

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

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

INTRODUCTION

1. 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.
2. La Débitrice est une entreprise manufacturière qui opérait des usines de production de plancher de bois franc, plancher de bois d'ingénierie, de buches 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.
3. 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** »), 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** ») 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** »).

4. Les biens visés par le mandat du Séquestre sont l'universalité de tous les biens meubles, corporels et incorporels et les immeubles (les « **Biens** ») de la Débitrice.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.

OBJECTIF DE CE RAPPORT

9. Le rapport du Séquestre au tribunal (le « **Rapport** ») est déposé au soutien de la *Requête du Séquestre pour autorisation de vendre une partie des actifs de la Débitrice Bois BSL Inc.* (la « **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 sa nomination;
 - La présentation de l'état des recettes et débours;
 - Déroulement du processus de sollicitation du Séquestre;
 - Résultats du processus de sollicitation et analyse des offres reçues;
 - Recommandation du Séquestre.

LES ACTIVITÉS DU SÉQUESTRE DEPUIS SA NOMINATION

10. Depuis sa nomination, le Séquestre a effectué les tâches suivantes :
 - Le Séquestre a pris possession des biens et mis en place des mesures conservatoires et entrepris les démarches pour inventorier et sécuriser les biens de la Débitrice.
 - Le 25 septembre 2024, conformément aux paragraphes 245(1) et 246(1) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, le Séquestre a transmis, à tous les créanciers connus de la Débitrice, un avis et une déclaration du Séquestre.
 - Le Séquestre a procédé à l'ouverture d'un compte en fidéicommiss pour la Débitrice et a transmis à la Banque une demande afin qu'elle remette au Séquestre toutes les sommes détenues dans les comptes bancaires de la Débitrice.
 - Le Séquestre a demandé à Services F.L Inc. (« **FL** ») d'effectuer un inventaire des biens de la Débitrice.
 - Le Séquestre a, avec l'aide des Consultants, établi une liste des comptes clients et estimé la valeur des stocks suite au décompte effectué par Services F.L.
 - Le Séquestre a, avec l'aide des Consultants, préparé le calcul des sommes dues relativement au Programme de Protection des Salariés (« **PPS** »).

- Le Séquestre a inscrit les anciens employés de la Débitrice au PPS et a transmis les preuves de réclamation à tous les employés visés par le programme.
- 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.

ÉTAT DES RECETTES ET DÉBOURS

11. Vous trouverez ci-dessous l'état des recettes et des débours pour la période se terminant le 22 novembre 2024:

Bois BSL Inc. / BSL Wood Products Inc et Investissement BDG BSL Inc. État des recettes et débours	Pour la période du 16 septembre au 22 novembre 2024	
	BSL \$	BDG BSL \$
Recettes		
Encaisse en mains	-	-
Avances au Séquestre	150,000	-
Comptes clients	595,355	-
Ventes dans le cours normal des affaires	238,054	-
Ventes hors du cours normal des affaires	4,500	-
TPS perçues	5,316	-
TVQ perçues	10,605	-
Dépôts encaissés - appel d'offres	267,685	-
Autre	169,393	-
Recettes totales	1,440,908	-
Débours		
Consultants	101,934	-
Consultants - Commission sur réalisation d'actifs	42,967	-
Transport	22,644	-
Électricité, Gaz Naturel & Mazout	8,187	-
Assurances	65,331	-
Mesures conservatoires	79,204	-
Frais environnementaux	45,776	-
Honoraires du Séquestre	196,921	-
Avocat du Séquestre	42,500	-
TPS payées	25,070	-
TVQ payées	49,970	-
Frais bancaires	92	-
Frais du Receveur Général du Canada	80	-
Débours totaux	680,676	-
Variation de l'encaisse	760,232	-
Encaisse au début	-	-
Encaisse à la fin	760,232	-

DÉROULEMENT DU PROCESSUS DE SOLLICITATION DU SÉQUESTRE

12. Dès sa nomination, le Séquestre a entrepris un processus de sollicitation de soumissions afin de procéder à la vente de la quasi-totalité des Biens (le « **Processus de sollicitation du Séquestre** »).

