

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
N° : 500-11-051881-171

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI CANADIENNE SUR  
LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS ET DE LA LOI SUR  
LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS  
DES COMPAGNIES DE :

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Débitrice

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur/Requérant

N° : 500-11-047375-148

DANS L'AFFAIRE DE LA LIQUIDATION DE :

CONSTRUCTION FRANK CATANIA & ASSOCIÉS  
INC.  
LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F.  
CATANIA ET ASSOCIÉS INC.  
GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.  
7593724 CANADA INC.

Sociétés en liquidation

-et-

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR  
PROVISOIRE INC.

Liquidateur

DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'ORDONNANCES  
(I) APPROUVANT DEUX FINANCEMENTS HYPOTHÉCAIRES ET (II) AUTORISANT LE PAIEMENT  
DES FRAIS ET DÉBOURSÉS PROFESSIONNELS ET LA SUBROGATION DANS LA CHARGE  
D'ADMINISTRATION  
(ARTICLE 11 DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES,  
L.R.C. 1985, CH. C-36) (« LACC »)

À L'HONORABLE JUGE LUCIE FOURNIER OU À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR  
SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT  
JUDICIAIRE DE MONTRÉAL, LE REQUÉRANT SOUMET RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

## I. ORDONNANCES RECHERCHÉES

1. Par la présente, et pour les raisons qui suivent, le Requérant, Raymond Chabot Inc. (« **RCI** » ou le « **Contrôleur** »), en sa qualité de contrôleur de la Débitrice, Développement Lachine Est Inc. (« **DLE** »), demande l'émission des ordonnances suivantes:
  - l'émission d'une ordonnance approuvant les modifications apportées au financement de DLE par Romspen Investment Corporation (« **Romspen** »);
  - l'émission d'une ordonnance approuvant l'offre de financement datée du 2 mai 2019 par Romspen des opérations de Société en commandite Flora I (le « **Financement de Flora I** »);
  - l'émission d'une ordonnance autorisant Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. (« **RCAP** »), à titre de liquidateur et au nom de Construction Frank Catania & Associés Inc. (« **CFCA** »), à payer les frais et déboursés professionnels encourus par le Contrôleur et les procureurs de DLE et dus par DLE (les « **Frais professionnels** ») jusqu'à la hauteur de 575 000\$; et
  - l'émission d'une ordonnance subrogeant CFCA dans les droits du Contrôleur et des procureurs de DLE en vertu de la Charge d'administration (telle que définie dans l'Ordonnance initiale) jusqu'à concurrence d'un montant équivalent aux Frais professionnels payés;

le tout en conformité avec le projet d'ordonnances communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-1**.

## II. CONTEXTE PROCÉDURAL

### **A. Les procédures sous la LCSA**

2. Le 15 septembre 2014, la Cour supérieure du Québec (le « **Tribunal** ») a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance de liquidation** ») nommant PricewaterhouseCoopers Inc. (« **PwC** ») à titre de liquidateur afin de procéder à la liquidation des actifs de DLE ainsi que de CFCA, Les Développements Immobiliers F. Catania et Associés Inc. (« **Développements** »)<sup>1</sup>, Groupe Frank Catania & Associés Inc. (« **Groupe** ») et 7593724 Canada Inc. (« **7593724** », collectivement avec DLE, CFCA, Développements et Groupe, les « **Sociétés en liquidation** »), le tout en vertu des articles 207 et suivants de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (la « **LCSA** »).
3. Le 1er mai 2015, PwC, à titre de liquidateur des Société en liquidation, a signé une offre de financement présentée par Romspen pour un montant de 18 000 000\$ (telle qu'amendée et modifiée à l'occasion (le « **Prêt Romspen** »).
4. Les 2 et 22 décembre 2016, RCAP a remplacé PwC en tant que liquidateur des Sociétés en liquidation.

---

<sup>1</sup> Le 31 juillet 2017, le Tribunal a rendu une ordonnance homologuant la Convention de liquidation conclue entre CFCA et Développements, laquelle prévoyait la liquidation corporative de Développements et le transfert des actifs et des passifs de cette dernière à son seul actionnaire, CFCA, en date de l'ordonnance.

## B. Les procédures sous la LACC

5. Le 8 janvier 2017, RCAP, en sa qualité de liquidateur de DLE, a déposé, en conformité avec les pouvoirs qui lui ont été octroyés par l'Ordonnance de liquidation, une requête (la « **Requête initiale DLE** ») demandant, entre autres :
  - (a) l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la LACC en faveur de DLE; et
  - (b) l'émission d'une ordonnance empêchant, *inter alia*, l'Arrondissement de Lachine (l'« **Arrondissement** ») et la Ville de Montréal (la « **Ville** ») d'annuler ou de modifier, de quelque manière que ce soit, la résolution CA16 19 0117 (la « **Résolution** ») adoptée le 11 avril 2016 par le Conseil de l'Arrondissement (le « **Conseil** »), laquelle autorisait, notamment, le maire de l'Arrondissement et sa secrétaire à signer le protocole de développement entre la Ville et DLE (le « **Protocole** »), permettant à DLE de mettre en œuvre le projet de développement immobilier Lachine-Est (le « **Projet Lachine-Est** »), également connu comme étant le Projet Villanova.
  
