

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-047375-148
500-11-051881-171

DATE : 8 MAI 2019

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUCIE FOURNIER, J.C.S.

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.
DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.
GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.
7593724 CANADA INC.**

Sociétés en liquidation

et

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.

Liquidateur

N° : 500-11-051881-171

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI CANADIENNE SUR LES
SOCIÉTÉS PAR ACTION ET DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS
AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES :**

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Débitrice

et

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur/Requérant

ORDONNANCE

- [1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la *Demande visant l'émission d'ordonnances : i) approuvant deux financements hypothécaires et (ii) autorisant le paiement des frais et déboursés professionnels et la subrogation dans la charge d'administration* (la « **Demande** »), déposée par Raymond Chabot inc. en sa qualité de Développement Lachine Est Inc. (« **DLE** ») et Raymond Chabot administrateur provisoire, en sa qualité de liquidateur (le « **Liquidateur** ») de Construction Frank Catania & Associés Inc. (« **CFCA** »), Les Développements Immobiliers F. Catania et Associés Inc. (« **DIFC** »), Groupe Frank Catania & Associés Inc. (« **Groupe** ») et 7593724 Canada Inc. (« **7593724** »), ainsi que l'affidavit déposé à son soutien;
- [2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande aux parties sur la liste de distribution;
- [3] **CONSIDÉRANT** les dispositions de l'Ordonnance initiale émise par cette Cour le 13 janvier 2017 (l'« **Ordonnance initiale** »);
- [4] **CONSIDÉRANT** les dispositions de l'Ordonnance de liquidation émise par cette Cour le 15 septembre 2014, rectifiée le 18 septembre 2014 (l'« **Ordonnance de liquidation** »);
- [5] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs du Contrôleur et l'absence de contestation;
- [6] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (L.R.C. 1985, c. C-36), telle qu'amendée, ainsi que la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (L.R.C. 1985, c. C-44);
- [7] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la première transaction (la « **Première Transaction** ») envisagée dans les modifications apportées au financement de DLE datées du 2 mai 2019 par Romspen Investment Corporation (« **Romspen** »), dont copie a été communiquée au soutien de la Demande, *sous pli confidentiel*, comme Pièce R-5 (la « **Refonte du Prêt Romspen** »);
- [8] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la deuxième transaction (la « **Deuxième Transaction** ») envisagée dans l'offre de financement datée du 2 mai 2019 par Romspen des opérations de Société en commandite Flora I, dont copie a été communiquée au soutien de la Demande, *sous pli confidentiel*, comme Pièce R-6 (le « **Financement de Flora I** »);
- [9] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance autorisant le Liquidateur, au nom de CFCA, à payer les frais et déboursés professionnels encourus

par le Contrôleur et les procureurs de DLE et dus par DLE (les « **Frais professionnels** ») jusqu'à la hauteur de 575 000 \$ ainsi qu'une ordonnance subrogeant CFCA dans les droits du Contrôleur et des procureurs de DLE en vertu de la Charge d'administration (telle que définie dans l'Ordonnance initiale) jusqu'à concurrence d'un montant équivalent aux Frais professionnels payés;

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[10] **ACCORDE** la Demande;

1. SIGNIFICATION

[11] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Demande soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui, et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire;

[12] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

2. APPROBATION DE LA REFONTE DU PRÊT ROMSPEN

[13] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la Première Transaction est approuvée, et que la signature de la Première Transaction par le Contrôleur et le Liquidateur est autorisée, approuvée et ratifiée de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu avec l'accord du Contrôleur et du Liquidateur, telle que modifiée et/ou renouvelée, de temps à autre;

[14] **ORDONNE** que le Contrôleur soit, et il est par les présentes, autorisé à emprunter, rembourser et réemprunter, de temps à autre, de Romspen les sommes que le Contrôleur juge nécessaires ou souhaitables, lesquelles ne pourront, en tout temps, excéder un montant de capital impayé totalisant 26 000 000 \$, le tout selon les termes et conditions prévus dans la Refonte du Prêt Romspen, et dans les Documents de refinancement de la Première Transaction (tels que définis ci-dessous), afin de financer les dépenses du Contrôleur en lien avec le développement du Projet Lachine-Est, et ainsi que le paiement de toute autre somme autorisée par les dispositions de la présente Ordonnance ou par les Documents de refinancement;