13. Les Biens exclus du Processus de sollicitation du Séquestre étaient constitués seulement des biens appartenant à des tiers et des crédits d'impôt non remboursables étant grevés en faveur d'Investissement Québec (« IQ ») .
14. Dans le cadre du Processus de sollicitation du Séquestre, le Séquestre a préparé un document (le « **Mémoire d'information** ») contenant les procédures de vente, des renseignements sur la situation de la Débitrice, de l'information sur les Biens, le formulaire de soumission ainsi que les conditions générales de vente. Étant donné que certains Biens étaient grevés en faveur de la Banque alors que d'autres étaient grevés en faveur d'IQ, le Séquestre a ségrégué les Biens par lot prenant en considération cet élément, et ce, afin de faciliter la répartition du prix de vente entre la Banque et IQ. Ce Mémoire d'information a été transmis à tous les acheteurs potentiels identifiés qui incluait des acheteurs stratégiques, des fonds d'investissement ainsi que des encanteurs.
15. Selon les modalités du Processus de sollicitation du Séquestre, les acheteurs potentiels avaient jusqu'au 7 novembre 2024 à 16 h pour déposer des offres d'achat au Séquestre (« **Date limite** »).
16. Le Séquestre a identifié plus de 122 sociétés qui pouvaient potentiellement souhaiter déposer une offre pour l'achat des Biens de la Débitrice. Ces acheteurs ont tous été contactés par le Séquestre ou ses collaborateurs entre le 19 et le 23 octobre, et un courriel incluant le Mémoire d'information a été transmis à chacun d'eux. Une copie de la liste des acheteurs potentiels est jointe à ce rapport en **Annexe A**.
17. Le Mémoire d'information a aussi été publié sur le site internet de FL, l'entreprise qui a procédé, entre autres, à la prise d'inventaire, dont plus de 850 personnes et sociétés ont accès. Finalement, le Séquestre a également publié sur son site internet le Mémoire d'information à l'adresse suivante : <http://cfcanada.fticonsulting.com/BoisBSL/saleofassets.htm>
18. Dans le cadre du Processus de sollicitation, le Séquestre, avec l'aide de FL, une entreprise exerçant ses activités notamment dans le domaine de l'évaluation et du processus de sollicitation pour vente d'actifs mis en vente par le Séquestre. L'inventaire détaillé a été joint au Mémoire d'information préparé par le Séquestre.
19. Entre la date de publication du Mémoire d'information et la Date limite, quatorze (14) acquéreurs potentiels ont visité les actifs durant le Processus de sollicitation.

RÉSULTAT DU PROCESSUS DE SOLLICITATION ET ANALYSES DES OFFRES REÇUES

20. Au terme du Processus de sollicitation du Séquestre, 18 offres ont été obtenues de 14 acquéreurs potentiels différents (un sommaire des offres reçues est joint à ce rapport comme **Annexe B** – sous scellé). 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. Ainsi qu'il est indiqué dans le sommaire des offres reçues, 7 des offres étaient d'un plus grand intérêt pour le Séquestre étant donné les montants offerts, soit :
 - L'Offre Amendée Talbot et Associés (tel que défini ci-après) en bloc pour les lots #3, #4, #5, #6 (excluant expressément 6-2 ; 6-3; 6-6; 6-7; 6-10 ; 6-12 partiellement (Scie à chaîne Husqvarna)), #7, #8, #10, #11, #12, #14, #15, #16, #17, #18, #19, #20, #21, #23, #24, #25, #26, #30, #31 et #32 par l'encanteur Talbot et Associés;
 - L'offre pour les lots #6 (incluant uniquement 6-2 ; 6-3; 6-6; 6-7; 6-10 ; 6-12 partiellement (Scie à chaîne Husqvarna)) et #28 de Lauzon Bois Énergétique Recyclé Inc.;
 - L'offre pour le lot #22 de Boa-Franc S.E.N.C. (Mirage);
 - L'offre pour les lots #9, #27 et #29 de 2639-1862 Québec Inc. (Planchers de Bois Franc Wickham Inc.);
 - L'offre pour les lots #1 et #2 de Les Planchers Mercier Inc.;
 - L'offre pour le lot #13 de Deschênes et Compagnie Inc.;
 - L'offre pour le lot #36 de Centre de Service M. Gagné Inc.
21. L'Offre initiale déposée par l'encanteur (« **Talbot et Associés** ») était pour la grande majorité des lots offerts et représentait la meilleure offre en bloc (« **Offre Initiale Talbot et Associés** »). Cependant, tel qu'il avait été suggéré par le Séquestre, celui-ci avait scindé son offre par lot ce qui permettait au Séquestre de déterminer s'il n'était pas préférable de demander à Talbot et

