



Raymond Chabot inc.

Société affiliée de
Raymond Chabot Grant
Thornton
S.E.N.C.R.L.
600, rue de La Gauchetière
Ouest
Bureau 2000
Montréal (QC) H3B 4L8
Tél.: (855)724-2268
Télec.: (450)676-2202
www.raymondchabot.com

CANADA
DISTRICT DU QUEBEC
N° DIVISION : 01-MONTREAL
N° COUR : 500-11-062934-233
500-11-062936-238
500-11-062933-235
500-11-062935-230

COUR SUPÉRIEURE
« Chambre commerciale »

N° DOSSIER : 41-2995278
41-2995290
41-2995300
41-2995284

DANS L'AFFAIRE DES AVIS D'INTENTION
DE FAIRE UNE PROPOSITION DE :

**SAINT-HOUBLON INC., 9335-0130 QUÉBEC INC.,
9347-4955 QUÉBEC INC ET 9382-8069 QUÉBEC
INC.**

Personnes morales faisant affaire au 6700, boulevard
Saint-Laurent, dans la ville de Montréal, dans la
province de Québec, H2S 3C7.

Ci-après collectivement appelées les « Débitrices »)

-et-

RAYMOND CHABOT INC., (SR0163)
Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI
Responsable désigné

Syndic autorisé en insolvabilité

**RAPPORT DU SYNDIC DÉSIGNÉ SUR L'ÉTAT
DES AFFAIRES ET DES FINANCES DES DÉBITRICES**
(article 50.4(7)b) de la Loi)

À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN MATIÈRE DE
FAILLITE, OU AU REGISTRAIRE DE CETTE MÊME COUR :

Conformément aux dispositions de l'article 50.4(7)b) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, nous
soumettons notre rapport au tribunal sur l'état des affaires et des finances des Débitrices lors d'une
deuxième demande de prorogation de délai ainsi qu'une demande d'approbation et de dévolution pour
la vente de certains actifs des Débitrices.

Le 14 décembre 2023.

RAYMOND CHABOT INC.
Syndic autorisé en insolvabilité

Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI
Responsable désigné

1. REMARQUES PRÉLIMINAIRES

- 1.1 Compte tenu de la proximité des Débitrices (les sociétés partagent les mêmes actionnaires et administrateurs) ainsi que de leur histoire et gestion commune, le présent rapport adresse les affaires et finances de l'ensemble des Débitrices.

2. RÉTROSPECTIVE

- 2.1 Le présent rapport s'inscrit dans le cadre d'une deuxième demande de prorogation de délai des Débitrices et d'une demande d'approbation et de dévolution pour la vente de certains actifs des Débitrices.
- 2.2 Les Débitrices font partie d'un groupe de sociétés (le « Groupe ») qui œuvre dans la restauration. Le Groupe comprenait jusqu'à récemment, quatre restaurants ainsi qu'une microbrasserie. Les restaurants étaient localisés à Montréal (Quartier Latin, Côte-des-Neiges et Petite Italie) et à Saint-Bruno. Les restaurants étaient approvisionnés par la microbrasserie ainsi que par la ferme d'une personne liée aux Débitrices (soit un actionnaire et dirigeant des Débitrices). Le Groupe cherchait (et cherche toujours) à offrir à ses clients une expérience « *de la terre à l'assiette* ».
- 2.3 Dans un contexte de développement et dans une optique de croissance, le Groupe avait constitué une équipe de gestion importante et ouvrait de nouveaux restaurants, dont le plus récent était situé à Saint-Bruno (sous une entité juridique différente).
- 2.4 Considérant notamment les difficultés liées à la Covid-19, le restaurant sis à Saint-Bruno (la « Société ») fut dans l'obligation de cesser ses activités. Parmi les impacts liés à la fermeture de ce restaurant, les Débitrices doivent maintenant conjuguer aux engagements financiers substantiels qui découlent de cautionnements corporatifs. Les Débitrices avaient cautionné notamment les engagements de la Société qui détenait ledit restaurant à Saint-Bruno, dont la créance liée aux loyers impayés.
- 2.5 Également, la Société avait engagé des dépenses d'administration importantes dans la perspective précipitée de développement. Ces dépenses ont été réduites depuis lors, mais les liquidités disponibles ont été largement affectées par ces celles-ci.
- 2.6 Les Débitrices ont entamé des discussions exploratoires avec différents groupes, aux fins de refinancer leurs activités. Ces discussions ont permis une injection de fonds d'environ 400 000 \$ au cours de l'été 2023, laquelle s'est toutefois avérée insuffisante dans les circonstances.
- 2.7 À ce jour, les Débitrices emploient près de 100 employés dans les 3 restaurants et 8 employés dans la microbrasserie.
- 2.8 Dans le contexte de la conjoncture, devant l'importance des dettes accumulées et devant l'incapacité à honorer ses obligations au fur et à mesure de leur importance, les Débitrices n'ont eu d'autres choix que de déposer un avis d'intention de faire une proposition, le 6 octobre 2023.
- 2.9 Le 3 novembre 2023, la Cour a rendu une Ordonnance prorogeant le délai prévu pour le dépôt de la proposition jusqu'au 18 décembre 2023.
- 2.10 Le présent rapport fait état des gestes posés par les Débitrices depuis l'ordonnance du 3 novembre 2023, soit la mise en place du processus de sollicitation d'investissement et de vente (« SISF ») et le suivi des activités.

