

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-055615-187

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI SUR
LES ARRANGEMENTS AVEC LES
CRÉANCIERS DES COMPAGNIES,
L.R.C. (1985), CH. C-36, TELLE
QU'AMENDÉE :**

GESTION MAISON ÉTHIER INC. personne morale légalement constituée ayant son siège sis au 267, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, dans la ville de Saint-Basile-le-Grand, district de Longueuil, province de Québec, J3N 1M8

et

GESTION IMMOBILIÈRE MAISON ÉTHIER INC. personne morale légalement constituée ayant son siège sis au 267, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, dans la ville de Saint-Basile-le-Grand, district de Longueuil, province de Québec, J3N 1M8

Ci-après les **Requérantes**

et

KPMG INC. personne morale légalement constituée ayant une place d'affaires sise au 600, boul. de Maisonneuve Ouest, bureau 1500, ville et district de Montréal, province de Québec, H3A 0A3

Contrôleur

PREMIER RAPPORT DU CONTRÔLEUR SUR L'ÉTAT DES AFFAIRES DES REQUÉRANTES

INTRODUCTION

1. Le 9 novembre 2018, Gestion Maison Éthier inc. (« **GME** ») a déposé un avis d'intention de faire une proposition à ses créanciers (l'« **Avis d'intention** ») en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** »).
2. Le 15 novembre 2018, les Requérantes présentaient à la Cour supérieure du Québec, une requête demandant l'émission d'une Ordonnance Initiale à l'égard de Gestion Maison Éthier inc. (« **GME** ») et Gestion Immobilière Maison Éthier inc. (« **GIME** ») (les « **Requérantes** ») conformément aux dispositions de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, L.R.C. (1985), ch. C-36, telle qu'amendée (« **LACC** »). Cette ordonnance a été émise par la Cour le même jour.

3. Aux termes de l'Ordonnance initiale, le tribunal a continué les procédures de restructuration tant de GME que de GIME sous l'égide de la LACC, a désigné KPMG inc. à titre de contrôleur en vertu de la LACC (« **KPMG** » ou le « **Contrôleur** ») et a ordonné la suspension des procédures à l'égard des Requérantes, de leurs cautions et de leurs actifs. Cette suspension expirera le 14 décembre 2018.
4. Le 13 décembre 2018, les Requérantes présenteront une requête demandant de proroger le délai prévu pour déposer un plan d'arrangement jusqu'au 1er février 2019.
5. Nous vous référons à la requête pour l'émission d'une Ordonnance Initiale ainsi qu'au rapport du Contrôleur proposé pour une description détaillée des opérations des Requérantes et de leur situation financière ainsi que les causes de leurs difficultés financières.
6. Le premier rapport du Contrôleur a pour objet de fournir à la Cour des informations sur les points suivants :
 - a) Mesures de restructuration;
 - b) Continuité des opérations;
 - c) Suivi des variations prévisionnelles de l'encaisse;
 - d) Suivi des dépôts de clients;
 - e) Projections des flux de trésorerie;
 - f) Gestes posés par le Contrôleur;
 - g) Demandes des Requérantes et recommandations du Contrôleur.

RESTRICTIONS

7. Dans le cadre du présent rapport, le Contrôleur a obtenu et s'est fié à de l'information financière non vérifiée, les livres et registres fournis par la direction des Requérantes (la « Direction ») ainsi que sur des discussions avec la direction (collectivement l' « **Information** »).
8. Le présent rapport a été préparé à titre d'information uniquement dans le cadre de ladite Requête et il est entendu qu'il ne servira à aucune autre fin. KPMG ne formule aucune déclaration directe ou implicite à l'égard de l'exactitude ou de l'intégralité de l'Information comprise dans le présent rapport. KPMG se dégage de toute responsabilité pouvant être fondée sur l'Information, en partie ou en totalité, ou à l'égard d'erreurs qu'elle peut contenir ou des omissions possibles.

