



Raymond Chabot inc.

Société affiliée de
Raymond Chabot Grant Thornton
S.E.N.C.R.L.
Tour de la Banque Nationale
600, rue De La Gauchetière Ouest
Bureau 2000
Montréal (QC) H3B 4L8
Tél.: (514) 879-1385
Télec.: (514) 878-2100
www.raymondchabot.com

COUR SUPÉRIEURE
« Loi sur les arrangements avec les créanciers des
compagnies »
(LRC 1985, ch.C-36) »

CANADA
DISTRICT DU QUÉBEC
N° DIVISION : 01-MONTREAL
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 de l'Ordonnance prorogeant la période de suspension des procédures datée du 10 février 2017, nous vous soumettons notre rapport portant sur l'état des affaires et des finances de la Débitrice.

Le soussigné 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 3 mars 2017.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur

Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

1. INTRODUCTION

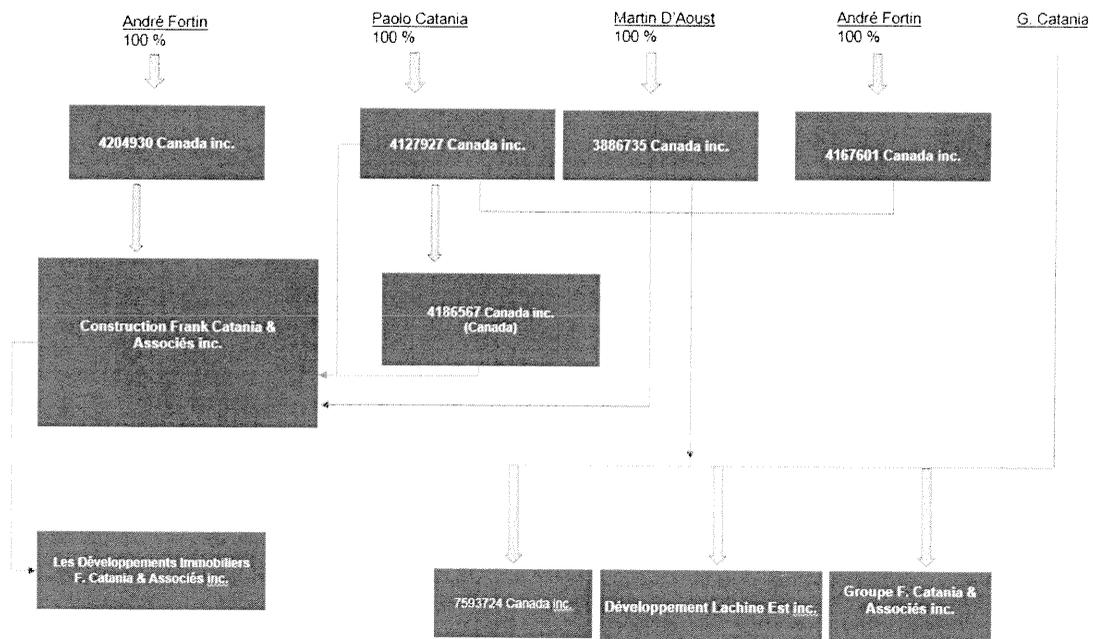
Ce rapport du Contrôleur traite des sujets suivants :

- Introduction (Section 1);
- Mise en contexte (Section 2);
- Suivi de l'évolution de l'encaisse (Section 3);
- État de l'évolution de l'encaisse (Section 4);
- Processus de restructuration (Section 5);
- Impact en cas d'interruption du projet Villanova (Section 6);
- Poursuite du projet Villanova (Section 7);
- Plan d'action (Section 8);
- Conclusion et recommandations (Section 9).

2. MISE EN CONTEXTE

2.1. La Débitrice

La Débitrice a été constituée le 21 octobre 2008 afin de développer et mettre en valeur deux anciens terrains industriels situés dans l'Arrondissement de Lachine à Montréal (l'« Arrondissement »). Ces terrains, communément appelés les projets « Jenkins » et « Mittal », sont destinés à être vendus à des promoteurs afin qu'ils les développent et les transforment en immeubles résidentiels et commerciaux. La structure corporative du groupe comprenant la Débitrice est la suivante :



Le 15 septembre 2014, une ordonnance fut émise par le Tribunal nommant la firme PricewaterhouseCoopers inc. (« PwC ») à titre de liquidateur des sociétés suivantes (ci-après collectivement appelées le « Groupe Catania ») :

- Développement Lachine Est inc. (« DLE »);
- Construction Frank Catania & Associés inc. (« CFC »);
- Les Développements Immobiliers F. Catania & Associés inc. (« Développements »);
- 7593724 Canada inc. (« 7593724 »);
- Groupe Frank Catania & Associés inc. (« Groupe »).

Ainsi, suite à cette nomination, les décisions de nature financières à l'égard de la Débitrice ont été prises par PwC et, dans certains cas, soumises pour approbation par le Tribunal.