Associés d'amender l'Offre Initiale Talbot et Associés afin d'être en mesure de vendre certains lots au plus offrant, sachant que certains acheteurs stratégiques n'étaient intéressés que par des lots spécifiques.

22. Après plusieurs discussions avec Talbot et Associés, celui-ci a présenté une offre amendée (« **Offre Amendée Talbot et Associés** ») qui fût acceptée par le Séquestre. Par la suite, le Séquestre a été en mesure d'accepter les offres soumises par les acheteurs stratégiques permettant ainsi d'augmenter la valeur de réalisation d'un montant substantiel.
23. L'offre Amendée Talbot et Associés demande une période d'occupation des lieux, incluant tous les services, jusqu'au 30 avril 2025, et ce, aux frais du Séquestre. Par contre, étant donné que le Séquestre est en possession de l'ensemble des immeubles de la Débitrice, et qu'en vertu du Processus de sollicitation du Séquestre, un seul des immeubles (lot #36) a fait l'objet d'une offre acceptable, le Séquestre a conclu avec le support de la Banque que la période d'occupation demandée par Talbot et Associés était acceptable.

RECOMMANDATION DU SÉQUESTRE

24. Le Séquestre a présenté les offres reçues aux deux créanciers garantis visés par la vente des Biens soit, la Banque et IQ. Ces derniers sont favorables à l'acceptation de l'ensemble des offres énumérées au paragraphe 20.
25. Au terme du Processus de sollicitation du Séquestre, le Séquestre est d'avis qu'il a sollicité le marché de façon adéquate et que les transactions envisagées sont les meilleures dans les circonstances.
26. Compte tenu de ce qui précède, le Séquestre est d'avis que les offres énumérées au paragraphe 20, dont les détails sont inclus à l'Annexe B, sont justes et raisonnables dans les circonstances et qu'elles devraient être approuvées par le Tribunal.


BIENS NON RÉALISÉS (LOTS #33, #34, #35, #37 ET #38)

27. Dans le cadre du Processus de sollicitation du Séquestre, aucune offre n'a été reçue pour les lots #37 et #38, ce qui était anticipé considérant la nature de ces actifs (marques de commerce). Le Séquestre n'entend pas mettre en place des mesures additionnelles permettant la vente de ces actifs.
28. Le Séquestre avait pris la décision d'inclure l'ensemble des biens immobiliers dans le cadre du Processus de Sollicitation du Séquestre. Ces biens immobiliers sont composés notamment de :
 - Lot 33 : 1081 rue Industrielle, Mont-Joli, Qc (Cadastre du Québec # 4 070 904);
 - Lot 34 : 1081 rue Industrielle, Mont-Joli, Qc (Cadastre du Québec # 4 071 886);
 - Lot 35 : Rue Bourque, Mont-Joli, Qc (Cadastre du Québec # 4 295 263);
 - Lot 36 : 1235 rue Industrielle & 1238 rue Bourque, Mont-Joli, Qc (Cadastrés du Québec # 4 070 907 & 6 115 164).
29. Tel qu'indiqué plus tôt dans ce rapport, une offre a été reçue pour le lot #36 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.
30. En ce qui concerne le lot #34, une seule offre a été reçue et n'a pas été jugée acceptable.
31. Finalement, en ce qui concerne les lots #33 et #35, aucune offre n'a été reçue.
32. Étant donné qu'il s'agit de biens immobiliers, le Séquestre, simultanément avec la mise en place du Processus de sollicitation du Séquestre, avait entrepris des discussions avec certains courtiers immobiliers en spécifiant à ceux-ci que les biens immobiliers seraient inclus dans le Processus de sollicitation du Séquestre, mais que si certaines propriétés ne faisaient pas l'objet d'une offre acceptable, elles seraient confiées à un courtier immobilier dans le cadre d'un mandat de courtage standard.

