

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-Requérante

-et-

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER
DE LA CIRCONSCRIPTION DE MONTRÉAL

Mis-en-cause

DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION
((Articles 36 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, LA REQUÉRANTE SOUMET
RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. ORDONNANCE RECHERCHÉE

1. Par la présente, et pour les raisons qui suivent, la Requérante, Raymond Chabot Inc. (« RCI » ou le « Contrôleur »), en sa qualité de contrôleur de la Débitrice, Développement Lachine Est Inc. (« DLE »), demande l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution approuvant, notamment, la transaction envisagée dans le *Memorandum of Understanding* (le « MOU ») initialement conclu entre Raymond Chabot Administration Provisoire (« RCAP ») et M. Phillip Kerub (« Kerub ») en date du 2 décembre 2016, soit avant le dépôt des présentes procédures sous la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC »), le tout en conformité avec projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-1**.

II. CONTEXTE

2. Le 15 septembre 2014, la Cour supérieure de Montréal (Chambre commerciale) (le « **Tribunal** »), a rendu, dans le dossier de cour 500-11-047375-148, une ordonnance (telle que rectifiée et amendée, l'« **Ordonnance de liquidation** ») en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ordonnant la liquidation des actifs (les « **Biens** ») de Construction Frank Catania & Associés Inc. (« **CFCA** »), Développements Immobiliers F. Catania et Associés Inc. (« **DevImmo** »), Développement Lachine Est Inc. (« **DLE** »), Groupe Frank Catania & Associés Inc. (« **Groupe** ») 7593724 Canada Inc. (« **7593724** »), collectivement avec CFCA, DevImmo, DLE et Groupe, le « **Groupe Catania** », ainsi que la nomination de PricewaterhouseCoopers Inc. (« **PwC** ») à titre de liquidateur aux Biens, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
3. Les 2 et 22 décembre 2016 respectivement, le Tribunal a rendu deux jugements ordonnant que l'Ordonnance de liquidation soit amendée afin que PwC soit remplacée par RCAP, à titre de liquidateur pour l'ensemble des Biens de DLE, dans un premier temps, et ensuite des autres sociétés du Groupe Catania, le tout notamment pour les raisons plus amplement discutées ci-dessous.
4. Le 8 janvier 2017, RCAP, en sa qualité de liquidateur de DLE, a déposé, en conformité avec ses pouvoirs prévus à l'Ordonnance de liquidation, une requête (la « **Requête initiale DLE** ») demandant, notamment l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la LACC en faveur de DLE.
5. Le 13 janvier 2017, après 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 DLE et a rendu une ordonnance en vertu de la LACC (l'« **Ordonnance initiale** ») prévoyant notamment, tel qu'il appert du dossier de la Cour, ce qui suit :
 - 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 de toute procédure ou mesure d'exécution devant toute Cour ou tout tribunal à l'encontre de DLE et de ses Biens;
 - c) la nomination de Raymond Chabot inc. (« **RC** » ou le « **Contrôleur** ») à titre de contrôleur mandaté pour surveiller l'exploitation de l'entreprise et les affaires financières de DLE, avec, notamment, les pouvoirs, 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 continuer, en tout ou en partie, les opérations de DLE, pour examiner ses activités commerciales et évaluer les possibilités de réduire les coûts et d'accroître les revenus et les efficacités de l'exploitation;

- (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 tout pouvoir supplémentaire.
6. Tel qu'expliqué plus en détail dans la Requête initiale DLE, le but visé par les présentes procédures était de maintenir le *statu quo* entre DLE et les principales parties prenantes afin de permettre au Contrôleur de trouver des solutions pratiques et concrètes afin de continuer le Projet Lachine-Est et de maximiser la valeur des éléments d'actifs de DLE pour le bénéfice de l'ensemble des parties prenantes impliquées.
7. L'approbation de la Transaction décrite ci-après par cette Cour constituerait une étape marquante dans la poursuite des buts recherchés par les présentes procédures de restructuration.