9. Les procédés mis en œuvre par KPMG ne constituent ni un audit, ni un examen, ni une compilation au sens des normes publiées par CPA Canada et nous n'avons pas autrement audité les informations que nous avons obtenues ou qui sont présentées dans le présent rapport. Nous n'exprimons nulle opinion ni ne donnons quelque autre forme d'assurance au sujet du contrôle interne que les Requérantes exercent sur la présentation de son information financière ni au sujet de l'Information présentée dans le présent rapport.
10. Nous n'avons pas mis en œuvre ni une compilation, ni un examen, ou d'autres procédures au sens des normes publiées par CPA Canada sur l'information financière prospective contenue dans ce rapport. Nous n'exprimons nulle opinion ni ne donnons quelque autre forme d'assurance ou représentation concernant la précision, l'intégralité ou la présentation de cette information. Normalement, il devrait y avoir des différences entre les projections et les résultats réels, étant donné que des événements et circonstances se produiront alors qu'ils n'étaient pas prévus. Ces différences peuvent être matérielles.
11. Les projections de flux de trésorerie consolidés annexées aux présentes ont été compilées par les dirigeants des Requérantes et sont fondées sur des hypothèses conjoncturelles. Compte tenu que ces projections sont fondées sur des hypothèses concernant des événements à venir, les résultats dont il est question dans ces projections pourraient différer des résultats réels et les écarts pourraient être importants. En conséquence, nous ne pouvons affirmer avec certitude que les projections présentées se réaliseront.
12. Tous les montants indiqués dans ce présent rapport sont en dollars canadiens, sauf indication contraire.

MESURES DE RESTRUCTURATION

Ventes des Immeubles

13. GME œuvre dans le commerce de détail et exploite deux (2) magasins d'ameublement situés sur la Rive-Sud de Montréal, un à Saint-Basile-Le-Grand et l'autre à Saint-Jean-sur-Richelieu.
14. GIME possède deux (2) immeubles dans lesquels les magasins (et les entrepôts) de GME occupent respectivement 235 000 pieds carrés (Saint-Basile-Le-Grand) et 73 000 pieds carrés (Saint-Jean-Sur-Le-Richelieu) (les « **Immeubles** »). Le magasin de GME est le principal locataire de l'immeuble situé à Saint-Basile-Le-Grand, mais GIME perçoit également des loyers de onze (11) autres locataires indépendants. L'immeuble situé à Saint-Jean-Sur-Le-Richelieu n'a pas d'autre locataire que GME.

15. Préalablement au début des procédures de restructuration en vertu de la LACC, les Requérantes avaient débuté un processus de vente des Immeubles. À cet effet, les Requérantes avaient reçu quatre (4) offres d'achat, dont deux (2) offrant un montant suffisant pour rembourser les principaux créanciers garantis.
16. Le 16 novembre 2018, GIME a accepté une offre d'achat présentée par un des quatre (4) offrants (« **Offre 1** ») pour les Immeubles, le tout sujet à l'approbation du tribunal. L'Offre 1, présentée sous scellé à l'**Annexe A**, est sujette à une clause d'exclusivité ainsi qu'à une période de vérification diligente qui a déjà été entamée.
17. L'Offre 1 a été acceptée à la limite du délai imparti considérant que c'était la seule offre qui comportait des conditions commerciales et une période de vérification diligente raisonnables au moment de l'acceptation.
18. Le 27 novembre 2018, GIME a reçu une offre non sollicitée d'un nouvel offrant pour son immeuble situé à St-Basile le Grand. Le 4 décembre 2018, ce même offrant a également déposé une offre non sollicitée pour l'immeuble situé à Saint-Jean-sur-Richelieu. Le 10 décembre, ce même offrant a déposé une offre révisée visant les Immeubles. Ces offres visant les Immeubles (collectivement l'« **Offre 2** ») sont présentées sous scellé à l'**Annexe B**. L'Offre 2 semble, de prime abord, plus avantageuse pour les créanciers garantis des Requérantes, sujet à la modification et la négociation de certaines clauses.
19. Les Requérantes demanderont ultérieurement au tribunal, par le biais d'une autre procédure, d'émettre les directives appropriées relativement à l'Offre 1 et l'Offre 2.

