



Raymond Chabot inc.

Société affiliée de
Raymond Chabot Grant
Thornton
S.E.N.C.R.L.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
N° DIVISION : 01-MONTRÉAL
N° COUR : 500-11-051881-171
N° BUREAU : 094120-005

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

DANS L'AFFAIRE DU PLAN
D'ARRANGEMENT ET DE COMPROMIS DE : **DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.**

Ci-après appelée la « Débitrice » ou « DLE »

-et-

RAYMOND CHABOT INC., (SR0163)

Ci-après appelée le « Contrôleur »

**RAPPORT DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR L'ÉTAT
DES AFFAIRES ET DES FINANCES DE DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.**

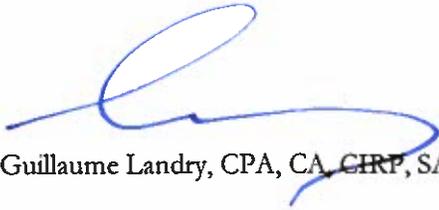
À L'HONORABLE JUGE MARTIN CASTONGUAY DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN
CHAMBRE COMMERCIALE :

Dans l'affaire du Plan d'arrangement et de compromis de Développement Lachine Est inc. et suivant l'émission par la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) (la « Cour ») de l'Ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « Loi ») datée du 13 janvier 2017 et des ordonnances subséquentes rendues par la Cour en lien avec le présent dossier, nous vous soumettons notre rapport portant sur l'état des affaires et des finances de la Débitrice.

Un représentant du Contrôleur est à la disposition du tribunal pour répondre à toute question relative à ce rapport ou aux affaires et finances de la Débitrice.

Signé à Montréal, le 21 février 2020.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Guillaume Landry, CPA, CA, CIRP, SAI

1. INTRODUCTION

Ce rapport devrait être lu conjointement avec les rapports du Contrôleur datés des 9 janvier, 7 février, 3 mars, 11 avril et 27 septembre 2017, des 26 mars, 18 juin et 30 octobre 2018 et des 25 février, 29 avril, 22 août et 10 novembre 2019 et il traite des sujets suivants :

- Processus de restructuration et démarches à ce jour (Section 2);
 - Vente des terrains du projet Villanova (Section 2.1);
 - Société en commandite Flora I (Section 2.2);
 - Litiges en cours (Section 2.3);
 - Renouvellement du financement de Romspen Investment Corporation inc. (Section 2.4);
 - Négociations avec les créanciers (Section 2.5);
- Règlement du litige avec Groupe Solroc inc. (Section 3)
- Échéancier et prévisions financières du Projet Villanova (Section 4);
- Impacts en cas d'interruption du Projet Villanova (Section 5);
- Suivi de l'évolution de l'encaisse (Section 6);
- État de l'évolution de l'encaisse (Section 7);
- Conclusion et recommandation (Section 8).

2. PROCESSUS DE RESTRUCTURATION ET DÉMARCHES À CE JOUR

La Débitrice a été constituée le 21 octobre 2008 afin de développer et mettre en valeur, entre autres, certains anciens terrains industriels situés dans l'Arrondissement de Lachine à Montréal (l'« Arrondissement »). Ces terrains comprenaient, notamment, les terrains communément appelés les Terrains « Jenkins » et « Mittal », lesquels étaient et demeurent destinés à être développés et vendus à des promoteurs afin qu'ils y construisent des immeubles résidentiels et commerciaux.

Plus particulièrement, en ce qui a trait aux Terrains Jenkins, la Débitrice a conçu un plan de développement commercialisé sous le nom de « Villanova » (« Projet Villanova ») lequel prévoit la vente des Terrains Jenkins à des entrepreneurs qui effectueront la construction d'unités résidentielles et commerciales dès que la Débitrice aura complété les travaux d'infrastructures usuels (c'est-à-dire le raccordement à l'aqueduc et aux égouts).

Au moment de ce rapport, 85,4 % de la superficie, selon le plan de lotissement des Terrains Jenkins, fait l'objet d'une vente ou d'offres d'achat, ce qui demeure inchangé depuis notre précédent rapport :

(non audité)	Superficie (pc)	
Offre de 9303-3330 Québec inc.	276 784	62,3%
Offre de 7076401 Canada inc.	48 910	11,0%
Vente à SEC Flora I	53 818	12,1%
	379 512	85,4%
Superficie disponible	64 751	14,6%
Superficie totale	444 263	100,0%

Depuis l'Ordonnance initiale et, plus particulièrement, depuis son rapport daté du 10 novembre 2019, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a entrepris les démarches suivantes :

2.1. Vente des terrains du Projet Villanova

Depuis la dernière Demande de prolongation notifiée par DLE en date du 7 novembre 2019, aucun lot additionnel n'a fait l'objet d'une vente, les prochaines livraisons de terrain sont étant prévues à la fin de février 2020.