III. LA TRANSACTION ENVISAGÉE AU MOU

(A) Contexte

8. En 2016, alors que PwC agissait à titre de liquidateur de DLE, PwC a reçu une offre sous la forme d'une *Memorandum of Understanding* (i.e. le MOU) visant la vente d'une partie des Terrains Jenkins plus amplement décrite ci-dessous, d'une superficie d'environ 53 828 pieds carrés à une société en commandite qui serait détenue à part égales entre PwC, à titre de liquidateur de DLE, d'une part, et, Kerub, ou une société à être désigné par Kerub, d'autre part :

« un terrain vacant situé dans la Ville de Montréal (arrondissement de Lachine), province de Québec, et comprenant le lot CINQ MILLION CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE QUATRE CENT VINGT (5 599 420) du cadastre du Québec, division de Montréal »¹

ci-après, le « Terrain Kerub ».

9. Il était envisagé, à cette époque, que la transaction proposée par Kerub permettrait à DLE de monétiser à court terme un montant significatif relativement à la portion du Terrain Jenkins, et ce, malgré la contamination requise, tout en préservant le potentiel de réaliser un gain à long terme sur la vente d'unités résidentielles.
10. Malgré ce qui précède, PwC avait avisé les actionnaires de DLE qu'elle n'était pas en mesure d'aller de l'avant avec la transaction envisagée par le MOU en sa qualité de liquidateur, essentiellement en raison du fait que la structure proposée de la transaction ne respectait pas les règles et directives internes de PwC.

¹ Auparavant désigné comme étant une partie des Lots 3 743 678 et 3 743 679.

11. Or, RCAP, quant à elle, a confirmé qu'elle était en mesure et disposée à réaliser, à titre de liquidateur de DLE, la transaction prévue au MOU dans la mesure où le Tribunal acceptait de modifier l'Ordonnance de liquidation afin de nommer RCAP liquidateur de DLE, en remplacement à PwC.
12. Le 2 décembre 2016, avec le consentement de PwC, le Tribunal a rendu, dans le cadre du dossier de cour no. 500-11-047375-148, une ordonnance de liquidation amendée au terme de laquelle PwC a été remplacée par RCAP à titre de liquidateur aux Biens de DLE.
13. Le même jour, RCAP et Kerub ont signé le MOU, dont copie est communiquée au soutien des présentes, sous scellé, comme **Pièce R-2**.

(B) Description de la Transaction

14. Le MOU prévoyait essentiellement les étapes suivantes au moment de la clôture :
 - a) La formation d'une société en commandite (la « **Société** »), dont les unités seraient détenues à parts égales entre RCAP et une société à être désignée par Kerub (« **KerubCo** »), à titres de commanditaires, et dont le commandité serait une société à être incorporée et contrôlée par RCAP;
 - b) L'émission par la Société d'unités comme suit :
 - (i) Un nombre d'unité déterminé en faveur de Kerub, en échange d'une contribution en argent; et
 - (ii) Un nombre d'unité déterminé en faveur de RCAP ainsi qu'une portion de la contribution en argent versée par Kerub, en échange d'un transfert à la Société du Terrain Kerub.
15. Le transfert par DLE du Terrain Kerub à la Société, en conformité avec ce qui précède se ferait par la signature d'un acte de vente entre ces parties (l'« Acte de vente ») prévoyant que cette vente se ferait sans garantie légale ou conventionnelle et franc et quitte de toutes hypothèques, charges prioritaires ou autres sûretés.
16. La clôture de la transaction globale envisagée au MOU était conditionnelle notamment à :
 - a) une vérification diligente devant être entreprise par Kerub; et à
 - b) l'approbation de cette Cour de cette transaction.
17. Depuis la signature du MOU, une ordonnance initiale a été rendue en faveur de DLE, nommant RCI à titre de contrôleur à l'égard de cette dernière.
18. Malgré ce qui précède, Kerub a néanmoins confirmé à RCI son intérêt pour la transaction envisagée au MOU, et a poursuivi sa vérification diligente, en conformité avec le MOU.

