

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL
No DE COUR: 505-11-012451-139
No DE DOSSIER: 41-1792277

COUR SUPÉRIEURE
"En matière de Faillite"

DANS L'AFFAIRE DE LA PROPOSITION DE:

Joseph Adib Najm
1625, rue Des Goélands
Sainte-Catherine QC J5C 1S1

"Compagnie débitrice"

-et-

LE GROUPE FULLER LANDAU INC.
SYNDIC
1010 de la Gauchetière Ouest, Bureau 200
Montréal (Québec)
H3B 2S1

"Syndic"

RAPPORT PRÉLIMINAIRE DU SYNDIC SUR L'ADMINISTRATION

I. Administration

Le 25 septembre 2013, Joseph Adib Najm confiait le dépôt d'une proposition auprès du Séquestre Officiel en conformité de l'article 50 de la Loi sur la Faillite et l'Insolvabilité.

La première assemblée des créanciers a pour but d'examiner le rapport du syndic, de discuter et de voter sur la proposition ou toute proposition amendée soumise par Joseph Adib Najm. Les termes de la proposition sont annexés au rapport. Si la proposition ou toute proposition amendée ne recevait pas l'appui de la majorité statutaire des créanciers, il serait alors considéré que Joseph Adib Najm a fait une cession de tous ses biens le même jour. Le présent rapport contient une revue des événements ayant conduit à la présente position financière de Joseph Adib Najm.

Nous n'avons pas effectué une vérification des informations obtenues de M. Najm, mais avons obtenu l'information contenue dans ce rapport à partir de ses registres et de discussions avec lui.

II. Description de sa situation

M. Najm, suite à la vente de son dépanneur, a investi dans une franchise Van Houtte pour son café de Candiac. Le bail de ce café, situé dans un immeuble nouvellement construit et encore peu occupé, a été signé le 1^{er} août 2012.

Étant donné les délais importants dans l'obtention du local de son 1^{er} café, M. Najm avait commencé des démarches concurrentes pour l'acquisition d'une 2^e franchise Van Houtte pour un café de Greenfield Park sur le boul. Taschereau. Sur la foi de prévisions d'occupation de cet autre immeuble nouvellement construit, lesquelles étaient beaucoup plus élevées que ce qui s'est matérialisé, M. Najm a signé un bail le 1^{er} septembre 2012.

Les ventes de ces commerces ont été beaucoup plus faibles qu'anticipées et M. Najm a continué d'investir dans ses commerces et à y travailler (ainsi que sa femme et son fils de quinze ans) afin de les garder à flot. Mais le 25 juin 2013, n'étant plus en mesure de maintenir les deux commerces en opération, M. Najm a déposé une cession sur celui de Greenfield Park. Les cautions personnelles qu'il avait consenties et les dettes personnelles accumulées afin de maintenir les opérations des 2 commerces ont sérieusement affaibli sa situation financière et l'ont obligé à envisager le dépôt d'une proposition.

III. Position financière

La position financière de Joseph Adib Najm, telle que reflétée sur le bilan succinct préparé sans vérification au 25 septembre 2013, démontrait un déficit de l'ordre de \$ 214 052.

BILAN SUCCINCT
Au 25 septembre 2013
(non vérifié)

	Valeur totale estimée \$	Valeur de réalisation estimée \$
<u>ACTIFS</u>		
REER (exemptés)	29 651	-
REEE des enfants	39 563	32 615
Placements dans un CELI	5 176	5 176
Actions du café de Candiac (9139-3538 Québec Inc.)	-	-
Demi-indivise de la maison familiale, net de l'hypothèque et de frais de courtage de 5%	31 878	20 000
Véhicule Ford Fusion 2009	8 000	8 000
Véhicule Ford Freestar 2005	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
	118 268	69 791
Honoraires et frais du syndic à la proposition		<u>(8 500)</u>
		61 291
Déficit en cas de proposition		<u>214 052</u>
		<u>275 343</u>
Honoraires et frais additionnels du syndic potentiels à la faillite		(11 500)
Déficit en cas de faillite		<u>225 552</u>
		<u>275 343</u>
<u>PASSIF</u>		
Créanciers non-garantis		<u>275 343</u>

Si la proposition ne recevait pas l'appui des créanciers et basé sur la valeur de réalisation estimée, les créanciers ordinaires pourraient recevoir un dividende potentiellement plus élevé selon la réalisation des actifs. Le syndic devrait, par contre, négocier le prix de vente de la demi-indivise de la maison familiale afin de réaliser cet actif, ce qui pourrait être plus long et coûteux.

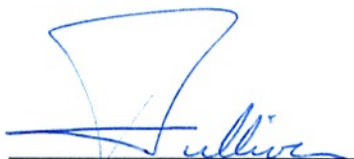
En acceptant la proposition telle que soumise, les créanciers obtiendraient environ douze pourcent après les honoraires et frais mais ce dividende serait versé au plus tard dans les soixante jours de l'approbation de la proposition. De plus, l'acceptation de la proposition permettrait à M. Najm et à sa famille de continuer à opérer et rentabiliser leur café de Candiac, leur seul gagne-pain actuellement.