Le 2 décembre 2016, le Tribunal a nommé la firme Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. (« RCAP » ou le « Liquidateur ») à titre de liquidateur de DLE, en remplacement de PwC.

Le 22 décembre 2016, le Tribunal a nommé RCAP liquidateur en remplacement de PwC à l'égard des quatre autres sociétés visées par l'Ordonnance de liquidation du 15 septembre 2014. RCAP se retrouve donc, dès lors, Liquidateur des cinq sociétés du Groupe Catania.

2.2.Cause des difficultés financières

La Débitrice a acquis les terrains « Jenkins » de 6133258 Canada inc. (lots 3 743 678 et 3 747 679 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal), en décembre 2013.

Ces terrains avaient fait l'objet d'un avis de contamination publié en 2006 par 6133258 Canada inc. suite à une étude de caractérisation effectuée par Dessau-Soprin (« Dessau »). Un plan de réhabilitation fût alors préparé par Dessau et un certificat d'autorisation du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (le « Ministère de l'Environnement ») fut émis relativement à ce dernier. Dessau mena ensuite un processus d'appel d'offres au bénéfice de 6133258 Canada inc. à l'issue duquel Construction Morival ltée fut mandatée pour effectuer les travaux d'excavation des sols contaminés et Groupe Sol-Roc (« Sol-Roc ») afin de faire le suivi du plan de réhabilitation tel qu'établi et autorisé.

Un rapport produit en avril 2010 par Sol-Roc concluait que les terrains Jenkins étaient dorénavant conformes aux normes environnementales applicables pour une utilisation résidentielle. Un premier avis de décontamination fût alors publié par 6133258 Canada inc. Elle a publié un deuxième avis de décontamination en mai 2014 basé sur un résumé conclusif des travaux préparé par Sol-Roc confirmant à nouveau l'usage résidentiel possible du terrain.

Ainsi, l'acquisition des terrains Jenkins par la Débitrice, en décembre 2013, s'est faite notamment sur la base de ces deux avis de décontamination.

Depuis l'acquisition des terrains Jenkins, la Débitrice a conçu un plan de développement commercialisé sous le nom de « 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 effectué les travaux d'infrastructure tels que les raccordements à l'aqueduc et aux égouts.

Le 11 avril 2016, le Conseil d'Arrondissement de Lachine (le « Conseil d'Arrondissement ») a d'ailleurs résolu d'autoriser un protocole relativement au développement des terrains Jenkins (le « Protocole »).

À ce jour, deux offres d'achat ont été acceptées par la Débitrice et approuvées par le Tribunal et elles visent plus de 83 % de la superficie selon le plan de lotissement projeté des terrains Jenkins :

(non audité)	Superficie révisée (pc)		Prix de vente (000\$)		\$ / pc
Offre de 9303-3330 Québec inc.	321 986	72,5%	19 572		60,79 \$
Offre de 7076401 Canada inc.	48 910	11,0%	2 790		57,04 \$
	370 896	83,5%	22 362		60,29 \$
Superficie disponible	73 367	16,5%			
Superficie totale	444 263	100,0%			

RCAP a également signé un *Memorandum of Understanding* (« MOU ») et est actuellement en discussions pour la vente d'un lot additionnel de 53 828 pc pour laquelle un dépôt de 300 000 \$ lui a été versé le ou vers le 3 janvier 2017. Advenant qu'une offre d'achat formelle en découle, celle-ci sera soumise au Tribunal pour approbation.

Le projet Villanova fût donc lancé par le liquidateur PwC en juin 2016 et, à ce jour, 69 offres d'achat fermes et 33 promesses d'achat furent signées entre des particuliers et les deux promoteurs. Ces offres d'achat prévoyaient initialement la livraison des propriétés à compter du printemps 2017. En juin 2016, l'échéancier du projet était le suivant :

- Juin 2016 : début des ventes auprès du public;
- Novembre 2016 : début des travaux d'infrastructure;
- Novembre 2016 : ventes progressives des terrains aux deux promoteurs;
- Décembre 2016 : début de la construction des propriétés;
- Printemps 2017 : livraison des propriétés aux particuliers.

Or, à la fin du mois de juin 2016, la Ville de Montréal (la « Ville ») a effectué des analyses environnementales sur la portion de terrain appelée à lui être rétrocédée à titre de parc dans le cadre du Protocole. Ces analyses ayant révélé l'existence de contamination, PwC a fait effectuer des analyses additionnelles qui ont confirmé la contamination sur une étendue plus large du terrain. Ceci a donc reporté significativement l'échéancier de vente des terrains, ces derniers devant être décontaminés et réhabilités avant leur développement et leur vente. Les particuliers ayant fait des offres d'achat furent informés de la situation et ils ont presque tous manifesté le désir de maintenir leurs offres dans un contexte où les unités leur seraient livrées d'ici avril 2018.