3. PROCESSUS DE SOLLICITATION D'INVESTISSEMENT ET DE VENTE

- 3.1 Suite à l'Ordonnance du 3 novembre 2023, le Syndic a lancé un processus de sollicitation d'offres pour les actifs des trois restaurants situés à Montréal, ainsi que la microbrasserie et les équipements brassicoles.
- 3.2 Le SISP a été mené par le Syndic, avec la collaboration de la direction des Débitrices. L'objectif du processus étant de maximiser la valeur des actifs aux fins de poursuivre les activités de restaurations et de la microbrasserie.
- 3.3 Aux termes du SISP, les offrants potentiels devaient respecter des critères et des échéanciers prévus afin de déposer une offre, lesquels sont présentés à l'**Annexe A** du présent rapport.
- 3.4 Le Syndic a entrepris les démarches suivantes :
 - 3.4.1 Le 27 octobre 2023, le Syndic a préparé et transmis un document d'opportunité d'affaires à 18 acheteurs potentiels identifiés à travers diverses bases de données et en consultation avec certains créanciers.
 - 3.4.2 Les acheteurs potentiels ciblés sont essentiellement des acquéreurs/investisseurs stratégiques, œuvrant dans le domaine de la restauration et la microbrasserie et possédant plusieurs chaînes et/ou restaurants.
 - 3.4.3 Au-delà des acheteurs ciblés, le document d'opportunité d'affaires a également été partagé auprès de l'ensemble du réseau au Québec de Raymond Chabot Grant Thornton et de ses principaux clients et relations d'affaires.
 - 3.4.4 Mise en ligne d'un site de partage de données (« Data Room ») contenant des informations financières et des renseignements sur les activités des restaurants ainsi que la microbrasserie
 - 3.4.5 Préparation d'ententes de confidentialité.
 - 3.4.6 Discussions avec les acheteurs potentiels.
 - 3.4.7 Plusieurs échanges et rencontres sont intervenus avec les acheteurs potentiels aux fins de répondre aux différentes questions soulevées par le processus.
 - 3.4.8 Processus de réception des offres et négociations ultérieures.
- 3.5 Comme décrit dans la demande de soumission et dans le document d'opportunité d'affaires, la date limite pour le dépôt des soumissions était fixée au 22 novembre 2023 à 16 h. À cette date, le Syndic avait reçu une (1) offre formelle (l'« Offre ») :
 - 3.5.1 L'Offre vise l'entièreté des Actifs mis en valeur dans le cadre du SISP. Le Syndic et les Débitrices sont présentement en négociation avec l'offrant dans le but d'obtenir une offre finale.

4. SUIVI DES OPÉRATIONS

- 4.1 Conformément à la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, nous avons exercé une surveillance des affaires et finances des débitrices.
- 4.2 L'évolution comparative de l'encaisse pour la période de 6 semaines terminées le 10 décembre 2023 se présente comme suit (non audité) :

En milliers de \$ - non audité	Saint-Houblon inc.		9335		9382		9347	
	Cumul. 6 semaines		Cumul. 6 semaines		Cumul. 6 semaines		Cumul. 6 semaines	
	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget	Réel	Budget
Encaissements								
Ventes	359	359	227	223	159	166	89	117
Comptes clients au début	-	-	-	-	-	-	-	-
	359	359	227	223	159	166	89	117
Débours								
Achats de matières premières	278	109	118	60	71	45	34	31
Salaires et charges sociales	106	103	100	75	60	51	43	29
Frais généraux, frais de vente et frais d'administration	23	81	25	63	31	46	6	27
Taxes de vente	-	31	-	20	-	14	-	11
Honoraires de restructuration	10	10	5	10	5	10	-	10
Intérêts et capital	10	2	-	1	-	1	10	4
	427	337	248	229	167	167	92	111
Variations nettes de l'encaisse	(68)	22	(21)	(6)	(7)	(1)	(2)	6
Encaisse (avances bancaires) au début	102	92	36	36	15	19	(57)	(57)
Encaisse (avances bancaires) à la fin	34	114	16	30	7	18	(59)	(51)

