

FTI Consulting Canada Inc.
1000, rue Sherbrooke Ouest
Bureau 915
Montréal QC H3A 3G4
Canada

Tél. : 514-446-5093
Télec. : 514-656-0285
www.fticonsulting.com

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
COUR N^o : 500-11-064625-243
DOSSIERS N^{os} : 41-344988

COUR SUPÉRIEURE
Chambre commerciale

**DANS L'AFFAIRE DE LA
MISE SOUS SÉQUESTRE DE :**

BOIS BSL INC. / BSL WOOD PRODUCTS INC., *personne morale constituée en vertu de la Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son siège social au 1081, rue Industrielle à Mont-Joli, Québec, G5H 3K8

-et-

INVESTISSEMENT BDG BSL INC., *personne morale constituée en vertu de la Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ, c. S-31.1, ayant son siège social au 288, rue Saint-Jacques, bureau 300 à Montréal, province de Québec, H2Y 1N1 3K8.

Débitrices

-et-

FTI CONSULTING CANADA INC.

(Martin Franco, CPA, CIRP, SAI, responsable désigné) ayant un établissement au 1000, rue Sherbrooke Ouest, bureau 915, Montréal, Québec, H3A 3G4

Séquestre

-et-

LA BANQUE TORONTO-DOMINION

-et-

INVESTISSEMENT QUÉBEC

Créancières garanties

-et-

OFFICIER DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Mise en cause

**DEUXIÈME RAPPORT DU SÉQUESTRE AU TRIBUNAL
À L'OCCASION DE LA PRÉSENTATION D'UNE REQUÊTE
AFIN D'APPROUVER LA VENTE D'UN IMMEUBLE PAR LE SÉQUESTRE
ET POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE DE DÉVOLUTION**

INTRODUCTION

1. Sauf indication contraire, tous les montants monétaires contenus dans le présent rapport sont exprimés en dollars canadiens. Les termes en majuscules qui ne sont pas autrement définis sont définis dans la *Requête du Séquestre pour autorisation de vendre un immeuble de la débitrice Bois BSL inc.* (la « **Deuxième Requête pour vente** »).