Démarches de refinancement

20. Les Requérantes ont continué leurs démarches entamées depuis le mois de juillet 2018 visant le refinancement de leurs facilités de crédit à court terme.
21. Les Requérantes ont obtenu (2) offres de financement d'actifs à court terme (ABL) dont une de la part d'Hitachi Capital Canada (« **Hitachi** ») et l'autre de Continental Capital Investments Inc. (« **Continental** »). Ces offres sont présentées sous scellé à l'**Annexe C**.
22. En date du présent rapport, les Requérantes ont sélectionné l'offre d'Hitachi, sujet à l'approbation de la Cour. Hitachi a complété son processus de vérification diligente, a obtenu l'autorisation de son département de crédit et serait prêt à effectuer son déboursé sujet à l'approbation du tribunal.
23. Le prêt à court terme d'Hitachi s'élèverait à environ 2,4 M\$ lors du déboursé initial, permettant ainsi de rembourser la marge de crédit d'opération avec la Caisse Populaire Desjardins du Haut-Richelieu (la « **Caisse** ») d'un montant d'environ 1,8 M\$. L'excédent de 0,6 M\$ serait investi dans le fonds de roulement des Requérantes, offrant ainsi une plus grande flexibilité dans le cadre de la restructuration.

24. Il est important de noter que la conclusion du refinancement à court terme avec Hitachi augmente la probabilité de vendre les Immeubles et les chances de succès du plan de restructuration. En effet, ce refinancement permettra aux Requirantes d'être en meilleure position financière pendant et après la restructuration, sécurisant ainsi tout acheteur potentiel des Immeubles par rapport à GME qui représente le principal locataire des Immeubles.

Autres mesures de restructuration

25. Depuis l'émission de l'Ordonnance Initiale, les Requirantes ont entamé un processus formel de liquidation de l'inventaire excédentaire dans le but de générer des liquidités à court terme. Le 28 novembre 2018, Encanteur Continental inc. (« **Encanteur** ») a été embauchée par les Requirantes afin de procéder à la liquidation d'environ 3,6 M\$ d'inventaire.
26. La direction de GME est à compléter son analyse des autres mesures de restructuration suivantes :
- a) Implantation d'une nouvelle stratégie d'approvisionnement visant à consolider les achats auprès des fournisseurs offrant des produits à haut rendement (marge et taux de rotation élevés);
 - b) Diminution de la superficie des magasins et du nombre de modèles en exposition dans la salle de montre afin de réduire l'investissement en inventaire et les coûts d'occupation;
 - c) Impartition du département de livraison afin de passer d'un modèle d'affaires entraînant des frais fixes à un modèle d'affaires entraînant des coûts variables permettant ainsi un meilleur appariement entre les encaissements et les déboursés;
 - d) Lancement du site web transactionnel afin d'acquérir des parts de marché dans le commerce en ligne.

CONTINUITÉ DES OPÉRATIONS

27. Depuis l'octroi de l'Ordonnance Initiale, les Requirantes ont poursuivi leurs opérations de bonne foi et dans l'intérêt de tous les intervenants.
28. Les Requirantes ont continué de payer leurs employés et fournisseurs de biens et services à l'intérieur des délais requis.
29. Les Requirantes continuent également de percevoir les ventes dans le cours normal des affaires, et d'honorer les dépôts de clients, les garanties et les retours de marchandises.

30. Dès l'Ordonnance Initiale, la direction, de concert avec le Contrôleur, a développé un plan de communication ayant pour but d'informer en toute transparence, tous les intervenants ayant un lien d'affaires avec les Requérantes.
31. Une séance d'information a également été tenue avec tout le personnel le lendemain de l'émission de l'Ordonnance Initiale. Ceci a permis de sécuriser l'ensemble du personnel dans les circonstances et lui a fourni les messages clés à communiquer lors d'échanges futurs avec les clients et fournisseurs.
32. Plusieurs rencontres et appels-conférences ont eu lieu avec les principaux fournisseurs afin de les informer du dépôt sous la LACC. Les principaux fournisseurs continuent de supporter les Requérantes.