2.2. Société en commandite Flora I

Le 23 décembre 2019, cette Cour a approuvé le financement complet du projet de trois tours à usage mixte résidentiel et commercial de Flora I. Ce financement, d'un montant de 52,3 millions \$, permettra de mener l'ensemble du projet à son terme.

2.3. Litige en cours

Dans le cadre du dossier de restructuration de DLE, le Contrôleur a été partie à différents litiges dont celui l'opposant à TFC Cintreurs et Fabricants de Tubes du Canada inc. (« Cintube »). Ce litige, décrit dans nos rapports précédents, avait fait l'objet de discussions de règlement, lesquels avaient durées plusieurs mois. Or, devant l'absence de progrès dans le cadre de ces négociations, le Contrôleur a dû réactiver ce litige en 2019. Le 31 janvier 2020, le Contrôleur a produit au dossier de la Cour une Déclaration commune de dossier complet en lien avec ce litige. Cependant, en ce faisant, les procureurs respectifs du Contrôleur et de Cintube ont convenu que :

- a) La production de la Déclaration commune par le Contrôleur se ferait sans préjudice à son droit de produire des pièces additionnelles de façon subséquente, étant donné que Cintube et/ou ses procureurs auraient omis de transmettre au Contrôleur certains documents en leur possession qui avaient été demandés précédemment à titre d'engagement; et
- b) La Déclaration commune déposée par le Contrôleur serait uniquement signée par ce dernier étant donné la volonté des procureurs de Cintube de se prévaloir de leur droit de compléter et signer cette Déclaration commune dans les 15 jours suivants, conformément au Code de procédure civile.

Le 11 février 2020, les procureurs de Cintube ont transmis des réponses additionnelles aux demandes d'engagements préalablement souscrites lors de l'interrogatoire après défense, lesquelles demeurent sous révision par le Contrôleur et ses procureurs. Dans la mesure où certaines objections devront être tranchées, le Contrôleur verra à s'adresser à cette Cour pour ces fins.

Le 17 février 2020, les procureurs de Cintube ont notifié et produit leur version de la Déclaration commune, laquelle demeure sous révision par le Contrôleur et ses procureurs. Ces derniers, en collaboration avec les procureurs de Cintube, verront à concilier leurs versions respectives de la Déclaration commune en vue de produire une Déclaration commune modifiée signée par chacune des parties.

2.4. Renouvellement du financement de Romspen Investment Corporation inc.

Le 23 janvier dernier, cette Cour a approuvé le renouvellement du financement de Romspen Investment Corporation inc. (« Romspen »). Étant donné que ce renouvellement expire le 28 février 2020, des discussions sont en cours pour le prolonger jusqu'au 30 juin 2020.

2.5. Négociations avec les créanciers

Le 1^{er} août 2019, la Cour a rendu un jugement favorable à la suite de la requête en arrêt des procédures pour délais déraisonnables dans le dossier de Construction Frank Catania et Associés inc. (« CFCA ») dans le cadre du recours au pénal de Revenu Québec (« RQ ») que nous avons décrits plus en détail dans notre rapport précédent. Ce jugement a depuis été porté en appel devant la cour supérieure du Québec par RQ.

Néanmoins, le Contrôleur, les conseillers légaux de DLE et ses principaux créanciers ont eu plusieurs rencontres et discussions (sans préjudice) et depuis notre précédent rapport, les parties ont conclu une entente de principe. De ce fait, un projet de Plan de transaction et d'arrangement est en cours de préparation.

