

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No : 500-11-047375-148

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 :*

CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET
ASSOCIÉS INC.

- et -

LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F.
CATANIA ET ASSOCIÉS INC.

- et -

GRUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.

- et -

7593724 CANADA INC.

- et -

3886735 CANADA INC.

- et -

4127927 CANADA INC.

- et -

4186567 CANADA INC.

- et -

4204930 CANADA INC.

- et -

4167601 CANADA INC.

Débitrices

- et -

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur/Requérante

N° : 500-11-051881-171

DANS L'AFFAIRE DE LA *LOI SUR LES
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS
DES COMPAGNIES DE :*

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Débitrice

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur/Requérante

**DEMANDE EN PROLONGATION DE LA PÉRIODE DE
SUSPENSION DES PROCÉDURES ET POUR L'APPROBATION D'UN FINANCEMENT ET
D'UNE RÉORGANISATION DU CAPITAL-ACTIONS DE CERTAINES DÉBITRICES**
*(Article 11.02(2) de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies et 191 et
suivants de la Loi canadienne sur les sociétés par actions)*

À L'HONORABLE JUGE MARTIN CASTONGUAY, J.C.S. OU À L'UN OU L'UNE DES
HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE
COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE MONTRÉAL, LES
REQUÉRANTES SOUMETTENT RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. INTRODUCTION

1. Par la présente demande (la « **Demande** »), la Requérante Raymond Chabot inc. (le « **Contrôleur** »), en sa qualité de contrôleur de Développement Lachine Est inc. (« **DLE** »), Construction Frank Catania & Associés Inc. (« **CFCA** »), Les Développements Immobiliers F. Catania et Associés Inc. (« **Développements** »), Groupe Frank Catania & Associés Inc. (« **Groupe** »), 7593724 Canada Inc. (« **7593724** »), et collectivement avec DLE, CFCA, Développements et Groupe, le « **Groupe Catania** », 3886735 Canada inc., 4127927 Canada inc., 4186567 Canada inc., 4167601 Canada inc. et 4204930 Canada inc. (collectivement, les « **Sociétés de gestion** », et collectivement avec le Groupe Catania, les « **Débitrices** ») demande l'émission :

- a) d'une ordonnance prolongeant la période de suspension des procédures en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « **LACC** ») jusqu'au 29 janvier 2021;
- b) de directives concernant l'acceptation du financement proposé conformément à la proposition de Édifice 303 Saint-Joseph inc. (le « **Prêteur** ») datée du 22 novembre 2020 (le « **Financement proposé** »); et
- c) de l'approbation d'un arrangement en vertu de l'article 191 de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (la « **LCSA** »), lequel vise à modifier le capital action du Groupe Catania et constitue une condition du financement proposé;

le tout conformément au projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-1**.

2. Les directives et le délai supplémentaire demandés visent à permettre la réalisation des conditions et la mise en œuvre du plan d'arrangement (le « **Plan** ») ayant été homologué par cette Cour.

II. HISTORIQUE PROCÉDURALE

A. Les procédures sous la LCSA

3. Le 15 septembre 2014, la Cour supérieure de Montréal (Chambre commerciale), sous la présidence de l'Honorable Martin Castonguay, j.c.s., a rendu, dans le présent dossier, les ordonnances suivantes, tel qu'il appert du dossier de la Cour :
 - a) une ordonnance (telle que rectifiée le 18 septembre 2014, l'« **Ordonnance de liquidation** ») en vertu des articles 211(8), 215 et 217 de la LCSA ordonnant la liquidation (la « **Liquidation** ») des actifs (les « **Biens** ») du Groupe Catania, et la nomination de PricewaterhouseCoopers inc. (« **PwC** ») à titre de liquidateur; et
 - b) une ordonnance (telle que rectifiée le 18 septembre 2014, la « **Première Ordonnance relative au traitement des réclamations** ») établissant une procédure devant être suivie afin de répertorier, déterminer, trancher ou autrement régler toutes les réclamations contre le Groupe Catania;
4. Les 26 novembre 2015 et 5 octobre 2016, le Tribunal a émis des ordonnances prolongeant le mandat de PwC à titre de liquidateur, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
5. 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 remplacé par Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. (« **RCAP** ») à titre de liquidateur, pour l'ensemble des Biens des sociétés du Groupe Catania.
6. 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.
7. Le mandat de RCAP a été prolongé de temps à autre par le tribunal et s'est terminé par l'institution des procédures sous la LACC, tel que décrit ci-après et tel qu'il appert du dossier de la Cour.

