

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
DIVISION DE MONTRÉAL
N° COUR 500-11-047139
N° DE L'ACTIF 41-343601

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)
en matière de faillite et d'insolvabilité

DANS L'AFFAIRE DE LA PROPOSITION DE
COOPÉRATIVE FUNÉRAIRE DE L'ÎLE DE MONTRÉAL

DÉBITRICE

- et -

GROUPE FULLER LANDAU INC.

SYNDIC

RAPPORT DU SYNDIC SUR LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA DÉBITRICE ET SUR LA
PROPOSITION

Article 50(5) et Article 50(10)b) de la Loi sur la Faillite et l'Insolvabilité

L'objet de l'assemblée des créanciers est d'examiner la proposition déposée le 4 août 2014 par la Coopérative Funéraire de l'Île de Montréal (ci-après désignée « Débitrice », « CFIM » ou « Société »).

Conformément aux articles 50(5) et 50(10) de la *Loi sur la Faillite et l'Insolvabilité* (ci-après désignée « Loi »), et afin d'aider les créanciers à examiner la Proposition, le syndic soumet son rapport sur la situation financière de la Débitrice et sur la proposition. S'il y a lieu, une mise à jour sera présentée lors de l'assemblée des créanciers qui sera tenue à 10h00, le 15 août 2014.

Nous n'avons pas effectué une vérification ou une enquête sur les livres et registres comptables de la Débitrice et par conséquent, nous ne pouvons exprimer une opinion en ce qui a trait à l'exactitude ou l'exhaustivité des renseignements contenus dans le présent rapport. L'information contenue dans ce rapport a été obtenue à partir des livres et registres comptables disponibles et des discussions que nous avons eues avec la direction de la Débitrice.

1. INTRODUCTION

Le 4 août 2014, la Débitrice a déposé une proposition (ci-désignée après « Proposition ») à ses créanciers aux termes de l'article 62(1) de la Loi et Groupe Fuller Landau Inc. agit comme syndic à la proposition. Nous avons joint aux présentes la Proposition déposée par la Débitrice, un formulaire de preuve de réclamation, un formulaire de votation, une procuration et un avis indiquant l'heure et l'endroit où sera tenue l'assemblée des créanciers pour la prise en considération de la Proposition.

2. CONTEXTE ET ÉVÉNEMENTS AYANT CONTRAINT CFIM À DEMANDER LA PROTECTION DE LA LOI

Fondée en août 2007, la Débitrice offre des services funéraires à ses membres et non-membres. La Débitrice opère à partir de ses installations, d'une superficie d'environ 800 m², situées au 9480 Notre-Dame Est à Montréal-Est.

La Débitrice a éprouvé des difficultés financières durant les dernières années, étant notamment incapable de générer un volume d'affaires suffisant compte tenu de sa structure de coût. Au cours des deux années terminées les 30 juin 2012 et 2013, CFIM a enregistré une insuffisance (perte) nette de 575 410 \$ sur des revenus totaux de 1 526 375 \$ selon ses états financiers non-vérifiés.

De plus, selon ses états financiers internes, pour les 11 mois complétés le 31 mai 2014, la Débitrice a enregistré une insuffisance (perte) nette de 90 357 \$ sur des revenus totaux de 626 332 \$.

Les pertes accumulées ont nécessité du financement additionnel. Toutefois, les problèmes de fonds de roulement de la Débitrice ne se sont jamais résolus.

Au cours de l'année 2014, la direction a été approchée par la Coopérative Funéraire du Grand Montréal (« CFGM ») qui désirait se porter acquéreur des éléments d'actif de la Débitrice. Le 11 avril 2014, CFGM a transmis à la CFIM une Lettre d'intention visant l'acquisition des éléments d'actif de la Débitrice pour une somme de deux millions de dollars. Le 2 août 2014, une offre formelle (« l'Offre ») a été présentée aux membres lors d'une assemblée générale des membres et la vente des actifs de la Débitrice à la CFGM a été autorisée par un règlement adopté conformément à la Loi sur les coopératives aux trois quarts des voix exprimées par les membres présents. L'Offre est plus amplement détaillée ci-dessous.

Compte tenu de sa situation financière précaire, son incapacité de faire face à ses obligations financières, l'Offre reçue et l'acceptation de cette dernière par les membres, les membres de la Débitrice ont également décidé de déposer la Proposition. La direction estime que la Proposition est la meilleure avenue afin de ne pas perturber ses opérations, de préserver les droits des membres, d'assurer un respect intégral des acquis des membres, de respecter les contrats d'arrangements préalables déjà conclus et d'assurer une transition en douceur avec CFGM, conditionnellement à ce que la Cour autorise la transaction.