Le 16 novembre 2016, la Débitrice a obtenu de Sanexen Services Environnementaux inc. (« Sanexen ») une estimation préliminaire des coûts de réhabilitation du site. Des caractérisations additionnelles devaient toutefois être effectuées afin de confirmer les coûts et l'échéancier de réhabilitation. Parallèlement à ceci, PwC, à titre de liquidateur de DLE, a transmis des mises en demeure à Sol-Roc, Dessau et 6133258 Canada inc. afin de réclamer à ceux-ci le coût des travaux additionnels de réhabilitation à être effectués.

En décembre 2016, Sanexen a débuté une nouvelle caractérisation complète du site Jenkins afin de soumettre un plan de réhabilitation, un échéancier et une offre de service pour la réhabilitation du terrain.

Le 15 décembre 2016, RCAP et les représentants de Sanexen ont rencontré les représentants du Ministère de l'Environnement afin d'évaluer les options disponibles pour réduire au maximum les délais d'approbation d'un plan de réhabilitation et ainsi limiter le nombre d'annulation d'offres d'achat de particuliers. Les représentants du Ministère de l'Environnement ont informé RCAP que le dossier serait traité en haute priorité afin que le plan de réhabilitation soit révisé et approuvé à l'intérieur de quatre à six semaines suivant la remise des documents par Sanexen en janvier 2017.

Cette même journée, DLE a été avisée, par écrit, par la direction de l'Arrondissement, que celle-ci avait l'intention de recommander au Conseil d'Arrondissement d'annuler la résolution du 11 avril 2016 visant le développement des terrains Jenkins lors de la prochaine séance du Conseil prévue le 16 janvier 2017. Cette position a été réitérée lors d'une rencontre ayant eu lieu le 21 décembre 2016, notamment entre RCAP et les représentants de l'Arrondissement et qu'une nouvelle demande d'autorisation devrait être soumise au même titre qu'un nouveau dossier.

Lors de cette rencontre, RCAP et ses procureurs ont insisté sur l'importance des délais et qu'il était primordial que les travaux d'infrastructure s'amorcent dès les mois d'août ou septembre 2017 afin de permettre la livraison de propriétés à des particuliers dès décembre 2017.

L'échéancier suivant a été présenté à l'Arrondissement, le 15 décembre 2016 :

- Mars 2017 : début des travaux de réhabilitation;
- Fin avril 2017 : début des travaux d'infrastructure;
- Août 2017 : ventes progressives des terrains aux deux promoteurs;
- Août 2017 : début de la construction des propriétés;
- Décembre 2017 : début de la livraison des propriétés aux particuliers.

Durant la rencontre, RCAP et ses procureurs ont tenté d'explorer d'autres alternatives qui éviteraient des délais majeurs et la mise en péril du projet, mais les représentants de l'Arrondissement sont demeurés fermes sur leur position de recommander au Conseil de l'Arrondissement d'annuler le protocole le 16 janvier 2017. Les représentants de la Ville ont clairement indiqué que, compte tenu du statut juridique de l'Arrondissement et du Conseil d'Arrondissement, l'autorisation du Protocole devait nécessairement être annulée. Les représentants de l'Arrondissement ont adopté la position que l'Arrondissement n'est pas une partie privée et a opposé au Liquidateur ses règles rigides de fonctionnement internes. Ils ont confirmé au Liquidateur qu'une nouvelle demande d'autorisation devra ensuite être soumise et qu'il sera peu probable que le nouveau Protocole soit approuvé avant mars 2018 considérant les délais administratifs.

Le Protocole proposé par DLE étant essentiel à la poursuite du développement des terrains Jenkins, son annulation mettra en péril la viabilité du projet Jenkins et aura un impact négatif et irrémédiable sur les finances de la Débitrice.

DLE se retrouve, par ailleurs, dans une situation précaire du fait qu'elle rencontre une importante crise de liquidités. En effet, outre les frais non budgétés occasionnés par la découverte de contamination sur les terrains Jenkins, le report de l'échéancier de livraison des ventes de terrains a engendré, et continuera d'engendrer, des coûts additionnels notamment en frais financiers. Or, ses activités étaient jusqu'ici financées, en grande partie, par CFC. Avant de présenter une requête pour l'émission d'une Ordonnance initiale en vertu de la Loi, DLE a déjà atteint et même dépassé le montant des avances maximums que CFC peut lui consentir en vertu de la charge octroyée par le Tribunal sur ses actifs. Le statut de ces avances est plus amplement expliqué à la section 3 du présent rapport.

Outre le fait que DLE se voit contrainte de trouver ou de soumettre au Tribunal l'approbation d'un nouveau financement, le risque que lui soient retirées les autorisations requises au développement du projet Jenkins met en jeu sa viabilité financière et sa capacité à rembourser ses créanciers, tel qu'il l'est démontré à la section 6 du présent rapport.

Par ailleurs, le prêt hypothécaire consenti par Romspen Investments Corporation inc. (« Romspen ») est en défaut de paiement d'intérêts depuis trois mois et Romspen attend impatiemment le plan d'action du Liquidateur.