6. La Requête initiale DLE avait été déposée dans un contexte où :
  - (a) en juin 2016, DLE avait été avisée par la Ville que celle-ci aurait noté la présence de contaminants dans les sols du lot 3 743 678 du cadastre du Québec situés sur les terrains Jenkins (l'« **Immeuble** ») et ce, en quantité supérieure aux limites autorisées par la réglementation (la « **Contamination** »); et
  - (b) le 15 décembre 2016, la Direction aménagement urbain et services aux entreprises de l'Arrondissement a transmis au directeur de la planification de DLE une lettre l'avisant qu'en raison de la Contamination, la Direction recommanderait au Conseil de l'Arrondissement, lors de sa prochaine séance du 16 janvier 2017, d'adopter une résolution annulant la Résolution visant à permettre la signature du Protocole, nécessaire pour mettre en œuvre le Projet Lachine-Est.
  
7. Le 13 janvier 2017, suivant une audition contestée d'une journée et demie, le Tribunal, sous la présidence de l'honorable Martin Castonguay, j.c.s., a accordé la Requête initiale de DLE et a rendu une ordonnance en vertu de la LACC (l'« **Ordonnance initiale** »), dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-2**, laquelle prévoyait, notamment :
  - (a) l'arrêt des procédures de liquidation initiées à l'égard de DLE dans le dossier de Cour No. 500-11-047375-148;
  - (b) la suspension, jusqu'au 10 février 2017, de toute procédure ou mesure d'exécution devant toute Cour ou tout tribunal à l'encontre de DLE et de ses biens (la « **Période de suspension** »);
  - (c) la nomination de RCI à titre de contrôleur mandaté de surveiller l'exploitation de l'entreprise et les affaires financières de DLE, ainsi que le droit de ce dernier d'exercer au nom de DLE :
    - (i) tous les pouvoirs nécessaires à la conservation et à la protection des biens de DLE;
    - (ii) tous les pouvoirs nécessaires pour poursuivre, en tout ou en partie, les opérations de DLE ainsi que pour superviser et évaluer la possibilité de réduire les coûts et accroître les revenus et l'efficacité de ses activités commerciales;

- (iii) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à la vente ou à la disposition des biens; et
  - (iv) tous les pouvoirs nécessaires pour présenter une demande au Tribunal afin d'obtenir des directives supplémentaires concernant l'exercice de ses pouvoirs, obligations et droits respectifs en vertu des présentes ou pour obtenir toute autorité ou pouvoir supplémentaire; et
- (d) la mise en place de certaines charges prioritaires, telles qu'amendées et/ou augmentées, de temps à autre, à l'égard des biens de DLE, lesquelles sont listées ci-dessous ainsi qu'au paragraphe [46] de l'Ordonnance initiale (collectivement, les « **Charges prioritaires** ») :
- (i) premièrement, les sûretés conventionnelles consenties à Romspen à l'égard du Prêt Romspen autorisées par la Cour le 19 mai 2015 dans le cadre du dossier de liquidation initialement entrepris dans le dossier de Cour no. 500-11-047375-148;
  - (ii) deuxièmement, la Charge d'administration initialement accordée au montant total de 500 000\$ dans le cadre de l'Ordonnance initiale, et subséquemment augmentée à 1 500 000\$ par une ordonnance rendue par cette Cour le 20 juin 2018;
  - (iii) troisièmement, la Charge du contrôleur d'un montant total de 250 000\$;
  - (iv) quatrièmement, la Charge du Prêteur temporaire, d'un montant total de 1 300 000\$;
  - (v) cinquièmement, la Charge du Liquidateur, telle que prévue et définie au paragraphe [14] de l'Ordonnance de liquidation, d'un montant total de 350 000\$; et
  - (vi) sixièmement, la Charge intersociétés, telle que prévue et définie au paragraphe [16] de l'Ordonnance de liquidation, en ce qui concerne DLE, d'un montant total de 2 000 000\$.
8. En plus de ce qui précède, l'Ordonnance initiale prévoyait également une ordonnance (l'« **Ordonnance de sauvegarde** ») prohibant, pendant 30 jours, l'Arrondissement et la Ville de poser quelque geste que ce soit visant à faire annuler la Résolution.
9. Le 23 janvier 2017, en conformité avec les termes de l'Ordonnance initiale selon lesquels le Contrôleur devait déposer une demande cernant et identifiant plus clairement ses pouvoirs, obligations et droits à l'égard de l'Arrondissement et la Ville, le Contrôleur a déposé, dans le cadre du présent dossier de Cour, une demande intitulée *Demande en vertu de l'article 11 de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies et subsidiairement en injonction interlocutoire et ordonnance de sauvegarde, et demande en injonction permanente et en jugement* (la « **Demande d'injonction** ») visant notamment à empêcher l'Arrondissement et la Ville - sur une base interlocutoire et permanente - de poser quelque geste que ce soit qui aurait pour effet d'annuler, de résilier ou autrement de rendre caduque le Protocole.
10. Le 7 février 2017, le Contrôleur a déposé sa première *Demande pour prolonger la suspension des procédures* (la « **Première demande de prolongation** »), laquelle devait être présentée le même jour que la Demande d'injonction au stade provisoire, soit le 10 février 2017.
11. Le 10 février 2017, après une audition contestée d'une journée et demie, le Tribunal, sous la présidence de l'honorable Lucie Fournier, j.c.s. :