3. OFFRE DE CFGM

L'Offre prévoit notamment les éléments suivants :

- CFGM acquerra les droits et obligations de la Débitrice dans les contrats d'arrangements préalables (« Contrats ») ainsi que toutes les sommes détenues en fidéicommiss (auprès de Gestion privée Desjardins) relativement à ces contrats d'arrangement Pour fins de précision, tous ces Contrats seront honorés par CFGM.
- CFGM acquerra le droit d'utiliser le nom de la Débitrice.
- CFGM acquerra les éléments d'actif de la Débitrice libres de toute charge, lien et hypothèque.
- CFGM s'engage à respecter la convention de tarif signée par CFIM avec une communauté religieuse.
- CFGM assumera toutes les obligations envers les membres de la CFIM c'est-à-dire émettre à tous les membres de la CFIM qui sont des personnes physiques (c'est-à-dire individus seulement) qui détiennent des parts sociales et des parts privilégiées dans la Coopérative actuelle de nouvelles parts sociales équivalentes de la CFGM;

- **CFGM assumera toutes les obligations de la CFIM reliées au columbarium ainsi que dans les contrats de location d'espace du columbarium.**

4. PROPOSITION

La Proposition prévoit que la Débitrice doit remettre au Syndic un montant forfaitaire de 120 000 \$ pour les créanciers. Cette somme servira à payer les créances de la Couronne, des employés, des créanciers privilégiés et chirographaires. Les créanciers garantis ne sont pas visés par les modalités de la Proposition. Les créances concernant les arrangements préalables ne sont pas visées par la Proposition. CFGM assumera les obligations découlant des contrats d'arrangements préalables tout comme l'aurait fait la CFIM et lui seront remises toutes les sommes détenues en fidéicommiss ou autres reliées à ces Contrats. Les honoraires professionnels seront payés en surplus du montant de 120 000 \$.

Ce montant forfaitaire proviendra des recettes générées par la vente des éléments d'actifs de la Débitrice à CFGM. Les créanciers détenant une sûreté sur les éléments d'actif de la Débitrice ont accepté de libérer ce montant pour les créanciers chirographaires, et ce à condition et dans la mesure seulement où la Proposition est acceptée par les créanciers et homologuée comme telle par le Cour.

La Proposition contient une disposition prévoyant la non application des articles 95 à 101. Après révision des paiements effectués dans la dernière année et nos discussions avec les dirigeants de CFIM, rien ne nous porte à croire qu'il y ait eu des opérations sous-évaluées, des dividendes, des rachats d'actions ou des traitements préférentiels. Nous sommes d'opinion qu'il est raisonnable d'inclure cette disposition dans la Proposition.

Il est recommandé aux créanciers de lire le texte intégral de la Proposition pour obtenir tous les détails relatifs aux modalités de celle-ci.

En considérant le montant des créances non garanties de 750 500 \$, tel que déclaré par la Débitrice au bilan statutaire, la distribution estimée aux créanciers chirographaires, après les réclamations de la Couronne et des employés, s'élève à environ 0,15\$ par dollar de créance non garantie. Le montant peut varier dans le cas où le montant des réclamations reçues différerait du montant déclaré dans le bilan statutaire.

5. INFORMATION FINANCIÈRE

Les données financières suivantes sont tirées du bilan statutaire daté du 4 août 2014, des livres et des registres de la Débitrice, des états financiers internes et/ou d'entretiens avec la direction de la Débitrice. Ces données sont fournies dans l'unique but d'aider le lecteur dans l'évaluation de la situation financière de la Débitrice.

Le Syndic n'a pas procédé à la vérification de ces informations et ne formule aucune opinion à leur égard. :

Coopérative Funéraire de l'île de Montréal	
Bilan	
Au 4 août 2014	
Actif	Valeur aux livres
	\$
Comptes à recevoir	10,455
Inventaires	21,039
	<u>31,494</u>
Arrangements préalables (en fiducie)	1,587,563
Immobilisations	
Bâtisse	1,954,155
Moblier de bureau et salon	21,089
Autre	10,995
	<u>3,605,296</u>
Passif	
Créances chirographales	750,501
Créances privilégiées	7,682
	<u>758,184</u>
Créances garanties	
Arrangements préalables (en fiducie)	1,573,255
Autres créances	1,974,359
	<u>3,547,614</u>
Insuffisance (perte) nette	<u>(700,502)</u>
	<u>3,605,296</u>

6. CRÉANCES DE LA DÉBITRICE

La direction nous a fourni une liste de ses créanciers. Des avis ont été expédiés aux créanciers connus et, à ce jour, nous ne sommes pas en mesure de déterminer si les registres de la Débitrice concordent avec les réclamations de ses créanciers. Au fur et à mesure que des preuves de réclamations seront reçues, nous inscrirons les montants réclamés par les créanciers et avant le versement de tout dividende, nous effectuerons une analyse des écarts.