B. Les procédures sous la LACC

8. Le 8 janvier 2017, RCAP, en sa qualité de liquidateur de DLE, a déposé dans le dossier de Cour no. 500-11-051881-171, en conformité avec les pouvoirs qui lui ont été octroyés par l'Ordonnance de liquidation, une requête demandant, entre autres, l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la LACC en faveur de DLE afin de mettre un terme à la Liquidation visant celle-ci.
9. Les 21 septembre 2017, 26 mars 2018, 18 juin 2018, 25 octobre 2018, 21 février 2019, 26 avril 2019, 26 août 2019, 7 novembre 2019, 26 février 2020 et 28 avril 2020, le Contrôleur a déposé au dossier de la Cour et notifié, notamment, des demandes pour prolonger la suspension des procédures, lesquelles ont été accordées par le Tribunal. En date des présentes, la Période de suspension doit expirer le 30 novembre 2020.
10. Le 1^{er} mai 2020, RCAP, en sa qualité de liquidateur de CFCA, Développements, Groupe et 7593724, d'une part, et les Sociétés de gestion, d'autre part, ont déposé une requête demandant, entre autres, l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la LACC en faveur de l'ensemble de ces sociétés.

11. L'Ordonnance initiale visant ces Débitrices a été émise le 7 mai 2020. Le 15 mai 2020, une ordonnance initiale amendée et refondue a été émise, tel qu'il appert du dossier de la Cour.

C. Le Plan d'arrangement

12. Au cours de l'automne 2019, RCAP et le Contrôleur ont entamé des discussions avec les quatre (4) principaux créanciers du Groupe Catania, à savoir la Ville de Montréal, la Ville de Longueuil, l'Agence du revenu du Québec et l'Agence du revenu du Canada, afin de discuter avec eux, sous toutes réserves, des termes d'une éventuelle transaction globale visant le règlement des réclamations contre notamment les Débitrices et leurs principaux dirigeants, y compris par l'élaboration du Plan.
13. Ainsi, le Contrôleur a complété l'élaboration du Plan, dont la première mouture a été notifiée à la liste de distribution le 13 mai 2020. Préalablement à l'audience portant sur l'émission de l'ordonnance relative notamment au dépôt du Plan, une version modifiée du Plan a été notifiée le 14 mai 2020 à la liste de distribution.
14. Suivant la réception par le Contrôleur de commentaires de la part de divers créanciers, une version re-modifiée du Plan a été notifiée à la liste de distribution le 10 juin 2020. Le 11 juin 2020, la version finale du Plan a été notifiée à la liste de distribution, le tout tel qu'il appert du dossier de la Cour.
15. Les amendements apportés au Plan visaient essentiellement à préciser (i) l'exclusion de certaines réclamations déposées par des créanciers, lesquelles ne seront pas compromises dans le cadre du Plan et seront prises en charge par les Débitrices suivant la mise en œuvre de celui-ci à même les liquidités des Débitrices, et (ii) à préciser les conditions suspensives pour la mise en œuvre du Plan.
16. Le Plan prévoit notamment ce qui suit :
- a) la création d'un fonds (le « **Fonds** ») constitué auprès du Contrôleur dans lequel les Débitrices effectueront un versement de 5 000 000 \$ au plus tard soixante (60) jours ouvrables après la plus tardive des dates suivantes : (i) la date de l'ordonnance d'homologation du Plan ou (ii) la date d'un jugement final et définitif ou d'un désistement de la part de l'ARQ, disposant du Dossier fiscal pénal. Dans les faits, le jugement de la Cour supérieure du Québec en appel du Dossier fiscal pénal est passé en force de chose jugée le 14 septembre 2020, de sorte que la date limite pour la constitution du Fonds est le 8 décembre 2020;
 - b) la distribution par le Contrôleur aux créanciers visés des montants versés au Fonds par les Débitrices, devant être effectuée à la Date de distribution (telle que définie dans le Plan);
 - c) une distribution comprenant le paiement au prorata des réclamations prouvées des créanciers visés par le Plan; et
 - d) une quittance complète et finale de toutes les réclamations contre les Débitrices et leurs administrateurs et dirigeants, et ce, sous réserve de ce qui est spécifiquement prévu au Plan.
17. La mise en œuvre du Plan est sujette à la réalisation de certaines conditions, dont notamment :