33. Suite à ces discussions, et considérant les résultats du Processus de sollicitation du Séquestre quant aux actifs immobiliers, le Séquestre, avec le support de la Banque, a décidé d'octroyer un mandat a CBRE Limitée, agence immobilière (sauf en ce qui concerne la propriété incluse dans le lot #36). Une entente devrait être signée dans les prochains jours et la mise en marché devrait débiter rapidement par la suite. Le Séquestre se présentera devant le Tribunal lorsqu'une offre acceptable aura été reçue.

Fait à Montréal, ce 28^e jour de novembre 2024.

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

Annexe A

Bois BSL Inc. - Liste d'acheteurs potentiels contactés			
Num.	Nom de la compagnie	Province / État	Pays
1	50 Floor	Georgia	États-Unis
2	AEA SBF	New York	États-Unis
3	AHF Products	Pennsylvania	États-Unis
4	Alaris Equity Partners	Alberta	Canada
5	Ambiance Hardwood	Ontario	Canada
6	America's Best Carpet & Tile	Tennessee	États-Unis
7	Anderson Floors	Ontario	Canada
8	Anderson Tuftex	Georgia	États-Unis
9	Argosy Private Equity	Pennsylvania	États-Unis
10	Armstrong Flooring	Pennsylvania	États-Unis
11	Artisan Design Group	Texas	États-Unis
12	Banyan Private Equity	Ontario	Canada
13	Beaulieu Canada	Quebec	Canada
14	Biyork	Ontario	Canada
15	Bois Cymtek	Quebec	Canada
16	Bois d'œuvre Cedrico	Quebec	Canada
17	BTB REIT	Quebec	Canada
18	Canadian Flooring Management	Ontario	Canada
19	Canadian Standard	Ontario	Canada
20	Canfor	British Columbia	Canada
21	Carlisle Flooring	New York	États-Unis
22	Carpet One	Missouri	États-Unis
23	Cedre JD Sirois	Quebec	Canada
24	Centre de Service M Gagné Inc.	Quebec	Canada
25	Champlain	Quebec	Canada
26	Claridge	Quebec	Canada
27	Columbia Flooring Company	Maryland	États-Unis
28	Corporate Assets	Ontario	Canada
29	CPS Capital	Ontario	Canada
30	CWP Industriel / McGill St-Laurent	Quebec	Canada
31	Cyprium Partners	Ohio	États-Unis
32	Damabois Inc	Quebec	Canada
33	Deschênes et Compagnie Inc.	Quebec	Canada
34	Doman Building Materials Group	British Columbia	Canada
35	FG Service Mécanique	Quebec	Canada
36	Floor & Decor	Georgia	États-Unis
37	Fulcrum	Ontario	Canada
38	Fuzion	Ontario	Canada
39	Gestion Gino Ouellet Inc.	Quebec	Canada
40	Golden Choice	Ontario	Canada
41	Goodfellow	Quebec	Canada
42	Great Range Capital	Kansas	États-Unis
43	Groupe Lebel inc.	Quebec	Canada
44	Groupe TGB - Transport Gino Bois	Quebec	Canada