- 4.2.1 Les différences au niveau des achats de matières premières s'expliquent par une légère hausse des frais au cours de la période ainsi que l'absorption des pertes de deux des Débitrices, soit 9335-0130 Québec inc. et 9382-8069 Québec inc., par Saint-Houblon inc.
- 4.2.2 Les différences au niveau des salaires et charges sociales s'expliquent par la hausse du roulement des employés et le paiement des déductions à la source suite à ces départs.

5. PLAN DE RÉORGANISATION

- 5.1 Considérant que la réalisation rapide des éléments d'actif ne permettrait pas aux créanciers ordinaires d'espérer recevoir un dividende, les actionnaires ont établi le plan de réorganisation suivant :
- 5.1.1 Finaliser les négociations de l'offrant afin de conclure une transaction qui serait à l'avantage des créanciers;
- 5.1.2 Faire approuver la transaction par le Tribunal;
- 5.1.3 Analyser la possibilité de déposer une proposition dans le cadre de l'offre d'achat.
- 5.2 Compte tenu du délai qui se termine le 18 décembre prochain, une seconde prorogation de délai de quarante-cinq (45) jours s'avère nécessaire pour poursuivre le plan discuté.

ANNEXE A



DEMANDE DE SOUMISSIONS

RAYMOND CHABOT INC., syndic à l'avis d'intention de faire une proposition de quatre entreprises (ci-après désignées comme « la Société ») œuvrant dans le secteur de la restauration et des microbrasseries, coordonne un processus de demande de soumission pour leurs actifs et/ou leurs actions.

Description des biens

Numéro de lot	Description du lot
Restaurant 1	Restaurant du Quartier-Latin
Restaurant 2	Restaurant de Côtes-des-Neiges
Restaurant 3	Restaurant de la Petite Italie
Microbrasserie	Microbrasserie et équipements brassicoles

Pour plus d'information, veuillez communiquer avec :

- Gabriel Milot par courriel au Milot.gabriel@rcgt.com ou par téléphone au 514 390-4197; et
- Emmanuel Phaneuf par courriel au Phaneuf.emmanuel@rcgt.com ou par téléphone au 514 393-4826.

Conditions de vente

Les modalités et conditions de vente s'appliquent à toutes les soumissions qui seront soumises. Elles font partie intégrante de la présente demande et il est de la responsabilité du soumissionnaire d'en obtenir une copie.

Examen des biens

Les biens pourront être examinés sur rendez-vous en contact Gabriel Milot par courriel au Milot.gabriel@rcgt.com ou par téléphone au 514 390-4197.

Réception et ouverture des soumissions

Les soumissions doivent être reçues par courriel à l'attention de Gabriel Milot au Milot.gabriel@rcgt.com ou au bureau du syndic au 600, rue de La Gauchetière Ouest, Bureau 2000, à Montréal, dans la province de Québec, avant le 22 novembre 2023 à 16 h, heure à laquelle le syndic cessera de les recevoir. Le syndic prendra connaissance des soumissions à ce moment, sans la présence des soumissionnaires.

Fait à Montréal, le 24 octobre 2023.

RAYMOND CHABOT INC.
Syndic autorisé en insolvabilité

Jean Gagnon, CPA, PAIR, SAI
Responsable désigné

SOUSSION

À : RAYMOND CHABOT INC., syndic de l'actif

Adresse : 600, rue de La Gauchetière Ouest, Bureau 2000, Montréal

Courriel : Milot.gabriel@rcgt.com

De : _____
Nom du soumissionnaire

Nom du représentant du soumissionnaire

Adresse

Téléphone

Courriel

<u>Montant offert :</u>	Lot 1 :		\$	
	Lot 2 :		\$	
	Lot 3 :		\$	
	Lot 4 :		\$	

Dépôt : Ci-joint, mon dépôt par traite bancaire ou virement bancaire¹ au montant de : _____ \$

- 15 % sur les meubles
- 5 % sur les immeubles
- 0 % sur les soumissions de moins de 50 000 \$

1) Veuillez communiquer avec Gabriel Milot par courriel au Milot.gabriel@rcgt.com pour obtenir les coordonnées bancaires, si vous souhaitez effectuer votre dépôt par virement bancaire.

Modalités et conditions : Cette soumission est sujette aux modalités et conditions émises par Raymond Chabot inc. dont je reconnais avoir pris connaissance.