- a) l'approbation du Plan par le vote des majorités statutaires requises de créanciers dans le cadre d'une assemblée de créanciers;
 - b) l'homologation du Plan par le Tribunal;
 - c) l'obtention d'un financement (par voie de prêt ou par contribution en capital) et la constitution du Fonds;
 - d) l'obtention de quittances ou d'ententes satisfaisantes additionnelles en règlement des réclamations de la Ville de Montréal, la Ville de Longueuil, l'ARQ et l'Agence du revenu du Canada contre les Débitrices et certaines autres personnes;
 - e) le dénouement final du Dossier fiscal pénal;
 - f) le paiement de l'ensemble des honoraires professionnels des Débitrices à même leur fonds de roulement; et
 - g) l'ouverture d'au moins un compte courant auprès d'une institution financière de la part des Débitrices.
18. Le 15 mai 2020, une ordonnance (l'« **Ordonnance du 15 mai** ») relative au traitement des réclamations contre les Débitrices, au dépôt du Plan et à la convocation d'une assemblée des créanciers pour le 12 juin 2020 (l'« **Assemblée** ») a été émise par le Tribunal, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
19. Le 12 juin 2020, conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, l'Assemblée a été convoquée, tenue et dirigée par le Contrôleur de manière virtuelle, via une salle de réunion Microsoft Teams.
20. Lors de l'Assemblée, les Créanciers visés détenant une Réclamation aux fins de vote (tel que ces termes sont définis dans l'Ordonnance du 15 mai) ont été appelés à voter sur le Plan, et ont été placés dans une seule catégorie, tant pour fins de vote que pour fins de distribution.
21. Tel qu'expliqué préalablement dans la demande du Contrôleur visant l'homologation du Plan datée du 16 juin 2020, produite au dossier de la Cour, les Créanciers visés détenant une Réclamation aux fins de vote présents et votants, soit virtuellement en personne ou en ayant transmis au Contrôleur un formulaire de vote dûment complété ou soit par fondé de pouvoir (à l'exception de l'ARQ, qui s'est abstenue), ont voté unanimement en faveur du Plan
22. Le Contrôleur a donc notifié le 16 juin 2020 sa demande pour l'homologation du Plan, laquelle fut accordée par la Cour le 19 juin 2020, tel qu'il appert du dossier de la Cour.

D. Les démarches visant la réalisation des conditions

23. Suivant l'approbation du Plan par les créanciers et son homologation par le tribunal, le Contrôleur et les dirigeants des Débitrices ont entrepris des démarches afin de voir à la réalisation des conditions prévues au Plan, certaines démarches étant déjà en cours depuis longtemps.
24. En ce qui concerne l'obtention de quittances ou d'ententes satisfaisantes, des transactions avec l'ARQ et l'ARC ont été signées alors que le contenu des quittances devant être signées avec les Villes de Montréal et de Longueuil a déjà fait l'objet de négociations et d'ententes de principe.

25. En ce qui concerne le Dossier fiscal pénal, la Cour supérieure du Québec a rejeté l'appel logé par l'ARQ le 12 août 2020 et maintenu le jugement de l'honorable juge Lepage ordonnant l'arrêt des procédures en raison des délais écoulés. Ce jugement est passé en force de chose jugée le 14 septembre 2020, de sorte que cette condition est maintenant rencontrée.
26. Le plus important défi rencontré a consisté en l'obtention d'un financement.
27. Dès l'automne 2019, alors que les grandes lignes du Plan étaient élaborées et proposées aux principaux créanciers du Groupe Catania, le Contrôleur avait été informé et tenu au courant de démarches menées par M. Paolo Catania afin de solliciter l'intérêt d'investisseurs potentiels pour effectuer un prêt ou un investissement en capital dans le Groupe Catania afin de financer le Fonds.
28. À ce moment, le Contrôleur était informé de discussions avec deux investisseurs potentiels distincts : un groupe financier et un développeur immobilier.
29. Or, ces deux parties se sont retirées des discussions visant l'obtention d'un financement pour le règlement des créances des créanciers du Groupe Catania.
30. De manière concurrente et postérieurement à l'homologation du Plan, de nombreux investisseurs potentiels ont été sollicités par M. Catania, lequel a travaillé activement afin de présenter une offre au Contrôleur pour constituer le Fonds et émerger du processus de restructuration. Le Contrôleur a été informé de ces démarches de M. Catania, dont notamment la présentation d'une lettre d'intention par un développeur immobilier, laquelle n'a cependant pas débouché sur la présentation d'une offre concrète.
31. Au cours des derniers mois, le Contrôleur a aussi été informé de l'intérêt potentiel de parties n'ayant pas été sollicitées par M. Catania. Or, le Contrôleur n'a jamais reçu d'offre formelle.
32. En septembre 2020, alors que les démarches décrites précédemment n'avaient pas porté leurs fruits, le Contrôleur a octroyé un mandat à Jones Lang LaSalle (« **JLL** ») afin de solliciter l'intérêt de tiers.
33. Ce sont les efforts de JLL qui ont mené à des discussions préliminaires entre M. Catania et le Prêteur, visant la mise sur pied d'une transaction permettant notamment le financement du Plan.
34. Les négociations relatives à une transaction future sur ces terrains se poursuivront entre le Prêteur et le Groupe Catania une fois le plan mis en œuvre.
35. Les discussions ont finalement mené à la présentation par le Prêteur du Financement proposé, dont copie est communiquée **sous pli confidentiel** comme **Pièce R-2**.
36. Les principaux termes du Financement proposé sont les suivant :
 - a) le financement est d'un montant de 32,9 millions \$;
 - b) il s'agit d'un prêt à demande, remboursable en totalité sur avis de cinq jours;
 - c) le taux d'intérêt est de 8 %;
 - d) le prêt est garanti par :