SUIVI DES VARIATIONS PRÉVISIONNELLES DE L'ENCAISSE

33. Lors du dépôt de la requête demandant l'émission d'une Ordonnance Initiale, un état a été déposé reflétant les flux de trésorerie projetés pour la période de 12 semaines se terminant le 2 février 2019.
34. Selon cet état, les opérations des Requérantes devaient, au cours de la période de trois (3) semaines terminée le 1er décembre 2018, générer un flux de trésorerie positif de 339 k\$. En réalité, les opérations ont généré un flux de trésorerie positif de 395 k\$ (avant remboursement d'intérêts et de capital de la marge de crédit), soit un écart favorable de 56 k\$ expliqué comme suit (se référer à l'**Annexe D** pour une copie de l'état comparatif des flux de trésorerie) :
 - a) Encaissements : Les encaissements ont totalisé 989 k\$ pour la période de trois (3) semaines comparativement à des prévisions d'encaissements de 1 634 k\$, représentant un écart défavorable de 645 k\$ pour la période. Cet écart s'explique principalement par les éléments suivants :
 - i. Un montant à recevoir de 515 k\$ de Visa Desjardins qui n'était pas prévu. En effet, suite au dépôt des procédures en vertu de la LACC, Visa Desjardins nécessite certaines pièces justificatives avant d'effectuer des transferts de fonds à GME pour des ventes par cartes de crédit. L'écart temporaire dans l'encaissement des ventes est principalement dû à ces exigences additionnelles.
 - ii. Les ventes livrées réelles ont été inférieures aux ventes projetées d'environ 498 k\$. En raison des liquidités restreintes, les Requérantes ont acheté moins d'inventaire que prévu, ce qui a eu un impact négatif sur les commandes complétées et livrées. Les achats d'inventaire se sont élevés à 210 k\$ comparativement aux projections de 614 k\$, soit un écart favorable de 404 k\$.

- b) Déboursés opérationnels : les débours pour la période de trois (3) semaines ont totalisé 594 k\$ comparativement à des projections de 1 295 k\$ pour un écart favorable cumulatif de 702 k\$ expliqué principalement comme suit :
- i. Achats d'inventaire : écart favorable de 404 k\$. GME a acheté moins d'inventaire que prévu en raison de liquidités restreintes suite aux remboursements de capital de la marge de crédit (403 k\$) et d'intérêts (13 k\$) qui n'étaient pas prévus dans les projections initiales;
 - ii. Honoraires professionnels : écart favorable principalement temporaire de 121 k\$. La direction a reporté le paiement des honoraires professionnels prévus en raison des liquidités restreintes;
 - iii. Autres déboursés : écart favorable principalement temporaire de 177 k\$ qui devrait se résorber dans les prochaines semaines en fonction des liquidités disponibles.
35. Au cours de la période de trois (3) semaines terminée le 1er décembre 2018, les Requérantes ont effectué des remboursements de capital sur la marge de crédit de 403 k\$ et d'intérêts de 13 k\$ qui n'étaient pas prévus dans les projections. Il est à noter qu'au courant de la semaine terminée le 8 décembre 2018, la Caisse a transféré 165 k\$ aux Requérantes, représentant la portion du remboursement de capital et d'intérêts effectuée involontairement après le dépôt des procédures en vertu de la LACC.
36. Au 1er décembre 2018, le solde à la banque était de 7 k\$ et le solde de la marge de crédit s'élevait à 1 572 k\$. Il est important de noter qu'à cette date une somme de 515 K était à recevoir de Visa Desjardins, ces sommes ne faisant pas partie du solde à la banque.
37. Aucune dépense importante ne demeure impayée pour la période terminée le 1er décembre 2018.