Annexe A

Bois BSL Inc. - Liste d'acheteurs potentiels contactés			
Num.	Nom de la compagnie	Province / État	Pays
45	H&R REIT	Ontario	Canada
46	Happy Floors	Florida	États-Unis
47	Hardwood Giant	Ontario	Canada
48	Hearne Hardwoods	Pennsylvania	États-Unis
49	Industrial Recovery Services	Ontario	Canada
50	Ironbridge	Ontario	Canada
51	Kensington Capital	Ontario	Canada
52	Kepler Capital	Alberta	Canada
53	Knightsbridge Capital Partners	British Columbia	Canada
54	L2 Capital	Pennsylvania	États-Unis
55	Layer 12 Hardwoods	Texas	États-Unis
56	Lepage Millwork	Quebec	Canada
57	LifeStepp	Ontario	Canada
58	Louis Côté	Quebec	Canada
59	Lucien Deroy	Quebec	Canada
60	Mannington	New Jersey	États-Unis
61	Massey Capital	Quebec	Canada
62	MG Martin Encanteur	Quebec	Canada
63	Mirage Hardwood Flooring / BOA Franc	Ontario	Canada
64	Mohawk Flooring	Georgia	États-Unis
65	Mont Royal Hardwoods	Quebec	Canada
66	Morguard	Ontario	Canada
67	Mosaic Capital	Alberta	Canada
68	Multi Broses	Quebec	Canada
69	Naturally Aged Flooring	Georgia	États-Unis
70	Obsession Hardwood	Ontario	Canada
71	OneLink Capital	Quebec	Canada
72	OSI Machines	Quebec	Canada
73	Paceline Equity Partners	Texas	États-Unis
74	Parterre Flooring System	Pennsylvania	États-Unis
75	Pelletier Bioénergie inc.	Quebec	Canada
76	PFM Capital	Saskatchewan	Canada
77	PG Refining	Quebec	Canada
78	Phoenix Partners	Quebec	Canada
79	Plancher Appalaches	Quebec	Canada
80	Plancher Lauzon / Dubeau	Quebec	Canada
81	Plancher Marteau	Quebec	Canada
82	Planchers Mercier	Quebec	Canada
83	Planchers PG	Quebec	Canada
84	Ply Gem Industries	North Carolina	États-Unis
85	Preverco	Quebec	Canada
86	Pro REIT	Quebec	Canada
87	Prolam Floors	Quebec	Canada
88	PWI Industries	Quebec	Canada

Annexe A

Bois BSL Inc. - Liste d'acheteurs potentiels contactés			
Num.	Nom de la compagnie	Province / État	Pays
89	Quickstyle	Ontario	Canada
90	Rainer Partners	Washington	États-Unis
91	Resilience Capital Partners	Ohio	États-Unis
92	Ressource Lumber	Quebec	Canada
93	Richmond Flooring (Gesco)	Quebec	Canada
94	Riverside Company	New York	États-Unis
95	Robbins Sports Surfaces	Ohio	États-Unis
96	Royal Image	Ontario	Canada
97	Royal Oak	Georgia	États-Unis
98	Salt Creek Capital	California	États-Unis
99	SCI Floor Covering	Michigan	États-Unis
100	Serruya Private Equity	Ontario	Canada
101	Shaw Floors	Georgia	États-Unis
102	Skyline REIT	Ontario	Canada
103	STC Floors	Texas	États-Unis
104	Stonecreek Capital	Texas	États-Unis
105	Sunca Global Forest Products	Ontario	Canada
106	Switchback Capital	Texas	États-Unis
107	Talbot Encanteur	Quebec	Canada
108	The Hardwood Flooring Store	Ontario	Canada
109	Threshold Brands	Massachusetts	États-Unis
110	TM Wood	Michigan	États-Unis
111	Torly's	Ontario	Canada
112	Twelve Oaks	Ontario	Canada
113	Uniboard	Quebec	Canada
114	Unik Parquet	Quebec	Canada
115	US LBM Holdings	Georgia	États-Unis
116	Virginia Tile Company	Michigan	États-Unis
117	W investments	Quebec	Canada
118	Weaber Lumber	Pennsylvania	États-Unis
119	Westcap Management	Saskatchewan	Canada
120	Wickham Planchers	Quebec	Canada
121	Workingman Capital Corp.	Ontario	Canada
122	Yvan Perrault & Fils Inc	Quebec	Canada

ANNEXE B (Sous scellé)