- (a) a accordé la Première demande de prolongation, prolongeant la Période de suspension jusqu'au 10 mars 2017; et
  - (b) a pris la Demande d'injonction au stade provisoire en délibéré, prolongeant toutefois l'Ordonnance de sauvegarde jusqu'au 20 février 2017, le temps qu'une décision soit rendue.
12. Le 16 février 2017, le Tribunal a rendu une décision motivée prolongeant l'Ordonnance de sauvegarde jusqu'au 31 mars 2017, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
13. Le 3 mars 2017, le Contrôleur a déposé sa deuxième *Demande pour prolonger la suspension des procédures* laquelle a été accordée par le Tribunal le 9 mars 2017, prolongeant ainsi la Période de suspension jusqu'au 10 avril 2017.
14. Le 13 avril 2017, suite au dépôt par le Contrôleur d'une demande intitulée *Demande visant l'émission d'ordonnances: i) homologuant une transaction avec les mises en cause, ii) approuvant une entente relative à la décontamination des Terrains Jenkins, iii) approuvant des ententes relatives au refinancement du Projet Lachine-Est et iv) prolongeant la suspension des procédures* (la « **Demande de décontamination et refinancement** »), le Tribunal, sous la présidence de l'honorable Lucie Fournier, j.c.s., a rendu une ordonnance (l'« **Ordonnance du 13 avril 2017** ») :
- (a) prolongeant la Période de suspension jusqu'au 30 septembre 2017;
  - (b) approuvant les transactions envisagées par une entente de règlement hors Cour intervenue entre le Contrôleur et la Ville;
  - (c) approuvant les travaux de décontamination (les « **Travaux de décontamination** ») envisagés par le contrat daté du 3 avril 2017 (le « **Contrat Sanexen** ») entre le Contrôleur et Sanexen Services Environnementaux Inc. (« **Sanexen** »);
  - (d) autorisant la mise en œuvre d'un amendement au Prêt Romspen à hauteur de 26 000 000\$ à être conclue entre RCI, en sa qualité de Contrôleur de DLE, et Romspen, telle que plus amplement décrite ci-dessous; et
  - (e) autorisant la mise en œuvre d'une autre offre de financement (la « **Première Offre de financement 9273** ») à la hauteur de 6 000 000\$ à être conclue entre RCAP, en sa qualité de liquidateur de CFCA, et 9273, telle que plus amplement décrite ci-dessous.
15. Les 21 septembre 2017, 26 mars 2018, 18 juin 2018, 25 octobre 2018, 21 février 2019 et 26 avril 2019, le Contrôleur a déposé au dossier de la Cour et notifié à la liste de distribution, notamment, des *Demandes pour prolonger la suspension des procédures*, lesquelles ont été accordées par le Tribunal, de sorte qu'en date des présentes, la Période de suspension est prévue expirer le 31 août 2019.

### **III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET LACHINE-EST (VILLANOVA)**

16. Une mise à jour récente des informations concernant la mise en œuvre du Projet Lachine-Est a été faite à la Cour par l'entremise de la dernière Demande pour prolonger la suspension des procédures datée du 26 avril 2019 et accordée par cette Cour le 30 avril 2019, dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-3**.
17. Le Contrôleur réfère donc la Cour aux paragraphes 15 à 41 de ladite Demande pour toute information à jour au sujet de la mise en œuvre du Projet Lachine-Est.

