

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 LA DEMANDE POUR L'ÉMISSION D'UNE  
ORDONNANCE APPROUVANT UN REFINANCEMENT DU PROJET LACHINE-EST**

(Article 11 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, l.r.c. 1985, ch. C-36)

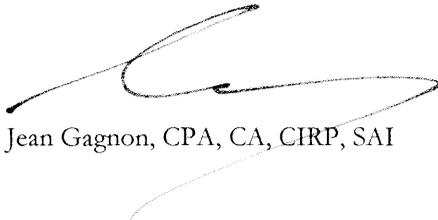
À L'HONORABLE JUGE LUCIE FOURNIER DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE :

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, 28 mars et 20 juin 2018, de l'Ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrains JML) datée du 31 juillet 2017, de l'Ordonnance de sauvegarde visant Échelon Assurance datée du 28 décembre 2017, de l'Ordonnance d'approbation d'un amendement (Terrain Kerub) datée du 23 avril 2018 et de l'Ordonnance autorisant une augmentation de la charge d'administration datée du 20 juin 2018, nous vous soumettons notre rapport portant sur la demande pour l'émission d'une Ordonnance approuvant un refinancement du projet Lachine-Est.

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 7 septembre 2018.

RAYMOND CHABOT INC.  
Contrôleur

  
pour : Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

# DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du Contrôleur portant sur la demande pour l'émission d'une Ordonnance approuvant un refinancement du projet Lachine-Est.

2

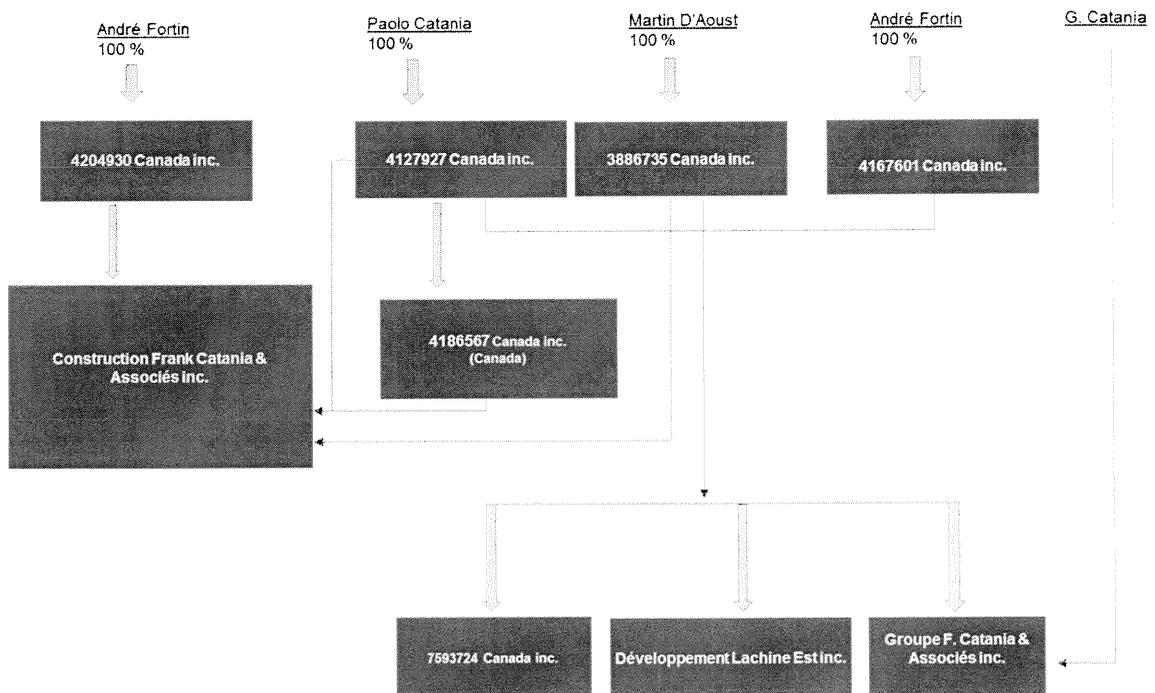
## 1. INTRODUCTION

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 et 18 juin 2018 et il traite des sujets suivants :

- Introduction (Section 1);
- Processus de restructuration et démarches à ce jour (Section 2);
- Refinancement de la Débitrice (Section 3);
- Prévisions financières du Projet Villanova (Section 4);
- Conclusion et recommandation (Section 5).

## 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, 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

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du Contrôleur portant sur la demande pour l'émission d'une Ordonnance approuvant un refinancement du projet Lachine-Est.

