

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'UNE ORDONNANCE  
APPROUVANT UN REFINANCEMENT DU PROJET LACHINE-EST  
(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. ORDONNANCE RECHERCHÉE**

1. Par la présente, et pour les raisons qui suivent, le Requéran, 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 approuvant un refinancement du projet Lachine-Est (tel que défini ci-dessous), selon les termes et conditions prévus à une offre de financement signée par toutes les parties le 10 juillet 2018 (la « **Nouvelle offre de financement 9273** »), notamment par le Contrôleur et 9273-9747 Québec inc. (« **9273** »), le tout en conformité avec le projet d'ordonnance 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 Construction Frank Catania & Associés Inc. (« **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. Les 2 et 22 décembre 2016, Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. (« **RCAP** ») a remplacé PwC en tant que liquidateur des Sociétés en liquidation.

### **B. Les procédures sous la LACC**

4. 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).
5. 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 se situant sous le 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

---

<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) 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.
6. 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 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 autres, 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 Investment Corporation (« **Romspen** ») dans le cadre du refinancement de DLE autorisé 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\$.
7. 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.
  8. 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.
  9. 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.
  10. 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.
  11. 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.
  12. 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.
  13. 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'une offre de financement (l'« **Offre de financement Romspen** ») à la hauteur de 26 000 000\$ à être conclue entre RCI, en sa qualité de Contrôleur de DLE, et Romspen, tel que plus amplement décrit 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, tel que plus amplement décrit ci-dessous.

Des copies de la Demande de décontamination et de refinancement et de l'Ordonnance du 13 avril 2017 sont communiquées au soutien des présentes comme **Pièce R-3** et **R-4**, respectivement.

- 14. Les 21 septembre 2017, 26 mars 2018 et 18 juin 2018, 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 octobre 2018.

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

- 15. Tel que reflété dans les diverses demandes déposées au dossier de la Cour et notifiées à la liste de distribution dans le cadre du présent dossier, depuis l'émission de l'Ordonnance initiale, le Contrôleur, avec la collaboration des représentants de DLE, ont travaillé d'arrache-pied en vue de mettre en œuvre le Projet Lachine-Est.
- 16. Pour faciliter la compréhension du Tribunal, les efforts entrepris jusqu'à présent par le Contrôleur dans le cadre de ce dossier sont plus amplement décrits ci-dessous.

#### **A. Le Financement du Projet Lachine-Est (Villanova)**

- 17. Dans un premier temps, suivant le règlement conclu avec la Ville de Montréal (lequel a été approuvé dans le cadre de l'Ordonnance du 13 avril 2017), le Contrôleur a consacré des efforts importants en vue de conclure les ententes de financement nécessaires pour permettre le paiement des coûts reliés aux opérations courantes de DLE, aux Travaux de décontamination et, ensuite, aux travaux d'infrastructures associés au Projet Lachine-Est.
- 18. En effet, suivant l'émission de l'Ordonnance du 13 avril 2017, le Contrôleur a conclu les transactions de financement envisagées dans l'Offre de financement Romspen ainsi que dans la Première Offre de financement 9273.
- 19. Le 27 juillet 2017, le Contrôleur a conclu avec Romspen une Lettre d'engagement (l'« **Entente de financement Romspen** »), dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-5**, lequel prévoyait, notamment, ce qui suit (collectivement, le « **Prêt Romspen** ») :
  - (a) un refinancement d'un prêt d'un montant total de 18 000 000\$ initialement conclu entre Romspen et PwC (alors liquidateur de DLE) le ou vers le 1<sup>er</sup> mai 2015; et
  - (b) l'émission un crédit rotatif additionnel au montant maximal de 8 000 000\$ visant à financer le développement des terrains Jenkins.

