

CANADA
DISTRICT DU QUÉBEC
DIVISION : QUÉBEC
NO COUR : 200-11-024040-175
NO BUREAU : 302247-006

COUR SUPÉRIEURE
« Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies »
(LRC 1985, ch.C-36) »

DANS L'AFFAIRE DE
L'ARRANGEMENT OU DU
COMPROMIS DE :

**GESTION ÉRIC SAVARD INC., 9360-2191 QUÉBEC INC.,
9286-2408 QUÉBEC INC., 9360-2225 QUÉBEC INC.,
9360-2118 QUÉBEC INC., 9360-2399 QUÉBEC INC.,
9360-2233 QUÉBEC INC., 9360-2209 QUÉBEC INC.,
9309-8374 QUÉBEC INC., 9340-1552 QUÉBEC INC.,
9360-2258 QUÉBEC INC., 9360-2324 QUÉBEC INC.,
9360-2159 QUÉBEC INC., 9360-2134 QUÉBEC INC.,
9360-2241 QUÉBEC INC., 9360-2274 QUÉBEC INC.,
9360-2415 QUÉBEC INC., 9360-2308 QUÉBEC INC.,
9336-6409 QUÉBEC INC., 9113-8743 QUÉBEC INC.,
9335-8133 QUÉBEC INC., 9346-3495 QUÉBEC INC.,
9346-3503 QUÉBEC INC., 9360-2340 QUÉBEC INC.,
9360-2423 QUÉBEC INC. ET 9360-2282 QUÉBEC INC.,**
Personnes morales dûment constituées ayant leur principale place
d'affaires située au 550, boul. Wilfrid-Hamel Est, bureau J-1, dans la
ville de Québec, dans la province de Québec, G1M 2S6;

Compagnies débitrices

-et-

RAYMOND CHABOT INC., (SR0163)

Personne morale dûment constituée ayant une place d'affaires au
600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000, dans la ville de
Montréal, dans la province de Québec, H3B 4L8.

Contrôleur

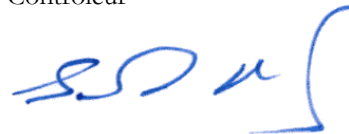
**RAPPORT DU CONTRÔLEUR SUR LA VENTE DE CINQ CLINIQUES OPTIQUE
LAURIER SITUÉES AU QUÉBEC**

À UN HONORABLE JUGE DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, TRIBUNAL
DÉSIGNÉ EN VERTU DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES :

Nous vous soumettons notre rapport sur la vente de cinq cliniques Optique Laurier situées au Québec. Le
soussigné est à la disposition du tribunal pour répondre à toute question relative à ce rapport et aux affaires et
finances des Compagnies débitrices.

Fait à Montréal, le 4 septembre 2017.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Benoit Fontaine, CPA, CA, CIRP, SAI

1. MISE EN CONTEXTE

Le 29 et 30 août 2017, la Tribunal procédait à l'audition d'une Demande du Contrôleur afin de prolonger l'application de l'Ordonnance initiale et autoriser la vente d'actifs hors du cours normal des affaires, la cession de droits et obligations découlant de contrats et la cession de biens de certaines Débitrices et d'une Demande du Contrôleur relative aux lieux occupés par la clinique La Vue Beauport.

Le présent rapport est plus limitatif : il aborde la vente proposée de cinq cliniques Optique Laurier situées au Québec, soit les cliniques Laurier Boisbriand, Laurier Champlain, Laurier Mascouche, Laurier St-Jérôme et Laurier Valleyfield (les « **Cliniques visées** »). Pour faciliter la compréhension, l'Annexe A présente une description de l'ensemble des cliniques Optique Laurier, dont les Cliniques visées.

2. PROCESSUS DE SOLLICITATION D'OFFRES ET TRANSACTIONS ENVISAGÉES

Au terme du Processus de sollicitation, le Contrôleur n'a pas été en mesure de conclure rapidement des transactions relativement aux Cliniques visées. La seule offre d'intérêt, proposant une considération de 125 000 \$ pour les Cliniques visées, a été retirée par le soumissionnaire en question. Le Contrôleur avait donc recommandé dans le Rapport du Contrôleur du 27 août 2017 à la p 12 que le tribunal autorise la cession de biens de la Compagnie débitrice exploitant les Cliniques visées.