19. Kerub a récemment informé RCI être satisfait de sa vérification diligente de sorte que les parties sont maintenant prêtes à procéder à la clôture de la transaction, telle que prévue au MOU.
20. Depuis, le Contrôleur et Kerub ont négocié et préparé les documents nécessaires à l'exécution de la transaction mentionnée ci-dessus, faisant en sorte que seule l'approbation de cette Cour est aujourd'hui requise afin de mettre en œuvre la Transaction.
21. Ainsi, par les présentes, le Contrôleur demande donc au Tribunal d'approuver les transactions envisagées dans les projets d'ententes suivants, dont copie est communiquée au soutien des présentes, sous scellés, comme **Pièces R-3, R-4, R-5 et R-6** :
 - a) Projet d'acte de vente reflétant les termes et conditions au MOU, à l'exception toutefois des modalités de paiement prévoyant notamment un montant payable à la clôture par Kerub plus élevé (R-3);
 - b) Projet de convention de Société en commandite, devant être signé par le Contrôleur et une société à être désignée par Kerub (R-4);
 - c) Projet de convention de transfert entre DLE et la Société en commandite reflétant les termes et conditions au MOU (R-5); et
 - d) Projet de convention unanime d'actionnaires pour la société par actions agissant comme commandité de la Société en commandite (R-6).

IV. AUTORISATION DE LA TRANSACTION

22. L'Ordonnance vise à autoriser la Transaction telle que décrite sommairement ci-dessus et plus amplement dans le MOU.
23. Selon le MOU, la clôture de la transaction pour la vente du Terrain Villanova doit avoir lieu dans les 15 jours ouvrables après l'émission, par cette Cour, de l'Ordonnance recherchée.
24. Le Contrôleur soumet respectueusement que la vente du Terrain Villanova selon les termes et conditions prévus au MOU est justifiée dans les circonstances vu, *inter alia*, que :
 - a) la vente du Terrain Kerub s'inscrit directement dans le mandat du Contrôleur de procéder à la disposition des Biens et d'accroître les revenus et les efficiences de l'exploitation de DLE;
 - b) le prix d'achat prévu dans le MOU est raisonnable dans les circonstances et reflète les conditions du marché actuel; et
 - c) la vente du Terrain Villanova permettra un afflux de liquidités, au bénéfice de toutes les parties prenantes.

25. La transaction proposée permettrait à DLE de monétiser à court terme un montant significatif relativement au Terrain Kerub.
26. Compte tenu de ce qui précède, le Contrôleur soumet respectueusement qu'il est justifié de rendre l'Ordonnance approuvant le MOU et ordonnant le transfert du Terrain Villanova, libre de toutes charges.
27. Puisque la divulgation du prix d'achat prévu au MOU pourrait compromettre les efforts déployés par le Contrôleur pour obtenir le meilleur rendement possible pour les Terrains Jenkins, le Contrôleur demande également que cette Cour déclare que le MOU (R-2), le Projet d'acte de vente (R-3), le Projet de Convention de société en commandite (R-4), le Projet de convention de transfert (R-5) et le Projet de convention unanime d'actionnaires (R-6) soient gardés sous scellés et sous pli confidentiel jusqu'à l'émission d'une ordonnance ultérieure par cette Cour.
28. Par ailleurs, afin de permettre une clôture de la transaction prévue dans le MOU dans les délais qui y sont prévus, le Contrôleur soumet également qu'il y a lieu que le jugement rendu sur les présentes soit exécutoire, nonobstant appel.
29. La présente demande est bien fondée en faits et en droit.

