

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 L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
PROLONGEANT LA PÉRIODE DE SUSPENSION DES PROCÉDURES**
(Article 11.02(2) de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies)

À L'HONORABLE JUGE MARTIN CASTONGUAY 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 août 2020, le tout conformément au 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** »), 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 dans le présent dossier de Cour, en conformité avec les pouvoirs qui lui ont été octroyés par l'Ordonnance de liquidation, une requête (la « **Requête initiale DLE** ») 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.
5. La Requête initiale DLE visait également l'émission d'une ordonnance de sauvegarde empêchant notamment l'Arrondissement de Lachine et la Ville de Montréal 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 d'arrondissement de Lachine, laquelle autorisait, notamment, le maire de l'arrondissement et sa secrétaire à signer le protocole de développement entre la Ville et DLE (le « **Protocole** »), permettant à DLE de mettre en œuvre le projet de développement immobilier Lachine-Est (le « **Projet Lachine-Est** »), également connu comme étant le Projet Villanova.
6. La Requête initiale DLE avait été déposée dans un contexte où, en juin 2016, DLE avait été avisée par la Ville de Montréal de la présence de contaminants en quantité supérieure aux limites autorisées par la réglementation dans les sols d'un lot situé sur les terrains Jenkins.
7. Le 15 décembre 2016, la Direction aménagement urbain et services aux entreprises de l'Arrondissement de Lachine avait transmis au directeur de la planification de DLE une lettre l'avisant qu'en raison de cette contamination, la Direction recommanderait au Conseil d'arrondissement de Lachine d'adopter une résolution annulant la Résolution nécessaire pour la signature du Protocole et la mise en œuvre le Projet Lachine-Est.
8. 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.

9. En plus de ce qui précède, l'Ordonnance initiale prévoyait une ordonnance (l'« **Ordonnance de sauvegarde** ») prohibant à l'Arrondissement et la Ville, pour une période de 30 jours, de poser quelque geste que ce soit visant à faire annuler la Résolution.
10. Le 23 janvier 2017, en conformité avec les termes de l'Ordonnance initiale, 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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 a rendu une ordonnance:
 - (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 envisagés par le contrat daté du 3 avril 2017 entre le Contrôleur et Sanexen Services Environnementaux Inc.;
 - (d) autorisant 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 le « **Prêt Romspen** »); et

- (e) autorisant la mise en œuvre d'un nouveau financement 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 entre RCI, en sa qualité de liquidateur de CFCA, en tant qu'emprunteur, et 9273-9747 Québec Inc., en tant que prêteur.
16. Le 23 décembre 2019, le Tribunal a rendu une ordonnance approuvant un refinancement par Romspen des opérations de la Société en commandite Flora I, une entité détenue en partie par DLE.
 17. Le 23 janvier 2020, le Tribunal a également rendu une ordonnance approuvant un refinancement du Prêt Romspen.
 18. De façon parallèle à ce qui précède, les 21 septembre 2017, 26 mars 2018, 18 juin 2018, 25 octobre 2018, 21 février 2019, 26 avril 2019, 26 août 2019, 6 novembre 2019 et 14 février 2020, le Contrôleur a déposé au dossier de la Cour et notifié à la liste de distribution des *Demandes pour prolonger la suspension des procédures*, lesquelles ont été accordées par le Tribunal, de sorte qu'en date des présentes, la suspension des procédures est prévue expirer le 30 avril 2020 (la « **Période de suspension** »).

III. LA DEMANDE DE PROLONGATION DE LA PÉRIODE DE SUSPENSION

19. Le Contrôleur a, depuis sa nomination à ce titre le 13 janvier 2017, initié et poursuivis des efforts substantiels en vue de mettre en œuvre le Projet Lachine-Est (Villanova) afin de maximiser la valeur des actifs de DLE, pour le bénéfice de ses créanciers et autres parties prenantes, le tout tel que plus amplement détaillé dans les différentes demandes en prolongation déposées au dossier de la Cour.
20. En ce qui a trait au dépôt potentiel par le Contrôleur d'un plan d'arrangement et de compromis à l'égard de DLE, le Contrôleur a poursuivi ses discussions et négociations avec les créanciers principaux de DLE (sans admission quant à leur statut de créanciers ou quant au montant de leur réclamation).
21. Au cours des derniers mois, plusieurs rencontres et discussions ont eu lieu entre les représentants respectifs du Contrôleur, DLE, de la Ville de Montréal, de la Ville de Longueuil, de l'Agence du Revenu du Québec et de l'Agence du Revenu du Canada.
22. Au terme de ces discussions, le Contrôleur a élaboré un plan d'arrangement et de compromis qui est présentement finalisé et qui sera déposé et soumis aux autres créanciers de DLE dans les prochains jours.
23. À cet égard, des procédures sous la LACC visant les Société en liquidation seront instituées dans les prochains jours, et des ordonnances visant la consolidation substantive et procédurale, le traitement des réclamations, le dépôt d'un plan d'arrangement et la convocation d'une assemblée des créanciers seront recherchées.
24. Ainsi, le Contrôleur prévoit tenir une assemblée des créanciers pour voter sur ce plan d'arrangement le ou vers le 12 juin 2020.
25. Ceci étant dit, étant donné l'expiration imminente de la Période de suspension, le Contrôleur demande à cette Cour de prolonger cette Période de suspension jusqu'au 31 août 2020.

26. À la lumière de ce qui précède, le Contrôleur soumet respectueusement que la prolongation de la Période de suspension telle que demandée par les présentes est raisonnable dans les circonstances.

27. Le Contrôleur a agi et continue d'agir de bonne foi et avec toute la diligence requise par son rôle.

POUR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente Demande pour l'émission d'une ordonnance prolongeant la période de suspension des procédures (la « **Demande** »);

ÉMETTRE une ordonnance substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué au soutien de la Demande comme Pièce R-1;

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

Montréal, le 27 avril 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Stikeman Elliott", written over a horizontal line.

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 l'émission d'une ordonnance prolongeant la période de suspension des procédures* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :

GUILLAUME LANDRY

**Déclaré solennellement devant moi à Montréal,
le ____^e jour d'avril 2020**

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 prolongeant la période de suspension des procédures* sera présentée devant l'honorable Martin Castonguay, 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, à une date, une heure et dans une salle à être confirmée par le Tribunal, lesquels seront annoncés à la Liste de signification.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 27 avril 2020



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