

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

**QUATRIÈME 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 mars 2018, tel qu'il appert du projet d'ordonnance communiqué au soutien des présentes comme **Pièce R-1**.

II. CONTEXTE

2. Le 15 septembre 2014, PricewaterhouseCoopers Inc. (« **PwC** ») a été nommée par la Cour supérieure (le « **Tribunal** ») afin de procéder à la liquidation 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 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* (l'« **Ordonnance de liquidation** »).

3. Le 2 décembre 2016, Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. (« **RCAP** ») a remplacé PwC en tant que liquidateur des Sociétés en liquidation.
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 adoptée le 11 avril 2016 par le Conseil de l'arrondissement de Lachine (le « **Conseil** ») (la « **Résolution** »), laquelle autorisait, notamment, le maire de l'Arrondissement et sa secrétaire à signer le protocole de développement entre la Ville et DLE, permettant à DLE de mettre en œuvre le Projet Lachine-Est (le « **Protocole** »).
5. 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.
6. 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.
 7. 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.
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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.
 11. Le 3 mars 2017, le Contrôleur a déposé sa deuxième *Demande pour prolonger la suspension des procédures* (la « **Deuxième demande de prolongation** »). Cette

demande a été accordée par le Tribunal le 9 mars 2017, prolongeant ainsi la Période de suspension jusqu'au 10 avril 2017.

12. 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 mis 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 (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 (le « **Refinancement DLE** ») relativement au projet de développement immobilier Lachine-Est (le « **Projet Lachine-Est** »), le tout selon les termes et conditions prévus au projet de *Memorandum of Understanding* (le « **MoU** ») 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 Contrecoeur, 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.

III. DÉVELOPPEMENTS RÉCENTS

13. Depuis l'émission de l'Ordonnance initiale, le Contrôleur, avec la collaboration des représentants de DLE, a continué les démarches en vue de mettre en œuvre le Projet Lachine-Est.
14. En effet, depuis le 13 avril 2017 :
- (a) les Travaux de décontamination envisagés par le Contrat Sanexen ont été finalisés, 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, tel qu'il

appert de l'Avis de décontamination et l'Index des immeubles communiqués au soutien des présentes, *en liasse*, comme **Pièce R-2**; et

- (b) 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** »). Une copie du Protocole d'entente est communiquée au soutien des présentes comme **Pièce R-3**.
15. En parallèle, et suite à la signature du MoU avec Romspen le 3 avril 2017, 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 Villanova. Une copie de la Lettre d'engagement datée du 27 juillet 2017 est communiquée au soutien des présentes, sous pli confidentiel, comme **Pièce R-4**.
 16. Bien que plusieurs étapes importantes ont été franchies en lien avec le Projet Lachine-Est et que le Contrôleur soit prêt à procéder aux travaux relatifs aux infrastructures, des retards importants sont maintenant envisagés dans l'exécution de ses travaux. Le temps de mobilisation des équipes et le fort taux d'occupation des entrepreneurs généraux durant cette période de l'année font en sorte qu'il n'est pas envisageable de compléter les travaux dans les délais anticipés sans que les coûts soient considérablement plus élevés. Afin d'éviter des dépassements de coûts significatifs, les travaux ne pourront débuter avant la fin du mois de septembre. Compte tenu de ce qui précède, il est envisagé que les travaux reliés aux infrastructures ne pourront être complétés avant le mois de février 2018.

IV. CONCLUSION

17. À la lumière de ce qui précède, le Contrôleur soumet respectueusement que la prolongation de la Période de suspension pour une période additionnelle de six (6) mois, c'est-à-dire jusqu'au 31 mars 2018, est raisonnable dans les circonstances.
18. 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, le tout au bénéfice de ses créanciers et des autres parties prenantes.
19. Le Contrôleur a agi et continue d'agir de bonne foi et avec toute la diligence requise par son rôle.
20. Il est donc respectueusement soumis que la présente *Quatrième Demande pour prolonger la suspension des procédures* (la « **Demande** ») devrait être accueillie.

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente Demande;

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

ORDONNER l'exécution provisoire nonobstant appel;

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

Montréal, le 21 septembre 2017



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 *Quatrième Demande pour prolonger la suspension des procédures* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :



GUILLAUME LANDRY

Déclaré solennellement devant moi à Montréal,
le 21^e jour de septembre 2017



Commissaire à l'assermentation
pour le Québec



AVIS DE PRÉSENTATION

À: Liste de signification

PRENDRE NOTE que la *Quatrième 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, à **9 heures**, à une date et une salle qui seront annoncées à la Liste de signification.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 21 septembre 2017

Stikeman Elliott SEJCC s.r.l.

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

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

LISTE DE PIÈCES AU SOUTIEN DE LA QUATRIÈME DEMANDE POUR
PROLONGER LA SUSPENSION DES PROCÉDURES

Pièce R-1 : Projet d'ordonnance

Pièce R-2 : *(En liasse)* Avis de décontamination et Index des immeubles

Pièce R-3 : Protocole d'entente

Pièce R-4 : Lettre d'engagement datée du 27 juillet 2017

SOUS PLI
CONFIDENTIEL

Montréal, le 21 septembre 2017



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

QUATRIÈME DEMANDE POUR PROLONGER LA
SUSPENSION DES PROCÉDURES, AFFIDAVIT, AVIS
DE PRÉSENTATION, LISTE DE PIÈCES ET PIÈCES
R-1 À R-4 (ARTICLE 11.02(2) DE LA *LOI SUR LES
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES
COMPAGNIES*, L.R.C. 1985, CH. C-36)

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