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

- [1] **ACCUEILLIR** la présente *Demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrain Villanova)*;
- [2] **ÉMETTRE** l'ordonnance communiquée au soutien des présentes comme Pièce R-1;
- [3] **ORDONNER** que les Pièces R-2, R-3, R-4, R-5 et R-6 soient gardées confidentielles et sous scellé jusqu'à une ordonnance ultérieure du Tribunal;
- [4] **ORDONNER** l'exécution provisoire nonobstant appel;
- [5] **LE TOUT**, sans frais, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 18 décembre 2017


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

Guy Martel (gmartel@stikeman.com)
1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100
Montréal, Québec H3B 3V2
Téléphone : 514-397-3163
Avocats du Contrôleur/Requérant
Notre dossier : 120697-1007

AFFIDAVIT

Je, soussigné, **GUILLAUME LANDRY**, ayant ma place d'affaires au 600, rue de la Gauchetière, Bureau 200, à Montréal, Québec, H3B 4L8, déclare solennellement ce qui suit :

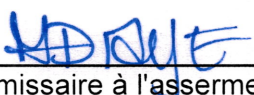
1. Je suis syndic autorisé en insolvabilité chez Raymond Chabot Inc.;
2. Tous les faits allégués à la *Demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :



GUILLAUME LANDRY

Déclaré solennellement devant moi à Montréal,
le 18 jour de décembre 2017



Commissaire à l'assermentation
pour le Québec



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-Requérante

-et-

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER
DE LA CIRCONSCRIPTION DE MONTRÉAL

Mis-en-cause

LISTE DE PIÈCES

*(Demande pour l'émission d'une ordonnance
d'approbation et de dévolution)*

PIÈCE R-1	Projet d'ordonnance d'approbation et de dévolution;
PIÈCE R-2 (Sous scellé)	Memorandum of Understanding daté du 2 décembre 2016;
PIÈCE R-3 (Sous scellé)	Projet d'acte de vente;
PIÈCE R-4 (Sous scellé)	Projet de Convention de société en commandite;
PIÈCE R-5 (Sous scellé)	Projet de convention de transfert entre DLE et la Société en commandite;

PIÈCE R-6
(Sous scellé)

Projet de convention unanime d'actionnaires de la société par actions
agissant comme commandité de la Société en commandite.

Montréal, le 18 décembre 2017

Stikeman Elliott SENCRL, s.r.l.

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

Guy Martel (gmartel@stikeman.com)

1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100

Montréal, Québec H3B 3V2

Téléphone : 514-397-3163

Avocats du Contrôleur/Requérant

Notre dossier : 120697-1007

AVIS DE PRÉSENTATION

À: Liste de distribution

PRENDRE NOTE que la *Demande pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution* 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 20 décembre 2017, à une heure et dans une salle qui seront déterminées par la Cour et annoncées aux parties sur la liste de distribution.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 18 décembre 2017


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

Guy Martel (gmartel@stikeman.com)
1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100
Montréal, Québec H3B 3V2
Téléphone : 514-397-3163
Avocats du Contrôleur/Requérant
Notre dossier : 120697-1007

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)**

N°. 500-11-051881-171

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL**

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-Requérante

-et-

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER DE LA
CIRCONSCRIPTION DE MONTRÉAL

Mis-en-cause

BS0350

n/dos.: 120697-1007

DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION
(Articles 36 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, L.R.C. 1985, CH. C-36 (« **LACC** »))
AFFIDAVIT, AVIS DE PRÉSENTATION
LISTE DE PIÈCES
(Pièces R-1 à R-6)

ORIGINAL

Me Guy Martel

Tél : 514 397 3163

Fax : 514 397 3493

Me Jean-François Forget

Tél : 514 397 3072

Fax : 514 397 3419

STIKEMAN ELLIOTT
Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l. AVOCATS
41^e Étage
1155, boul. René-Lévesque Ouest
Montréal, Canada H3B 3V2