3. RÈGLEMENT DU LITIGE AVEC GROUPE SOLROC INC.

Comme mentionné dans les précédents rapports, le Contrôleur était partie à un litige dans lequel il réclamait plus de 11 millions \$ (dont approximativement 7 millions \$ à titre de frais de décontamination) à Groupe Solroc inc. (« Solroc ») à titre de compensation pour les travaux de décontamination entrepris à l'égard des Terrains Jenkins et les frais assumés dus aux délais engendrés par ces travaux. Cette demande avait été contestée par Solroc et, le 29 mars 2019, les parties avaient déposé une déclaration commune de dossier complet. Or, suite au dépôt de la déclaration commune, Solroc et le Contrôleur avaient convenu de suspendre ce litige afin de permettre aux parties de participer à une conférence de règlement à l'amiable en vue d'explorer des avenues de règlement, laquelle avait eu lieu le 22 octobre 2019, en présence notamment des assureurs primaires et excédentaires de Solroc. Cette démarche ayant échoué, le Contrôleur s'était adressé au Tribunal afin d'obtenir une date de procès. En parallèle à ce qui précède., les parties ont néanmoins poursuivi leurs discussions de règlement. Le ou vers le 17 janvier 2020, le Contrôleur, Solroc et ses assureurs ont conclu une entente visant à mettre fin au litige qui les oppose.

Cette entente, signée le 13 février 2020, prévoit un paiement en faveur du Contrôleur d'un montant total de 3,95 millions \$, en capital, intérêts, indemnité additionnelle, taxes et frais, le tout en échange de quittance mutuelle. Le Contrôleur prévoit, avec l'accord de Romspen qui détient une hypothèque de premier rang sur le produit de ce règlement, verser une portion de 1,95 million \$ en règlement partiel des honoraires professionnels et légaux engagés depuis 2017 dans le cadre des présentes procédures et des différents litiges auxquels la Débitrice est partie (honoraires d'autre part garantis par une charge d'administration aux termes de l'Ordonnance initiale rendue par cette Cour, telle qu'amendée de temps à autres), le solde étant remis à Romspen.

4. ÉCHÉANCIER ET PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU PROJET VILLANOVA

Au terme du Projet Villanova, le Contrôleur anticipe qu'un montant total de 5,2 millions \$ pourrait être disponible pour les créanciers non garantis de DLE au 30 avril 2020. Ce montant représente une somme inférieure de 758 000 \$ à celle présentée dans notre rapport précédent qui avaient été établies jusqu'à 28 février 2020. Cet écart s'explique essentiellement par des intérêts plus élevés et le passage du temps.

5. IMPACTS EN CAS D'INTERRUPTION DU PROJET VILLANOVA

L'interruption du Projet Villanova aurait les conséquences suivantes sur le Groupe Catania :

- Les avances intercompagnies de plus de 21 millions \$ ne pourront être remboursées à CFCA, ce qui devrait également entraîner l'insolvabilité de cette dernière; et
- DLE ne serait pas en mesure de procéder à la décontamination du Terrain Mittal, ce qui forcerait Aviva à encourir ces coûts elle-même selon les termes et conditions du cautionnement en place et ensuite les réclamer de la Débitrice et de CFCA.

6. SUIVI DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

Conformément à l'Ordonnance initiale, nous avons exercé une surveillance des affaires et finances de la Débitrice et avons obtenu toute la collaboration nécessaire.

Vous trouverez ci-après une comparaison entre les variations réelles et celles projetées de l'encaisse pour la période du 1^{er} novembre 2019 au 31 janvier 2020.

Notre analyse a consisté essentiellement en la prise de renseignements, procédés analytiques et discussions portant sur les renseignements qui nous ont été fournis par la direction. Ce travail ne constitue pas un audit et conséquemment, nous n'exprimons pas d'opinion d'auditeur sur les informations financières historiques recueillies et analysées.

(non audité - en milliers de \$)	Réel	Prévisions	Écarts
Encaissements			
Vente de terrains	-	191	(191)
Nouvelles avances Romspen	2 999	4 475	(1 476)
Taxes de vente et autres	41	69	(29)
	3 040	4 735	(1 696)
Décaissements			
Terrains Jenkins et Projet Villanova			
Frais d'administration	627	652	25
Frais d'exploitation et de marketing	124	233	109
Travaux d'infrastructures	78	180	102
Frais de financement et honoraires du contrôleur et légaux			
Frais de financement	90	112	22
Remboursement du Financement Romspen	-	191	191
Remboursement avances CFC	-	-	-
Intérêts	1 944	1 761	(183)
Honoraires du contrôleur et légaux	-	450	450
Autres			
Frais conservatoires - terrains Mittal	10	134	124
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	122	390	268
Taxes de vente sur débours	51	183	132
	3 047	4 286	1 239
Variation nette de l'encaisse	(8)	449	(457)
Encaisse au début	69	69	-
Encaisse à la fin	61	519	(457)

Une analyse des écarts nous permet de faire les constats suivants :

