

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
N° DE DIVISION : 01-MONTRÉAL
N° DE COUR : 500-11-063174-235
N° DE DOSSIER : 41-3017080

COUR SUPÉRIEURE

Loi sur la faillite et l'insolvabilité

DANS L'AFFAIRE DE LA FAILLITE DE :

Lexus Travel Inc./Voyages Lexus Inc.

personne morale légalement constituée, dont le siège social et le principal établissement commercial sont situés au : 1800, avenue McGill College, bureau 1015, Montréal (Québec) H3A 3J6

Faille

- et -

RICHTER INC.

Syndic

RAPPORT DU SYNDIC À LA PREMIÈRE ASSEMBLÉE DES CRÉANCIERS

Le 1^{er} décembre 2023, Lexus Travel Inc./Voyages Lexus Inc. (la « **Société** » ou « **Faille** ») a déposé une cession de biens en vertu de l'article 49 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») et Richter Inc. a été nommé Syndic (« **Richter** » ou « **Syndic** ») de l'actif de la Société par le Séquestre officiel, sous réserve de la confirmation des créanciers lors de la première assemblée des créanciers.

Le présent rapport a pour but d'informer toutes les parties intéressées quant à l'administration et aux constatations préliminaires du Syndic.

Les renseignements contenus dans le présent rapport ont été préparés à partir des livres et registres de la Société, ainsi que des entretiens que nous avons eus avec la direction de la Société. Comme nous le verrons plus loin, l'intégrité de l'information fournie par la Société est douteuse et, même si nous nous sommes fiés à certains renseignements et déclarations financiers, nous devons faire preuve d'un grand scepticisme à l'égard de l'information fournie par la direction. Les livres et registres n'ont pas été audités ou vérifiés par le Syndic. Par conséquent, le Syndic n'exprime aucune opinion de quelque nature que ce soit quant à la validité, à l'exactitude ou à la fiabilité des renseignements contenus dans le présent rapport.

I. INTRODUCTION

La Société fonctionnait comme une entreprise de gestion de voyages dans le cadre du réseau Uniglobe qui exerce des activités à l'échelle mondiale. Plus précisément, au moment de la faillite, la Société exploitait deux agences de voyages à Montréal et à Laval, au Québec. En plus des agences de voyages, la Société exerçait ses activités par l'intermédiaire d'un éventail d'agents de voyages indépendants en Ontario et au Québec. Au moment de la faillite, la Société comptait 26 employés sur ses sites et travaillait avec environ 25 agents de voyages indépendants. L'actionnaire majoritaire de la Société est M. Samir Hanna, qui en est également le seul dirigeant et administrateur. Sur le site Web de la Société :

- Samir Hanna figure à titre de président du conseil et chef de la direction;
- Ihab Hanna (fils de Samir Hanna) figure à titre de président et chef de l'exploitation; et
- Johnny Woldegabriel (gendre de Samir Hanna) figure à titre de contrôleur financier.

À la fin d'octobre 2023, Financière Accord Inc. (« **Accord** »), le principal prêteur garanti de la Société et celui qui finance ses activités d'exploitation, a découvert ce qui suit :

- i) les certificats de base d'emprunt fournis par la Société étaient frauduleux et les comptes débiteurs réels étaient de l'ordre de 2 millions de dollars et non de 20 millions de dollars, comme l'a attesté la Société;
- ii) les comptes débiteurs fournis à Accord par la Société avaient été falsifiés;
- iii) le solde des comptes débiteurs d'environ 24 millions de dollars, tel qu'il est indiqué dans les états financiers datés du 30 juin 2023, était frauduleux.

Tous les points qui précèdent ont été admis par Samir Hanna.

La Société et Accord ont conclu une entente d'abstention (l'« **Entente de tolérance** ») le 1^{er} novembre 2023. Une condition de l'Entente de tolérance prévoyait la nomination de Richter Inc. à titre de consultant auprès d'Accord. En raison du défaut de la Société de respecter les modalités de l'Entente de tolérance, le 21 novembre 2023, Accord a déposé une requête en vue d'obtenir une ordonnance de faillite (la « **Requête** »). La Requête devait être entendue le 4 décembre 2023, mais préalablement, le 30 novembre 2023, la Société a déposé une cession volontaire de ses biens auprès de Richter, et le Surintendant des faillites a délivré son certificat nommant Richter à titre de Syndic le 1^{er} décembre 2023.

II. INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les données financières qui suivent proviennent des livres et registres de la Faillie, des états financiers non audités et d'entretiens que nous avons eus avec la direction. Ces renseignements sont fournis dans le seul but d'aider le lecteur dans l'évaluation de la situation financière actuelle de la Faillie. Toutefois, comme il a été mentionné ci-dessus, nous soulignons qu'il ne faut pas se fier aux informations financières parce qu'elles sont très inexactes. Par conséquent, le Syndic ne peut déclarer ni garantir que ces informations financières sont nécessairement complètes ou exactes.

Voyages Lexus Inc.			
Sommaire des résultats financiers (en milliers)	Non audités 30/06/2023	Non audités 30/06/2022	Non audités 30/06/2021
Commissions	5 275 \$	3 926 \$	1 753 \$
Autres revenus	433	1 439	1 512
Revenu total	5 708	5 365	3 265
<u>Charges</u>			
Administratives	3 817	3 013	2 458
Financières	1 446	808	634
	5 263	3 821	3 092
Bénéfice avant impôts	445	1 544	173
Impôts	29	209	(21)
Bénéfice net	416 \$	1 335 \$	194 \$

III. BILAN

En vertu de la LFI, un bilan statutaire assermenté par M. Samir Hanna a été préparé, conformément aux informations fournies par celui-ci, à la date de la faillite (le « **Bilan** ») reflétant la situation financière de la Société au moment de sa faillite. Le tableau suivant résume les renseignements reflétés au Bilan en question, lesquels n'ont pas été validés par le Syndic :

Voyages Lexus Inc.			
Bilan			
Au 30 novembre 2023			
(en milliers)	Valeur comptable		Valeur de réalisation estimative
Actif			
Trésorerie en banque	314	\$	314 \$
Comptes débiteurs	1 000		1 000
Biens immobiliers	1 100		1 100
Mobilier	40		4
	2 454		2 418
Passif			
Créanciers garantis	20 617		20 617
Créanciers privilégiés	17		17
Créanciers ordinaires	6 660		6 660
Passif éventuel	-		-
	27 294		27 294
Surplus (Déficit)	(24 840)	\$	(24 876) \$

A) Actif

- **Fonds en banque (314 000 \$)**

Selon les livres et registres de la Société, les fonds détenus dans les comptes bancaires de la Société s'élevaient à 314 000 \$ au 30 novembre 2023. Toutefois, après la préparation du Bilan, M. Hanna a injecté environ 261 000 \$ de fonds sous forme d'avances aux actionnaires qui ont été retournés pour insuffisance de fonds et, par conséquent, l'encaisse réelle redressée par compte au 30 novembre 2023 peut se résumer comme suit :

Voyages Lexus Inc.	
Sommaire des soldes bancaires	Soldes des
<i>(en milliers)</i>	comptes
Comptes bancaires Desjardins	
# Compte se terminant par 232	21 \$
# Compte se terminant par 120 *	31
# Compte se terminant par 037	-
# Compte se terminant par 240 *	(2)
# Compte se terminant par 233 *	-
# Compte se terminant par 975 *	3
<hr/>	
Total des liquidités dans les comptes bancaires Desjardins après le retour des chèques	53 \$

* *Inscrit en tant que compte en fiducie, mais reste à déterminer.*

Le Syndic a demandé à Desjardins Entreprises – Montréal (« **Desjardins** ») de lui verser les fonds détenus dans les divers comptes bancaires de la Société.

- **Comptes débiteurs (1 000 000 \$)**

Le Bilan reflétait des comptes débiteurs estimés à environ 1 million de dollars. Comme il a été mentionné précédemment, les comptes débiteurs tels qu'ils figurent dans les livres comptables étaient complètement faux. Le Syndic fait présentement mettre à jour les livres et registres de la Société pour évaluer la valeur réelle des créances. Depuis le dépôt de la déclaration de faillite, divers clients ont communiqué avec le Syndic relativement à une réclamation de crédits de la Société et non par rapport à des montants qui sont dus à la Société.