Autres conditions : _____

Signataire dûment autorisé

Date

MODALITÉS ET CONDITIONS DE VENTE

1. DEMANDE DE SOUMISSIONS

- 1.1 La Société n'est pas tenue d'accepter la plus élevée ni quelconque soumission que ce soit, se réservant le droit de disposer des biens ou de restructurer ses affaires de toute autre manière;
- 1.2 La Société se réserve le droit d'annuler sans motif et en tout temps le processus de demande de soumissions et le soumissionnaire reconnaît qu'il ne pourra réclamer quelque indemnité que ce soit suite à cette décision.

2. DESCRIPTION DES BIENS

- 2.1 La soumission porte sur les biens faisant partie du ou des lots mentionnés dans sa soumission et tels que décrits à l'Inventaire (les « Biens ») et dont le soumissionnaire reconnaît avoir pris connaissance (l'« Inventaire »);
- 2.2 Le soumissionnaire reconnaît que les quantités indiquées à l'Inventaire ne peuvent être que substantiellement exactes;
- 2.3 Si la Société, pour quelque motif que ce soit, ne peut livrer au soumissionnaire les Biens ou une quantité importante des Biens, la Société peut annuler l'acceptation de la soumission qui alors est réputée n'être jamais intervenue;
- 2.4 Dans la vente de biens qui comprennent des éléments de stockage (informatique ou autre), le soumissionnaire s'engage à détruire les informations relatives à des tiers;
- 2.5 Le soumissionnaire accepte qu'aucun ajustement du montant offert ne pourra être demandé sauf en cas de disparité importante entre la quantité indiquée à l'Inventaire et la quantité que la Société peut lui délivrer, sous réserve toutefois des droits de la Société en vertu de l'article 2.3;
Au cas où la Société opte pour ajuster le montant offert, le soumissionnaire accepte que la valeur attribuée aux Biens à l'Inventaire soit utilisée, **et aucune autre**, et reconnaît que cette valeur ne peut être utilisée à d'autres fins et ne constitue pas une représentation de la Société quant à la valeur des Biens.

3. CONDITIONS DE VENTE

- 3.1 À défaut par le soumissionnaire de respecter l'une de ses obligations aux termes des présentes, il indemnise la Société de tout dommage qu'il subit ou subira suite à ce défaut sans préjudice aux autres recours disponibles;
- 3.2 Lorsqu'une soumission est assujettie à une condition, la soumission doit énoncer le montant de la soumission, si la condition énoncée dans la soumission est acceptée par la Société, et le montant de la soumission si la condition n'est pas acceptée. Si celle-ci ne mentionne qu'un montant, ce montant sera considéré comme étant le montant de la soumission si la condition énoncée dans la soumission n'est pas acceptée par la Société;
- 3.3 La Société se réserve le droit de renoncer au respect de l'une ou plusieurs des conditions énoncées à la demande de soumissions ou au document intitulé modalités et conditions de vente;
- 3.4 Le soumissionnaire reconnaît que le syndic ne fait aucune représentation quant à la responsabilité potentielle du soumissionnaire à titre d'employeur-successeur;
- 3.5 Le dépôt d'une soumission constitue une acceptation irrévocable, du soumissionnaire, de toutes les modalités et conditions de vente.

4. EXAMEN DES BIENS

- 4.1 Le soumissionnaire déclare avoir examiné les Biens, se fonder entièrement sur son examen et son enquête, qu'aucune garantie n'est donnée par la Société quant à la description, l'état et la valeur des Biens et renonce à toute garantie quant à la qualité des Biens;
- 4.2 Le soumissionnaire reconnaît que la Société ne fait aucune représentation quant à la conformité des Biens, à quelque norme que ce soit (incluant une norme environnementale) en vigueur à quelque époque et concernant les Biens, leur disposition ou leur utilisation et renonce à quelque réclamation que ce soit fondée sur la non-conformité des Biens à une telle norme.

5. RÉCEPTION ET OUVERTURE DES SOUMISSIONS

- 5.1 La soumission est faite pour le montant indiqué à sa soumission;
- 5.2 Les soumissions de plus de 50 000 \$ doivent être accompagnées d'un dépôt par traite bancaire ou virement bancaire de 15 % pour les meubles et de 5 % pour les immeubles;
- 5.3 Lorsque le soumissionnaire retire sa soumission dans la période de 48 heures avant l'heure fixée pour l'ouverture des soumissions jusqu'à ce qu'il reçoive avis du résultat des soumissions, le dépôt du soumissionnaire sera conservé à titre de pénalité payée par le soumissionnaire à la Société;

- 5.4 Les soumissions en bloc ainsi que les soumissions pour plus d'un lot doivent indiquer spécifiquement le prix offert pour chacun des lots;
- 5.5 Il est de l'obligation du soumissionnaire de transmettre sa soumission, au bureau de RCI. Il est de la responsabilité du soumissionnaire de s'assurer que sa soumission a bien été reçue par le destinataire.