- Vente de terrains : La vente d'un lot dont le solde à recevoir, net d'un dépôt encaissé antérieurement, a été repoussée à avril 2020;
- Nouvelles avances Romspen : Écart dû au délai dans le renouvellement du financement Romspen;
- Coûts de développement des terrains Jenkins et du Projet Villanova, frais de financement et honoraires du Contrôleur et légaux : Écarts essentiellement dus à la gestion serrée des liquidités.
- Frais d'administration et travaux d'infrastructures, intérêts sur prêt Romspen et autres déboursés : Le paiement de ces travaux d'infrastructures et autres dépenses a été reporté jusqu'au renouvellement du financement Romspen;
- Remboursement du financement Romspen : Cela correspond aux sommes qui auraient dû être remises à Romspen à la suite de la vente du terrain, comme mentionné précédemment.

7. ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

L'état de l'évolution de l'encaisse de la Débitrice présenté à l'Annexe 1 en date du 13 février 2020, qui porte sur la période du 1^{er} février au 30 avril 2020, a été établi par les représentants de la Débitrice aux fins mentionnées dans la note 1, à partir des hypothèses probables et conjecturales énoncées dans la note 3.

Pour effectuer notre examen, nous avons mené des enquêtes, effectué des analyses et tenu des discussions portant sur les renseignements que nous ont fournis les représentants de la Débitrice. Puisque les hypothèses conjecturales n'ont pas à être étayées, nous nous sommes limités à en évaluer la pertinence par rapport à l'objet des projections. Nous avons également étudié les renseignements fournis par la direction à l'appui des hypothèses probables, ainsi que la préparation et la présentation des projections.

D'après notre examen, il n'y a rien qui nous porte à croire, quant aux points importants :

- a) Que les hypothèses conjecturales ne cadrent pas avec l'objet des projections;
- b) Qu'à la date du présent rapport, les hypothèses probables émises par les représentants de la Débitrice ne sont pas convenablement étayées et ne cadrent pas avec les projets de la Débitrice ou ne constituent pas un fondement raisonnable pour les projections, compte tenu des hypothèses conjecturales; ou
- c) Que les projections ne reflètent pas les hypothèses probables et conjecturales.

Puisque les projections sont fondées sur des hypothèses concernant des événements à venir, les résultats réels différeront des renseignements présentés, même si les hypothèses conjecturales se réalisent, et les écarts peuvent être importants. En conséquence, nous ne pouvons affirmer que les projections données se réaliseront. Les projections ont été établies exclusivement aux fins mentionnées dans la note 1, et il est à signaler que ces projections peuvent ne pas convenir à d'autres fins.

Les prévisions reflètent l'hypothèse d'un renouvellement du financement Romspen tel que mentionné à la Section 2.4.

8. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

À ce stade-ci, la Débitrice a besoin de temps additionnel pour :

- Encaisser le produit du règlement du litige avec Solroc et en faire la distribution comme il est décrit dans ce rapport, ainsi que dans la présente Requête du Contrôleur;
- Développer et poursuivre le Projet Villanova, incluant la livraison des Terrains Jenkins aux constructeurs;
- Poursuivre le litige avec Cintube, afin de maximiser la valeur de réalisation des actifs de la Débitrice et, entre autres, rembourser les avances effectuées par CFCA;
- Poursuivre les négociations avec les créanciers; et
- Élaborer et présenter un plan de compromis et/ou d'arrangement à ses créanciers.

Le Contrôleur recommande que la Débitrice obtienne une prolongation de la période de suspension des procédures jusqu'au 30 avril 2020.

Le tout soumis respectueusement par Raymond Chabot inc., en sa qualité de Contrôleur aux affaires et aux finances de Développement Lachine Est inc.

ANNEXE 1

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE
POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} FÉVRIER AU 30 AVRIL 2020**
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

Développement Lachine Est inc.
État de l'évolution de l'encaisse
Pour la période du 1er mars au 30 avril 2020

