

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
N^o DIVISION : 01-MONTRÉAL
N^o COUR : 500-11-051881-171
N^o 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 10 novembre 2019.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



pour : Jean Gagnon, 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 et 22 août 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);
- Échéancier et prévisions financières du Projet Villanova (Section 3);
- Impacts en cas d'interruption du Projet Villanova (Section 4);
- Suivi de l'évolution de l'encaisse (Section 5);
- État de l'évolution de l'encaisse (Section 6);
- Conclusion et recommandation (Section 7).

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 22 août 2019, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a entrepris les démarches suivantes :

2.1. Vente des terrains du Projet Villanova

Les permis de construction ayant été émis par l'Arrondissement, les livraisons des terrains ont repris leur cours normal.

Depuis la dernière Demande de prolongation notifiée par DLE en date du 26 août 2019, 5 lots additionnels ont fait l'objet d'une vente, pour un total de 14 lots et 198 217,41 pieds carrés vendus.

2.2. Société en commandite Flora I

Le 8 mai 2019, cette Cour a approuvé le financement de la première phase du projet de trois tours à usage mixte résidentiel et commercial de Flora I. Ce financement, d'un montant de 36 millions \$, a été signé par les parties le ou vers le 13 juin 2019, mais les conditions ne sont pas encore rencontrées et les discussions se poursuivent avec Romspen Investment Corporation inc. (« Romspen »). Quoi qu'il en soit, les travaux se poursuivent avec 9186-9297 Québec inc. (« Upbrella »).

2.3. Litiges en cours

Comme exposé dans nos rapports précédents, le Contrôleur est une partie à différents litiges, incluant les suivants :

- Litige contre TFC Cintreurs et Fabricants de Tubes du Canada inc. (« Cintube ») : Ce litige, décrit dans nos rapports précédents, a, jusqu'à récemment, fait l'objet de négociations entre les parties en vue d'en arriver à un règlement. Or, devant l'absence de progrès dans ces négociations, le Contrôleur a réactivé les procédures et a, entre autres, fait approuver par cette Cour une Entente ré-amendée sur le déroulement de l'instance. Le 30 mai 2019, les procureurs du Contrôleur ont procédé à l'interrogatoire d'un représentant de Cintube lors duquel ce dernier s'est engagé à transmettre, avant le 20 juin 2019, ses réponses aux demandes d'engagement. N'ayant toujours pas reçu ces réponses aux demandes d'engagement, le Contrôleur a convenu avec Cintube d'un échéancier ré-amendé en date du 29 août 2019 (lequel a été approuvé par le Tribunal), en vertu duquel Cintube s'engageait à transmettre ses réponses au plus tard le 13 septembre 2019. Le 24 septembre 2019, Cintube a transmis au Contrôleur une partie de ses réponses aux demandes d'engagement. Cependant en date des présentes, et malgré certains suivis effectués auprès des procureurs de Cintube, le Contrôleur n'a toujours pas reçu l'entièreté de ses réponses aux demandes d'engagement. Étant donné la date de mise en état du dossier du 15 novembre 2019, le Contrôleur et Cintube ont convenu d'un nouvel échéancier ré-amendé, dans lequel : (a) Cintube s'est engagé à transmettre ses réponses aux demandes d'engagement au plus tard le 18 novembre 2019 et (b) la date de mise en état est prolongée au 31 janvier 2020. Par sa requête, le Contrôleur demande ainsi l'approbation du Tribunal quant à ce nouvel échéancier ré-amendé;
- Litige contre Groupe Solroc inc. (« Solroc ») : Comme mentionné dans les précédents rapports, le Contrôleur est partie à un litige dans lequel il réclame plus de 11 millions \$ (dont approximativement 7 millions \$ à titre de frais de décontamination) à 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 a été contestée par Solroc et, le 29 mars 2019, les parties ont déposé une déclaration commune de dossier complet. Or, depuis le dépôt de la déclaration commune, Solroc et le Contrôleur ont 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 eut lieu le 22 octobre 2019. Cette démarche ayant échoué, le Contrôleur entend demander des dates de procès afin de faire progresser ce dossier.