Dans ce contexte, la Débitrice n'a pas eu d'autre choix que de présenter une requête pour l'émission d'une Ordonnance initiale et pour l'émission de certaines autres ordonnances en vertu de la Loi afin :

- D'empêcher l'annulation de la résolution autorisant la signature du Protocole d'entente avec la Ville avant que le plan de réhabilitation et que le plan de redressement des terrains Jenkins ne soient élaborés et mis en œuvre;
- D'établir un plan d'action et de redressement concret qui devra prendre en considération le besoin de liquidités de DLE;
- D'obtenir les résultats des analyses environnementales additionnelles, lesquelles analyses sont requises afin d'élaborer avec plus de certitude le plan de réhabilitation ainsi que d'évaluer le coût des travaux requis;
- D'obtenir les autorisations du Ministère de l'Environnement afin de procéder aux travaux de réhabilitation des terrains Jenkins;
- De mettre en place le financement externe requis afin de permettre la réalisation du projet Villanova et de permettre à DLE de faire face à ses obligations;
- De procéder à la réhabilitation des terrains Jenkins;
- D'intenter un recours en dommages à l'encontre des parties responsables des fausses représentations et des gestes potentiellement frauduleux quant à la condition réelle des terrains Jenkins;
- De réévaluer les autres options disponibles à DLE, dont notamment la sollicitation d'offres d'achat pour ses actifs, l'obtention de nouveaux capitaux ou d'un nouveau financement.

3. 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-dessous une comparaison entre les variations réelles et celles projetées de l'encaisse pour la période du 29 janvier au 26 février 2017.

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			
Remboursement de taxes de vente	17	-	17
Avances de CFC	131	-	131
Autres encaissements	0	-	0
	149	-	149
Décaissements			
Frais d'administration			
- Salaires de gestion (CFC)	-	20	20
- Loyer (CFC)	-	3	3
- Frais de gestion divers (CFC) (assurances, représentation, etc.)	-	8	8
Frais de vente, développement et marketing - Jenkins			
- Salaires et consultant (CFC)	-	33	33
- Communications	0	5	5
- Frais d'agence et commissions	14	5	(9)
- Publicité	-	5	5
- Publipostage	-	5	5
- Électricité et chauffage	-	8	8
- Télécommunications	-	1	1
- Entretien	4	3	(1)
- Assurances	19	-	(19)
- Divers	19	5	(14)
- Honoraires de décontamination	-	100	100
Frais - Mittal			
Provision pour dépenses diverses	-	8	8
Honoraires du liquidateur / contrôleur	95	175	80
Honoraires légaux	-	437	437
Taxes de vente sur débours	14	123	109
	165	944	779
Variation nette de l'encaisse	(16)	(944)	928
Encaisse (découvert) au début	111	111	0
Encaisse (découvert) à la fin	95	(833)	928

Le solde d'encaisse ci-haut exclut une somme de 579 000 \$ détenue en fiducie. Une analyse des écarts nous permet de faire les constats suivants :

- Le paiement des salaires de gestion et de ventes et marketing (Jenkins), du loyer et des frais de gestion divers sont facturés mensuellement par CFC. Il s'agit d'écarts temporaires;
- Les honoraires relativement à la décontamination du terrain Jenkins ont été encourus, mais la facture n'avait pas été reçue au moment de ce rapport. Il s'agit d'un écart temporaire;

- Les écarts sur les honoraires du liquidateur/contrôleur et légaux sont temporaires;
- Les écarts sur les autres dépenses sont essentiellement permanents considérant les efforts de la Débitrice pour réduire au maximum ses dépenses d'exploitation.

Compte tenu de l'écart positif d'un peu plus de 900 000 \$, les avances de CFC à la Débitrice ont été limitées à 131 000 \$ et totalisent 149 000 \$ depuis le début des procédures. Par contre, comme expliqué, ces écarts sont essentiellement temporaires et de telles avances seront nécessaires dans les semaines à venir (voir section 4 à cet effet). À titre indicatif, le Tribunal a autorisé des avances maximales de 1,126 million \$.

4. ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE

L'état de l'évolution de l'encaisse de la Débitrice présenté en annexe en date du 1^{er} mars 2017, qui porte sur la période du 26 février au 22 avril 2017, 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 avec certitude 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.