2. Bois BSL Inc. (« **BSL** » ou la « **Débitrice** ») est une personne morale dont le siège social est situé 1081, rue Industrielle, à Mont-Joli, Québec. Investissement BDG BSL Inc. (« **BDG BSL** ») est une personne morale dont le siège social est situé au 288, rue Saint-Jacques, bureau 300, à Montréal, Québec.
3. La Débitrice est une entreprise manufacturière qui opérait des usines de production de plancher de bois franc, plancher de bois d'ingénierie, de bûches écologiques et de bûches de ramonage. Les établissements de production étaient situés sur les rues Industrielle et Bourque dans le parc industriel de Mont-Joli.
4. Le 16 septembre 2024, à la suite du dépôt d'une requête pour la nomination d'un séquestre (la « **Requête**») par La Banque Toronto-Dominion (la « **Banque** » ou « **TD** »), créancier garanti de premier rang sur la majorité des biens de la Débitrice, la Cour Supérieure du Québec, chambre commerciale (la « **Cour** ») a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance de nomination**») nommant FTI Consulting Canada inc. (le « **Séquestre**») séquestre aux biens de la Débitrice conformément à l'article 243 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (« **LFI** »).
5. Les biens visés par le mandat du Séquestre sont la totalité des biens meubles, corporels et incorporels et la quasi-totalité des immeubles (les « **Biens** ») de la Débitrice.
6. Dans le cadre de l'Ordonnance, un financement intérimaire d'un montant maximal de 1 000 000 \$ a été mis en place afin de financer tous les travaux nécessaires à la protection, la conservation et la réalisation des biens. Le 23 septembre 2024, le Séquestre a émis un certificat de retrait pour un montant de 150 000 \$ et le Séquestre a remboursé cette tranche ainsi que les intérêts courus le 4 décembre 2024.
7. Une entente, à titre de consultant, est ensuite intervenue entre le Séquestre et un nombre limité d'anciens employés (les « **Consultants** ») afin de continuer les opérations de perception des comptes clients, d'assister le Séquestre dans le cadre de la vente des stocks dans le cours normal des affaires et d'offrir du support dans le cadre de la vente des Biens.
8. Parallèlement aux activités de perception des comptes clients et de vente des stocks dans le cours normal des affaires, le Séquestre a entrepris les mesures nécessaires pour inventorier, évaluer, sécuriser et entreprendre le processus de vente des Biens, tel que plus amplement décrit dans les sections subséquentes du présent rapport.
9. Depuis l'émission de l'Ordonnance, le Séquestre s'est concentré à finaliser la vente de certains biens et à percevoir les comptes clients avec l'appui des Consultants.
10. Le Séquestre a lancé un Processus de sollicitation le 18 octobre 2024, aux termes de la LFI, pour les Biens de la Débitrice. Les soumissions devaient être reçues au bureau du Séquestre le ou avant le 7 novembre 2024. Au terme du Processus de sollicitation, 18 offres ont été obtenues de 14 acquéreurs potentiels différents. De ce nombre, 2 offres ont été rejetées par le Séquestre, car aucun dépôt n'avait été reçu lors de la réception de l'offre et par conséquent, ne respectaient pas les conditions générales de vente. Sur les offres restantes, 7 des offres étaient d'un plus grand intérêt pour le Séquestre étant donné les montants offerts et le Séquestre, avec l'approbation des créanciers garantis, a recommandé leur approbation à la Cour.
11. Le 29 novembre 2024, à la suite du dépôt d'une requête pour l'approbation de la vente de certains actifs par le Séquestre et pour l'émission d'une ordonnance de dévolution, la Cour a rendu une ordonnance (la « **Première Ordonnance de dévolution** ») autorisant les transactions pour les offres fermes recommandées. En ce qui concernait l'offre conditionnelle pour un actif immobilier, il était entendu que celle-ci ferait l'objet d'une requête pour approbation une fois que l'ensemble des conditions de l'offre étaient remplies.
12. Le 3 janvier 2025, suite à la réception du produit de vente pour l'ensemble des transactions ayant fait l'objet de la Première Ordonnance de dévolution et tel que requis par la Première Ordonnance de dévolution, le Séquestre a produit au dossier de la Cour les certificats du Séquestre, confirmant la clôture de l'ensemble des transactions approuvées par la Première Ordonnance de dévolution.

OBJECTIF DE CE RAPPORT

13. Le rapport du Séquestre au tribunal (le « **Deuxième Rapport** ») est déposé au soutien de la Deuxième Requête pour vente et a pour objectif de mettre à jour la Cour, le Surintendant, les Débitrices et les créanciers qui en font la demande, sur les sujets suivants :

- Les activités du Séquestre depuis l'émission de son Premier Rapport;
- Transaction proposée avec Centre de Service M Gagné inc.;
- Mise à jour quant au processus de vente des autres biens immobiliers;
- État des recettes et débours au 30 avril 2025;
- Recommandation du Séquestre.

LES ACTIVITÉS DU SÉQUESTRE DEPUIS L'ÉMISSION DE SON PREMIER RAPPORT

14. Depuis l'émission de son Premier Rapport, le Séquestre a effectué les tâches suivantes :

- a) Le Séquestre a demandé à Services FL inc. (« **FL** ») de continuer d'assurer la protection et la gestion des biens détenus par le Séquestre.
- b) Le Séquestre a poursuivi ses efforts, avec le support de certains consultants, afin de percevoir les comptes clients.
- c) Le Séquestre a eu plusieurs discussions avec certains employés afin de répondre à leurs questions en lien avec le Programme de Protection des Salariés (« **PPS** »).
- d) Le Séquestre a procédé à l'évaluation de certaines preuves de réclamation de biens qu'il a reçu et a procédé à la remise des biens, lorsque prouvées, et a rejeté le 11 octobre 2024 une preuve de réclamation soumise par Brandt Tractor Ltd. datée du 2 octobre 2024. Un avis de contestation a été déposé par Brandt Tractor Ltd. Le 13 novembre 2024 et une audience devant la Cour s'est déroulée le 1er mai 2025. La Cour supérieure a rejeté la contestation de Brandt Tractor Ltd., confirmant ainsi le rejet de sa preuve de réclamation.
- e) Le Séquestre a coordonné la remise des biens vendus dans le cadre du Processus de sollicitation.
- f) Le Séquestre a coordonné le retrait de certaines matières dangereuses pouvant poser un risque environnemental du lieu d'affaires de la Débitrice et poursuit ces efforts quant aux matières dangereuses toujours sur les lieux.
- g) Le Séquestre a revu et analysé la décision préliminaire des assureurs des comptes clients de rejeter la demande de la Débitrice en lien avec la faillite du plus gros client américain de BSL. Le Séquestre, par l'entremise de ses avocats, a fait parvenir à la courtière en assurance de dommages et à l'assureur une lettre de contestation le 27 février 2025. En date du Deuxième Rapport, le Séquestre vient d'obtenir une réponse de l'assureur en lien avec ladite lettre et procède à son analyse.
- h) Un mandat de courtage a été octroyé afin de vendre les différents biens immobiliers n'ayant pas fait l'objet d'offre acceptable dans le cadre du Processus de sollicitation.