20. Tel qu'il appert de l'Entente de financement Romspen, ses termes et conditions-clés étaient les suivants :

Taux d'intérêt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10,5 %</li> </ul>
Terme:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 avril 2018, avec une option de renouvellement de six (6) mois</li> </ul>
Sûretés :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypothèque de premier rang grevant l'universalité des biens meubles et immeubles de DLE</li> <li>• Hypothèque grevant le(s) terrain(s) situé(s) à Longueuil, propriété de 7593724 Canada Inc. et les biens meubles liés à ce(s) terrain(s)</li> </ul>
Caution :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paolo Catania</li> </ul>
Frais :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de renouvellement : 1 % du solde impayé + 1 % du solde impayé de l'Infrastructure L/C</li> <li>• Frais de mise en place (Facilité 1 – 18 millions \$) : 2 %</li> <li>• Frais de mise en place (Facilité 2 – 8 millions \$) : 3 % jusqu'à la somme de 8 000 000 \$ et 2% sur toutes les sommes avancées subséquentement</li> <li>• Frais de mise en place (Infrastructure L/C) : 6 %</li> </ul>

21. De façon parallèle à ce qui précède, le ou vers le 26 janvier 2018, une entente de financement a également été conclue, cette fois-ci entre RCAP, en sa qualité de liquidateur de CFCA, et 9273 (l'« **Entente de financement 9273** »), laquelle prévoyait un financement additionnel d'un montant de 6 000 000\$ (le « **Premier Prêt 9273** »), dont l'objectif était, notamment, de permettre à CFCA d'avancer des sommes additionnelles en faveur de DLE, à titre de financement intérimaire, tel que permis par cette Cour dans le cadre de l'Ordonnance initiale, afin, entre autres, de couvrir certaines dépenses d'opération que Romspen n'était pas disposée à financer. Une copie de l'Entente de financement 9273 est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-6**.

22. Tel qu'il appert de l'Entente de financement 9273, ses termes et conditions-clés étaient les suivants :

Taux d'intérêt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 %</li> </ul>
Terme:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Douze (12) mois, avec possibilité de prolonger le terme initial pour une période additionnelle d'un (1) an à compter de la date du Terme Initial</li> </ul>
Sûretés :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypothèque sur les biens de CFCA dans le projet Faubourg Contrecoeur</li> </ul>
Caution :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paolo Catania</li> </ul>
Frais :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de fermeture de dossier : 500 \$</li> </ul>

## B. Les Travaux de décontamination

23. Suivant la clôture des financements décrits ci-dessus, le Contrôleur a, par la suite, procédé à l'embauche de Sanexen, selon les termes et conditions prévus au Contrat Sanexen, le tout en vue de procéder à la décontamination des terrains Jenkins.

24. Le ou vers le 13 juillet 2017, les Travaux de décontamination ont été complétés, et un Avis de décontamination a été exécuté par DLE le 21 juillet 2017, lequel a été publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 24 juillet 2017, sous le numéro 23 264 222.
25. Ceci a permis au Contrôleur et la Ville, par la suite, de signer et mettre en œuvre un Protocole d'entente en lien avec les travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux, le tout afin de permettre la réalisation du Projet Lachine-Est.

