

CANADA

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

N^o DIVISION : 01-MONTREAL
N^o COUR : 500-11-051881-171
N^o 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 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 29 avril 2019.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



per : 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, 27 septembre 2017, 26 mars, 18 juin, 30 octobre 2018 et 25 février 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);
 - Société en commandite Flora II (Section 2.3);
 - Litiges en cours (Section 2.4);
 - Renouvellement du financement de Romspen Investment Corporation inc. (Section 2.5);
 - Négociations avec les créanciers (Section 6);
- 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 :

(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 30 octobre 2018, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a entrepris les démarches suivantes :

2.1. Vente des terrains du Projet Villanova

Bien que la vente des terrains ait débuté, elle progresse à un rythme moins soutenu que prévu, essentiellement dû au temps de mise en place de la documentation requise et aux retards dans l'émission des permis de construction. Ainsi, la livraison de sept lots totalisant 72 310 pi² a été reportée, mais les ventes ne sont pas en péril, car elles sont soutenues par des reventes à des particuliers.

2.2. Société en commandite Flora I

Comme mentionné dans notre rapport précédent, le Contrôleur, assisté des représentants de la Débitrice, a multiplié les démarches auprès des représentants de l'Arrondissement afin d'obtenir le permis de construction lui permettant de lancer la construction du projet. Le projet a finalement été approuvé par le conseil de l'Arrondissement le 19 mars 2019. Le permis de construction a été émis le 1^{er} avril 2019.

À ce jour, 97 individus ont effectué un dépôt afin de se porter acquéreurs d'une unité de condominium.

Depuis notre rapport du 25 février 2019, le Contrôleur, assisté des représentants de la Débitrice, a poursuivi la sollicitation d'offres de financement et des offres d'entrepreneurs généraux pour la construction de la tour résidentielle et commerciale que Flora I prévoit développer. À cet effet, une offre a été obtenue et est en cours de négociations. Un entrepreneur général a également été sélectionné et les discussions visant la signature d'un contrat sont en cours.

2.3. Société en commandite Flora II

Les discussions visant à intéresser un partenaire éventuel ont pour le moment été suspendues.

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, en date des présentes, aucun règlement n'a été conclu de sorte que ce litige devra être réactivé et les parties devront prochainement s'entendre quant à un protocole d'instance amendé;
- **Litige contre le Groupe Solroc inc. (« Solroc »)** : Le Contrôleur est une partie à un litige dans lequel il réclame plus de 11 millions \$ 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. En date des présentes, les interrogatoires avant défense ont eu lieu et Solroc a déposé sa défense le 30 janvier 2019. Le 31 janvier 2019, la Cour a entériné un protocole d'instance amendé, reportant ainsi la date d'inscription au 29 mars 2019.

Il est à noter que le 12 octobre 2018, Solroc a déposé, devant la Cour suprême du Canada, une requête pour permission d'appeler le jugement rendu par la Cour d'appel du Québec le 15 août 2018, qui confirmait le jugement rendu par l'Honorable Lucie Fournier le 29 juin 2018 rejetant la requête de Solroc pour mise en cause forcée et appel en garantie de tiers. Le Contrôleur ainsi que les tiers appelés en garantie ont tous contesté cette nouvelle requête pour permission d'appeler de Solroc et les parties demeurent, en date des présentes,

en attente d'un jugement de la Cour suprême du Canada. Par ailleurs il est possible qu'une conférence de règlement à l'amiable ait lieu entre les parties.

2.5. Renouvellement du financement de Romspen Investment Corporation Inc. (Romspen)

Depuis notre rapport du 25 février 2019, le Contrôleur a poursuivi ses discussions avec Romspen afin de négocier une prolongation du financement actuel. Au moment des présentes, un projet d'entente est étudié par les différentes parties. Une prolongation du financement jusqu'au 30 août 2019 est envisagée. Ce délai est court, car le prêteur souhaite s'assurer que le projet se déroule comme prévu et veut laisser les autres options ouvertes. Le Contrôleur prévoit obtenir prochainement l'approbation de cette Cour dès l'entente finalisée.