TRANSACTION PROPOSÉE AVEC CENTRE DE SERVICE M GAGNÉ INC.

15. Comme indiqué dans la Deuxième Requête pour vente, le 5 novembre 2024, Centre de Service M. Gagné Inc. (« **Gagné** ») a transmis une offre initiale par laquelle elle soumettait au Séquestre d'acheter une chargeuse sur roues (lot 16 du MIC) et les

immeubles constituant les Lots 4 070 907 et 6 115 164 (conjointement le lot 36 du MIC) (ci-après la « **Propriété** »), tel qu'il appert de l'offre initiale de Gagné. Se référer à la Pièce R-8 (sous-scellée) au soutien de la Deuxième Requête pour vente.

16. Suite à de multiples discussions avec le Séquestre, Gagné a soumis une offre amendée le 14 novembre 2024, celle-ci étant ajustée pour clarifier certaines modalités de l'offre (ci-après l'« **Offre** »). Se référer à la Pièce R-9 (sous-scellée) au soutien de la Deuxième Requête pour vente.
17. Après consultation auprès de la Banque, le Séquestre a accepté l'offre de Gagné le 20 novembre 2024. Les détails sont décrits plus amplement aux paragraphes 30 et suivants de la Deuxième Requête pour vente.
18. Dans le cadre de son évaluation de l'Offre, le Séquestre a eu accès à un rapport d'évaluation indépendant. En effet, la TD a mandaté au cours de l'été 2024 la firme d'évaluation immobilière Groupe Altus Limité (« **Altus** ») afin de déterminer la valeur de liquidation et la valeur marchande de l'ensemble des biens immobiliers détenus par BSL. Dans le cadre de l'évaluation de l'Offre, le Séquestre a comparé celle-ci avec le rapport de **Altus** et a déterminé que le montant offert dans le cadre de l'Offre était nettement supérieur à la valeur de liquidation pour la Propriété. Se référer à l'**Annexe A** (sous-scellée) pour le rapport Altus et plus spécifiquement l'**Annexe E** de ce même rapport.
19. Par conséquent, le Séquestre est d'avis que la contrepartie reçue en vertu de la transaction avec Gagné est la meilleure dans les circonstances. Nous sommes d'avis que nous ne serions pas en mesure d'obtenir une meilleure offre pour la Propriété dans le cadre de la mise en marché avec le courtier immobilier mandaté par le Séquestre.
20. Le Séquestre tient à souligner qu'il ne sera par contre pas en mesure de conclure la vente du Lot 6 115 164 inclus dans l'Offre puisque ce lot spécifique n'est pas couvert par l'Ordonnance de nomination. Par conséquent, le Séquestre a déposé une cession de biens pour BSL en date du 30 avril 2025 et ce, en vertu de ses pouvoirs prévus à l'Ordonnance de nomination. Par la suite, la vente de ce lot sera effectuée par FTI Consulting Canada inc. en sa qualité de syndic à la faillite de la Débitrice.
21. Prendre note que l'Offre prévoit que l'achat du lot 6 115 164 est conditionnelle à l'approbation par le Tribunal de la vente du Lot 4 070 907, mais que les parties se sont entendues pour que le Lot 6 115 164 soit vendu dans le cadre d'une faillite de BSL plutôt que via une approbation par le Tribunal dans un contexte de mise sous séquestre.