#### IV. L'ÉCHÉANCE DU PRÊT ROMSPEN

18. Diverses modifications ont été apportées par la suite au Prêt Romspen, notamment aux termes d'une offre amendée et consolidée datée du 27 juillet 2017 et d'un amendement daté du 29 septembre 2017, lesquels augmentaient à 30 420 577,17\$ le montant global du financement et reportaient la date d'échéance au 31 mars 2018. Ces modifications ont été approuvées par le Tribunal sous la présidence de l'honorable Lucie Fournier, j.c.s., aux termes de l'Ordonnance du 13 avril 2017 et de l'ordonnance rendue le 11 octobre 2017 (l' « **Ordonnance du 11 octobre 2017** »).
19. Le Prêt Romspen est échu depuis le 31 mars 2018 et est donc aujourd'hui dû et exigible sur demande.
20. En date du 30 avril 2019, les montants dus à Romspen aux termes du Prêt Romspen s'élevaient à 24 501 338,32 \$ en capital et intérêts.
21. Depuis plusieurs mois, les représentants respectifs du Contrôleur et de DLE ont été en négociation avec Romspen quant aux termes et conditions d'un renouvellement du Prêt Romspen.
22. Suite à ces négociations, le Contrôleur et Romspen ont finalement conclu une entente quant au renouvellement du Prêt Romspen et au refinancement du Projet Lachine-Est et du projet de condominium Flora – Phase I (« **Flora I** ») et, dans ce contexte, ont signé les ententes suivantes :
- (a) Une entente d'atermoiement signée le 2 mai 2019 et conclue entre, notamment, DLE, Romspen et 7593724 (l' « **Entente d'atermoiement Romspen** »), en vertu de laquelle Romspen s'engage, à certaines conditions, (i) à tolérer les manquements de DLE en vertu du Prêt Romspen, (ii) à s'abstenir d'intenter des poursuites judiciaires et (iii) à s'abstenir de faire valoir sa sûreté en raison des manquements actuels. L'Entente d'atermoiement Romspen est conditionnelle à l'approbation par la Cour des ententes de financement décrites ci-dessous;
  - (b) L'amendement et la refonte du Prêt Romspen daté du 2 mai 2019 et conclue entre, notamment, DLE, 7593724, à titre de caution (la « **Refonte du Prêt Romspen** »); et
  - (c) Une offre de financement, également datée du 2 mai 2019, conclue entre, notamment, 10542113 et la Société en commandite Flora I, à titre d'emprunteurs, DLE, à titre de caution, et Romspen (i.e. le Financement de Flora I);
- dont copies sont communiquées au soutien des présentes, *sous pli confidentiel*, comme **Pièces R-4, R-5 et R-6**, respectivement.<sup>2</sup>

##### A. La Refonte du Prêt Romspen

23. La Refonte du Prêt Romspen a été conclue entre, notamment, DLE, 7593724, à titre de caution, et Romspen, selon laquelle cette dernière s'est engagée à modifier et renouveler jusqu'au 31 août 2019 le Prêt Romspen comme suit :
- (a) Le prêt initial (le « **Prêt original** » ou le « **Prêt à terme 1** ») de 18 000 000\$ qui a été entièrement déboursé pour (1) repayer certaines dettes dues à Romspen et d'autres créanciers et (2) financer le développement des Propriété 1 et Propriété 2 (telles que

<sup>2</sup> En date des présentes, presque toutes les parties aux documents listés au paragraphe 22 ont signé lesdits documents, et le Contrôleur s'attend à ce que les signatures manquantes seront obtenues en avance de l'audition portant sur cette demande.

définies ci-dessous). Le Prêt original est garanti en partie par une hypothèque de premier rang sur certains biens donnés en sûreté;

- (b) Le second prêt (le « **Prêt à terme 2** ») d'un montant de 7 500 000\$ qui a été partiellement déboursé afin de financer (1) certains travaux d'infrastructure pour le développement des terrains Jenkins, (2) le paiement de frais dus à Romspen et (3) certains coûts encourus par le Contrôleur. Le Prêt à terme 2 est garanti en partie par une hypothèque de premier rang sur les biens donnés en sûreté; et
- (c) Un autre prêt (le « **Prêt à terme 3** ») d'un montant de 500 000\$ afin de financer l'acquisition par Romspen, par voie de subrogation, de la dette de la Banque Nationale du Canada garantie par une hypothèque sur la Propriété 3 (telle que définie ci-dessous). Le Prêt à terme 3 est garanti par une hypothèque de premier rang sur les biens donnés en sûreté.

24. Tel qu'il appert de la Refonte du Prêt Romspen, ses termes et conditions-clés sont les suivants :

Taux d'intérêt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10,5 % par année</li> </ul>
Terme:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 31 août 2019</li> </ul>
Sûretés :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypothèque de premier rang grevant les trois (3) propriétés suivantes (laquelle a déjà été octroyée) : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ le(s) terrain(s) situé(s) à Lachine, propriété de DLE (« <b>Propriété 1</b> » ou les « <b>Terrains Mittal</b> »);</li> <li>○ le(s) terrain(s) situé(s) à Lachine, propriété de DLE (« <b>Propriété 2</b> » ou les « <b>Terrains Jenkins</b> »);</li> <li>○ le(s) terrain(s) situé(s) à Longueuil, propriété de 7593724 (« <b>Propriété 3</b> »);</li> </ul> </li> <li>• Hypothèque immobilière d'un montant total de 14 000 000\$ grevant le(s) terrain(s) situé(s) à Outremont, propriété de Paolo Catania, de même que tous les loyers et toutes les indemnités d'assurance couvrant ces loyers, prenant rang immédiatement après les autres sûretés publiées à l'égard de ces actifs;</li> <li>• Hypothèque immobilière d'un montant total de 14 000 000\$ grevant le(s) terrain(s) situé(s) à Piedmont, propriété de Paolo Catania, de même que tous les loyers et toutes les indemnités d'assurance couvrant lesdits loyers, prenant rang immédiatement après les autres sûretés publiées à l'égard de ces actifs;</li> <li>• Hypothèque mobilière universelle d'un montant total de 39 000 000\$ avec intérêts au taux de 25% par année sur tout bien mobilier présent et futur de DLE et de 7593724, incluant le produit éventuel des litiges de DLE contre Cintube et Sol-Roc et de 7593724 contre la Ville de Longueuil;</li> <li>• Hypothèque sur toutes les polices d'assurance à l'égard des propriétés visées dans l'entente et sur tous les produits et avantages en découlant;</li> <li>• Nantissement de la participation de 50% de DLE dans la Société en commandite Flora I et son commandité, 10542113. À cet égard, aux termes</li> </ul>