2.6. Négociations avec les créanciers

Les négociations avec les principaux créanciers ont nettement progressé, suite à certaines démarches d'enquête de leur part et elles se poursuivront au cours des prochaines semaines, et ce, en vue d'en arriver au dépôt d'un Plan d'arrangement. Nous croyons que l'issue de la requête en arrêt des procédures pour délais déraisonnables dans le dossier de Construction Frank Catania et Associés inc. (« CFCA ») représente un dernier jalon de ces négociations.

3. ÉCHÉANCIER ET PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU PROJET VILLANOVA

Au terme du Projet Villanova, le Contrôleur anticipe qu'un montant total de 7 millions \$ pourrait être disponible pour les créanciers non garantis de DLE. Ce montant représente une somme inférieure de 200 000 \$ à celle présentée dans notre rapport précédent, l'écart étant négligeable.

Il est à noter que ces prévisions financières reflètent le renouvellement du financement avec Romspen.

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 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.

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

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

5

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

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	Écarte
Encaissements			
Vente de terrains	-	4 875	(4 875)
Nouvelles avances Romspen - Intérêt en aréragé	-	2 400	(2 400)
Taxes de vente et autres	17	30	(13)
Autres encaissements	101	28	72
	118	7 333	(7 215)
Décaissements			
Frais de gestion (CFC)	13	118	105
Salaires et honoraires de consultation	-	12	12
Frais d'exploitation	20	33	13
Travaux d'infrastructures - Jenkins	-	271	271
Taxes foncières et scolaires - Jenkins	53	45	(8)
Honoraires reliés à la liquidation et légaux	49	75	26
Frais de financement et surveillance - Romspen	-	150	150
	134	704	570
Coûts - Mittal			
Taxes foncières et scolaires	6	66	60
	6	66	60
Autres décaissements			
Architecture Tour Kerub	1	80	79
Marketing Tour Kerub	34	40	6
Intérêts du prêt Romspen	-	1 471	1 471
Remboursement de la dette (Romspen)	-	4 875	4 875
Provision pour dépenses diverses	11	20	9
TPS/TVQ sur débours	58	98	42
	102	6 585	6 482
	243	7 355	7 112
Augmentation (diminution) de l'encaisse	(125)	(22)	(103)
Solde bancaire au début	173	173	-
Solde bancaire à la fin	48	151	(103)

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

- Vente de terrains : La vente de terrains à JML a été reportée temporairement. Elles sont maintenant prévues en avril 2019;
- Nouvelles avances Romspen : Écart dû au délai dans le renouvellement du financement Romspen;
- 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 26 avril 2019, qui porte sur la période du 1^{er} avril au 31 août 2019, a été établi par la direction de la personne insolvable 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 la direction et les employés de la personne insolvable. 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 mars 2019, les honoraires impayés totalisaient 1,1 million \$ et ceux pour compléter l'administration étaient estimés à 542 000 \$.

De plus, les prévisions reflètent le renouvellement du financement Romspen comme mentionné à la Section 2 de ce rapport.

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 au cours des 24 prochains mois;
- Évaluer les options visant la vente ou le développement des Terrains Jenkins qui ne font présentement pas l'objet d'une vente ou d'une offre d'achat;
- Poursuivre les litiges en cours afin de maximiser la valeur de réalisation des actifs de la Débitrice et, entre autres, rembourser les avances effectuées par CFCA;

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

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

7

- Poursuivre les négociations avec les créanciers;
- Évaluer l'opportunité de développer les Terrains Mittal, et;
- Potentiellement 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 31 août 2019.

