

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

DEMANDE POUR PROLONGER
LA SUSPENSION DES PROCÉDURES
(ARTICLE 11.02(2) 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 prolongeant la Période de suspension (telle que définie ci-dessous) jusqu'au 31 octobre 2018.

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** »), 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
 - (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** ») prévoyant, notamment, tel qu'il appert du dossier de la Cour :
 - (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** »); et
 - (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.
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, RCI, en sa qualité de contrôleur de DLE, 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) a prolongé la Période de suspension jusqu'au 30 septembre 2017;
 - (b) a approuvé les transactions envisagées par une entente de règlement hors Cour intervenue entre le Contrôleur et la Ville;

- (c) a approuvé 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) a autorisé la mise en œuvre d'un nouveau financement relativement au Projet Lachine-Est, le tout selon les termes et conditions prévus au projet de *Memorandum of Understanding* daté du 10 avril 2017 entre RCI et Romspen Investment Corporation (« **Romspen** »); et
 - (e) a autorisé la mise en œuvre d'un nouveau financement (le « **Financement CFCA** ») relativement à des terrains faisant partie du projet Faubourg Contrecœur, le tout selon les termes et conditions de la Convention de prêt hypothécaire datée du 10 avril 2017 (la « **Convention de prêt** ») entre RCI, en sa qualité de liquidateur de CFCA, en tant qu'emprunteur, et 9273-9747 Québec Inc. (« **9273** »), en tant que prêteur.
14. Le 21 septembre 2017, le Contrôleur a déposé sa quatrième *Demande pour prolonger la suspension des procédures*, laquelle a été accordée par le Tribunal le 27 septembre 2017, prolongeant ainsi la Période de suspension jusqu'au 31 mars 2018.
15. Le 26 mars 2018, le Contrôleur a déposé sa cinquième *Demande pour prolonger la suspension des procédures*, laquelle a été accordée par le Tribunal le 28 mars 2018, prolongeant ainsi la Période de suspension jusqu'au 30 juin 2018.

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

A. Général

16. 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.
17. En effet, suivant le règlement conclu avec la Ville de Montréal, lequel a été approuvé par la Cour le 13 avril 2017 :
- (a) une Lettre d'engagement est intervenue entre Romspen et le Contrôleur le 27 juillet 2017, permettant ainsi au Contrôleur de financer non seulement les opérations courantes de DLE, mais également les Travaux de décontamination et le coût des infrastructures du Projet Lachine-Est;
 - (b) les Travaux de décontamination envisagés par le Contrat Sanexen ont été complétés, et un Avis de décontamination a été exécuté par DLE le 21 juillet 2017 et publié au Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal le 24 juillet 2017, sous le numéro 23 264 222; et
 - (c) le Contrôleur et la Ville ont signé et exécuté 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 (le « **Protocole d'entente** »).

B. Les Travaux d'infrastructures

18. 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.

19. 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.
20. 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** »).
21. 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.
22. 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.
23. Le 6 février 2018, Echelon a confié la poursuite des travaux d'infrastructures à Ali Excavation Inc. (« **Ali** »).
24. 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.

C. Échéancier relatif au Projet Lachine-Est (Villanova)

25. Tel qu'il appert de ce qui précède, en raison des retards encourus au cours des derniers mois, l'échéancier relatif au Projet Lachine-Est a dû être révisé à quelques reprises.
26. Ceci dit, les travaux d'infrastructures sont aujourd'hui complétés, et l'Arrondissement Lachine émettra son acceptation provisoire à l'égard de ces derniers la semaine du 18 juin 2018.
27. En date des présentes, il est prévu que la livraison des Terrains Jenkins aux constructeurs aura lieu très prochainement, et que la construction d'unités résidentielles pourra débuter dès le mois de juin 2018, avec une livraison à compter de septembre 2018.
28. Le Contrôleur entend soumettre au Tribunal, à l'avance de l'audition sur la présente requête, un rapport faisant état plus en détails des prochaines échéances relatives au Projet Lachine-Est.

IV. LES LITIGES IMPLIQUANT DLE

29. En parallèle avec le développement du Projet Lachine-Est (Villanova), le Contrôleur est également parti 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.
30. Ces litiges sont sommairement décrits ci-dessous.

D. La Demande Cintube

31. 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.
32. 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.
33. 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.
34. En date des présentes, les parties poursuivent leurs discussions et négociations.
35. 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.

E. La Demande Solroc

36. 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'approuvés par cette Cour le 13 avril 2017.
37. 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 par cette Cour par jugement rendu le 8 mars 2008, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
38. 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.
39. Dépendant de ce qu'il adviendra de la décision du Tribunal à l'égard de l'Acte d'intervention, les parties verront à céduer les interrogatoires au préalable en conséquence.

V. CONCLUSION

40. À la lumière de ce qui précède, le Contrôleur soumet respectueusement que la prolongation de la Période de suspension pour une période additionnelle d'approximativement quatre (4) mois, c'est-à-dire jusqu'au 31 octobre 2018, est raisonnable dans les circonstances.
41. Une telle prolongation de la Période de suspension permettra au Contrôleur de poursuivre ses efforts de restructuration en vue de maximiser la valeur de réalisation des actifs de DLE, notamment en finalisant le Projet Lachine-Est et en poursuivant ses litiges contre des tierces parties, le tout pour le bénéfice de ses créanciers et des autres parties prenantes.
42. Le Contrôleur a agi et continue d'agir de bonne foi et avec toute la diligence requise par son rôle.
43. Il est donc respectueusement soumis que la présente *Demande pour prolonger la suspension des procédures* (la « **Demande** ») devrait être accueillie.

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente Demande;

PROLONGER la Période de suspension (telle que définie dans la Demande) jusqu'au 31 octobre 2018;

ORDONNER l'exécution provisoire nonobstant appel;

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

Montréal, le 18 juin 2018



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

Guy P. Martel (gmartel@stikeman.com)

1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100

Montréal, Québec H3B 3V2

Téléphone : 514-397-3163

Avocats de Raymond Chabot Inc., Contrôleur/Requérante

Notre dossier : 120697-1007

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 prolonger la suspension des procédures* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :



GUILLAUME LANDRY

Déclaré solennellement devant moi à Montréal,
le 18^e jour de juin 2018



Commissaire à l'assermentation
pour le Québec



AVIS DE PRÉSENTATION

À: Liste de signification

PRENDRE NOTE que la *Demande pour prolonger la suspension des procédures* sera présentée devant l'honorable Lucie Fournier, j.c.s., siégeant en Chambre commerciale de la Cour supérieure du Québec, au Palais de justice de Montréal, 1, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1B6, le **20 juin 2018**, à une heure et dans une salle à être annoncées à la liste de distribution.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 18 juin 2018

Stikeman Elliott SEURCC srl.

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

Guy P. Martel (gmartel@stikeman.com)

1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100

Montréal, Québec H3B 3V2

Téléphone : 514-397-3163

Avocats de Raymond Chabot Inc., Contrôleur/Requérante

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

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur-Requérante

BS0350

n/dos.: 120697-1007

DEMANDE POUR PROLONGER
LA SUSPENSION DES PROCÉDURES
(ARTICLE 11.02(2) DE LA LOI SUR LES
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES
COMPAGNIES, L.R.C. 1985, CH. C-36) (« LACC »),
AFFIDAVIT, AVIS DE PRÉSENTATION

ORIGINAL

Me Guy P. Martel

514-397-3163
gmartel@stikeman.com

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