5. PROCESSUS DE RESTRUCTURATION

Depuis l'Ordonnance prorogeant la période de suspension des procédures datée du 10 février 2017, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a, notamment :

- Poursuivi les démarches menant à la décontamination des terrains Jenkins, incluant :
 - Le 24 février 2017, obtenu du Ministère de l'Environnement l'approbation de l'étude de caractérisation des terrains Jenkins et du plan de réhabilitation (Annexe 2);
 - Le 28 février 2017, reçu huit soumissions de la part d'entrepreneurs afin de procéder à la décontamination des terrains Jenkins. Le Contrôleur et les représentants de la Débitrice sont présentement à les analyser dans leurs détails;
- Continué les discussions avec différentes parties potentiellement intéressées à octroyer au Contrôleur des prêts additionnels pour le financement des activités courantes de la Débitrice, de la décontamination des terrains Jenkins et des travaux d'infrastructure;
- Continué les discussions avec les représentants de Romspen dans le but de financer la décontamination des terrains Jenkins et le développement des infrastructures du projet Villanova (13,8 millions \$). À cet effet, une première version d'un MOU fait l'objet de discussions avec les représentants de Romspen et le Contrôleur croit être en mesure de signer une entente de financement au cours des prochains jours;
- Conformément aux ordonnances de cette Cour, le Contrôleur a également poursuivi ses démarches impliquant la Ville de Montréal et l'Arrondissement afin d'assurer le maintien des permis et autorisations accordés à la Débitrice par l'Arrondissement. À cet effet, une audition est prévue devant le Tribunal le 27 mars 2017.

6. IMPACT EN CAS D'INTERRUPTION DU PROJET VILLANOVA

Advenant l'annulation du protocole du 11 avril 2016, les délais importants qui s'ensuivront feront en sorte que le projet Villanova ne sera plus réalisable (voir paragraphe 70 du jugement de l'Honorable juge Castonguay du 2 février 2017 dans le présent dossier). Dans un tel contexte, il est à prévoir que Romspen, à titre de créancier garanti, entreprendra ses procédures judiciaires afin de réaliser ses sûretés à l'égard des actifs de DLE, ce qui aura les conséquences suivantes sur le Groupe Catania :

- La réhabilitation des terrains Jenkins sera incertaine à brève échéance, ce qui a un impact sur les résidents du quartier;
- La réalisation des actifs de DLE sera largement inférieure à la valeur marchande compte tenu de la réduction que tout acheteur appliquera en raison de la contamination existante;
- Les avances intercompagnies de plus de 15 millions \$ ne pourront être remboursées à CFC, ce qui devrait entraîner l'insolvabilité de CFC également;
- DLE ne sera pas en mesure de procéder à la décontamination du terrain Mittal, ce qui forcera Aviva à encourir ces coûts elle-même et ensuite les réclamer de DLE et de CFC;
- Le terrain situé à Saint-Hubert appartenant à 7593724, dont l'évaluation municipale est de 1,8 million \$, est susceptible de faire l'objet de procédures de réalisation par Romspen.

6.1. Impact financier pour DLE

L'impact financier pour DLE, advenant un tel scénario, est expliqué ci-dessous :

(non audité - en milliers de \$)	Réalisation par un syndic ou les créanciers garantis ³
Recettes	
Jenkins	8 000
Mittal	12 800
Options d'achat - Cintube (litige)	N/D
Recours potentiel - SolRoc (litige)	N/D
	20 800
Débours de projet	
Coût de décontamination - Jenkins ¹	(7 900)
Coût de décontamination - Mittal ²	(7 000)
	(14 900)
Surplus	5 900
Frais financiers et remboursement des créanciers garantis	
Prêt Romspen et intérêts en date de l'Ordonnance initiale	(18 320)
Terrain 7593724 Canada inc. (cédé en garantie à Romspen) selon évaluation municipale	1 790
Intérêts sur le prêt Romspen	(962)
Provision pour frais de réalisation (10 % de la réalisation brute)	(1 040)
	(18 532)
Montant disponible pour les autres créanciers	(12 632)

¹Selon la soumission produite par Sanexen le 11 janvier 2017.

²Selon estimation de Sanexen en date du 21 décembre 2012 plus contingence de 25 %

³La valeur de liquidation établie par CBRE le 12 mai 2015. Les frais de décontamination de Mittal seraient assumés par la Aviva et les coûts seraient éventuellement réclamés à DLE et CFC (créance ordinaire).

6.2. Impact sur CFC et 7593724

Ce scénario aura un impact significatif sur CFC et 7593724 étant donné que :

- Le prêt de Romspen est garanti par un terrain détenu par 7593724, dont l'évaluation municipale est de 1,8 million \$;
- Le cautionnement d'Aviva a été contracté conjointement par CFC et DLE;
- Le principal actif de CFC consiste en ses avances consenties à DLE.

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

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

11

Le tableau ci-après présente le bilan cumulé de ces deux sociétés ainsi que l'impact de ce scénario sur leur valeur de réalisation.

