

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

No : 500-11-051881-171
500-11-047375-148

DATE: le 13 novembre 2020

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARTIN CASTONGUAY, J.C.S.

No : 500-11-051881-171

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI CANADIENNE SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS, L.R.C. 1985, CH. C-44 ET LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES, L.R.C. (1985), CH. C-36 :

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Débitrice

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur / Requéant

No : 500-11-047375-148

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI CANADIENNE SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTIONS, L.R.C. 1985, CH. C-44 ET LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES, L.R.C. (1985), CH. C-36 :

CONSTRUCTION FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC., LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F. CATANIA ET ASSOCIÉS INC., GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC., 7593724 CANADA INC., 3886735 CANADA INC., 4127927 CANADA INC., 4186567 CANADA INC. 4167601 CANADA INC., 4204930 CANADA INC.

Débitrices

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur

ORDONNANCE

Demande pour l'émission d'ordonnances approuvant un refinancement

[1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la *Demande pour l'émission d'ordonnances approuvant un refinancement* (la « **Demande** ») déposée par Raymond Chabot inc., en sa

qualité de contrôleur (le « **Contrôleur** ») des Débitrices, 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 des l'Ordonnance initiale émise par cette Cour le 13 janvier 2017 dans le dossier de Cour numéro 500-11-051881-171 et les dispositions de l'Ordonnance initiale émise par cette Cour le 7 mai 2020, telle qu'amendée et refondue le 15 mai 2020, dans le dossier de Cour numéro 500-11-047375-148 (collectivement, l' « **Ordonnance initiale** »);
- [4] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs du Contrôleur;
- [5] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (L.R.C. 1985, c. C-36), telle qu'amendée;
- [6] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la transaction (la « **Transaction** ») envisagée dans la convention de refinancement de Développement Lachine Est inc. (« **DLE** ») datée du 19 octobre 2020 avec Romspen Investment Corporation (« **Romspen** » et le « **Refinancement du Prêt Romspen** »), ainsi que le quatrième amendement à une entente d'atermoisement, signé le 19 octobre 2020, et conclue entre, notamment, DLE, Romspen, 7593724 Canada inc. (« **7593724** ») et Construction Frank Catania & Associés inc. (l' « **Entente d'atermoisement Romspen** »), dont copies ont été communiquées au soutien de la Demande, *sous pli confidentiel*, comme Pièces R-5 et R-6, respectivement;

POUR CES MOTIFS, LA COUR:

- [7] **ACCORDE** la Demande;

SIGNIFICATION

- [8] **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;
- [9] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

APPROBATION DU REFINANCEMENT DU PRÊT ROMSPEN

- [10] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la Transaction est approuvée, et que la signature de la convention de Refinancement du Prêt Romspen et de l'Entente d'atermoisement Romspen 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;
- [11] **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 le Refinancement du Prêt Romspen, et dans les Documents de refinancement de la 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 de la Transaction;
- [12] **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 Transaction** ») qui pourraient être requis ou nécessaires en lien avec la

Transaction et que le Contrôleur soit par les présentes autorisé à exécuter toutes ses obligations en vertu des Documents de refinancement de la Transaction;

- [13] **AUTORISE** le Contrôleur à exercer tous les pouvoirs nécessaires en vue de clôturer la Transaction, selon les conditions et modalités décrites au Refinancement du Prêt Romspen;
- [14] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Contrôleur pour procéder à la mise en œuvre de la Transaction;
- [15] **AUTORISE** le Contrôleur à payer à Romspen, lorsque dues, toutes les sommes payables en vertu des Documents de refinancement de la Transaction, et à exécuter toutes ses autres obligations, conformément aux Documents de refinancement de la Transaction;
- [16] **DÉCLARE** que les sûretés devant être accordées en faveur de Romspen (les « **Sûretés de la Transaction** ») à l'égard des biens de DLE et 7593724 (les « **Biens** »), en conformité avec les Documents de refinancement de la 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 visant DLE (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 décrites au paragraphe [36] de l'Ordonnance initiale visant 7593724, 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 du Refinancement du Prêt Romspen), tant et aussi longtemps que l'ensemble des obligations en vertu du Refinancement du Prêt Romspen n'auront pas été entièrement payées. Nonobstant ce qui précède, les Sûretés de la 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;

VALIDITÉ DU FINANCEMENT

- [17] **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 Transaction envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que la signature du Refinancement du Prêt Romspen et de tous Documents de refinancement de la Transaction, 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 et du Contrôleur;

LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

- [18] **DÉCLARE** que les protections accordées au Contrôleur dans l'Ordonnance initiale continuent de s'appliquer au Contrôleur, et qu'aucune action ne peut être intentée contre le Contrôleur 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 ou appartenant au même groupe bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

GÉNÉRAL

- [19] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada;
- [20] **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;
- [21] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

LE TOUT SANS FRAIS.


MARTIN CASTONGUAY, J.C.S.