

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 et 28 mars 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 et de l'Ordonnance d'approbation d'un amendement (Terrain Kerub), 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 18 juin 2018.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Guillaume Landry, CPA, CA, CIRP, SAI

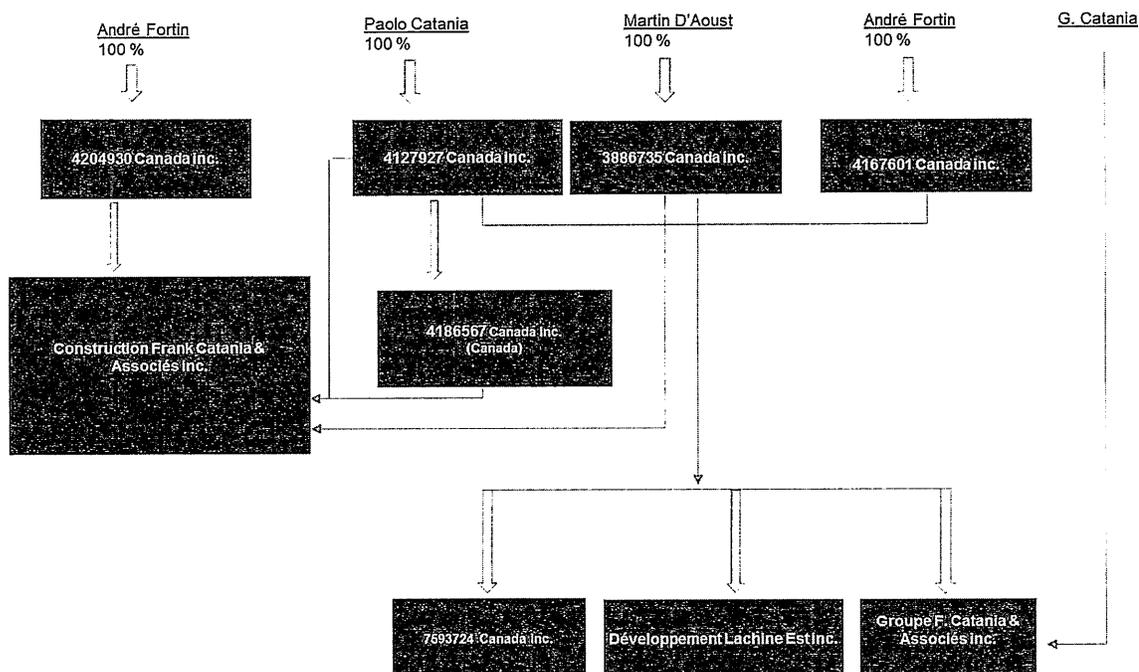
1. INTRODUCTION

Ce rapport devrait être lu conjointement avec les rapports du Contrôleur datés des 9 janvier, 7 février, 3 mars, 11 avril, 27 septembre 2017 et 26 mars 2018 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);
 - Litiges en cours (Section 2.3);
- 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 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, 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 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 28 mars 2018, le Contrôleur, en collaboration avec les représentants de la Débitrice, a entrepris les démarches suivantes :

2.1. Travaux d'infrastructures

Comme mentionné dans notre rapport du 28 mars 2018, les travaux d'infrastructures étaient prévus se terminer aux alentours du 15 avril 2018. Les travaux ont depuis été complétés et l'acceptation provisoire de ceux-ci a été émise par l'Arrondissement au cours de la semaine du 18 juin 2018. Ce retard a été occasionné par certaines difficultés d'exécution rencontrées sur le chantier. Le Contrôleur débutera incessamment la livraison des terrains aux constructeurs.

2.2. Vente de terrains du Projet Villanova

Depuis la vente d'un terrain d'une superficie de 53 818 pi² à la Société en commandite Flora I, le 25 janvier 2018, la phase 2 du Projet Villanova, nommée Flora I, a été lancée et elle prévoit la vente de 174 unités en copropriété. Au moment de ce rapport, 69 acheteurs ont réservé une unité et effectué un dépôt de sécurité.