- (i) une hypothèque immobilière de premier rang sur l'ensemble des actifs du Groupe Catania;
 - (ii) une hypothèque mobilière de premier rang sur l'ensemble des actifs du Groupe Catania;
 - (iii) une hypothèque immobilière de second rang sur la résidence personnelle de M. Catania d'un montant de 1,2 million \$; et
 - (iv) Une garantie personnelle illimitée de M. Catania;
- e) Finalement, l'entente est également conditionnelle à ce qu'une ordonnance soit rendue afin d'autoriser la réorganisation du capital-actions du Groupe Catania de sorte que toutes les actions émises et en circulation de ces dernières soient annulées et remplacées par de nouvelles actions détenues directement ou indirectement par M. Catania.
37. Le Financement proposé est aussi conditionnel à son approbation par la Cour, et ce, conformément à une exigence du Prêteur, d'où la présente demande.
38. Dans l'éventualité où le Financement proposé était accepté et autorisé par la Cour, les Débitrices seront en mesure de constituer le Fonds auprès du Contrôleur et ainsi permettre la réalisation de la dernière condition matérielle à la mise en œuvre du Plan, y compris en ce qui concerne les quittances complètes et finales données à toutes les Débitrices et aux principaux dirigeants du Groupe Catania.

III. MOTIFS AU SOUTIEN DE LA PRÉSENTE DEMANDE

A. La prolongation de la Période de suspension

39. La Période de suspension doit prendre fin le 30 novembre 2020.
40. Or, tel qu'expliqué précédemment, le délai pour la constitution du Fonds, suivant le dénouement final du Dossier fiscal pénal, est le 8 décembre 2020.
41. Une prolongation de la Période de suspension est donc nécessaire afin de permettre la constitution du Fonds, de même que l'exécution des gestes nécessaires pour la mise en œuvre complète du Plan, incluant la distribution du Fonds aux créanciers et l'ouverture d'un compte courant auprès d'une institution financière.
42. Le Contrôleur demande ainsi au Tribunal d'ordonner la prolongation de la suspension des procédures jusqu'au 29 janvier 2021.

B. L'approbation du Financement proposé

43. Tel qu'expliqué précédemment, les efforts visant l'obtention du financement permettant la constitution du Fonds et sa distribution aux créanciers, et par conséquent le dénouement du présent dossier commencé il y a plus de six ans, se sont échelonnées sur plusieurs mois. La seule offre reçue aux termes de ce processus est le Financement proposé du Prêteur.
44. Le Contrôleur est d'avis que le Financement proposé constitue la seule réelle option permettant d'éviter l'échec du processus de restructuration entrepris et la mise en faillite du Groupe Catania. Or, dans un tel scénario, tel que déjà expliqué au tribunal et aux

créanciers dans les rapports du Contrôleur, la valeur de liquidation des actifs ne permettrait probablement pas de distribution aux créanciers non garantis.