SUIVI DES DÉPÔTS DE CLIENTS

38. En date du 1er décembre 2018, l'obligation de GME relative à des dépôts de clients s'élevait à approximativement 2,1 M\$. La variation de cette obligation, depuis le début des procédures en vertu de la LACC, est illustrée dans le tableau ci-dessous :

Gestion Maison Ethier Inc.	
Variation du passif relatif aux dépôts¹	
Solde d'ouverture (15 novembre 2018)	2 147
Nouveaux dépôts	417
Livraisons	(504)
Solde de clôture (1 décembre 2018)	2 059

¹ Représente la valeur aux livres des dépôts

39. Une certaine proportion de ce solde serait attribuable à des transactions effectuées par cartes de crédit et représenterait donc un risque potentiel de rétrofacturation pour Visa Desjardins.
40. Dans le but de déterminer cette proportion, le Contrôleur a obtenu de Visa Desjardins un rapport des statistiques de facturation de GME pour la période de 22 mois terminée le 31 octobre 2018.
41. Selon ce rapport, 83 % des transactions traitées par Visa Desjardins au cours de la période avaient été effectuées par cartes de crédit.
42. En tenant compte de ces statistiques et en considérant que certains dépôts (notamment ceux de clients commerciaux) ont été effectués par chèque, la valeur aux livres des dépôts n'est pas exclusivement liée à des transactions posant un risque de rétrofacturation pour Visa Desjardins.
43. De plus, afin de limiter son risque, Visa Desjardins a elle-même mis en place des contrôles, incluant notamment l'interdiction pour GME d'accepter un paiement par carte de crédit pour tous les nouveaux dépôts depuis l'émission de l'Ordonnance Initiale.
44. Il est donc raisonnable de conclure que la vaste majorité des nouveaux dépôts perçus depuis le début des procédures sous la LACC ne constituent pas un risque additionnel pour Visa Desjardins.
45. Le risque potentiel de Visa Desjardins devrait donc diminuer avec le passage du temps à mesure que les livraisons sont faites aux clients de GME.

PROJECTIONS DES FLUX DE TRÉSORERIE

46. Les flux de trésorerie prévisionnels présentés à l'**Annexe E** pour la période de neuf (9) semaines du 2 décembre 2018 au 2 février 2019 ont été établis par la direction des Requérantes à partir d'hypothèses probables et conjecturales.
47. Pour effectuer notre examen, nous avons mené des enquêtes, effectué des analyses et tenu des discussions portant sur les renseignements fournis par la direction des Requérantes. Puisque les hypothèses conjecturales n'ont pas à être étayées, nous nous sommes limités à en évaluer la pertinence par rapport à l'objet des projections. Nous avons également étudié les renseignements fournis par la direction à l'appui des hypothèses probables, ainsi que la préparation et la présentation des flux de trésorerie.

48. D'après notre examen, il n'y a rien qui nous porte à croire, quant aux points importants :
- a) Que les hypothèses conjecturales ne cadrent pas avec l'objet des flux de trésorerie; et
 - b) Qu'à la date du présent rapport, les hypothèses probables émises par la direction ne sont pas convenablement étayées et ne cadrent pas avec les projets des Requérantes ou ne constituent pas un fondement raisonnable pour les flux de trésorerie, compte tenu des hypothèses conjecturales.
49. Puisque les flux de trésorerie sont fondés sur des hypothèses concernant des événements à venir, les résultats réels pourraient différer des résultats projetés, même si les hypothèses conjecturales se réalisent, et les écarts peuvent être importants. En conséquence, nous ne pouvons affirmer avec certitude que les flux de trésorerie présentés se réaliseront.
50. L'état projeté des flux de trésorerie pour la période de neuf (9) semaines se terminant le 2 février 2019 reflète essentiellement ce qui suit :
- a) Les recettes sont projetées à environ 4,7 M\$;
 - b) Les déboursés opérationnels projetés sont estimés à environ 4,8 M\$ incluant 2,6 M\$ d'achat d'inventaire;
 - c) Les projections incluent un encaissement de 165 k\$ provenant d'un transfert de fonds de la Caisse. Ce montant représente la portion du remboursement de capital et d'intérêts effectuée involontairement après le dépôt des procédures en vertu de la LACC.
51. Les Requérantes devraient générer un déficit de trésorerie net au cours de la période d'environ 111 k\$.
52. Les prévisions des flux monétaires supposent la suspension de tout paiement d'intérêt et de capital aux créanciers garantis.
53. Selon la direction des Requérantes, les hypothèses sous-jacentes aux projections sont réalistes et raisonnables.