(non audité - en milliers de \$)	Cumulé - Valeur comptable	Valeur de réalisation
ACTIF		
Encaisse	1 828	1 828
Comptes clients et autres débiteurs ¹	1 269	244
Contrats en cours ²	744	744
Placements	35	35
Terrains et bâtiments destinés à la revente ³	1 312	-
Avances et comptes clients de sociétés sous contrôle commun		
- DLE ⁴	14 608	-
- Développements	4 596	4 596
- 4127927 Canada inc. et valeur rachat assurance-vie	188	188
Immobilisations	53	53
Actifs potentiels		
- Avis de cotisation contestés ARQ et ARC	Ind.	Ind.
- Litige - Université de Montréal	Ind.	Ind.
- Litige - Ville de Longueuil	Ind.	Ind.
- Litige - Port de Montréal	Ind.	Ind.
Réalisation estimative	24 632	7 688
PASSIF		
Passif éventuel - Caution Aviva (max 10 M\$) ⁵	-	(10 000)
Comptes à payer, retenues, frais courus et salaires à payer	3 065	(3 065)
Dépôt de clients	694	(694)
Revenus non gagnés	455	(455)
Passif éventuel - Litige Ville de Montréal	Ind.	Ind.
Passif éventuel - ARQ	Ind.	Ind.
Passif d'impôts exigibles	2 530	-
Avances à payer à des sociétés sous contrôle commun ⁶	10 260	(10 260)
		(24 474)
CAPITAUX PROPRES	7 627	
	24 632	
EXCÉDENT (DÉFICIT)		(16 786)

¹ Ne tient pas compte du compte à recevoir de 1 million \$ de la Ville de Montréal compte tenu que celui-ci sera vraisemblablement compensé dans le cadre d'un éventuel règlement du litige entre CFC et celle-ci.

² Les travaux en cours pour le compte de DLE ont été reclassés dans les avances (103 000 \$).

³ La valeur du terrain détenu par 7593724 Canada inc. ne serait pas disponible puisqu'il a été cédé en garantie à Romspen.

⁴ La valeur de réalisation de l'avance à DLE est réduite en fonction des montants recouvrables établis dans le tableau précédent.

⁵ Les coûts de décontamination du terrain Mittal devant être assumés par Aviva seront réclamés à CFC.

⁶ Il s'agit des avances consenties par Groupe (9,8 millions \$) et de la Fondation Catania (400 000 \$)

Ainsi, la liquidation des actifs DLE, sans le développement du projet de Jenkins, engendrerait un déficit important, au préjudice non seulement de tous ses créanciers, mais également au préjudice des créanciers du Groupe Catania et de ses autres parties prenantes.

7. POURSUITE DU PROJET VILLANOVA

Un résumé des avantages à explorer la poursuite du projet Villanova selon un nouvel échéancier et son impact financier est expliqué ci-après.

Cette avenue, mentionnée plus bas, permettra :

- La réhabilitation des terrains Jenkins;
- De maximiser la valorisation des terrains Jenkins;
- De compléter les 102 offres d'achat et promesses d'achat de particuliers;
- De rembourser intégralement le prêt garanti de Romspen;
- De libérer le terrain détenu par 7593724, lequel est grevé d'une hypothèque afin de garantir les obligations de DLE envers Romspen; et
- De maximiser le remboursement de la créance garantie de CFC et une part des avances non garanties.

Les conditions préalables à la réalisation de ce scénario sont les suivantes :

- Entente avec les deux promoteurs afin d'assurer le maintien des offres d'achat déjà approuvées par le Tribunal;
- Entente avec Romspen afin d'assurer le maintien du financement en place et éventuellement son renouvellement à échéance (mai 2017);
- Maintien de l'autorisation du protocole d'entente avec l'Arrondissement;
- Confirmation des échéanciers avec l'Arrondissement et le Ministère de l'Environnement;
- Préparation de projections financières et autres analyses requises démontrant la viabilité financière du projet, une fois les coûts de réhabilitation précisés; et
- Ententes sur le financement additionnel requis afin d'exécuter le plan qui sera établi.

Notre travail additionnel, depuis notre rapport du 7 février 2017, nous a permis d'obtenir une analyse plus précise du projet Villanova. Le tableau ci-après en présente le sommaire.

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

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

13

(non audité - en milliers de \$)	Total
Recettes	
Jenkins	
Vente de terrains à 9303-3330 Québec inc. ¹	18 772
Vente de terrains à 7076401 Canada inc. ¹	2 511
Vente de terrains - Transaction Kerub ²	6 000
Vente de terrains - Superficie invendue ³	4 356
Mittal⁴	25 728
Participation dans une société en commandite²	6 000
Options d'achat - Cintube (litige)	N/D
Recours potentiel - SolRoc (litige)	N/D
	63 367
Débours de projet	
Coût de décontamination - Jenkins ⁵	(8 050)
Coût des infrastructures - Jenkins ⁶	(5 335)
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	(790)
Frais de gestion ⁶	(1 475)
Frais de vente et marketing et autres ⁶	(526)
Coût de décontamination - Mittal ⁷	(7 000)
Remboursement des créances pré-filling sujettes à une hypothèque légale	(545)
Taxes foncières et municipales d'ici livraison finale de Jenkins	(471)
Honoraires	(2 122)
Provision pour autres frais	(120)
	(26 434)
Surplus de projet	36 933
Frais financiers et remboursement des créanciers garantis en date de l'Ordonnance initiale	
Prêt Romspen et intérêts courus	(18 320)
Intérêts subséquents sur le prêt Romspen	(3 409)
	(21 729)
Montant disponible pour les autres créanciers	15 204

¹ Selon les transactions approuvées par le tribunal. Un dépôt de 800 000 \$ a été reçu avant la liquidation de 9303-3330 Québec inc.