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

ANNEXE 1

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

**ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE L'ENCAISSE
POUR LA PÉRIODE DU 1^{ER} AVRIL AU 31 AOÛT 2019**
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

Développement Lachine Est inc.
État de l'évolution de l'encaisse
Pour la période du 1er avril au 31 août 2019

(non audité - en milliers de \$)	Avril	Mai	Juin	Juillet	AOût	Ultimeur	Total
Encaissements							
Vente de terrains (9303-3330 Qc inc. (JML))	4 875	-	-	4 273	-	17 226	26 373
Vente de terrains (7076401 Canada inc. (Pentlan))	-	-	-	-	191	191	382
Vente de terrains (autres non vendus et cases de stationnement)	-	-	-	-	-	7 080	7 080
Participation dans une société en commandite (Kerub)	-	-	-	-	-	3 000	3 000
Participation dans une société en commandite (Ahmed)	-	-	-	-	-	8 250	8 250
Nouvelles avances Romspen	3 050	400	500	550	800	9 000	14 300
Facturation pour services à Kerub Corps	30	15	15	15	15	276	368
Taxes de ventes et autres	16	40	118	37	35	851	1 088
	7 971	465	633	4 874	1 041	45 876	60 850
Décaissements							
Frais de gestion (CFC)							
- Salaires et avantages sociaux	118	74	59	59	74	919	1 303
	118	74	59	59	74	919	1 303
Coûts - Jenkins							
Honoraires de consultation	18	6	6	6	6	95	137
Entretien, chauffage, télécommunications	34	18	18	18	18	285	391
Assurances	3	-	50	-	-	53	106
Travaux d'infrastructure							
- Conduits sous-terrain	371	-	-	-	71	542	984
- Pavage, trottoirs, etc.	-	-	-	75	75	350	500
- Supervision et contrôle	-	-	-	10	10	80	80
Commission sur vente 7076401 Canada inc.	-	-	-	-	-	440	440
Taxes foncières et scolaires	-	-	45	6	-	116	167
Honoraires reliés à la liquidation et légaux	110	55	55	55	55	819	1 149
Frais de financement et surveillance							
- Frais de financement - Romspen	196	10	13	14	20	345	598
- Frais de surveillance - Romspen	93	-	-	-	-	93	186
	825	89	187	184	256	3 198	4 737
Coûts - Mittal							
Entretien, taxes foncières et scolaires	76	30	46	3	-	122	277
	76	30	46	3	-	122	277
Autres décaissements							
Architecture Tour Kerub	50	50	55	50	50	861	1 116
Marketing Tour Kerub	61	35	35	35	35	482	683
Intérêts du prêt Romspen	1 824	175	179	165	151	3 418	5 912
Remboursement de la dette (Romspen)	4 875	-	-	4 273	191	35 747	45 085
Frais de surveillance (Romspen)	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement avances CFC	-	-	-	-	-	-	-
Provision pour dépenses diverses	24	12	12	12	12	199	271
TPS/TVQ sur débours	118	37	35	43	56	743	1 030
	6 951	309	316	4 877	495	41 449	54 098
	7 970	502	608	4 823	824	45 686	60 415
Augmentation (diminution) de l'encaisse	0	(40)	25	51	217	188	435
Solde de l'encaisse au début	48	48	1	26	77	295	48
Solde de l'encaisse à la fin	48	1	26	77	295	482	482

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 26 AVRIL 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 présenté dans le présent rapport du Contrôleur;
- Vente des Terrains Mittal : Selon l'évaluation de la valeur marchande obtenue de CBRE Itée Montréal, le 16 octobre 2016;
- 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;
- Travaux d'infrastructures – Jenkins : Paiement des arrérages dès le renouvellement du financement de Romspen et selon le plan d'affaires préparé par les représentants de la Débitrice;
- Décontamination – Mittal : Selon l'estimation de Sanexen Services environnementaux 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 : 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 janvier 2019, les honoraires impayés totalisaient 1,1 million \$ et ceux pour compléter l'administration étaient estimés à 542 000 \$;
- 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 et renouvellement du financement Romspen.