

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

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

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 LUCIE FOURNIER DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE :

Dans le cadre du Plan d'arrangement à être formulé aux créanciers et suivant l'émission 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 prorogeant la période de suspension des procédures datées des 10 février, 9 mars, 10 et 13 avril, 27 septembre 2017, de l'Ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrains JML) datée du 31 juillet 2017 et l'Ordonnance de sauvegarde visant Échelon Assurance datée du 28 décembre 2017, 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 26 mars 2018.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

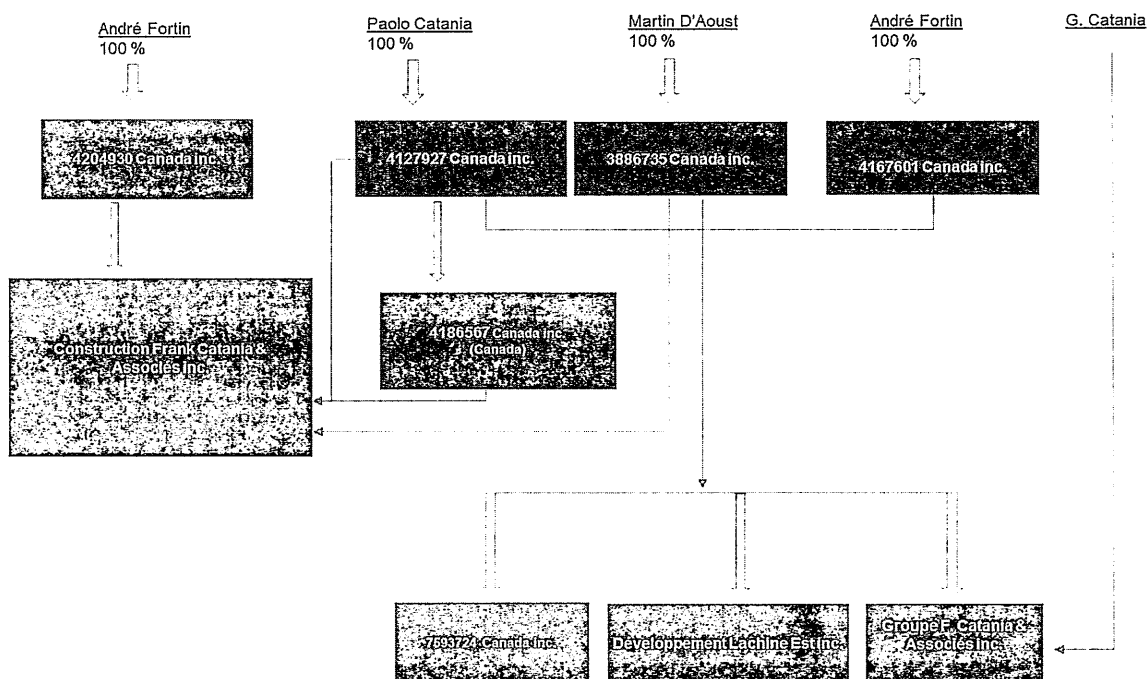
1. INTRODUCTION

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 et il traite des sujets suivants :

- Introduction (Section 1);
- Processus de restructuration et démarches à ce jour (Section 2);
 - Travaux d'infrastructures (Section 2.1);
 - Vente de terrains du projet Villanova (Section 2.2);
- Échéancier de réalisation et prévisions financières du Projet Villanova (Section 3);
- Impact 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 recommandations (Section 7).

2. PROCESSUS DE RESTRUCTURATION ET DÉMARCHES À CE JOUR

Pour faciliter la compréhension de ce rapport, nous rappelons au tribunal que la Débitrice fait partie du groupe corporatif suivant (« Groupe Catania ») :



La Débitrice a été constituée le 21 octobre 2008 afin de développer et mettre en valeur, entre autres, deux anciens terrains industriels situés dans l'Arrondissement de Lachine à Montréal (l'« Arrondissement »). Ces terrains, communément appelés les Terrains « Jenkins » et « Mittal », sont 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 et de deux offres d'achat :