- **Biens immobiliers (1 100 000 \$)**

La Société est propriétaire d'un condominium résidentiel situé au 299, rue de la Rotonde à Montréal (le « **Bien immobilier** »), dont la valeur est estimée à 1,1 million de dollars selon l'évaluation de la propriété aux fins d'impôts. Le Syndic a été informé que cet immeuble avait été vacant mais que la Société l'avait loué dernièrement en vertu d'un bail entré en vigueur le 1^{er} décembre 2023. Le Syndic étudie actuellement le bail avec ses conseillers juridiques et avec Desjardins, qui détient une charge de premier rang sur le Bien immobilier.

- **Mobilier (40 000 \$)**

Les livres et registres de la Société indiquent que la valeur comptable nette du mobilier et des accessoires du siège social et des agences de voyages est d'environ 40 000 \$. Le Bilan reflète une valeur de réalisation estimative de 4 000 \$. À la lumière de nos consultations auprès de divers liquidateurs, le mobilier et les agencements ont une valeur de réalisation nulle parce qu'il coûterait trop cher de les retirer de leurs locaux respectifs.

- **Actifs incorporels amortis (1 782 000 \$)**

Aucune valeur n'a été ajoutée au Bilan pour la valeur non amortie du logiciel en cours de développement. Selon la Société, le développement de logiciels a été interrompu en raison du début de la pandémie. Les états financiers de la Société font état d'environ 1 million de dollars en coûts supplémentaires de développement de logiciels engagés au cours des exercices clos les 30 juin 2022 et 2023. Toutefois, la Société a informé le Syndic qu'aucun développement de ce type ne s'est réellement produit et que ces montants étaient le résultat de réaffectations internes. Le Syndic tente d'obtenir des renseignements supplémentaires, mais suppose que cet actif n'a aucune valeur.

B) Passif

Il importe de souligner que le montant exact du passif de la Faillie à la date de la faillite ne sera établi que lorsque toutes les preuves de réclamation auront été reçues, compilées et analysées par le Syndic. Nous présentons toutefois ci-après un résumé du passif de la Société, établi sur la foi de renseignements préliminaires.

- **Créanciers garantis**

Conformément au Bilan, la Société a de nombreux créanciers garantis qui sont résumés ci-dessous. Le Syndic a retenu les services d'un conseiller juridique indépendant afin d'obtenir un avis juridique quant à la validité et à la force exécutoire de la sûreté dont disposent les prêteurs garantis. Au moment de la publication du présent rapport, la validité de la garantie d'Accord a été confirmée. Une copie de ces avis sera transmise aux inspecteurs.

- A) Accord (15 320 000 \$) – Accord, le principal prêteur qui finance les activités d'exploitation de la Société, détient une charge de premier rang sur les comptes débiteurs de la Société et une garantie sur les autres biens meubles de la Société. Tel que mentionné, le Syndic a reçu un avis juridique indépendant confirmant la validité de la garantie d'Accord. Accord a accepté de financer divers coûts de la faillite à partir des actifs visés par sa garantie et a fourni au Syndic une garantie pour les honoraires et les dépenses. Accord a déposé une preuve de réclamation de 15 520 000\$ indiquant une garantie de 2 000 000 \$ et une réclamation non garantie de 13 520 000\$, le tout faisant l'objet d'une révision.
- B) Investissement Québec (« IQ ») (3 501 000 \$) – IQ détient une charge de deuxième rang sur le Bien immobilier et une charge sur ses biens meubles. IQ a déposé une preuve de réclamation garantie de 3 448 000 \$. Le Syndic obtiendra un avis juridique indépendant quant à la validité de la garantie d'IQ et le transmettra aux inspecteurs.