3

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 \$
	<b>379 512</b>	<b>85,4%</b>	<b>22 588</b>	<b>59,52 \$</b>
Superficie disponible	<b>64 751</b>	<b>14,6%</b>		
Superficie totale	<b>444 263</b>	<b>100,0%</b>		

Depuis notre rapport daté du 18 juin 2018 et, comme annoncé à la Cour, la Débitrice a obtenu de l'Arrondissement, le 5 juillet 2018, l'acceptation provisoire des travaux d'infrastructures et la livraison des terrains aux constructeurs débutera incessamment.

### 3. REFINANCEMENT DE LA DÉBITRICE

À titre de rappel, le 13 avril 2017, cette Cour approuvait la mise en place d'un financement auprès de Romspen Investment Corporation inc. (« Financement Romspen »). Ledit financement a finalement été mis en place le 27 juillet 2017. Il visait à permettre à la Débitrice de financer une partie de la décontamination des Terrains Jenkins et la construction des infrastructures publiques du projet Villanova.

Maintenant que les travaux de décontamination et d'infrastructures sont complétés et que le financement est échu et doit être renouvelé, il appert à la fois au Contrôleur et aux représentants de la Débitrice que le Financement Romspen est peu avantageux, notamment pour les raisons suivantes :

- Son coût est élevé (taux d'intérêt de 10,5 % et frais de renouvellement de 3 %);
- Il est remboursable à raison de 100 % du prix de vente des terrains;
- Son mécanisme de déboursé est contraignant. En effet, chaque demande d'avance doit être validée par un consultant en coût, ce qui cause des frais et délais importants.

Dans ce contexte, le Contrôleur et les représentants de la Débitrice ont mené des discussions avec 9273-9747 Québec inc. (« 9273 »), soit le prêteur ayant fourni les fonds nécessaires au financement d'une partie des coûts de décontamination (par l'entremise d'un prêt à Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc., ès qualités de liquidateur de Les Constructions Frank Catania & Associés inc.) comme il a été approuvé par cette Cour, le 13 avril 2018.

Le 10 juillet 2018, les parties ont conclu une offre de financement (« Financement 9273 ») qui est communiquée comme Pièce R-8 à sa Demande visant à faire approuver ce financement. Les principaux termes en sont les suivants :

- Le financement est d'un montant de 25 millions \$ plus une somme de 1,08 million \$ sous forme de lettre de crédit irrévocable en faveur de la Ville de Montréal;
- Le terme initial du prêt sera de 12 mois;

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du Contrôleur portant sur la demande pour l'émission d'une Ordonnance approuvant un refinancement du projet Lachine-Est.

4

- Le taux d'intérêt est de 9 %. La rémunération minimale, dans l'éventualité d'un remboursement anticipé, est de 1,2 million \$. Les frais de mise en place sont de 1,5 %;
- Le prêt est remboursable à même la vente des terrains Jenkins, à raison de 85 % de la valeur de chaque transaction;
- Le produit du prêt permet le remboursement intégral du Financement Romspen et l'injection de liquidités dans le fonds de roulement de la Débitrice;
- Le montant net déboursé initialement sur le prêt est de 22,3 millions \$. En effet, la convention de prêt prévoit une retenue de 2,7 millions \$ représentant :
  - Les intérêts à payer pour la période du terme initial (2,3 millions \$);
  - Les frais encourus par 9273 pour la mise en place du prêt (391 000 \$);Ainsi, le Financement 9273 permettra, une fois le Financement Romspen remboursé, d'injecter une somme de 1,2 million \$ dans le fonds de roulement de la Débitrice;
- Le prêt sera garanti, entre autres, par ce qui suit :
  - Une hypothèque de premier rang (devant les charges prioritaires) grevant l'universalité des biens meubles et immeubles de DLE, incluant ses unités dans la Société en commandite Flora I;
  - Hypothèque de premier rang (devant les Charges prioritaires) grevant le(s) terrain(s) situé(s) à Longueuil, propriété de 7593724 Canada inc. et les biens meubles liés à ce(s) terrain(s);
  - Hypothèque grevant les résidences privées de Paolo Catania (incluant le chalet de monsieur Catania) et André Fortin, prenant rang immédiatement après les autres sûretés publiées à l'égard de ces actifs, en date du 31 décembre 2017;
  - Hypothèques universelles mobilières et immobilières grevant les actifs des actionnaires de DLE (4127927 Canada inc. et 4167601 Canada inc.);
  - Nantissement des unités de Construction Frank Catania & Associés inc. dans la Société en Commandite Faubourg Contrecoeur;
  - Hypothèque de premier rang (devant les charges prioritaires) grevant l'universalité des biens meubles et immeubles de Groupe Frank Catania & Associés inc.;
  - Hypothèque de premier rang (devant les charges prioritaires) grevant l'universalité des biens meubles et immeubles de 7593724 Canada inc.;
  - Hypothèque de premier rang grevant l'universalité des biens meubles et immeubles de 4186567 Canada inc.;
  - Hypothèque de premier rang grevant l'universalité des biens meubles et immeubles de 4204930 Canada inc.;
- 9273 prendra, en plus, en garantie les droits dans le litige de 7593724 Canada inc. (qui est actuellement devant la Cour d'Appel du Québec) avec la Ville de Longueuil pour la balance du terrain de Longueuil. Étant entendu que 9273 se réserve le droit de financer l'acquisition du terrain convoité au prix du protocole signé avec la Ville de Longueuil, selon des modalités à être convenues;
- Le Financement 9273 permettra, de plus, à DLE de poursuivre les deux litiges qu'elle a présentement contre TFC Cintreurs et Fabricants de Tubes Canada inc. et le Groupe Solroc inc.