	<p>de la Convention tripartite à être conclue entre, notamment, Romspen, DLE et la Société en commandite Flora I, agissant par son commandité 10542113 au moment de la clôture du financement, Romspen s'est engagée, entre autres, à respecter les termes et conditions de la convention de la Société en commandite Flora I et de la convention unanime entre actionnaires de 10542113;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute autre sûreté que le conseiller juridique de Romspen peut raisonnablement exiger.</li> </ul>
Cautions :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paolo Catania</li> <li>• 7593724</li> </ul>
Frais :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de renouvellement : 93 028,92\$</li> <li>• Frais sur chaque avance sur le Prêt à terme 2 : 2,5% du montant avancé</li> <li>• Frais sur chaque avance : 1 500,00\$</li> <li>• Frais de gestion de l'assurance risque : 1 500,00\$</li> <li>• Frais juridiques de Romspen : 30 000,00\$</li> <li>• Frais juridique de Romspen pour chaque avance : 750,00\$ par avance</li> <li>• DLE s'engage à payer tous les coûts, frais et dépenses raisonnables en rapport avec la Refonte du Prêt Romspen</li> </ul>
Autres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cession de toutes les ententes d'indemnisation;</li> <li>• Cession, le report (<i>postponement</i>) et la subordination par les actionnaires respectifs de DLE en faveur de Romspen de tous les prêts, dettes, distributions de revenu et/ou de capital qui leur sont dus ou qui leur sont dus de temps à autre par DLE;</li> <li>• Toutes les avances faites ou devant être faites à DLE par le Contrôleur ou RCAP au nom d'une entité du groupe Catania ne porteront pas intérêt et seront entièrement subordonnées aux hypothèques et aux garanties en faveur de Romspen. Toutefois, Romspen convient de reporter son droit de recevoir le produit de la vente des Terrains Jenkins uniquement jusqu'à ce que l'avance du Contrôleur de 6 000 000\$, octroyée au nom de CFCA, ait été remboursée en totalité suivant (i) le remboursement intégral et la résiliation des Prêt à terme 2 et Prêt à terme 3 et (ii) la réduction du solde du Prêt à terme 1 à un montant en capital correspondant à celui de l'avance du Contrôleur susmentionnée (le « <b>Paiement prioritaire</b> »);</li> <li>• Sous réserve de certaines conditions, Romspen fournira des mainlevées partielles à l'égard de certains lots suivant (i) la clôture d'une vente à un acheteur sans lien de dépendance conformément à un prix de vente <i>pro-forma</i> devant être approuvé par Romspen, ou (ii) la clôture de certaines transactions envisagées dans la Refonte du Prêt Romspen;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engagement de RCAP, en sa qualité de liquidateur de CFCA, à : <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) détenir toutes les sommes versées à titre de Paiement prioritaire et ne pas en utiliser une partie pour effectuer quelconque distribution à un créancier ou à toute autre personne, y compris les cautions. Toutefois, des versements à titre prioritaires peuvent être faits par RCAP ou le Contrôleur pour payer, en totalité ou en partie, les sommes dues et payables par CFCA à la Ville de Montréal, à la Ville de Longueuil et aux autorités fiscales provinciales ou fédérales, ainsi qu'à tout autre tiers créancier avec l'approbation de Romspen ou la Cour; et</li> <li>(ii) remettre à Romspen, sur demande, toutes les sommes reçues à titre de remboursement prioritaire, dans le cas où le solde impayé du Prêt Romspen en capital, intérêts et frais n'est pas remboursé en totalité à échéance.</li> </ul> </li> </ul>
--	--

25. L'acceptation de la Refonte du Prêt Romspen demeure conditionnelle à son approbation par cette Cour.

#### **B. Le Financement de Flora I**

26. Le Financement de Flora I a été conclu entre, notamment, 10542113 et la Société en commandite Flora I, à titre d'emprunteurs, DLE, à titre de caution, et Romspen selon laquelle cette dernière s'est engagée à consentir à la Société en commandite Flora I et 10542133 un financement total de 36 000 000\$ afin de financer le développement de deux tours à usage mixte résidentiel et commercial du projet Flora I.
27. Tel qu'il appert du Financement de Flora I, ses termes et conditions-clés sont les suivants :