GESTES POSÉS PAR LE CONTRÔLEUR

54. Le 16 novembre 2018, conformément aux dispositions de l'Ordonnance Initiale, le Contrôleur a fait parvenir à tous les créanciers connus des Requérantes un avis les informant de l'émission de l'Ordonnance Initiale et de la suspension des procédures. Une copie de l'avis en question, accompagné de la liste des créanciers, a été publiée sur notre site internet afin d'en assurer l'accès aux créanciers.

55. Le Contrôleur a, entre autres, accompagné la direction des Requérantes dans leurs rencontres avec les divers intervenants suivants :
 - a) La Caisse;
 - b) Les prêteurs à long terme, soit Desjardins et la BDC;
 - c) Les acheteurs potentiels pour les Immeubles;
 - d) Les prêteurs à court terme potentiels pour le refinancement de la marge de crédit.
56. Le Contrôleur a été tenu informé des déboursés des Requérantes et les a révisés afin de s'assurer que ceux-ci étaient liés à des obligations courantes.
57. Le Contrôleur a révisé les dépôts de clients et a communiqué régulièrement avec Visa Desjardins à cet effet.
58. Le Contrôleur a également participé à plusieurs rencontres stratégiques concernant les opérations et la mise en place des mesures nécessaires à la restructuration des Requérantes ainsi qu'au dépôt d'un plan d'arrangement.
59. Le Contrôleur a mis en place des mesures afin de s'assurer que les conditions d'utilisation des terminaux de Visa Desjardins soient respectées. Ces mesures incluaient notamment la préparation et la dissémination d'instructions détaillées au personnel, le rassemblement et la revue sommaire des pièces justificatives requises, ainsi que le maintien d'un registre de suivi pour les transactions problématiques.

DEMANDES DES REQUÉRANTES ET RECOMMANDATIONS DU CONTRÔLEUR

60. La demande de prorogation de délai jusqu'au 1^{er} février 2019 est raisonnable et le Contrôleur recommande à cette Honorable Cour d'y consentir, compte tenu notamment des facteurs suivants :
 - a) Les Requérantes devraient être en mesure de compléter la vente des immeubles en autant que l'approbation de la Cour soit obtenue;
 - b) Durant cette période, les Requérantes pourront finaliser les démarches entreprises quant à leur refinancement;
 - c) Les Requérantes devraient être en mesure de mettre en place et implanter les autres mesures de restructuration opérationnelles visant à améliorer leur rentabilité et la gestion des inventaires.
 - d) Cette prorogation de délai devrait permettre aux Requérantes, avec l'assistance du Contrôleur, de mettre en place un processus de détermination des réclamations existantes à l'encontre des Requérantes.
61. Aucun créancier ne sera préjudicié par la prorogation demandée.

Gestion Maison Éthier inc. et Gestion Immobilière Maison Éthier inc.

Premier rapport du contrôleur sur l'état des affaires des requérantes


62. La restructuration des opérations pourrait permettre la préservation d'environ 91 emplois directs au Québec.
63. Les Requérantes ont continué à agir de façon diligente, de bonne foi et dans l'intérêt de tous les intervenants, y compris ses clients, créanciers garantis et autres créanciers.
64. Le délai demandé devrait permettre aux Requérantes d'établir les paramètres d'un plan d'arrangement.

Le Contrôleur soumet respectueusement à cette Honorable Cour son rapport.

Fait à Montréal, le 11 décembre 2018

KPMG INC.

en sa qualité de Contrôleur de
Gestion Maison Éthier inc. et
Gestion Immobilière Maison Éthier inc.


Par: Stéphane De Broux, CPA, CA, CIRP
Associé