### C. Les Travaux d'infrastructures

26. À l'automne 2017, le Contrôleur a confié, avec l'approbation de l'Arrondissement, les travaux d'infrastructures reliés au Projet Lachine-Est à Les Excavations Gilbert Théorêt inc. (« EGT »), lesquels travaux ont débuté en octobre 2017.
27. Or, dès le 6 novembre 2017, alors que les travaux d'infrastructures venaient tout juste de débuter, EGT a déposé un avis d'intention de faire une proposition en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, suite à quoi, elle a cessé de façon permanente ses opérations le 23 novembre 2017, suspendant donc, de façon temporaire, les travaux d'infrastructures.
28. Aussitôt informé de cette situation, le Contrôleur, par l'entremise des procureurs soussignés, a transmis à Echelon Assurance (« Echelon »), la compagnie cautionnant l'exécution des travaux d'infrastructures, une lettre l'avisant formellement du défaut d'EGT et lui demandant de poursuivre et de compléter ces travaux, conformément au contrat de cautionnement conclu entre EGT et Echelon (le « **Contrat de cautionnement** »).
29. Le 28 décembre 2017, cette Cour a rendu, à la demande du Contrôleur, une ordonnance de sauvegarde à l'encontre d'Echelon, la forçant, notamment, à se conformer au Contrat de cautionnement.
30. Le 8 janvier 2018, alors que les travaux d'infrastructures étaient sur le point de reprendre, l'Arrondissement a avisé le Contrôleur que des déficiences avaient été identifiées sur le chantier, et exigeait donc la suspension des travaux, jusqu'à ce qu'un plan d'action soit soumis à sa satisfaction, ce qui a été fait peu de temps après. Selon ce plan d'action, les déficiences relevées par l'Arrondissement seront corrigées avant la fin des travaux d'infrastructures.
31. Le 6 février 2018, Echelon a confié la poursuite des travaux d'infrastructures à Ali Excavation Inc. (« Ali »).
32. Le 8 février 2018, après plusieurs discussions et rencontres entre, notamment, les représentants respectifs du Contrôleur, de DLE, d'Echelon et d'Ali, les travaux d'infrastructures ont finalement repris.
33. En raison des retards encourus au cours des derniers mois, l'échéancier relatif au Projet Lachine-Est a dû être révisé à quelques reprises. Cependant, aujourd'hui, les travaux d'infrastructures ont été complétés, et l'Arrondissement Lachine a émis son acceptation provisoire à l'égard de ces derniers le ou vers le 5 juillet 2018.
34. Par conséquent, il est prévu que la livraison des terrains Jenkins aux constructeurs aura lieu très prochainement.
35. En date des présentes, approximativement 85,4 % de la superficie totale des terrains Jenkins a déjà fait l'objet soit d'une vente ou d'offres d'achat approuvés préalablement par cette Cour, tel qu'il appert du tableau ci-dessous.

(non audité)	Superficie (pc)	Proportion	Prix de vente (000\$)	\$/pc
Offre de 9303-3303 Québec inc.	276 784	62,3%	17 008	61,45
Offre de 7076401 Canada inc.	48 910	11,0%	2 790	57,04
Vente à SEC Flora I	53 818	12,1%	12 000	51,84
<b>Total :</b>	<b>379 512</b>	<b>85,4%</b>	<b>31 798</b>	<b>59,52</b>
<b>Superficie disponible :</b>	<b>64 751</b>	<b>14,6%</b>		
<b>Superficie totale :</b>	<b>444 263</b>	<b>100,0%</b>		

36. Une copie du dernier rapport du Contrôleur daté du 18 juin 2018 faisant état de l'avancement du Projet Lachine-Est est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-7**.

#### **IV. LITIGES IMPLIQUANT DLE**

37. En parallèle avec le développement du Projet Lachine-Est (Villanova), le Contrôleur est également partie à certains litiges, dont les objectifs demeurent les mêmes, soit de maximiser la valeur des actifs de DLE, pour le bénéfice de ses créanciers et autres parties prenantes.

38. Ces litiges sont sommairement décrits ci-dessous.

##### **A. La Demande Cintube**

39. Le 4 novembre 2015, alors que DLE était sujette aux procédures de liquidation initiées sous la LCSA, le liquidateur (à ce moment PwC), conformément à ses pouvoirs prévus à l'Ordonnance de liquidation, a déposé dans le numéro de cour 500-11-047375-148 une *Requête en injonction permanente et en passation de titre* (la « **Demande Cintube** ») à l'encontre de 3539491 Canada inc. et TFC Cintreurs et Fabricants de Tubes du Canada inc. (collectivement, « **Cintube** »), visant à :

- (a) autoriser le Liquidateur à mettre en œuvre les transactions envisagées dans l'entente intitulée *Agreement in principle* datée du 16 juillet 2015 (l'« **Offre d'achat Cintube** ») conclue entre Cintube et DLE, visant la vente à DLE de certains terrains adjacents aux sites appartenant à DLE (Mittal et Jenkins) et faisant partie du Projet Lachine-Est; et
- (b) ordonner à Cintube de donner suite à l'Offre d'achat Cintube.

