire, il y a aucun montant payable à l'Agence du Revenu du Canada (ARC) ni au Ministère du Revenu du Québec (MRQ) à titre de déduction à la source prélevées sur la paie des employés mais non

remises ainsi que la contribution de la Compagnie Débitrice. Le syndic estime, selon les livres comptables non vérifiés de la Compagnie débitrice, la somme visée par l'article 67(3) de la LFI à 10 000 \$.

En date de ce rapport, le syndic n'a reçu aucune preuve de réclamation de biens des gouvernements.

#### **3.2.1.5 Biens de tiers**

En date de ce rapport, le syndic a reçu la preuve de réclamation de biens suivante :

- National Leasing pour 2 génératrices d'énergie Sequoia GE-60 Blue Sky (N/S GCC0537L et GCC0542) ainsi que 2 contentants de 1 000 litres et accessoires connexes aux génératrices.

#### **3.2.2 CRÉANCIERS AYANT UN DROIT PRIVILÉGIÉ**

En date de ce rapport, le syndic a reçu une preuve de réclamation privilégiée de la municipalité de St-Norbert d'Arthabaska au titre de taxes municipales impayées totalisant 7 517 \$ ainsi qu'une preuve de réclamation de la commission scolaire des Bois-Franc au titre de taxes scolaires impayées totalisant 1 101 \$.

#### **3.2.3 CRÉANCIERS NON GARANTIS**

Le total des créances non garanties au bilan statutaires se chiffrent à 569 795 \$. À la date de ce rapport, le syndic n'est pas en mesure de confirmer si ce montant variera.

### **4 MESURES CONSERVATOIRES**

Depuis le dépôt de la cession, différents gestes ont été posés par le syndic, notamment :

- Prise d'inventaire et évaluation des éléments d'actif par la firme Gestion JPM Inc.;
- Prise de possession des livres et registres comptables;
- Changement des serrures;
- Prise d'une assurance sur les biens meubles et immeubles;
- Garantie des services d'Hydro Québec;
- Entente de gardiennage intervenue avec M. St-Pierre;
- Entente de gestion avec une corporation liée à la Compagnie débitrice pour maintenir la valeur des éléments d'actif de cette dernière;
- Lancement d'un appel d'offre public auprès d'encanteurs et d'opérateur de spas nordiques afin de solliciter des offres pour liquider les actifs.
- Ouverture d'un compte en fidéicommiss à la Banque Royale du Canada; et
- Obtention d'une opinion légale confirmant la validité des sûretés détenues par la Caisse Desjardins des Bois-Franc et d'Investissement Québec.

### **5 AUTRES INFORMATIONS**

- Le syndic a procédé à un appel d'offre public afin d'obtenir des soumissions pour la vente des éléments d'actif de la Compagnie débitrice. Les soumissions reçues seront ouvertes le 23 octobre 2014 à 10h30 en présence des inspecteurs;
- Le syndic fera une analyse sommaire des livres et registres comptables de la Compagnie débitrice afin de déterminer l'existence de paiements préférentiels et/ou transactions révisables.
- Le syndic a envoyé des avis de suspension de procédures à deux créanciers, soit Hamel & Hamel Inc. et Rénovation S. Marcoux Inc.
- Le syndic a obtenu une garantie de tierces personnes totalisant 20 000 \$.

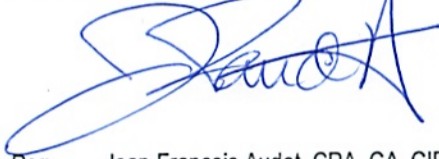
## 6 RÉALISATION ANTICIPÉE

Basé sur ce qui précède, le syndic n'anticipe aucune réalisation pour les créanciers chirographaires.

DATÉ À Montréal, ce 22 octobre 2014

**LE GROUPE FULLER LANDAU INC.**

Syndic de l'actif de 9223-9458 Québec Inc.



Par: Jean-François Audet, CPA, CA, CIRP  
Responsable de l'actif