Taux d'intérêt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10,25 % par année</li> </ul>
Terme:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dix-huit (18) mois</li> </ul>
Sûretés :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypothèque de premier rang sur l'universalité des biens meubles et immeubles, présents et futurs, corporels et incorporels de la Société en commandite Flora I et 10542113;</li> <li>• Nantissement des unités détenues par DLE dans la Société en commandite Flora I, ainsi que les actions qu'elle détient dans 10542113 agissant comme commandité de ladite Société;</li> <li>• Toute autre sûreté que le conseiller juridique de Romspen peut raisonnablement exiger.</li> </ul>
Cautions :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paolo Catania (totalité)</li> <li>• DLE (totalité)</li> <li>• Philip Kerub (ensemble avec HRM Projet Villanova Inc., 50%)</li> <li>• HRM Projet Villanova Inc. (ensemble avec Philip Kerub, 50%)</li> </ul>

Frais :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais administratifs de Romspen : 1 000,00\$</li> <li>• Frais de mise en place : 900 000,00\$</li> <li>• Frais de gestion de l'assurance risque : 1 500,00\$</li> <li>• Frais juridiques de Romspen : 35 000,00\$</li> <li>• Frais sur chaque avance : 1 000,00\$</li> <li>• Frais juridiques de Romspen pour chaque avance : 1 000,00\$</li> </ul>
Autres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subordination, cession de rang et report (<i>postponement</i>), en faveur de Romspen par tous les créanciers détenant des hypothèques, ou toute autre forme de garantie, sur l'un des actifs des emprunteurs;</li> <li>• Engagement des emprunteurs à ne pas verser de dividendes ou d'autres distributions tant que le prêt n'aura pas été intégralement remboursé;</li> <li>• Cession, report (<i>postponement</i>) et subordination, en faveur de Romspen, par chacun des commanditaires de la Société en commandite Flora I, de tous les prêts, dettes, dividendes, distributions de revenu et/ou de capital qui leur sont dus ou qui leur sont dus de temps à autre;</li> <li>• Une indemnisation environnementale ainsi qu'une garantie des coûts d'achèvement et de dépassement de coûts de la part de chacun des emprunteurs et des cautions;</li> <li>• Sous réserve de certaines conditions, Romspen fournira des mainlevées partielles à l'égard des unités du projet de condominium Flora – Phase I et Phase 2.</li> </ul>

28. L'acceptation du Financement Flora I demeure conditionnelle à son approbation par cette Cour.

**V. LE PAIEMENT DES FRAIS ET DÉBOURSÉS PROFESSIONNELS ET LA SUBROGATION DANS LA CHARGE D'ADMINISTRATION**

29. Depuis l'émission de l'Ordonnance initiale en janvier 2017, le Contrôleur et les procureurs de DLE ont entrepris de nombreuses démarches afin de maximiser la valeur des actifs de DLE et ce, pour le bénéfice de ses créanciers et des autres parties prenantes, tel que résumé dans le cadre des nombreuses requêtes et rapports du Contrôleur et de ses procureurs présentés à cette Cour.

30. En date du 29 avril 2019, une somme d'environ 1 602 000\$ est due au Contrôleur et aux procureurs de DLE, et ce pour le travail effectué depuis le commencement des présentes procédures.

31. En effet, tel que déjà indiqué au Tribunal, le Contrôleur ainsi que les procureurs soussignés avaient accepté de reporter temporairement le paiement de leurs frais et déboursés professionnels, étant donné les liquidités limitées de DLE.

32. D'ailleurs, le Contrôleur ainsi que les procureurs de DLE n'ont reçu aucun paiement de leurs Frais professionnels depuis maintenant plus d'un an.

33. Étant donné la somme importante qui est présentement due au Contrôleur et aux procureurs de DLE, ces derniers et CFCA se sont entendus afin que cette dernière paye, pour et au nom de DLE, une portion des Frais professionnels encourus en date des présentes jusqu'à la hauteur de 575 000\$, sujet à l'approbation de cette Cour.
34. En contrepartie de ce qui précède, et afin de préserver les droits et intérêts de CFCA et de ses créanciers, RCI demande à ce que CFCA soit subrogée dans les droits du Contrôleur et de ses procureurs aux termes de la Charge d'administration jusqu'à concurrence d'un montant équivalent aux Frais professionnels payés.
35. Aux termes de l'Ordonnance initiale, cette Charge d'administration avait initialement accordée une charge et une sûreté sur les biens de DLE au Contrôleur et aux procureurs du Contrôleur et de la Débitrice jusqu'à concurrence de 500 000\$.
36. Le 20 juin 2018, cette Cour a rendu une ordonnance augmentant la Charge d'administration de 500 000\$ à 1 500 000\$, le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour.
37. Ainsi, puisque CFCA se verrait conférer une charge et une sûreté sur les biens de DLE aux termes de la Charge d'administration, aucune augmentation de cette dernière ne serait nécessaire, de sorte que les droits des créanciers de CFCA seraient préservés.