40. Dans le cadre de ce litige, les parties ont convenu de suspendre les procédures relatives à la Demande Cintube afin d'entretenir, sans admission quelconque, des discussions de règlement, lesquelles se sont poursuivies même après que l'Ordonnance initiale ait été rendue en faveur de DLE.

41. En effet, tant le Liquidateur, à l'époque, que le Contrôleur, aujourd'hui, étaient d'avis qu'il est désirable de continuer les échanges en vue de parvenir, si possible, à une entente de règlement, ne serait-ce que pour éviter les délais, frais et autres inconvénients relatifs à ce litige.

42. En date des présentes, les parties poursuivent leurs discussions et négociations.

43. Dans la mesure où une entente de règlement est conclue, le Contrôleur a l'intention de revenir devant cette Cour en vue de faire approuver le tout. Autrement, les parties reprendront le litige et déposeront un échéancier amendé accéléré afin de mettre ce dossier en état dans les meilleurs délais.

## B. La Demande Solroc

44. Le 2 octobre 2017, le Contrôleur a déposé, devant la Chambre commerciale de la Cour supérieure du Québec, une requête intitulée « *Demande visant le Groupe Solroc inc.* » (la « **Demande Solroc** »), par laquelle ce dernier réclamait au Groupe Solroc inc. (« **Solroc** ») un montant de 7 301 739,20 \$, plus taxes, à parfaire, à titre de compensation pour les Travaux de décontamination entrepris à l'égard des terrains Jenkins, tel qu'approuvé par cette Cour le 13 avril 2017.
45. Le 29 novembre 2017, Solroc a déposé une *Demande de transfert en chambre civile* en vue de transférer la Demande Solroc vers la Chambre civile de la Cour supérieure du Québec, laquelle demande a été rejetée, avec frais, par cette Cour par jugement rendu le 8 mars 2008, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
46. Le 6 décembre 2017, Solroc a également déposé un *Acte d'intervention forcée pour mis-en-cause et appel en garantie* (l'« **Acte d'intervention** »), lequel a été contesté par le Contrôleur ainsi que les autres tiers mis-en-cause et appelés en garantie, et a fait l'objet d'une audition le 23 avril 2018.
47. Le 29 juin 2018, cette Cour a rejeté, avec frais, l'Acte d'intervention de Solroc. Tel qu'annoncé, notamment, dans la Demande Solroc, le Contrôleur entend maintenant procéder sur la base d'un échéancier accéléré, afin de permettre une mise au rôle rapide de ce dossier ainsi que la fixation d'une date d'audition au mérite dans les plus brefs délais, le tout sujet aux disponibilités de la Cour.

## V. L'ÉCHÉANCE DU PRÊT ROMSPEN ET LE REFINANCEMENT DU PROJET LACHINE-EST

48. Depuis le 30 avril 2018, le Prêt Romspen, s'élevant, en date du 30 juin 2018, à 26 273 400,32 \$ en capital et intérêts, est venu à maturité, de sorte que ce dernier est donc aujourd'hui dû et exigible sur demande.
49. Au cours des derniers mois, les représentants respectifs du Contrôleur et de DLE ont tenté, à plusieurs reprises, de négocier avec Romspen les termes et conditions d'un refinancement du Prêt Romspen.
50. Malgré ces tentatives, aucune entente de refinancement n'a été conclue avec Romspen, cette dernière étant donc aujourd'hui, en théorie, en mesure d'exercer ses droits aux termes de l'Entente de financement Romspen.
51. Considérant ce qui précède, afin de gérer de manière prudente et diligente la situation financière de DLE et assurer la mise en œuvre du Projet Lachine-Est qui, tel que mentionné précédemment, est déjà bien entamée, les représentants respectifs du Contrôleur et de DLE ont dû alors considérer d'autres options de financement en vue de repayer le Prêt Romspen.
52. Ainsi, au cours des dernières semaines, de nombreuses discussions et négociations ont eu lieu avec 9273 concernant la possibilité de refinancer le Prêt Romspen.
53. Tel que mentionné précédemment, 9273 était une entité qui avait déjà avancé à RCAP (et CFCA), avec l'approbation de cette Cour (le 13 avril 2017), une somme d'approximativement 6 000 000\$ qui a, dans les faits, été ensuite avancée à RCI (et DLE) par voie d'un financement intérimaire, approuvé par l'Ordonnance initiale.
54. Le 10 juillet 2018, une nouvelle offre de financement (i.e. la Nouvelle offre de financement 9273) a finalement été conclue entre, notamment, RCI, en sa qualité de contrôleur de DLE, et 9273, selon laquelle cette dernière s'est engagée à consentir à RCI un financement total de