² Selon la transaction potentielle signée telle que rédigée dans la lettre d'intention signée.

³ En supposant que le \$/pc sera le même que dans la transaction envisagée avec Kerub.

⁴ Selon évaluation CBRE du 16 octobre 2013, la valeur marchande des terrains Mittal et Cintube est de 38,4 millions \$ une fois la décontamination terminée. Le montant de 25,7 millions \$ est établi au prorata de la superficie (67 %). Seul l'excédent des frais de décontamination estimés mentionnés à la note 7 doit donc être considéré.

⁵ Selon la soumission obtenue de Sanexen le 11 janvier 2017.

⁶ Selon le plan d'affaires préparé par la direction.

⁷ Selon estimation de Sanexen en date du 21 décembre 2012 plus contingence de 25 %

Le montant disponible pour les autres créanciers de 15,2 millions \$ est inférieur de 322 000 \$ à l'estimé présenté dans notre précédent rapport. Cet écart s'explique essentiellement par une réévaluation des honoraires professionnels liés au financement du projet.

8. PLAN D'ACTION

La Débitrice prévoit mettre en place le plan d'action suivant :

- Finaliser le processus d'appel d'offres relativement à la décontamination des terrains Jenkins;
- Poursuivre les négociations et finaliser des ententes de financement et les soumettre au Tribunal pour approbation;
- Poursuivre toutes les procédures nécessaires ou utiles afin d'assurer le maintien du Protocole et des permis et autorisations accordés à la Débitrice par l'Arrondissement, lesquelles sont essentielles au développement de Jenkins;
- Établir un plan de redressement comportant des projections financières révisées de la Débitrice et la réévaluation de la rentabilité du projet Jenkins;
- Procéder à la décontamination des terrains Jenkins;
- Intenter ou continuer toutes les procédures requises afin d'obtenir de Sol-Roc, Dessau et/ou 6133258 Canada inc. un dédommagement relativement à la contamination des terrains Jenkins.

9. 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 :

- Procéder à la décontamination des terrains Jenkins;
- Développer et construire le projet Villanova;
- Compléter les ventes de terrains aux promoteurs du projet Villanova;
- Rembourser les avances effectuées par CFC.

Le Contrôleur recommande que la Débitrice obtienne une prorogation de la période de suspension des procédures jusqu'au 10 avril 2017.

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 26 FÉVRIER AU 22 AVRIL 2017**
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

Développement Lachine Est inc.

État de l'évolution de l'encaisse

Pour la période du 26 février au 22 avril 2017

(non audité - en milliers de \$)	04-mars	11-mars	18-mars	25-mars	01-avr	08-avr	15-avr	22-avr	Total
Encaissements									
Avances de CFC	600	50	-	100	50	50	-	100	950
Décaissements	600	50	-	100	50	50	-	100	950
Frais d'administration									
- Salaires de gestion (CFC)	20	-	-	9	-	-	-	9	39
- Loyer (CFC)	3	-	-	-	-	-	-	-	3
- Frais de gestion divers (CFC) (assurances, représentation, etc.)	8	-	-	-	-	-	-	-	8
Frais de vente, développement et marketing - Jenkins									
- Salaires et consultant	33	-	-	14	-	-	-	14	62
- Communications	5	-	-	13	-	-	-	13	31
- Frais d'agence et commissions	-	-	-	4	-	-	-	4	8
- Divers	10	-	-	15	10	-	-	15	50
- Honoraires de décontamination	100	-	-	-	-	-	-	-	100
Honoraires du liquidateur / contrôleur	128	10	10	10	10	10	10	10	198
Honoraires légaux	276	15	15	15	15	15	15	15	381
Taxes de vente sur débours	87	4	4	12	5	4	4	12	132
	670	29	29	93	40	29	29	93	1 011
Variation nette de l'encaisse	(70)	21	(29)	7	10	21	(29)	7	(61)
Encaisse (découvert) au début	95	25	46	17	24	34	56	27	95
Encaisse (découvert) à la fin	25	46	17	24	34	56	27	34	34

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 1^{ER} MARS 2017

(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. PLAN DE REDRESSEMENT

Les présentes projections sur l'évolution de l'encaisse ont été préparées dans la perspective de l'élaboration d'un plan de redressement afin de poursuivre la mise en valeur des terrains Jenkins. Il est toutefois à noter que les coûts éventuels liés à la relance du projet Villanova ne sont pas inclus (décontamination, infrastructures, etc.). Elles tiennent compte de certaines mesures qui ont ou seront mises en place par les dirigeants pour maintenir au plus bas les dépenses jusqu'à ce que ce plan de redressement soit finalisé.