(non audité)	Superficie (pc)		Prix de vente (000\$)		\$ / pc
Offre de 9303-3330 Québec inc.	276 784	62,3%	17 008		61,45 \$
Offre de 7076401 Canada inc.	48 910	11,0%	2 790		57,04 \$
Vente à SEC Flora I	53 818	12,1%	2 790		51,84 \$
	379 512	85,4%	22 588		59,52 \$
Superficie disponible	64 751	14,6%			
Superficie totale	444 263	100,0%			

Depuis l'Ordonnance initiale et plus particulièrement depuis son rapport daté du 27 septembre 2017, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a entrepris les démarches suivantes :

2.1. Travaux d'infrastructures

Suite à l'obtention de l'autorisation de l'Arrondissement, les travaux d'infrastructures confiés à Les Excavations Gilbert Théoret inc. (« EGT »), ont débuté en novembre 2017. Depuis, les événements suivants se sont produits :

- Le 6 novembre 2017, alors que EGT venait de débiter les travaux d'infrastructures, celle-ci a déposé un avis d'intention de faire une proposition et a cessé ses activités de façon permanente le 23 novembre 2017;
- Aussitôt informés de cette situation, les procureurs du Contrôleur ont transmis à Échelon Assurance (« Échelon »), la compagnie cautionnant l'exécution des travaux d'infrastructures, une lettre l'avisant formellement du défaut de EGT et lui demandant de poursuivre et compléter les travaux d'infrastructures, le tout conformément au contrat de cautionnement (le « Contrat de cautionnement ») conclu entre EGT et Échelon, au bénéfice du Contrôleur;
- Le 28 décembre 2017, à la demande du Contrôleur, cette Cour a rendu une Ordonnance de sauvegarde ordonnant, entre autres, à Échelon de se conformer au Contrat de cautionnement;
- Le 8 janvier 2018, alors que les travaux d'infrastructures étaient sur le point de reprendre, l'Arrondissement a avisé le Contrôleur que des déficiences avaient été identifiées sur le chantier et exigeait la suspension des travaux jusqu'à ce qu'un plan d'action pour y remédier soit soumis à leur satisfaction;

- Le 6 février 2018, Échelon a confié la poursuite des travaux d'infrastructures à Ali Excavation inc. (« Ali »);
- Finalement, ce n'est que le 8 février 2018, après que les déficiences identifiées par l'Arrondissement aient été corrigées, qu'un plan d'action lui ait été soumis à sa satisfaction et après plusieurs discussions et rencontres entre les représentants d'Ali, d'Échelon, de la Débitrice et du Contrôleur que les travaux d'infrastructures ont définitivement repris;
- Compte tenu de ce qui précède, les travaux qui devaient se terminer le 15 février 2018 le seront vraisemblablement le 15 avril 2018.

2.2. Ventes de terrains du Projet Villanova

Suite à l'approbation du conseil de l'Arrondissement du plan de lotissement définitif du Projet Villanova, certaines modifications ont dû être apportées à l'offre d'achat de 9303-3330 Québec inc. (« JML »). Une ordonnance d'approbation et de dévolution a été rendue le 31 juillet 2017.

De plus, le Contrôleur a complété les négociations avec monsieur Philip Kerub visant la vente d'un terrain d'une superficie de 53 818 pi². Cette entente, qui prévoyait, entre autres, la création d'une société en commandite dont le Contrôleur et KerubCo seraient les commanditaires en parts égales et dont une société à être créée et contrôlée par le Contrôleur en serait le commandité. Cette transaction a été approuvée par cette Cour, le 17 janvier 2018, après quoi la société en commandite SEC Flora I a été mise en place.

3. ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION ET PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU PROJET VILLANOVA

Compte tenu du retard pris dans l'exécution des travaux d'infrastructures, le nouvel échéancier du Projet Villanova est le suivant :

	Rapport du 27 septembre 2017	Échéancier révisé
Début des travaux d'infrastructures publiques	septembre 2017	octobre 2017
Ventes progressives des terrains aux promoteurs	février 2018	avril 2018
Début de la construction des unités résidentielles	mars 2018	mai 2018
Début de la livraison des unités résidentielles aux particuliers	juin 2018	août 2018

Au terme du Projet Villanova, le montant disponible pour les créanciers non garantis est de 9,2 millions \$. Ce montant est inférieur de 700 000 \$ à celui présenté dans notre rapport précédent et s'explique essentiellement par ce qui suit :