26 080 890.08\$ (le « **Deuxième Prêt 9273** »), comme suit (étant entendu que le Deuxième Prêt 9273 n'affectera en rien les droits de 9273 en vertu du Premier Prêt 9273 ou de l'Entente de financement 9273, telle que modifiée et/ou renouvelée, de temps à autres) :

- (a) Prêt à terme de 25 000 000\$, qui permettrait de repayer la totalité des sommes dues à Romspen en vertu de l'Entente de financement Romspen; et
- (b) Lettre de crédit irrévocable d'un montant total de 1 080 890,08\$ à être émise en faveur de la Ville.

Une copie de la Nouvelle offre de financement 9273 est communiquée au soutien des présentes, *sous pli confidentiel*, comme **Pièce R-8**.

55. Tel qu'il appert de la Nouvelle offre de financement 9273, ses termes et conditions-clés sont les suivants :

Taux d'intérêt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 %, payable à l'avance, avec un paiement d'intérêt minimal de 1 200 000\$</li> </ul>
Terme:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Douze (12) mois</li> </ul>
Sûretés :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hypothèque de premier rang (devant les Charges prioritaires) grevant l'universalité des biens meubles et immeubles de DLE, incluant ses unités dans la Société en commandite Flora I</li> <li>• Hypothèque de premier rang grevant le(s) terrain(s) situé(s) à Longueuil, propriété de 7593724 Canada Inc. et les biens meubles liés à ce(s) terrain(s)</li> <li>• Hypothèque grevant les résidences privées de Paolo Catania et André Fortin, prenant rang immédiatement après les autres sûretés publiées à l'égard de ces actifs en date du 31 décembre 2017</li> <li>• Hypothèque universelle mobilière et immobilière grevant les actifs des actionnaires de DLE (4127927 Canada inc. et 4167601 Canada inc.)<sup>2</sup></li> <li>• Nantissement des actions de 4186567 Canada inc. et 4204930 Canada inc. dans Construction Frank Catania inc.</li> </ul>
Caution :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paolo Catania</li> <li>• André Fortin</li> <li>• Actionnaires de DLE (4127927 Canada inc. et 4167601 Canada inc.)<sup>3</sup></li> <li>• Groupe</li> <li>• 7593724</li> </ul>

<sup>2</sup> En date des présentes, la Nouvelle offre de financement 9273 prévoit également que 3886736 Canada Inc. et M. Martin Daoust devront cautionner les obligations de DLE au terme de cette Nouvelle offre de financement 9273, et accorder certaines sûretés pour garantir leurs obligations respectives au terme de ces cautions. Cependant, suite à des discussions avec 9273, le Contrôleur comprend que 9273 serait prête à renoncer à de telles cautions et sûretés, sujet à certaines conditions, soit le rachat des actions de 3886736 Canada Inc. dans DLE par ses autres actionnaires.

<sup>3</sup> Idem.