Toutefois, le Contrôleur a reçu récemment deux offres pour les Cliniques visées :

	M. Antranik Kechichian (ou une personne désignée)	10313033 Canada inc.
Réception et modification	Offre transmise par courriel le 23 août 2017 et précisions additionnelles apportées le même jour	Offre écrite transmise le 28 août 2017 et modifiée le 30 août 2017 et le 1er septembre 2017
Actifs visés	Tous les actifs localisés dans les Cliniques visées ainsi que ceux de neuf autres cliniques associées (sous la même bannière) qui ont été fermées récemment et ce, peu importe où ces actifs sont localisés [<i>« all assets currently located in the five stores and all assets of previous 9 Laurier Optical Montreal stores, now closed, whether located in the U-Haul storage or elsewhere »</i>]; Les droits d'utiliser l'affichage actuel des cliniques et le nom Optique Laurier [<i>« the current signage and trade name »</i>].	Les actifs relatifs aux Cliniques visées, incluant : <ul style="list-style-type: none">• Les droits dans les dossiers clients/patients;• L'inventaire• Les droits dans un contrat de vente à tempérament intervenu entre Essilor et 9346-3495 Québec inc.;• Les droits dans les baux;• Les actifs intangibles.
Considération offerte	Paiement des loyers et des arrérages de loyer depuis février 2017, s'il en est ; Assumption des contrats de location pour lesquels l'acquéreur est déjà débiteur ou caution, le tout représentant environ 900 000 \$ [<i>« Buyer will cure and/or deal with defaults of the debtors vis-à-vis the concerned lenders for all such equipment considering that he is the debtor and guarantor »</i>].	Un paiement de 100 000 \$, dont 50 000 \$ payable le ou avant le 1er septembre 2017 et 50 000 \$ payable le ou avant le 1er octobre 2017 ; Le paiement des sommes dues à Essilor eu égard au contrat transféré pour les Cliniques visées évaluées à 184 095 \$; Les arrérages de loyers évalués à 146 644 \$; Le paiement des créances salariales pour les employés retenus suivant la transaction, s'il en est.

**M. Antranik Kechichian (ou une
personne désignée)**

10313033 Canada inc.

Conditions	Approbation des locateurs actuels et la signature de nouveaux baux commerciaux [<i>« approval of the Landlords listed below, including new leases with buyer »</i>]; Aucune responsabilité relativement aux créances des employés et ne pas être reconnu comme employeur successeur [<i>« no liability for current employees of the debtors »</i>] [<i>« do not wish to be a successor employer »</i>]; Vente sans restriction (ordonnance de dévolution standard).	Vente sans restriction (ordonnance de dévolution) ; Clôture de la transaction sans délai.
-------------------	---	--

Les actifs visés par l'offre de M. Kechichian comprennent les actifs situés dans les locaux des Cliniques visées et tous les actifs de neuf autres cliniques qui ont été fermées par le passé par les Compagnies débitrices en octobre ou novembre 2016 (cinq cliniques) et juin 2017 (quatre cliniques). Le Contrôleur croit qu'il serait difficile pour les Compagnies débitrices de livrer les actifs des neuf cliniques qui ont été fermées par le passé par les Compagnies débitrices, considérant les difficultés d'identification de ces actifs dont font état le Rapport du Contrôleur du 27 juillet 2017 aux pp 5-6 et le Rapport du Contrôleur du 9 août 2017 à la p 4. Par contraste, l'offre de 10313033 Canada Inc. vise seulement les biens situés dans les Cliniques visées et dont les Compagnies débitrices sont propriétaires. La portée de l'offre de M. Kechichian constitue un risque transactionnel important qui n'existe pas à l'égard de l'offre de 10313033 Canada Inc. Les risques de contestation de l'offre de 10313033 Canada Inc. sont également inférieurs en raison de l'exclusion des actifs achetés des actifs dont des tiers revendicateurs seraient propriétaires.