[15] **AUTORISE** le Contrôleur et le Liquidateur à accomplir tout acte, à signer et livrer tout document, toute entente de crédit, toute sûreté et tout autre document (collectivement, les « **Documents de refinancement de la Première Transaction** ») qui pourraient être requis ou nécessaires en lien avec la Première Transaction, et que le Contrôleur et le Liquidateur soient par les présentes autorisés à exécuter toutes leurs obligations en vertu des Documents de refinancement de la Première Transaction;

[16] **AUTORISE** le Contrôleur et le Liquidateur à exercer tous les pouvoirs nécessaires en vue de clôturer la Première Transaction, selon les conditions et modalités décrites à la Refonte du Prêt Romspen;

[17] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Contrôleur et le Liquidateur pour procéder à la mise en œuvre de la Première Transaction;

[18] **AUTORISE** le Contrôleur à payer à Romspen, lorsque dues, toutes les sommes payables en vertu des Documents de refinancement de la Première Transaction, et à exécuter toutes ses autres obligations, conformément aux Documents de refinancement de la Première Transaction;

[19] **DÉCLARE** que les sûretés devant être accordées en faveur de Romspen (les « **Sûretés de la Première Transaction** ») à l'égard des biens de DLE et 7593724 (les « **Biens** »), en conformité avec les Documents de refinancement de la Première Transaction et tel que décrit dans la Demande, seront de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges ou garanties de quelque nature que ce soit, incluant les charges décrites au paragraphe [46] de l'Ordonnance initiale (sauf celles en faveur de Romspen) telles que ces dernières aient pu être amendées et/ou augmentées, de temps à autre, avec l'approbation de cette Cour, incluant le 20 juin 2018, eu égard à la Charge d'administration (tel que ces termes sont définis dans l'Ordonnance initiale) en ce qui concerne DLE et les Charges prévues à l'Ordonnance de liquidation, telle que ces dernières aient pu être amendées et/ou augmentées, de temps à autre, avec l'approbation de cette Cour (tel que ces termes sont définis dans l'Ordonnance de liquidation) en ce qui concerne 7593724 (mais à l'exception des sûretés déjà octroyées en faveur de Romspen et des autres sûretés permises en vertu de la Refonte du Prêt Romspen), tant et aussi longtemps que l'ensemble des obligations en vertu de la Refonte du Prêt Romspen n'auront pas été entièrement payées. Nonobstant ce qui précède, les Sûretés de la Première Transaction ne seront pas de rang supérieur et prioritaire à la charge et la sûreté prioritaire créée en faveur d'Ali Excavation inc. (« **Ali** ») aux termes de l'Ordonnance rendue par cette Cour le 30 août 2018 (l'« **Ordonnance Ali Excavation** »), laquelle prend rang avant tous autres créanciers détenant des hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges, garanties de quelque nature que ce soit et qui porte sur les sommes détenues au compte en fidéicommiss de la notaire Me Borsellino aux termes de l'Ordonnance Ali Excavation;

3. APPROBATION DE L'OFFRE DE FINANCEMENT DE FLORA I

[20] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la Deuxième Transaction est approuvée, et que la signature de la Deuxième Transaction par le Contrôleur est autorisée, approuvée et ratifiée de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu avec l'accord du Contrôleur, telle que modifiée et/ou renouvelée, de temps à autre;

[21] **AUTORISE** le Contrôleur à accomplir tout acte, à signer et livrer tout document, toute entente de crédit, toute sûreté et tout autre document (collectivement, les « **Documents de refinancement de la Deuxième Transaction** » et, collectivement avec les Documents de refinancement de la Première Transaction, les « **Documents de refinancement** ») qui pourraient être requis ou nécessaires en lien avec la Deuxième Transaction, et que le Contrôleur soit par les présentes autorisé à exécuter toutes ses obligations en vertu des Documents de refinancement de la Deuxième Transaction;

[22] **AUTORISE** le Contrôleur à exercer tous les pouvoirs nécessaires en vue de clôturer la Deuxième Transaction, selon les conditions et modalités décrites à l'offre de Financement de Flora I;

[23] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Contrôleur pour procéder à la mise en œuvre de la Deuxième Transaction;