## **VI. MOTIFS AU SOUTIEN DE LA PRÉSENTE DEMANDE**

### **A. L'approbation des financements hypothécaires**

38. Tel qu'il appert de ce qui précède, le Prêt Romspen est dû et exigible, et ce, depuis plusieurs mois, bien que des discussions quant au possible renouvellement ou refinancement de ce prêt ont eu lieu depuis plusieurs mois.
39. Ainsi, un renouvellement de ce prêt est aujourd'hui requis afin de mener à bien la mise-en-œuvre du Projet Lachine-Est et du projet Flora I, ainsi que les autres efforts entrepris par le Contrôleur jusqu'à présent en vue de maximiser le recouvrement des créanciers et autres parties prenantes de DLE.
40. Advenant le refus par cette Cour d'approuver la Refonte du Prêt Romspen et le Financement de Flora I, il est raisonnable de s'attendre à ce que les conséquences suivantes aient lieu :
  - (a) Romspen pourrait tenter d'exercer ses droits et recours hypothécaires à l'encontre, notamment, de la totalité des biens meubles et immeubles de DLE;
  - (b) Compte tenu de leur état de développement avancé, mais partiel, il est raisonnable d'anticiper que la disposition de ces biens, incluant les terrains Jenkins et Mittal, dans un contexte de réalisation forcée sera moindre;
  - (c) Dans un tel scénario, le produit de disposition des terrains Jenkins et du terrain Mittal risque d'être insuffisant pour acquitter l'ensemble des réclamations garanties, incluant celles effectuées par RCAP (et CFCA) en vertu, notamment, d'un prêt intérimaire approuvé par cette Cour dans le cadre de l'Ordonnance initiale, puisque ces réclamations, bien que garanties, sont subordonnées à celles de Romspen;
  - (d) Ainsi, non seulement les créanciers et autres parties prenantes de DLE seraient négativement affectés, mais également ceux de CFCA;
  - (e) Cela pourrait également compromettre les ventes de terrains déjà approuvées par la cour et avoir un impact important pour les particuliers ayant fait des offres d'achat de maisons;

- (f) Il est également à envisager que, dans un contexte de réalisation, ArcelorMittal pourrait exécuter ses droits aux termes du cautionnement émis par Aviva. Aux termes d'une convention intitulée Indemnity and Security Agreement No. 2999, conclue le 7 août 1999 (la « **Convention d'indemnisation** »), toutes les Sociétés en liquidation se sont engagées à rembourser Aviva de la totalité des sommes que celle-ci pourrait être appelée à verser en vertu de la convention de cautionnement susmentionnée. Les obligations des Sociétés en liquidation aux termes de la Convention d'indemnisation sont par ailleurs garanties par des hypothèques universelles;
41. Il appert de ce qui précède que non seulement DLE, mais également l'ensemble des Sociétés en liquidation risquent de subir les conséquences financières négatives qui pourraient résulter si le refinancement proposé par la Refonte du Prêt Romspen et le Financement de Flora I n'est pas complété.
42. La mise en œuvre de la transaction envisagée par la Refonte du Prêt Romspen permettra au Contrôleur de bénéficier de liquidités adéquates afin de mener à terme le Projet Lachine-Est, au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes.
43. La mise en œuvre du Financement Financement Flora I permettra au Contrôleur de bénéficier de liquidités adéquates afin de mener à terme le projet Flora I qui, à son tour, permettra de maximiser la valeur des actifs de DLE.
44. Le Contrôleur est d'avis que les termes et conditions prévus dans la Refonte du Prêt Romspen et le Financement de Flora I sont raisonnables dans les circonstances. En effet, vu la situation financière de DLE, le Contrôleur est d'avis que peu de prêteurs sont susceptibles d'être disposés à accorder un prêt à hauteur du Prêt Romspen et du Financement de Flora I, particulièrement à la lumière du fait que le Projet Lachine-Est et le projet Flora I ne sont pas encore complétés.

**B. Le paiement des frais et déboursés professionnels et la subrogation dans la charge d'administration**

45. Compte tenu des circonstances et de la somme importante due au Contrôleur et aux procureurs de DLE, le Contrôleur et RCAP sont d'avis qu'il serait justifié et opportun d'autoriser le paiement par CFCA d'une portion des Frais professionnels jusqu'à la hauteur de 575 000\$ et de permettre à CFCA d'être subrogée dans les droits du Contrôleur et des procureurs de DLE aux termes de la Charge d'administration (telle que définie dans l'Ordonnance initiale) jusqu'à concurrence d'un montant équivalent aux Frais professionnels payés.
46. Le Contrôleur a agi et continue d'agir de bonne foi et avec toute la diligence requise par son rôle.

**POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :**

**ACCUEILLIR** la présente *Demande pour l'émission d'ordonnances (i) approuvant deux financements hypothécaires et (ii) autorisant le paiement des frais et déboursés professionnels et la subrogation dans la charge d'administration;*

**ÉMETTRE** les ordonnances communiquées au soutien des présentes comme **Pièce R-1;**

**ORDONNER** l'exécution provisoire nonobstant appel;

**LE TOUT**, sans frais, sauf en cas de contestation.

**Montréal, le 3 mai 2019**

*Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L. s.r.l.*

---

STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Guy P. Martel ([gmartel@stikeman.com](mailto:gmartel@stikeman.com))

Nathalie Nouvet ([nnouvet@stikeman.com](mailto:nnouvet@stikeman.com))