MISE À JOUR QUANT AU PROCESSUS DE VENTE DES BIENS IMMOBILIERS

22. Un mandat de courtage pour les biens immobiliers restants de BSL a été confié à CBRE Limitée, agence immobilière (« **CBRE** ») et un contrat de courtage a été conclu en date du 29 novembre 2024, pour les propriétés suivantes :
 - 1081, rue industrielle, à Mont-Joli, Québec (Lot 4 071 886, cadastre du Québec);
 - 1081, rue industrielle, à Mont-Joli, Québec (Lot 4 070 904, cadastre du Québec); et
 - Rue Bourque, à Mont-Joli, Québec (Lot 4 295 263, cadastre du Québec) (collectivement les « **Immeubles** »).
23. En date de l'émission du Deuxième Rapport, une offre a été reçue pour les Immeubles et a été jugée acceptable par le Séquestre, CBRE et la Banque. Celle-ci fera l'objet d'une requête pour approbation une fois que l'ensemble des conditions de l'offre auront été remplies.
24. Le Séquestre, en collaboration avec CBRE, continue ses efforts afin de maximiser la réalisation.

ÉTAT DES RECETTES ET DÉBOURS AU 30 AVRIL 2025

25. Vous trouverez ci-dessous l'état des recettes et des débours pour la période se terminant le 30 avril 2025:

Bois BSL Inc. / BSL Wood Products Inc et Investissement BDG BSL Inc. tat des recettes et débours	Pour la période du 16 septembre 2024 au 30 avril 2025	
	BSL	BDG BSL
	\$	\$
Recettes		
Encaisse en main	-	-
Avances au Séquestre	-	-
Comptes clients	680,094	-
Ventes dans le cours normal des affaires	244,150	-
Ventes hors du cours normal des affaires	17,426	-
Ventes d'actifs - appel d'offres	1,661,288	-
TPS perçues	89,331	-
TVQ perçues	156,023	-
Dépôt - appel d'offres	56,000	-
Autre	169,398	-
Recettes totales	3,073,710	-
Débours		
Consultants	121,044	-
Consultants - Commission sur réalisation d'actifs	89,396	-
Transport	24,764	-
Électricité, Gaz Naturel & Mazout	166,069	-
Assurances	122,366	-
Mesures conservatoires	114,042	-
Frais environnementaux	74,822	-
Honoraires du Séquestre	328,644	-
Avocat du Séquestre	105,092	-
Vente d'immeubles et frais connexes	22,805	-
TPS payées	47,950	-
TVQ payées	95,616	-
TPS/TVQ payable	173,909	-
Intérêts sur avances au Séquestre	2,342	-
Autres dépenses	1,187	-
Débours totaux	1,490,048	-
Variation de l'encaisse	1,583,662	-
Encaisse au début	-	-
Encaisse à la fin	1,583,662	-

RECOMMANDATION DU SÉQUESTRE

26. Le Séquestre a présenté l'Offre au créancier garanti de premier rang sur la Propriété, soit TD et cette dernière est favorable à l'acceptation de l'Offre.
27. Au terme du Processus de sollicitation du Séquestre, et suite à l'analyse du rapport d'Altus, le Séquestre est d'avis qu'il a sollicité le marché de façon adéquate et que la transaction envisagée est la meilleure dans les circonstances.
28. Compte tenu de ce qui précède, le Séquestre est d'avis que l'Offre est juste et raisonnable dans les circonstances et qu'elle devrait être approuvée par le Tribunal.
29. Finalement, tel qu'indiqué plus tôt dans ce rapport, une offre a été reçue pour les Immeubles et a été jugée acceptable par le Séquestre. Celle-ci fera l'objet d'une requête pour approbation une fois que l'ensemble des conditions de l'offre auront été remplies.

Fait à Montréal, ce 2^e jour
de mai 2025.

FTI CONSULTING CANADA INC.
En sa qualité de séquestre aux biens de
BOIS BSL INC. / BSL WOOD PRODUCTS INC et
INVESTISSEMENT BDG BSL INC.



Martin Franco, CPA, CIRP, SAI
Directeur général principal

ANNEXE A
(sous scellé)