Le passif indiqué ci-après est fondé sur le bilan statutaire daté du 4 août 2014, les livres et registres de la Débitrice, les états financiers internes et/ou des entretiens avec la direction de la Débitrice.

A) Créanciers garantis

L'universalité des éléments d'actifs non-immobilisés de la Débitrice sont grevés en faveur de la Caisse d'Économie Sociale Desjardins en vertu d'une hypothèque conventionnelle sans dépossession enregistrée le 7 avril 2009.

Quant à la bâtisse sise au 9480 Notre-Dame Est., celle-ci est grevée en faveur de Caisse d'Économie Sociale Desjardins, Fiducie du Chantier de l'Économie Sociale, Investissement Québec et la Ville de Montréal. Le tableau ci-dessous détaille les créances des créanciers garantis (qui ne sont pas des détenteurs de Contrats) qui totalisent 1 974 359 \$.

Coopérative Funéraire de l'Île de Montréal			
Créanciers garantis			
Au 31 mai 2014			
Créanciers / Actifs grevés	Sûreté détenue sur		Total
	Actifs excluant bâtisse	Bâtisse	
Caisse de l'Économie Sociale Desjardins	X	X	1,048,628 \$
Fiducie du Chantier de l'Économie Sociale		X	735,729
Investissement Québec		X	56,000
Ville de Montréal		X	134,002
Total			1,974,359 \$

Les créanciers détenant un Contrat ne sont pas visés par la Proposition, les Contrats étant entièrement assumés par CFGM lorsque la transaction de vente sera complétée.

B) Créanciers privilégiés

Les créanciers privilégiés sont les employés pour des montants de vacances impayés.

C) Créanciers chirographaires

Selon les livres et registres non vérifiés de la Débitrice, le montant des créances chirographaires à la date du dépôt de la Proposition est estimé à 750 501 \$. Le lecteur doit garder à l'esprit que ce montant peut varier au fur et à mesure que des preuves de réclamation sont reçues par le Syndic, notamment en ce qui concerne toute tranche non garantie des créances des créanciers garantis.

7. VOTE SUR LA PROPOSITION

La Proposition est réputée acceptée par les créanciers seulement si les créanciers chirographaires votent en faveur de son acceptation par une majorité en nombre et une majorité des deux tiers en valeur des créanciers chirographaires présents personnellement, ayant voté avant la tenue de l'assemblée ou représentés par fondé de pouvoir à l'assemblée des créanciers et votant sur la résolution.

8. ESTIMATION DU DIVIDENDE VERSÉ DANS LE CAS D'UNE FAILLITE

Dans un scénario de faillite, basé sur la valeur des éléments d'actif et des créances garanties inscrits au bilan statutaire, nous estimons que la distribution aux créanciers chirographaires serait nulle pour les raisons suivantes :

- Les créanciers garantis ne renonceraient pas au montant forfaitaire de 120 000 \$ laissé aux créanciers chirographaires dans la Proposition; et
- L'immeuble représente l'élément d'actif le plus important avec une valeur aux livres de 1 954 000 \$ (les autres actifs ayant une valeur aux livres de 63 578 \$ en excluant les montants en fiducie). Celui-ci possède une juste valeur marchande de 1 870 000 \$ selon un rapport d'évaluation et une valeur municipale de 1 738 000 \$. Considérant ces valeurs et l'utilisation préalable particulière de l'immeuble, il nous apparaît improbable qu'une offre supérieure à 2 000 000 \$ soit reçue pour l'ensemble des éléments d'actif de la Débitrice en contexte de faillite.

9. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Considérant l'absence de dividende dans le cadre d'une faillite, nous sommes d'avis que la Proposition est plus avantageuse pour les créanciers et recommandons son acceptation.

Fait à Montréal, ce 4^e jour d'août 2014.

GROUPE FULLER LANDAU INC.

Syndic

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Daoust', is written over a large, stylized circular scribble. A long, thin horizontal line extends from the right side of the signature across the page.

Hugo Daoust, CPA, CA, CIRP

Syndic désigné