Frais :	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais d'ouverture de dossier : 1.5%</li> </ul>
Autres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Paiement des taxes foncières (municipales et scolaires) à être payés à même le Deuxième Prêt 9273;</li> <li>• Des mainlevées partielles seront accordées par 9273 au fur et à mesure de l'encaissement par cette dernière de 85% du prix de vente des terrains de DLE, avec la balance de 15% devant financer les opérations du Projet Lachine-Est, en conformité avec le budget convenu entre 9273 et le Contrôleur, et joint à la Nouvelle offre de financement 9273 (le « <b>Budget</b> »);</li> <li>• Engagement de la part du commanditaire et commandité de Société en commandite Flora I de ne pas débiter la construction d'unités dans le cadre du projet Flora, sans le consentement écrit de 9273, si moins de 60% des unités faisant partie de ce projet n'ont pas encore trouvé d'acheteurs, et droit de premier refus en faveur de 9273 en lien avec le financement du projet Flora, le cas échéant;</li> <li>• Cession en garantie des droits de RCAP, à titre de liquidateur de 7593724 Canada inc., dans le litige impliquant la Ville de Longueuil (initié devant la Cour supérieure dans le dossier de cour no. 500-11-047375-148, et actuellement devant la Cour d'Appel du Québec dans le dossier de cour no. 500-09-027035-179) dans lequel RCAP réclame une partie de terrain située à Longueuil, ainsi qu'un droit d'exercer des options d'achat à l'égard de terrains additionnels de la Ville de Longueuil (les « <b>Terrains à Longueuil</b> »), à des prix convenus au terme d'un protocole d'entente, et droit de premier refus en lien avec le financement relié à l'acquisition des Terrains Longueuil, le cas échéant;</li> <li>• Engagement du Contrôleur, en sa qualité comme tel, à : <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) administrer les déboursés devant être effectués par 9273 au terme du Deuxième Prêt 9273 en conformité avec le Budget, de manière à s'assurer que 100% de ce Prêt devra servir exclusivement à financer le Projet Lachine-Est, à l'exclusion de tout salaire, boni, dividende ou autre forme de gratification en faveur des administrateurs, actionnaires ou dirigeants de DLE (ou toute société liée au sens de la Loi sur l'impôt sur le revenu);</li> <li>(ii) transmettre à 9273 des états financiers mensuels et annuels de DLE, comprenant des rapports progressifs sur la situation financière et juridique de DLE relativement à la progression de la vente des terrains, la décontamination des terrains et la progression des procédures présentes sous la LACC; et</li> <li>(iii) ne pas présenter, dans le cadre des dossiers de cour no. 500-11-051881-171 et 500-11-047375-148, quelconque requête demandant l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (« <i>vesting order</i> »), qui permettrait de procéder à la radiation des Sûretés 9273 sans l'intervention de 9273 et sans mainlevée expresse de la part de cette dernière.</li> </ul> </li> </ul>

56. Conformément à la Nouvelle offre de financement 9273, la transaction de financement envisagée dans cette dernière demeure conditionnelle à son approbation par cette Cour, ainsi qu'à une clôture dans les dix (10) jours suivants une telle approbation.

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

57. 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.

58. Ainsi, un refinancement de ce prêt est aujourd'hui requis afin de s'assurer de pouvoir mener à bien la mise-en-œuvre du Projet Lachine-Est, 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.
59. Advenant le refus par cette Cour d'approuver la Nouvelle offre de financement 9273, il est raisonnable de s'attendre à ce que les conséquences suivantes aient lieu :
- (a) Romspen pourrait 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;
60. 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 du défaut par RCI de rembourser le Prêt Romspen, advenant que le refinancement proposé par la Nouvelle offre de financement 9273 ne soit pas complété.
61. La mise-en-œuvre de la transaction envisagée par la Nouvelle offre de financement 9273 permettra au Contrôleur de non seulement rembourser en totalité le Prêt Romspen, mais lui permettra également de bénéficier de liquidités adéquates afin de mener à terme le Projet Lachine-Est.
62. Le Contrôleur est d'avis que les termes et conditions prévus dans la Nouvelle offre de financement 9273 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 la hauteur du Deuxième Prêt 9273, particulièrement à la lumière du fait que le Projet Lachine-Est n'est pas encore complété.
63. Outre les sûretés additionnelles requises par 9273 à l'endroit des actionnaires directs et indirects de DLE (lesquels ne font pas partie des Sociétés en liquidation), 9273 exige, à toutes fins pratiques, les mêmes sûretés dont bénéficie actuellement Romspen.