[24] **DÉCLARE** que les sûretés devant être accordées en faveur de Romspen (les « **Sûretés de la Deuxième Transaction** ») à l'égard des biens de DLE (les « **Biens** »), en conformité avec les Documents de refinancement de la Deuxième Transaction et tel que décrit dans la Demande, seront de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges ou garanties de quelque nature que ce soit, incluant les charges décrites au paragraphe [46] de l'Ordonnance initiale (sauf celles en faveur de Romspen), telles que ces dernières aient pu être amendées et/ou augmentées, de temps à autre, avec l'approbation de cette Cour, incluant le 20 juin 2018, eu égard à la Charge d'administration (tel que ces termes sont définis dans l'Ordonnance initiale) en ce qui concerne DLE et les Charges prévues à l'Ordonnance de liquidation, telle que ces dernières aient pu être amendées et/ou augmentées, de temps à autre, avec l'approbation de cette Cour (tel que ces termes sont définis dans l'Ordonnance de liquidation) en ce qui concerne 7593724 (mais à l'exception des sûretés déjà octroyées en faveur de Romspen et des autres sûretés permises en vertu de l'offre de Financement de Flora I), tant et aussi longtemps que l'ensemble des obligations en vertu de l'offre de Financement de Flora I n'auront pas été entièrement payées. Nonobstant ce qui précède, les Sûretés de la Deuxième Transaction ne seront pas de rang supérieur et prioritaire à la charge et la sûreté prioritaire créée en faveur d'Ali aux termes de l'Ordonnance Ali Excavation, laquelle prend rang avant tous autres créanciers détenant des hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges, garanties de quelque nature que ce soit et qui porte sur les sommes détenues au compte en fidéicommiss de la notaire Me Borsellino aux termes de l'Ordonnance Ali Excavation;

4. VALIDITÉ DU FINANCEMENT

[25] **ORDONNE** que malgré:

- (a) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;

(b) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « LFI ») et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou

(c) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la Première Transaction et la Deuxième Transaction envisagées dans la présente Ordonnance, ainsi que la signature de la Refonte du Prêt Romspen et de l'offre de Financement de Flora I et de tous Documents de refinancement, incluant tout document de sûreté signé en faveur de Romspen, en conformité avec la présente Ordonnance, liera tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourra être annulée, ni présumée être une transaction, un traitement préférentiel frauduleux, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre de Romspen, de DLE, de 7593724, du Liquidateur et du Contrôleur;

5. PAIEMENT DES FRAIS ET DÉBOURSÉS PROFESSIONNELS

[26] **AUTORISE** le Liquidateur, au nom de CFCA, à payer, pour et au nom de DLE, une portion des frais et déboursés professionnels encourus par le Contrôleur et les procureurs de DLE (i.e. les Frais professionnels) jusqu'à la hauteur de 575 000 \$;

[27] **AUTORISE** le Liquidateur à accomplir tout acte, à signer et livrer tout document qui pourraient être requis ou nécessaires en lien avec le paiement des Frais professionnels, tel qu'autorisé en vertu de la présente Ordonnance;

[28] **SUBROGE** CFCA dans les droits du Contrôleur et des procureurs de DLE aux termes de la Charge d'administration (telle que définie dans l'Ordonnance initiale) jusqu'à concurrence d'un montant équivalent aux Frais professionnels payés;

6. LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

[29] **DÉCLARE** que les protections accordées au Contrôleur et au Liquidateur dans l'Ordonnance initiale et dans l'Ordonnance de liquidation continuent de s'appliquer, respectivement, au Contrôleur et au Liquidateur, et qu'aucune action ne peut être intentée contre le Contrôleur et le Liquidateur en raison de tout acte autorisé par cette Cour, incluant aux termes de la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Contrôleur et au Liquidateur ou appartenant au même groupe bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

7. GÉNÉRAL

[30] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada;

[31] **ORDONNE** que les Pièces R-4, R-5 et R-6 communiquées au soutien de la Demande soient gardées confidentielles et sous scellés jusqu'à l'émission d'une ordonnance ultérieure de cette Cour;

[32] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

[33] **SANS LES FRAIS de justice.**



LUCIE FOURNIER, J.C.S.

Date d'audience : 8 mai 2019