6. ACCEPTATION ET REFUS

- 6.1 Malgré toute indication contraire contenue à la soumission, la Société pourra accepter ou refuser la soumission jusqu'à l'expiration d'un délai raisonnable;
- 6.2 En cas d'acceptation de la soumission, la Société en informe le soumissionnaire retenu par avis écrit adressé par courriel, télécopieur ou courrier, à l'endroit indiqué à la soumission. La transaction éventuelle découlant de la soumission acceptée pourrait nécessiter l'approbation du tribunal;
- 6.3 Si la soumission n'est pas retenue, un avis écrit sera acheminé aux soumissionnaires;
- 6.4 L'encaissement d'un dépôt accompagnant une soumission ne peut être interprété comme étant une acceptation de la soumission;
- 6.5 Le Vendeur pourra retirer son acceptation de toute soumission avant la livraison des biens. Dans un tel cas, le syndic remboursera au soumissionnaire tout montant reçu de celui-ci, sans intérêt et le soumissionnaire n'aura aucun recours additionnel.

7. VENTE ET OCCUPATION, LIVRAISON

- 7.1 La prise de possession a lieu au moment convenu avec la Société;
- 7.2 Le soumissionnaire prend possession de tous les Biens sans exception et, si certains d'entre eux contiennent ou constituent des contaminants, déchets ou produits dangereux, le soumissionnaire en dispose en conformité avec toute loi ou tout règlement relatif à leur transport et disposition;
- 7.3 La Société donne au soumissionnaire accès aux lieux où sont situés les Biens selon les modalités convenues avec le soumissionnaire qui s'engage à maintenir et à laisser les lieux propres et sécuritaires;
- 7.4 Si la Société ou RCI en a convenu avec le soumissionnaire, celui-ci occupe les lieux en respectant toute réglementation applicable à leur occupation et les maintient et les laisse dans un état propre et sécuritaire;
- 7.5 Le soumissionnaire est responsable de toute perte ou détérioration des lieux et des biens situés sur les lieux occasionnée par son accès aux ou son occupation des lieux;
- 7.6 Notamment le soumissionnaire rembourse à la Société, sur demande, le montant des frais encourus par cette dernière suite au défaut du soumissionnaire de prendre possession des Biens dans le délai prescrit;
- 7.7 Le soumissionnaire convient que toute somme qu'il doit verser à la Société en vertu des présentes porte intérêt au taux de 15 % l'an à compter de la date d'exigibilité d'une telle somme;
- 7.8 Quant aux immeubles, les ajustements usuels, s'il en est, notamment pour taxes, assurances, loyers et énergie, sont effectués en date de la signature de l'acte de vente;
- 7.9 La Société ne fournit au soumissionnaire que les seuls documents qu'il possède relativement au titre et à la désignation des Biens;
- 7.10 Aux montants offerts s'ajoutent les montants, s'il en est, de toute taxe, imposition, contribution et de tout droit de quelque nature, inhérent ou conséquent à l'acceptation de l'offre d'achat au transfert de propriété, de même que les montants de tous les honoraires et déboursés relatifs à la préparation et à la publication d'un acte de vente (le « Prix »);
- 7.11 Quant aux biens meubles, le Prix est payé intégralement avant la prise de possession des Biens par virement bancaire ou par remise d'une traite bancaire à l'ordre de la Société ou de RCI, le cas échéant;
Dans le cas des immeubles, le Prix est payé intégralement lors de la signature d'un acte de vente reçu par un notaire choisi par le Syndic, d'une forme et d'un contenu acceptable au Syndic, acte qui intervient dans les trente (30) jours de l'acceptation de l'offre d'achat;
La Société pourra accepter que le dépôt remis avec la soumission réduise d'autant le Prix;
- 7.12 En cas d'acceptation de l'offre d'achat, la vente intervient sans aucune garantie de la Société et de RCI, et aux risques et périls du soumissionnaire;
- 7.14 La propriété des Biens faisant l'objet de l'offre d'achat n'est transférée au soumissionnaire qu'au paiement complet du prix de vente;
- 7.15 Si le soumissionnaire fait défaut de prendre possession des Biens, il autorise la Société à annuler l'acceptation de son offre d'achat et à retenir le dépôt accompagnant son offre d'achat à titre de pénalité.