45. Le Financement proposé permettra aussi le remboursement de l'ensemble des créanciers garantis (Romspen Investments Corporation et 9273-9747 Québec inc.) de même que le paiement de l'ensemble des honoraires professionnels engagés dans le cadre des procédures d'insolvabilité des Débitrices.
46. La mise en place du Financement proposé est donc dans l'intérêt du Groupe Catania et de l'ensemble des parties prenantes.
47. La mise en œuvre du Plan permettra de plus le règlement immédiat de litiges d'importance impliquant non seulement les Débitrices, mais également les principaux dirigeants du Groupe Catania.
48. Le Prêteur ayant exigé que le Financement proposé fasse l'objet d'une approbation de cette Cour, le Contrôleur s'adresse par les présentes au tribunal afin d'obtenir des directives confirmant que la signature du Financement proposé est dans le meilleur intérêt de toutes les parties prenantes.

C. L'approbation de la réorganisation du capital-actions proposée

49. Tel qu'il appert du Financement proposé, celui-ci est conditionnel à ce que le capital-actions du Groupe Catania soit entièrement restructuré de façon à ce que les actions émises et en circulations des entités du Groupe Catania soient annulées et remplacées par de nouvelles actions devant être détenues directement ou indirectement par M. Catania.
50. M. Catania a d'ailleurs accepté de cautionner personnellement le Financement proposé et d'hypothéquer sa résidence principale.
51. Conséquemment, afin de respecter les conditions du Financement proposé et permettre ainsi le respect des conditions du Plan afin de constituer le Fonds et le déboursier au bénéfice des créanciers, le Contrôleur demande à cette Cour d'approuver l'annulation de toutes les actions émises et en circulation du Groupe Catania et la signature de la convention de souscription qui sera communiquée comme **Pièce R-3** préalablement à l'audience sur la présente demande.
52. Il est d'ailleurs à noter que le Plan prévoyait spécifiquement la possibilité qu'une telle réorganisation corporative ait lieu.
53. Le Contrôleur soumet respectueusement que la réorganisation envisagée est juste est raisonnable pour les raisons suivantes :
 - a) M. Catania doit contribuer personnellement à hauteur de 200 000 \$ pour l'émission des nouvelles actions;
 - b) M. Catania cautionne entièrement le Financement proposé, à titre personne; et
 - c) M. Catania a accepté d'hypothéquer sa résidence principale à hauteur de 1,5 millions \$.

POUR CES MOTIFS, PLAISE AU TRIBUNAL :

- [1] ACCUEILLIR** la présente Demande;

[2] **ÉMETTRE** des ordonnances conformément au projet d'ordonnance produit au soutien de la présente Demande comme Pièce R-1;

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

Montréal, le 23 novembre 2020

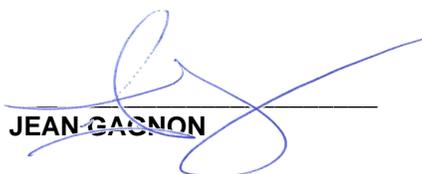
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Me Guy P. Martel (gmartel@stikeman.com)
Me Joseph Reynaud (jreynaud@stikeman.com)
Me Rémi Leprévost (rleprevost@stikeman.com)
1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100
Montréal, Québec H3B 3V2
Téléphone : 514-397-3163
Avocats de Raymond Chabot Inc.,
Contrôleur/Requérante
Nos dossiers : 120697-1005,1007

DÉCLARATION ASSERMENTÉE

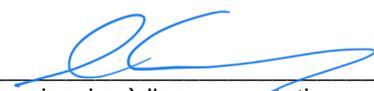
Je, soussigné, **JEAN GAGNON**, ayant ma place d'affaires au 600, rue de la Gauchetière, Bureau 2000, à Montréal, Québec, H3B 4L8, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis un associé de Raymond Chabot inc.; et
2. Tous les faits mentionnés à la présente Demande sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :


JEAN GAGNON

**Déclaré solennellement devant moi à Montréal,
le 23 jour de novembre 2020**



Commissaire à l'assermentation
pour le Québec
175694

AVIS DE PRÉSENTATION

À: Liste de signification

PRENDRE NOTE que la présente Demande sera présentée devant l'Honorable Martin Castonguay, j.c.s., 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 **25 novembre 2020**, à une heure et dans une salle à être confirmées par le tribunal.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 23 novembre 2020

STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Me Guy P. Martel (gmartel@stikeman.com)
Me Joseph Reynaud (jreynaud@stikeman.com)
Me Rémi Leprévost (rleprevost@stikeman.com)
1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100
Montréal, Québec H3B 3V2
Téléphone : 514-397-3163
Avocats de Raymond Chabot Inc.,
Contrôleur/Requérante
Nos dossiers : 120697-1005,1007