1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100

Montréal, Québec H3B 3V2

Téléphone : 514-397-3163 / 514-397-3128

Avocats du Liquidateur/Requérant

Notre dossier : 120697-1007 & 120697-1005

**AFFIDAVIT**

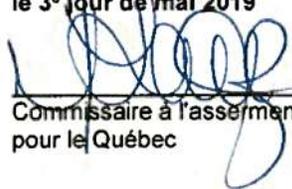
Je, soussigné, **GUILLAUME LANDRY**, ayant ma place d'affaires au 600, rue de la Gauchetière, Bureau 2000, à Montréal, Québec, H3B 4L8, déclare solennellement ce qui suit :

- a) Je suis un associé de Raymond Chabot Inc.;
- b) Tous les faits allégués à la *Demande pour l'émission d'ordonnances (i) approuvant deux financements hypothécaires et (ii) autorisant le paiement des frais et déboursés professionnels et la subrogation dans la charge d'administration* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :

  
\_\_\_\_\_  
GUILLAUME LANDRY

Déclaré solennellement devant moi à Montréal,  
le 3<sup>e</sup> jour de mai 2019

  
\_\_\_\_\_  
Commissaire à l'assermentation  
pour le Québec



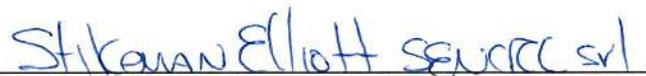
## AVIS DE PRÉSENTATION

À: **Liste de signification**

**PRENDRE NOTE** que la *Demande pour l'émission d'ordonnances (i) approuvant deux financements hypothécaires et (ii) autorisant le paiement des frais et déboursés professionnels et la subrogation dans la charge d'administration* sera présentée devant l'Honorable Lucie Fournier, j.c.s., ou l'un des honorables juges de la Cour supérieure, siégeant en Chambre commerciale dans et pour le district de Montréal, au Palais de justice de Montréal, 1 rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1B6, le **8 mai 2019**, à 9:15 dans la salle 2.08.

**VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.**

**Montréal, le 3 mai 2019**



STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Guy P. Martel ([gmartel@stikeman.com](mailto:gmartel@stikeman.com))  
Nathalie Nouvet ([nnouvet@stikeman.com](mailto:nnouvet@stikeman.com))  
1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100  
Montréal, Québec H3B 3V2  
Téléphone : 514-397-3163 / 514-397-3128  
Avocats du Liquidateur/Requérant  
Notre dossier : 120697-1007 & 120697-1005

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
N° : 500-11-051881-171

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI CANADIENNE SUR  
LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS ET DE LA LOI SUR  
LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS  
DES COMPAGNIES DE :

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Débitrice

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur/Requérant

N° : 500-11-047375-148

DANS L'AFFAIRE DE LA LIQUIDATION DE :

CONSTRUCTION FRANK CATANIA & ASSOCIÉS  
INC.  
LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F.  
CATANIA ET ASSOCIÉS INC.  
GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.  
7593724 CANADA INC.

Sociétés en liquidation

-et-

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR  
PROVISOIRE INC.

Liquidateur

**LISTE DE PIÈCES**

*(Au soutien de la Demande pour l'émission d'ordonnances (i) approuvant deux financements hypothécaires et (ii) autorisant le paiement des frais et déboursés professionnels et la subrogation dans la charge d'administration)*

PIÈCE	DESCRIPTION
Pièce R-1.	Copie d'un projet d'Ordonnances (i) approuvant deux financements hypothécaires et (ii) autorisant le paiement des frais et déboursés professionnels et la subrogation dans la charge d'administration;
Pièce R-2.	Copie d'une Ordonnance en vertu de la LACC rendue par l'honorable Martin Castonguay, j.c.s., le 13 janvier 2017;

Pièce R-3.	Copie d'une Demande pour prolonger la suspension des procédures datée du 26 avril 2019 et accordée par cette Cour le 30 avril 2019;
Pièce R-4.	Copie de l'entente d'atermoiement conclue entre, notamment, DLE, Romspen et 7593724 (l'Entente d'atermoiement Romspen) datée du 2 mai 2019, <b>sous pli confidentiel</b> ;
Pièce R-5.	Copie de la refonte du prêt Romspen conclue entre, notamment, DLE, 7593724, à titre de caution, et Romspen (la Refonte du Prêt Romspen) datée du 2 mai 2019, <b>sous pli confidentiel</b> ;
Pièce R-6.	Copie du financement de Flora I conclue entre, notamment, 10542113 et la Société en commandite Flora I, à titre d'emprunteurs, DLE, à titre de caution, et Romspen (Financement Flora I) datée du 2 mai 2019, <b>sous pli confidentiel</b> .

**Montréal, le 3 mai 2019**



STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Guy P. Martel ([gmartel@stikeman.com](mailto:gmartel@stikeman.com))  
Nathalie Nouvet ([nnouvet@stikeman.com](mailto:nnouvet@stikeman.com))  
1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100  
Montréal, Québec H3B 3V2  
Téléphone : 514-397-3163 / 514-397-3128  
Avocats du Liquidateur/Requérant  
Notre dossier : 120697-1007 & 120697-1005