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du Contrôleur portant sur la demande pour l'émission d'une Ordonnance approuvant un refinancement du projet Lachine-Est.

5

### 4. PRÉVISIONS FINANCIÈRES DU PROJET VILLANOVA

Le tableau suivant présente le sommaire des prévisions financières du Projet Villanova selon les plus récentes analyses du Contrôleur et reflétant le Financement 9273 :

(non audité - en milliers de \$ )	Total
<b>Recettes</b>	
<b>Jenkins</b>	
Vente de terrains à 9303-3330 Québec inc. <sup>1</sup>	16 208
Vente de terrains à 7076401 Canada inc. <sup>1</sup>	2 511
Vente de terrains - Transaction Kerub	5 700
Vente de terrains - Superficie invendue <sup>2</sup>	10 080
<b>Mittal<sup>3</sup></b>	25 728
<b>Participation dans une société en commandite</b>	6 000
<b>Options d'achat - Cintube (litige)</b>	-
<b>Recours potentiel - SolRoc (litige)</b>	-
	<b>66 227</b>
<b>Débours de projet</b>	
Coût de décontamination - Jenkins	(6 959)
Coût des infrastructures - Jenkins <sup>4</sup>	(5 331)
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	(850)
Frais de gestion <sup>5</sup>	(2 217)
Frais de vente et marketing et autres <sup>5</sup>	(463)
Coût de décontamination - Mittal <sup>6</sup>	(6 729)
Remboursement des créances pré-filling sujettes à une hypothèque légale	(627)
Taxes foncières et municipales d'ici livraison finale de Jenkins	(512)
Frais de financement et honoraires	(995)
Frais d'intérêts (Robitaille)	(3 022)
Frais d'intérêts (Romspen)	(3 357)
Honoraires de restructuration et légaux	(2 544)
Provision pour autres frais	(349)
	(33 956)
<b>Surplus de projet</b>	<b>32 272</b>
<b>Frais financiers et remboursement des créanciers garantis en date de l'Ordonnance initiale</b>	
Prêt Romspen et intérêts courus	(18 020)
Avances CFC et charge additionnelle	(6 500)
	(24 520)
<b>Montant disponible pour les autres créanciers</b>	<b>7 752</b>

<sup>1</sup> Selon les transactions approuvées par le tribunal.

<sup>2</sup> Selon les estimés les plus récents des dirigeants.

<sup>3</sup> 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 6 doit donc être considéré.

<sup>4</sup> Selon la lettre d'intention obtenue de Sanexen le 22 mars 2017.

<sup>5</sup> Selon le plan d'affaires préparé par la direction.

<sup>6</sup> Selon estimation de Sanexen en date du 21 décembre 2012 plus contingence de 25 %

## DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du Contrôleur portant sur la demande pour l'émission d'une Ordonnance approuvant un refinancement du projet Lachine-Est.

6

---

L'analyse qui précède reflète implicitement le remboursement intégral des avances qui ont été faites en cours de projet par les Constructions Frank Catania & Associés inc. et approuvées par le Tribunal et les avances additionnelles provenant du Financement 9273. Le montant disponible pour les créanciers non garantis est de 7,8 millions \$. Ce montant est inférieur de 2,5 millions \$ à l'estimé présenté dans notre rapport du 18 juin 2018. En effet, les prévisions précédentes reflétaient des activités jusqu'au 31 décembre 2018. Étant donné que le Financement 9273 viendra à échéance au-delà de cette date, les nouvelles prévisions reflètent des activités jusqu'au 31 décembre 2019. Ainsi, l'écart provient essentiellement des intérêts et frais d'exploitation additionnels à encourir, au cours de 2019.

### 5. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

Considérant que le Financement 9273 est moins coûteux, moins contraignant et permettra une meilleure gestion des liquidités de la Débitrice, **le Contrôleur recommande son approbation.**

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