64. Considérant ce qui précède, le Contrôleur recommande à cette Cour d'approuver le financement proposé par 9273, tel que prévu dans la Nouvelle offre de financement 9273.

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

**ACCUEILLIR** la présente *Demande pour l'émission d'une ordonnance approuvant un refinancement du Projet Lachine-Est*;

**ÉMETTRE** l'ordonnance communiquée 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 24 août 2018**



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 : 120697-1005

**AFFIDAVIT**

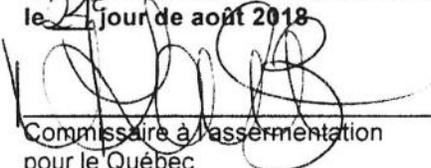
Je, soussigné, **GUILLAUME LANDRY**, ayant ma place d'affaires au 600, rue de la Gauchetière, Bureau 2000, à Montréal, Québec, H3B 4L8, déclare solennellement ce qui suit :

- a) Je suis un associé de Raymond Chabot Inc.;
- b) Tous les faits allégués à la *Demande pour l'émission d'une ordonnance approuvant un refinancement du Projet Lachine-Est* sont vrais.

**ET J'AI SIGNÉ :**

  
GUILLAUME LANDRY

Déclaré solennellement devant moi à Montréal,  
le 24<sup>e</sup> jour de août 2018

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



## AVIS DE PRÉSENTATION

À: **Liste de signification**

**PRENDRE NOTE** que la *Demande pour l'émission d'une ordonnance approuvant un refinancement du Projet Lachine-Est* 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 **29 août 2018**, 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 **24 août 2018**

*Stikeman Elliott SENCER 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 : 120697-1005

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'une ordonnance  
approuvant un refinancement du projet Lachine Est)*

PIÈCE	DESCRIPTION
Pièce R-1.	Copie d'un projet d'Ordonnance approuvant un refinancement du projet Lachine-Est;
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 de décontamination et de refinancement, datée le 10 avril 2017;
Pièce R-4.	Copie d'une Ordonnance du 13 avril 2017;

Pièce R-5.	Copie de l'entente de financement conclue entre le Contrôleur et Romspen (Entente de financement Romspen) datée le 27 juillet 2017;
Pièce R-6.	Copie de l'entente de financement conclue entre RCAP, en sa qualité de liquidateur de CFCA, et 9273 (Entente de financement 9273) datée le 26 janvier 2018;
Pièce R-7.	Copie du dernier rapport du Contrôleur daté du 18 juin 2018 faisant état de l'avancement du Projet Lachine-Est;
Pièce R-8.	Copie de la nouvelle offre de financement conclue entre, notamment, RCI, en sa qualité de contrôleur de DLE, et 9273, datée le 4 juillet 2018, <b>sous pli confidentiel</b> .

Montréal, le 24 août 2018



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 : 120697-1005

**COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)**

---

**N° 500-11-051881-171  
No : 500-11-047375-148**

---

**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

**RAYMOND CHABOT INC.**  
Contrôleur-Requérante

---

**DANS L'AFFAIRE DE LA LIQUIDATION DE:**

**CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET ASSOCIÉS  
INC. et al.**

Sociétés en liquidation

-et-

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR  
PROVISOIRE INC.**

Liquidateur

BS0350

n/dos.: 120697-1005/1007

---

**DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE  
ORDONNANCE APPROUVANT UN  
REFINANCEMENT DU PROJET LACHINE-EST  
AFFIDAVIT, AVIS DE PRÉSENTATION, LISTE DE  
PIÈCES ET PIÈCES R-1 À R-8**

---

**ORIGINAL**

---

**Me Guy P. Martel** 514-397-3163  
[gmartel@stikeman.com](mailto:gmartel@stikeman.com)  
**Me Nathalie Nouvet** 514-397-3128  
[nnouvet@stikeman.com](mailto:nnouvet@stikeman.com)

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