Les actifs visés par l'offre de M. Kechichian incluent le droit d'utiliser l'affichage actuel et le nom Optique Laurier. Or, les Compagnies débitrices ne détiennent plus ces actifs, les ayant vendus à 10313033 Canada inc. par une transaction approuvée par le tribunal le 31 août.

L'une des conditions de l'offre de M. Kechichian est l'accord des locateurs ou la conclusion de nouveaux baux avec ceux-ci, alors que l'offre de 10313033 Canada inc. ne stipule pas de condition similaire. Considérant qu'il est dû environ 150 000 \$ à ces locateurs, cette condition de l'offre de M. Kechichian complexifie la mise en œuvre de la transaction envisagée.

La considération offerte en vertu de l'offre de M. Kechichian ne prévoit aucun paiement au bénéfice de la masse des créanciers des Compagnies débitrices, alors que l'offre de 10313033 Canada Inc. prévoit à ce chapitre un paiement de 100 000 \$ en deux versements, ce qui est préférable pour la masse des créanciers. Par ailleurs, la prise en charge proposée de contrats de location, offerte en vertu de l'offre de M. Kechichian, porte notamment sur des réclamations de tiers revendicateurs non établies et des créances garanties d'un rang inférieur à celle du prêteur intérimaire.

L'une des conditions de l'offre de M. Kechichian est que toutes les créances des employés soient acquittées par le vendeur et que l'acheteur doit pas être reconnu à titre d'employeur successeur. Le Contrôleur ne peut toutefois faire aucune représentation ou donner quelque garantie valable quant à la non-responsabilité d'employeur successeur d'un éventuel acquéreur de ces actifs.

Dans ce contexte, le Contrôleur croit que l'offre de 10313033 Canada inc. est hautement préférable à celle formulée par M. Kechichian et recommande en conséquence de mettre en œuvre cette transaction avec 10313033 Canada inc. selon les termes de son offre. De plus, le Contrôleur recommande de mettre en œuvre cette transaction dans les plus brefs délais pour éviter d'aggraver d'avantage la perte d'achalandage, considérant que les Cliniques visées sont présentement fermées.

La transaction proposée nous apparaît à une valeur juste et raisonnable dans les circonstances et d'une valeur supérieure à ce qu'elle pourrait être dans le cadre d'une faillite éventuelle. En effet, l'offre de 10313033 Canada inc vise également l'achalandage des Cliniques visées. Or, la faillite aurait possiblement comme conséquence d'abîmer cet achalandage qui pourrait être récupéré dans le cadre de la transaction proposée.

3. RESTRUCTURATION DE 9346-3495 QUÉBEC INC.

Dans le cadre de notre dernier rapport, le Contrôleur a recommandé la mise en faillite de 9346-3495 sans délai afin d'éviter l'aggravation du passif de cette société. Considérant les offres reçues pour les actifs de 9346-3495 Québec inc., le Contrôleur est d'avis qu'une faillite pour cette société, avant la clôture d'une transaction, s'avère toutefois prématurée dans les circonstances.

Dans ce contexte, le Contrôleur recommande de finaliser la transaction proposée et de poursuivre la restructuration par la suite.

4. INCIDENCE DE LA TRANSACTION PROPOSÉE SUR LES CRÉANCIERS

La transaction proposée, conjuguée aux offres envisagées précédemment, permettrait de pourvoir, en partie, au remboursement des créances prioritaires portant spécifiquement sur les actifs visés par la transaction proposée, soient les créances suivantes :

Sommaire des créances prioritaires qui affectent les actifs visés par la transaction proposée

(en milliers de \$, non vérifié)	
Charge administrative	600
Charge des administrateurs	500
Financement intérimaire	1 700
Fiducies présumées (DAS) (créance estimée)	-
Total	2 800

Comme déjà mentionné dans notre rapport précédent, les créances mentionnées dans le tableau précédent excluent les créances garanties par hypothèque.