(non audité - en milliers de \$)	Février	Mars	Avril	Ultérieur	Total
Encaissements					
Vente de terrains (9303-3330 Qc inc. (JML))	-	4 273	-	4 039	8 312
Vente de terrains (7076401 Canada inc. (Pentian))	-	-	191	-	191
Vente de terrains (autres non vendus et cases de stationnement)	-	-	-	1 600	1 600
Participation dans une société en commandite (Kerub)	1 500	-	-	-	1 500
Participation dans une société en commandite (Ahmed)	-	-	-	3 650	3 650
Nouvelles avances Romspen	500	425	300	1 525	2 750
Règlement du litige avec Solroc	3 950	-	-	-	3 950
Taxes de ventes et autres	5	5	5	140	155
	5 955	4 703	496	10 954	22 108
Décaissements					
Frais de gestion (CFC)					
- Salaires et avantages sociaux	75	75	75	300	525
	75	75	75	300	525
Coûts - Jenkins					
Honoraires de consultation	20	20	20	78	137
Entretien, chauffage, télécommunications	30	30	30	120	210
Assurances	-	-	-	25	25
Travaux d'infrastructure					
- Services sous-terrain	-	-	-	10	10
- Conduits sous-terrain	-	-	-	125	125
- Pavage, trottoirs, etc.	-	-	-	1 339	1 339
- Supervision et contrôle	-	-	10	140	150
Commission sur vente 7076401 Canada inc.	-	-	24	-	24
Taxes foncières et scolaires	35	-	-	35	70
Honoraires reliés à la liquidation et légaux	1 950	-	-	-	1 950
Frais de financement et surveillance					
- Frais de financement - Romspen	100	-	-	-	100
	2 135	50	84	1 872	4 140
Coûts - Mittal					
Entretien, taxes foncières et scolaires	37	-	-	17	54
	37	-	-	17	54
Autres décaissements					
Architecture Tour Kerub	22	22	22	87	153
Marketing Tour Kerub	15	15	15	60	105
Intérêts du prêt Romspen	204	177	144	531	1 056
Remboursement de la dette (Romspen)	3 500	4 273	191	9 847	17 811
Provision pour dépenses diverses	15	15	15	60	105
TPS/TVQ sur débours	5	5	5	20	35
	3 761	4 507	392	10 605	19 265
	6 007	4 632	550	12 794	23 983
Augmentation (diminution) de l'encaisse	(52)	71	(54)	(1 840)	(1 875)
Solde de l'encaisse au début	61	9	80	26	61
Solde de l'encaisse à la fin	9	80	26	(1 814)	(1 814)

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

NOTES COMPLÉMENTAIRES **AU 13 FÉVRIER 2020**

(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

1. **OBJET DE L'ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE**

Le but de ces projections est de présenter au Tribunal une information financière prospective dans le cadre d'une requête pour la demande de prorogation de la période de suspension des procédures en vertu de la Loi. Il est à signaler que ces informations risquent de ne pas convenir à d'autres fins.

2. **CONTINUITÉ D'EXPLOITATION**

Les présentes projections sur l'évolution de l'encaisse ont été préparées dans la perspective de la mise en valeur des Terrains Jenkins selon l'échéancier prévu.

3. **HYPOTHÈSES CONJECTURALES ET PROBABLES**

L'état de l'évolution de l'encaisse qui a été établi pour la Débitrice repose surtout sur les principales hypothèses conjecturales qui sont énoncées ci-après.

3.1. **Encaissements**

- Vente des Terrains Jenkins : Selon les ententes en vigueur avec les promoteurs et l'échéancier révisé par le Contrôleur;
- Nouvelles avances Romspen : Les prévisions reflètent l'hypothèse d'un renouvellement du financement Romspen tel que mentionné à la Section 2.4.
- Règlement du litige avec Solroc : Comme précisé dans le présent rapport, le règlement du litige avec Solroc permettra une entrée de fonds de 3,95 millions \$.

3.2. **Débours**

- Frais de gestion, salaires, honoraires de consultation et frais d'exploitation : Selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice;
- Coûts de développement – Jenkins : Paiement des arrérages dès le renouvellement du financement de Romspen et selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice;
- Honoraires du Contrôleur et légaux : Comme convenu avec Romspen, et suite au règlement du litige avec Solroc, une somme de 1,95 million \$ sera appliquée en paiement des honoraires du Contrôleur et légaux;
- Frais de financement et honoraires, intérêts du prêt Romspen et remboursement du prêt Romspen : Selon les ententes de financement en vigueur et à venir;
- Taxes de vente : Estimées en fonction du volume de ventes et débours à venir.

4. **FACTEURS DE RISQUE INHÉRENTS AUX PRÉVISIONS**

Les principaux facteurs de risques incluent :

- Exécution des travaux d'infrastructures dans les délais prévus;

- Livraison des terrains aux entrepreneurs selon l'échéancier prévu;
- Capacité de la Débitrice à contrôler ses coûts et les maintenir au niveau de ceux prévus;
- Support continu de CFCA et des autres prêteurs quant aux sommes mises à la disposition de la Débitrice;
- Le renouvellement du financement Romspen.