(non audité - en milliers de \$)	Total
Surplus selon notre rapport daté du 26 septembre 2017	9 838
<u>Ajustements</u>	
Honoraires de restructuration et légaux	(292)
Frais de financements additionnels	(215)
Autres	(193)
	(700)
Surplus actuel	9 137

Les principaux ajustements s'expliquent comme suit :

- Effet du plan de lotissement définitif : Découle des différents événements touchant les travaux d'infrastructures suivant l'arrêt des activités de EGT et celui imposé par la Ville de Montréal;
- Frais de financement additionnels : Le retard dans l'exécution du Projet Villanova retardera d'environ quatre mois la vente des terrains à 9303-3330 Québec inc. et 7076401 Canada inc. de même que le remboursement du prêt octroyé par Romspen Investment Corporation (« Romspen »).

4. IMPACT 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 Construction Frank Catania & Associés inc. (« CFCA »), ce qui devrait également entraîner l'insolvabilité de cette dernière;
- DLE ne sera pas en mesure de procéder à la décontamination du Terrain Mittal, ce qui forcera 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} septembre 2017 au 28 février 2018.

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			
Nouvelles avances Romspen	7 462	14 000	(6 538)
Participation dans une société en commandite (Kerub)	2 700	4 200	(1 500)
Avances CFC	-	3	(3)
Vente de terrains	-	13 664	(13 664)
Taxes de vente et autres	427	260	166
	10 588	32 127	(21 539)
Décaissements			
Terrains Jenkins et Projet Villanova			
Frais d'administration	80	370	290
Frais d'exploitation et de marketing	661	832	171
Travaux de décontamination	4 553	4 493	(59)
Travaux d'infrastructures	697	5 127	4 431
Frais de financement et honoraires du contrôleur et légaux			
Frais de financement	353	941	587
Remboursement du Financement Romspen	3 035	17 864	14 829
Intérêts	1 148	1 280	132
Honoraires du contrôleur et légaux	141	320	179
Autres			
Frais conservatoire - terrains Mittal	3	3	0
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	91	343	252
Taxes de vente sur débours	844	975	131
	11 605	32 547	20 943
Variation nette de l'encaisse	(1 016)	(420)	(596)
Encaisse au début	1 241	1 411	(169)
Encaisse à la fin	225	990	(766)

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

- Nouvelles avances Romspen : Compte tenu du retard dans les travaux d'infrastructures, certaines avances de Romspen ont été retardées;
- Participation dans une société en commandite (Kerub) : Il s'agit d'un écart temporaire. Ces sommes seront encaissées au cours des prochains mois;
- Ventes de terrains : Les terrains seront vendus lorsque les travaux d'infrastructures seront complétés;

- Frais d'exploitation et marketing : Principalement des dépenses dont le paiement a été retardé le temps que les travaux d'infrastructures soient complétés et que la vente des terrains permette de dégager les liquidités nécessaires;
- Travaux d'infrastructures : Cela découle du report de l'échéancier des travaux d'infrastructures;
- Remboursement du Financement Romspen : Cela correspond aux sommes qui auraient dû être remises à Romspen suite à la vente des terrains mentionnée ci-haut;
- Intérêts : Découlent du retard dans les travaux d'infrastructures qui fait en sorte qu'un financement moindre a été requis;
- Honoraires du Contrôleur et légaux : Découlent des différents événements touchant les travaux d'infrastructures suivant l'arrêt des activités de EGT et celui imposé par la Ville de Montréal, et les honoraires liés aux procédures intentées contre le Groupe Sol-Roc inc.;
- Frais de développement et marketing (Transaction Kerub) : Compte tenu du retard dans les travaux d'infrastructures, les frais de développement liés à la SEC Flora I ont été ralentis.

Au 28 février 2018, les avances de CFCA à la Débitrice de 1,126 million \$ autorisées par le Tribunal lors de l'Ordonnance initiale et celles de CFCA découlant du financement de 9273-9747 Québec inc. d'un montant de 6 millions \$ avaient été utilisées en quasi-totalité.

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 16 mars 2018, qui porte sur la période du 1^{er} mars au 30 juin 2018, 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 les représentants de la Débitrice 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.

7. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Considérant que le processus de restructuration sous la Loi se poursuit et que la Débitrice a besoin de temps additionnel pour présenter un Plan d'arrangement viable à ses créanciers et pour :

- Développer et poursuivre le Projet Villanova;
- Compléter les ventes aux constructeurs des Terrains Jenkins;
- Maximiser la valeur de réalisation des actifs de la Débitrice et, entre autres, rembourser les avances effectuées par CFCA;
- Évaluer l'opportunité de développer les Terrains Mittal.

Le Contrôleur recommande que la Débitrice obtienne une prorogation de la période de suspension des procédures jusqu'au 30 juin 2018.

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} MARS AU 30 JUIN 2018**
(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 juin 2018

(non audité - en milliers de \$)	2018						Total
	Mars	Avril	Mai	Juin	Ultimeur		
Encaissements							
Vente de terrains - Projet Villanova	-	6 036	-	9 141	8 312	23 489	
Vente des terrains Mittal	-	-	-	-	-	-	
Participation dans une société en commandite (Kerub)	-	-	1 500	-	1 500	3 000	
Nouvelles avances CFC	-	-	-	54	-	54	
Nouvelles avances Romspen	2 610	2 137	1 367	598	2	6 714	
Taxes de ventes	2	90	296	235	426	1 048	
	2 612	8 262	3 163	10 028	10 240	34 305	
Décaissements							
Frais de gestion (CFC)	144	48	48	48	288	576	
Salaires et honoraires de consultation	10	5	5	5	29	54	
Frais d'opération	91	120	15	25	91	342	
Travaux d'infrastructure - Jenkins	916	563	913	47	937	3 377	
Décontamination - Jenkins	-	690	-	-	-	690	
Taxes foncières et scolaires - Jenkins	50	-	50	-	12	112	
Honoraires du contrôleur et légaux	671	60	5	5	30	771	
Frais de financement et surveillance	185	90	58	42	32	408	
	2 067	1 576	1 094	172	1 419	6 329	
Coûts - Mittal							
Travaux de caractérisation et de décontamination	-	-	-	-	-	-	
Taxes foncières et scolaires	22	-	23	-	6	51	
	22	-	23	-	6	51	
Autres décaissements							
Joint venture - Tour Kerub (développement et marketing)	228	100	175	175	336	1 014	
Intérêts du prêt Romspen	189	206	201	183	591	1 370	
Remboursement du Prêt Romspen	-	6 036	1 500	9 141	6 323	23 000	
Remboursement avances CFC	-	-	-	-	-	-	
TPS/TVQ sur débours	296	235	155	25	246	957	
	713	6 577	2 031	9 525	7 496	26 341	
	2 802	8 153	3 148	9 697	8 921	32 721	
Augmentation (diminution) de l'encaisse	(190)	109	15	331	1 319	1 584	
Solde bancaire au début	225	35	144	159	(353)	225	
Solde bancaire à la fin	35	144	159	490	967	1 809	

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 16 MARS 2018

(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 sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*. 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

- Ventes des Terrains Jenkins : Selon les ententes en vigueur avec les promoteurs et l'échéancier révisé présenté dans le présent rapport du Contrôleur;
- Vente des Terrains Mittal : Selon l'évaluation de la valeur marchande obtenue de CBRE ltée Montréal, le 16 octobre 2016;
- Nouvelles avances Romspen : Avances prévues à même le Financement Romspen.

3.2. Débours

- Frais de gestion, salaires et honoraires de consultation et frais d'exploitation : Selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice;
- Travaux d'infrastructures – Jenkins : Selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice. Ils seront payés à cinq jours, comme convenu avec Échelon;
- Coûts de décontamination – Jenkins : Selon les coûts réels déjà encourus et le solde impayé au moment de ce rapport;
- Décontamination – Mittal : Selon l'estimation de Sanexen Services environnements inc. en date du 21 décembre 2012 plus une contingence de 25 %;
- Joint-venture – Tour Kerub : Frais de développement et de mise en marché relatifs à un *joint-venture* présentement en négociations;
- Honoraires du Contrôleur et légaux : Selon l'expérience et payables sur présentation des factures;
- Frais de financement et honoraires, intérêts du Prêt Romspen et remboursement du Prêt Romspen : Selon les ententes de financement en vigueur;
- 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.