La transaction proposée aura aussi pour effet de minimiser certains impacts pour les créanciers, notamment :

- Pour les locataires immobiliers dont les arrérages de loyers seront payés (environ 150 000 \$);
- Sur le prix de vente des actifs en comparaison à des transactions en contexte de faillite et sans reprise des affaires rapidement;
- Pour les employés retenus dont les créances salariales seront assumées dans le cadre de la transaction proposée;
- Pour certains fournisseurs qui pourront probablement poursuivre une relation d'affaires avec l'acquéreur potentiel ;
- Pour Essilor dont un contrat sera cédé selon les dispositions de la LACC, laquelle pourra non seulement récupérer les sommes dues selon le contrat (environ 185 000 \$), mais évitera une créance éventuelle pour des pertes découlant de la résiliation/l'annulation du contrat ;

- Pour tous les autres cocontractants dont les baux/contrats, sous réserve de la validité de leurs droits respectifs, ils pourront récupérer leurs équipements et éventuellement produire une réclamation pour pertes découlant de la l'annulation des contrats/baux (réelle ou effective) dans le cadre d'une faillite éventuelle de la société.

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Compte tenu de ce qui précède, le Contrôleur recommande :

- La conclusion de la transaction proposée, impliquant la vente sans restriction et la cession de certains baux (locateurs afférents aux Cliniques visées) et contrat (avec Essilor) ;
- Le report du dépôt d'une cession de biens pour la société 9346-3495 Québec inc. ;

Le tout soumis respectueusement par Raymond Chabot inc., en sa qualité de Contrôleur aux affaires et aux finances des Compagnies débitrices.

Annexe A
Description des cliniques d'optométrie Optique Laurier au Québec*

Lot	Clinique	Acheteur envisagé	Exploitation	Adresse de la clinique
3.1	Optique Laurier Champlain	10313033 Canada Inc.	fermée depuis le 16 août 2017	G21 - 2151, boulevard Lapinière, Brossard (Québec)
3.2	Optique Laurier Boisbriand	10313033 Canada Inc.	fermée depuis le 16 août 2017	2820, Promenade St-Honoré, Boisbriand (Québec)
3.3	Optique Laurier St-Jérôme	10313033 Canada Inc.	fermée depuis le 16 août 2017	1052, boulevard du Grand-Héron, Saint-Jérôme (Québec)
3.4	Optique Laurier Mascouche	10313033 Canada Inc.	fermée depuis le 16 août 2017	170, Montée Masson, Mascouche (Québec)
3.5	Optique Laurier Valleyfield	10313033 Canada Inc.	fermée depuis le 16 août 2017	2174, boulevard Monseigneur-Langlois, Salaberry-de-Valleyfield (Québec)
	Optique Laurier Beaubien	Aucun	fermée depuis novembre 2016	5156, rue Beaubien Est, Montréal
	Optique Laurier Beloeil	Aucun	fermée depuis novembre 2016	91, boul. Sir-Wilfrid-Laurier, Beloeil
	Optique Laurier Dix-30	Aucun	fermée depuis le 24 juin 2017	60-8900, boul. Leduc, Brossard
	Optique Laurier Jean-Talon	Aucun	fermée depuis le 24 juin 2017	600, rue Jean-Talon Est, Montréal
	Optique Laurier Outremont	Aucun	fermée depuis octobre 2016	1033, rue du Marché-Central, Montréal
	Optique Laurier Place-Vertu	Aucun	fermée depuis le 24 juin 2017	Place Vertu Shopping Centre, 3131, boulevard de la Côte Vertu, Montréal (Québec)
	Optique Laurier René-Lévesque	Aucun	fermée depuis octobre 2016	68A, boul. René-Lévesque Ouest, Montréal
	Optique Laurier St-Jean	Aucun	fermée depuis novembre 2016	100, boulevard Omer-Marcil, St-Jean-sur-Richelieu (Québec)
	Optique Laurier Vaudreuil	Aucun	fermée depuis le 24 juin 2017	3080, de la Gare, Vaudreuil (Québec)

*à l'exception de trois cliniques franchisées situées à Gatineau