IV. Conclusion and recommandation

Compte tenu de ce qui précède, le syndic recommande aux créanciers l'acceptation de la proposition soumise par le débiteur le 25 septembre 2013.

DATÉ À MONTRÉAL, ce 26 septembre 2013.

LE GROUPE FULLER LANDAU INC.
SYNDIC



Par: Patrick Sullivan, CIRP
Syndic

CANADA SUPERIOR COURT
 PROVINCE OF QUEBEC
 DISTRICT OF LONGUEUIL
 S.C. NO.: 505-11-012451-139
 SUPERINT: 41-1792277

“Bankruptcy Division”

IN THE MATTER OF THE PROPOSAL OF:

Joseph Adib Najm
 1625, rue Des Goelands
 Sainte-Catherine QC J5C 1S1

"Debtor"

-and-

LE GROUPE FULLER LANDAU INC.
TRUSTEE
 1010 de la Gauchetière West, Suite 200
 Montreal (Québec)
 H3B 2S1

"Trustee"

TRUSTEE'S REPORT ON HIS PRELIMINARY ADMINISTRATION

I. Administration

On 25 September 2013, Joseph Adib Najm filed a Proposal with the Official Receiver in virtue of Section 50 of the Bankruptcy and Insolvency Act.

The purpose of this First Meeting of Creditors is to review the report of the Trustee, to consider and vote on the Proposal or any amended Proposal submitted by Joseph Adib Najm. The terms of the Proposal are annexed to this report. If the Proposal or any amended Proposal is not accepted by the statutory majority of creditors, Joseph Adib Najm will be deemed to have made an assignment in Bankruptcy the same day. The following contains a summary of the financial position and a review of events leading up to the Proposal of Joseph Adib Najm.

We did not conduct an audit of the records submitted to us by M. Najm but have obtained the information contained in this report from such records and from discussions with him.

II. Description of the situation

Mr. Najm, subsequently to the sale of his convenience store, invested in a Van Houtte franchise for his coffee shop in Candiac. The lease for this coffee shop, located in a newly built and still mostly unoccupied building, was signed on August 1st, 2012.

Due to the extended delays required to occupy the 1st coffee shop's premises, Mr. Najm took concurring steps to obtain a second Van Houtte franchise in Greenfield Park on boul. Taschereau. Based on occupancy prospects for the other newly built building, which ended up being much lower than anticipated, Mr. Najm signed a lease on September 1, 2012.

Sales were much lower than anticipated in both locations and Mr. Najm continued to invest and work (as well as his wife and 15 year old son) in his coffee shops to maintain their operations. On June 25, 2013, no longer able to maintain both shops, Mr. Najm filed for bankruptcy in the Greenfield Park one. Personal guarantees granted to creditors and personal debts accumulated in order to maintain operations in both coffee shops seriously weakened his financial situation and forced him to file for a proposal.

III. Financial Position

The financial position of Joseph Adib Najm, as reflected on the Condensed Statement of Affairs, prepared without audit as at September 25, 2013, was showing a deficit of \$ 214 052.

CONDENSED STATEMENT OF AFFAIRS

As at 25 September 2013

(Unaudited)

	Estimated total net value \$	Estimated realisation value \$
<u>ASSETS</u>		
RRSP (exempt)	29 651	-
Children's RESPs	39 563	32 615
TFSA Investments	5 176	5 176
Shares in the Candiac Coffee Shop (9136-3538 Quebec Inc.)	-	-
Undivided half of the family home, net of mortgage and 5% broker's commission	31 878	20 000
Ford Fusion 2009 vehicle	8 000	8 000
Ford Freestar 2005 vehicle	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
	118 268	69 791
Trustee's fees and disbursements in the Proposal		<u>(8 500)</u>
		61 291
Deficit in case of a Proposal		<u>214 052</u>
		<u>275 343</u>
Potential Trustee's fees and disbursements in case of a Bankruptcy		(11 500)
Deficit		<u>225 552</u>
		<u>275 343</u>
<u>LIABILITIES</u>		
Unsecured creditors		<u>275 343</u>

Should the Proposal be defeated and based on the estimated realisation value, unsecured creditors could recover a higher percentage depending on the expenses to realize upon the assets. The Trustee would, however, be required to negotiate the sale's price for the undivided half of the family home in order to realize that asset, which could be long and costly.

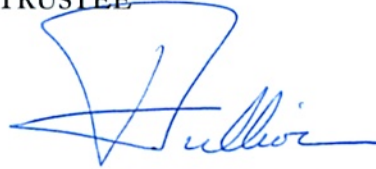
Should the Proposal be accepted as submitted, the unsecured creditors would recover approximately twelve percent, considering the trustee's fees and expenses, and the dividend would be distributed within sixty days of the proposal's approval. Furthermore, this approval would allow M. Najm and his family to carry on and render profitable the Candiac business, their only livelihood.

IV. Conclusion and Recommendation

Based on the above, the trustee recommends the approval of the proposal submitted by the Debtor on September 25, 2013.

DATED IN MONTREAL, this 26th day of September, 2013

LE GROUPE FULLER LANDAU INC.
TRUSTEE



Per: Patrick Sullivan, CIRP
Trustee