2.4. Renouvellement du financement de Romspen

Depuis notre dernier rapport, le Contrôleur a complété les discussions avec Romspen en vue de la prolongation du financement actuel. Le 8 mai 2019, cette Cour a approuvé le projet de refinancement de la Débitrice, dont notamment celui du projet Villanova. L'entente de refinancement a été signée par le Contrôleur et Romspen le ou vers le 13 juin 2019. Cette entente a expiré le 30 août 2019 et les discussions sont en cours afin d'en prolonger l'échéance au 28 février 2020. Ce renouvellement est essentiel afin de permettre à DLE de poursuivre le développement du projet Villanova.

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 par RQ.

Néanmoins, le Contrôleur, les conseillers légaux de DLE et ses principaux créanciers ont eu plusieurs rencontres et discussions (sans préjudice) depuis notre précédent rapport et travaillent actuellement à l'élaboration d'un Plan de compromis et/ou d'arrangement que le Contrôleur espère être en mesure de déposer prochainement sera imminemment déposé. À ce jour, les parties sont près de s'entendre sur une enveloppe globale de règlement. La négociation des conditions d'un arrangement représente un défi plus important. Quoi qu'il en soit, le Contrôleur croit réaliste qu'une entente de principe soit conclue avec les principaux créanciers de DLE d'ici la fin de l'année où rapidement au début de l'année prochaine.

3. ÉCHÉANCIER ET PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU PROJET VILLANOVA

Au terme du Projet Villanova, le Contrôleur anticipe qu'un montant total de 5,9 millions \$ pourrait être disponible pour les créanciers non garantis de DLE au 28 février 2020. Ce montant représente une somme inférieure de 900 000 \$ à celle présentée dans notre rapport précédent qui avaient été établies jusqu'à 31 décembre 2019. Cet écart s'explique essentiellement par des intérêts plus élevés et le passage du temps.

4. 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;
- 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; et
- Le terrain situé à Saint-Hubert appartenant à 7593724 Canada inc., dont l'évaluation municipale est de 1,8 million \$, est susceptible de faire l'objet de procédures de réalisation par Romspen.

5. 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} août au 31 octobre 2019.

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur sur l'état des affaires et des finances

5

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	4 717	5 066	(349)
Participation dans une société en commandite (Flora II)	-	4 125	(4 125)
Nouvelles avances Romspen	(380)	3 101	(3 481)
Taxes de vente et autres	207	155	52
Autres encaissements	46	45	1
	4 590	12 492	(7 902)
Décaissements			
Terrains Jenkins et Projet Villanova			
Frais d'administration	48	231	183
Frais d'exploitation et de marketing	45	138	93
Travaux d'infrastructures	-	396	396
Frais de financement et honoraires du contrôleur et légaux			
Frais de financement	-	78	78
Remboursement du Financement Romspen	4 214	9 191	4 977
Remboursement avances CFC	95	-	(95)
Intérêts	124	1 234	1 110
Honoraires du contrôleur et légaux	-	305	305
Autres			
Frais conservatoires - terrains Mittal	(34)	56	90
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	47	340	293
Taxes de vente sur débours	23	198	175
	4 562	12 166	7 603
Variation nette de l'encaisse	27	326	(298)
Encaisse au début	42	42	-
Encaisse à la fin	69	367	(298)

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

- Vente de terrains : Les ventes de terrains se sont complétées comme prévu. L'écart monétaire découle de travaux de remblais non prévus (et découlant des travaux de décontamination et d'infrastructures) qui devront être effectués par les constructeurs bien qu'ils soient la responsabilité de DLE;
- Participation dans une société en commandite (Flora II) : Les négociations avec un partenaire financier potentiel ayant échoué, le Contrôleur, assisté des représentants de la Débitrice, poursuit ses recherches visant à intéresser un nouvel investisseur;
- Nouvelles avances Romspen : Écart dû au délai dans le renouvellement du financement Romspen;
- 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 des terrains comme mentionné précédemment.