- C) Banque de développement du Canada (« BDC ») (1 270 000 \$) – BDC détient une charge de premier rang sur tout le mobilier et les agencements de la Société et une charge sur tous ses autres biens meubles. Le Syndic obtiendra un avis juridique indépendant quant à la validité de la garantie de BDC et le transmettra aux inspecteurs.
- D) Desjardins (474 000 \$) – Desjardins détient une charge de premier rang sur le Bien immobilier. Desjardins a déposé une réclamation garantie de 475 000 \$ et une réclamation non garantie de 60 000 \$. Le Syndic obtiendra un avis juridique indépendant quant à la validité de la garantie de Desjardins et le transmettra aux inspecteurs.
- E) Employés (52 000 \$) – Représente la créance garantie estimée des employés à l'égard des indemnités de vacances accumulées.

- **Créanciers privilégiés**

Le Bilan de la Société indiquait des créances privilégiées d'environ 16 800 \$ concernant des réclamations éventuelles de propriétaires pour loyers en retard. En date du présent rapport, le Syndic n'avait pas reçu suffisamment de preuves de réclamation pour évaluer le montant réel à payer aux créanciers privilégiés.

- **Créanciers chirographaires**

Selon le Bilan, les créanciers ordinaires non garantis totalisent environ 6 660 000 \$, à l'exclusion des créances non garanties potentielles des divers créanciers garantis. Ce montant comprend une somme d'environ 3 862 000 \$, représentant des prétendues avances aux actionnaires de M. Hanna. En date du présent rapport, le Syndic n'avait pas reçu suffisamment de preuves de réclamation pour évaluer le montant réel à payer aux créanciers chirographaires.

IV. SOMMAIRE DE L'ADMINISTRATION PRÉLIMINAIRE

A) Livres et registres

Au 1^{er} décembre 2023, le Syndic a pris possession des livres et registres et a fait des copies des renseignements contenus dans les systèmes informatiques de la Société. Le Syndic a retenu les services de certains anciens employés pour mettre à jour les livres et registres jusqu'à la date de la faillite, car ils n'étaient pas à jour.

B) Mesures de sécurité et de protection

Le Syndic a pris des mesures de sécurité et de protection, notamment :

- Changement des serrures au siège social et aux deux agences de voyages;
- Réacheminement du courrier de tous les emplacements au bureau du Syndic;
- Début de l'inventaire des livres et registres de la Société;
- Mise en place d'une assurance par l'intermédiaire de la police générale du Syndic, la police de la Société ayant été renouvelée en octobre 2023, mais la prime n'ayant pas été payée;
- Modification de tous les codes d'accès aux divers comptes de courriel et au serveur de la Société;

- Instructions données aux divers fournisseurs de services de portails de réservation utilisés par la Société de supprimer l'accès à toute personne en rapport avec la Société;
- Ouverture par le Syndic d'un compte bancaire en fidéicommiss.

C) Agences de protection du consommateur

Le Québec et l'Ontario ont mis en place des mesures pour faire face aux situations impliquant des agences de voyages et pour aider les consommateurs touchés par la fermeture d'une agence de voyages. Au Québec, c'est l'Office de la protection du consommateur (« **OPC** ») qui intervient. L'OPC a nommé PwC comme administrateur provisoire pour aider les consommateurs. En Ontario, c'est le Travel Industry Council of Ontario (Conseil de l'industrie du voyage de l'Ontario) (« **TICO** ») qui intervient. Le Syndic a communiqué avec l'OPC et son administrateur provisoire, PwC, ainsi qu'avec le TICO pour les aider à faire suite à la faillite de la Société et pour faciliter les voyages des consommateurs.

D) Transactions révisables et paiements préférentiels

Le Syndic procédera à un examen des paiements effectués aux créanciers avant la date de la faillite. Ces paiements peuvent être considérés comme préférentiels ou sous-évalués, tel qu'il est défini dans la LFI. Au terme de l'examen, le Syndic discutera de ses constatations avec les inspecteurs.

V. RÉALISATION PRÉVUE ET DISTRIBUTION PROJÉTÉE

En date du présent rapport, compte tenu de la valeur de réalisation estimative des actifs et des montants à payer aux créanciers garantis, le Syndic n'entrevoit pas le paiement d'un dividende aux créanciers privilégiés et ordinaires.

FAIT À MONTRÉAL, ce 20^e jour de décembre 2023.

Richter Inc.
Syndic autorisé en insolvabilité



Andrew Adessky, CPA, CIRP, SAI
Administrateur de la faillite