3. HYPOTHÈSES CONJECTURALES ET PROBABLES

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

3.1. Encaissements

Aucun encaissement n'est prévu au cours de la période concernée, les activités de la Débitrice se limitant à l'élaboration du plan de redressement. Le financement des activités sera effectué par des avances additionnelles à être reçues de CFC dans les limites du maximum autorisé par le Tribunal.

3.2. Débours

FRAIS D'ADMINISTRATION

Les frais d'administration consistent essentiellement aux frais de gestion imputés à la Débitrice par CFC et sont estimés en fonction de l'historique de cette dernière.

FRAIS DE VENTE, DÉVELOPPEMENT ET MARKETING – PROJET JENKINS

Ces frais, représentant les frais directs reliés à la mise en valeur du Projet Jenkins ainsi que ceux reliés à son bureau des ventes, ont été estimés en fonction de l'historique de la Débitrice et ont été réduits au minimum.

HONORAIRES DU LIQUIDATEUR ET HONORAIRES LÉGAUX

Ces frais sont estimés en fonction de l'expérience et payables à la réception de la facture.

INTÉRÊTS SUR LE PRÊT ROMSPEN

Ils reflètent l'entente en vigueur avec le prêteur, mais ne comprennent pas les arrérages d'intérêts qui demeurent impayés.

TAXES DE VENTE

Les taxes de vente sont estimées en fonction du volume des débours à venir.

4. FACTEURS DE RISQUE INHÉRENTS AUX PRÉVISIONS

Les prévisions reposent principalement sur la capacité de la Débitrice à limiter ses dépenses à celles prévues.

ANNEXE 2

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

APPROBATION D'UN PLAN DE RÉHABILITATION

**MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA LUTTE
CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES**

Montréal, le 24 février 2017

APPROBATION D'UN PLAN DE RÉHABILITATION
Loi sur la qualité de l'environnement
(RLRQ, chapitre Q-2, article 31.54)

Développement Lachine Est inc.
S-9975, rue de Châteauneuf
Brossard (Québec) J4Z 3V6

N/Réf. : 7610-06-01-06344-11
401567066

Objet : Réalisation d'un plan de réhabilitation

Mesdames,
Messieurs,

À la suite de votre demande d'approbation du plan de réhabilitation du 24 janvier 2017, reçue le 27 janvier 2017 et complétée le 20 février 2017, j'approuve, conformément à l'article 31.54 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, chapitre Q-2), la réalisation dudit plan, tel qu'il est décrit dans le document intitulé : « *Plan de réhabilitation environnementale, terrain vacant situé sur le boulevard Saint-Joseph à Montréal* » et les documents qui s'y rapportent et qui en font partie intégrante, le tout résumé ci-dessous :

Excavation des sols contaminés visant à atteindre les valeurs limites réglementaire de l'annexe I du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*. Les sols contaminés excavés seront gérés conformément aux dispositions du *Règlement sur le stockage et les centres de transfert de sols contaminés*. Également, des matières résiduelles non dangereuses seront excavées et expédiées dans des lieux d'enfouissement autorisés par le ministère. S'il y a lieu, l'eau contaminée recueillie lors de l'excavation sera également gérée conformément à la réglementation.

Les travaux seront réalisés sur le lot 3 743 678 du cadastre du Québec, soit le terrain situé sur le boulevard Saint-Joseph à l'intersection de l'avenue George V, à Montréal (arrondissement de Lachine).

Les documents suivants font partie intégrante de la présente approbation d'un plan de réhabilitation :

- Rapport intitulé « *Mise à jour de l'évaluation environnementale de site (phase I), et caractérisation environnementale additionnelle (phase II) - Terrain vacant situé sur le boulevard Saint-Joseph à Montréal (Arrondissement De Lachine) - Ancienne usine Jenkins - Lot 3 743 678 du cadastre du Québec* », daté du 25 janvier 2017, signé par madame Josée Thibodeau et monsieur Jean Halde, de la compagnie Sanexen;
- Courriels transmis les 14 et 20 février 2017, par madame Josée Thibodeau au ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques comprenant des précisions relatives au plan de réhabilitation environnementale.

En cas de divergence entre ces documents, l'information contenue au document le plus récent prévaut.

Le plan devra être réalisé conformément à ces documents.

Cette approbation ne dispense pas le titulaire de prendre, le cas échéant, les mesures correctives nécessaires, conformément à toute loi et à tout règlement, pour toute contamination qui serait découverte pendant les travaux de réhabilitation ou subséquemment.

En outre, cette approbation ne dispense pas le titulaire d'obtenir toute autre autorisation requise par toute loi ou tout règlement, le cas échéant.

Pour le ministre,



HP/SS/gg

Hélène Proteau
Directrice régionale de l'analyse et de
l'expertise de Montréal, de Laval, de
Lanaudière et des Laurentides