6. 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 4 novembre 2019, qui porte sur la période du 1^{er} novembre 2019 au 28 février 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.

Il est à noter que ces prévisions reflètent une entente entre le Contrôleur, ses conseillers légaux et Romspen selon laquelle le paiement de leurs honoraires sera réduit au cours de la période couverte par les prévisions. En effet, au 31 octobre 2019, les honoraires impayés totalisaient 1,6 million \$.

7. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

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

- Développer et poursuivre le Projet Villanova, incluant la livraison des Terrains Jenkins aux constructeurs;
- Poursuivre les litiges en cours, dont notamment le litige avec Cintube et le litige avec Solroc, 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 28 février 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} NOVEMBRE 2019 AU 28 FÉVRIER 2020**
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

Développement Lachine Est inc.
État de l'évolution de l'encaisse
Pour la période du 1er novembre au 28 février 2020

(non audité - en milliers de \$)	Novembre	Décembre	Janvier	Février	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)	-	-	-	-	5 040	5 040
Participation dans une société en commandite (Kerub)	-	-	-	-	1 500	1 500
Participation dans une société en commandite (Ahmed)	-	-	-	-	5 500	5 500
Nouvelles avances Romspen	600	3 175	700	700	-	5 175
Facturation pour services à Kerub Corps	-	-	-	-	-	-
Taxes de ventes et autres	14	4	51	42	120	232
	805	3 179	751	5 015	16 199	25 949
Décaissements						
Frais de gestion (CFC)						
- Salaires et avantages sociaux	141	261	176	141	-	718
	141	261	176	141	-	718
Coûts - Jenkins						
Honoraires de consultation	25	25	25	25	-	100
Entretien, chauffage, télécommunications	30	30	30	30	-	120
Assurances	-	35	-	-	-	35
- Conduits sous-terrain	-	15	55	-	-	70
- Pavage, trottoirs, etc.	-	100	-	-	750	850
- Supervision et contrôle	-	10	-	-	75	85
Taxes foncières et scolaires	-	-	-	55	-	55
Honoraires reliés à la liquidation et légaux	-	300	150	150	-	600
Frais de financement et surveillance						
- Frais de financement - Romspen	15	79	18	18	-	129
- Frais de surveillance - Romspen	-	-	-	-	-	-
	70	594	278	278	825	2 044
Coûts - Mittal						
Entretien, taxes foncières et scolaires	49	35	50	70	-	204
	49	35	50	70	-	204
Autres décaissements						
Architecture Tour Kerub	75	75	75	75	-	300
Marketing Tour Kerub	55	55	55	55	-	220
Intérêts du prêt Romspen	179	1 370	212	199	-	1 961
Remboursement de la dette (Romspen)	191	-	-	4 273	14 998	19 462
Provision pour dépenses diverses	36	36	36	36	-	144
TPS/TVQ sur débours	51	42	89	76	-	258
	587	1 578	467	4 714	14 998	22 345
	847	2 468	971	5 202	15 823	25 311
Augmentation (diminution) de l'encaisse	(42)	711	(220)	(187)	376	638
Solde de l'encaisse au début	69	27	738	519	331	69
Solde de l'encaisse à la fin	27	738	519	331	707	707

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 4 NOVEMBRE 2019

(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 : Avances prévues à même le Financement Romspen.

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, le Contrôleur et ses conseillers légaux ont accepté de reporter le paiement d'une partie de leurs honoraires. En effet, au 31 octobre 2019, les honoraires impayés totalisaient 1,6 million \$;
- 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 contracteurs 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;
- Maintien du financement Romspen.