2.3. Litiges en cours

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

- Litige contre TFC Cintreurs et Fabricants de Tubes du Canada inc. (« Cintube ») : Le Contrôleur est partie à un litige relativement à une offre d'achat visant des terrains de 811 936 pi² situés dans l'Arrondissement et adjacents aux Terrains Jenkins et Mittal. En date des présentes, ce litige demeure pendant. Cependant, étant donné les coûts et les délais associés à ce litige, le Contrôleur a convenu avec Cintube de suspendre les procédures

associées à ce litige afin de négocier, sans admission quelconque, un règlement potentiel. En date de ce rapport, les discussions se poursuivent;

- Litige contre le Groupe Solroc inc. (Sol-Roc) : Le Contrôleur est partie à un litige dans lequel il réclame 7,3 millions \$ à Sol-Roc à titre de compensation pour les travaux de décontamination entrepris à l'égard des Terrains Jenkins. En date des présentes, ce litige demeure pendant. Dépendamment de la décision que rendra le Tribunal quant à l'Acte d'intervention forcée pour mise en cause et appel en garantie déposée par Sol-Roc, les parties verront à fixer les dates d'interrogatoire en conséquence.

3. ÉCHÉANCIER 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 26 mars 2018	Échéancier révisé
Début des travaux d'infrastructures publiques	octobre 2017	octobre 2017
Ventes progressives des terrains aux promoteurs	avril 2018	juin 2018
Début de la construction des unités résidentielles	mai 2018	juin 2018
Début de la livraison des unités résidentielles aux particuliers	août 2018	septembre 2018

Au terme du Projet Villanova, le montant disponible pour les créanciers non garantis est de 10,3 millions \$. Ce montant est supérieur de 1,1 million \$ à celui présenté dans notre rapport précédent et s'explique essentiellement par l'ajustement, à la hausse, du produit de la vente de certains terrains.

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 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} mars au 31 mai 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	2 389	6 114	(3 725)
Participation dans une société en commandite (Kerub)	-	1 500	(1 500)
Vente de terrains	-	6 036	(6 036)
Taxes de vente et autres	207	387	(180)
	2 596	14 037	(11 441)
Décaissements			
Terrains Jenkins et Projet Villanova			
Frais d'administration	49	259	210
Frais d'exploitation et de marketing	131	326	196
Travaux de décontamination	-	690	690
Travaux d'infrastructures	1 242	2 393	1 151
Frais de financement et honoraires du contrôleur et légaux			
Frais de financement	81	333	252
Remboursement du Financement Romspen	-	7 536	7 536
Intérêts	459	596	138
Honoraires du contrôleur et légaux	18	736	718
Autres			
Frais conservatoire - terrains Mittal	-	45	45
Frais de développement et marketing (Transaction Kerub)	393	503	110
Taxes de vente sur débours	200	686	486
	2 572	14 103	11 532
Variation nette de l'encaisse	24	(66)	90
Encaisse au début	225	225	-
Encaisse à la fin	249	159	90

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;
- Vente de terrains : Découle du retard dans l'exécution des travaux d'infrastructures. Maintenant que l'acceptation provision a été obtenue de l'Arrondissement, la livraison des terrains aux constructeurs se fera graduellement, au cours des prochains mois;
- 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 sur la facilité de crédit rotative de Romspen;
- Travaux de décontamination : Il s'agit d'un écart temporaire relativement au paiement de la retenue contractuelle sur les travaux exécutés en 2017. Ce paiement été effectué le 13 juin 2018;

- 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 précédemment;
- Intérêts : Découlent notamment du retard dans les travaux d'infrastructures qui fait en sorte qu'un financement moindre a été requis;
- Honoraires du Contrôleur et légaux : Compte tenu des liquidités restreintes avec lesquelles DLE doit composer, le Contrôleur et ses conseillers légaux ont accepté de reporter le paiement de leurs honoraires respectifs;
- 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.

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 18 juin 2018, qui porte sur la période du 1^{er} juin au 31 octobre 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.

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 reporté jusqu'au 31 décembre 2018. Au 31 mai 2018, les honoraires impayés totalisaient 792 000 \$ et ceux pour compléter l'administration étaient estimés à 665 000 \$, pour un total de 1,5 million \$.

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, 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;
- 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 31 octobre 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} JUIN AU 31 OCTOBRE 2018**
(non vérifié – voir rapport du Contrôleur)

**Développement Lachine Est inc.
État de l'évolution de l'encaisse
Pour la période du 1er juin au 31 octobre 2018**

(non audité - en milliers de \$)						Total
	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	
Encaissements						
Vente de terrains - Projet Villanova	6 036	-	-	4 371	2 520	15 872
Vente des terrains Mittal	-	-	-	-	-	-
Participation dans une société en commandite (Kerub)	-	1 500	-	-	1 500	-
Nouvelles avances CFC	54	-	-	500	150	150
Nouvelles avances Romspen	2 371	1 160	540	166	-	-
Taxes de ventes	59	41	306	119	76	110
	8 520	2 701	846	5 156	4 246	16 132
Décaissements						
Frais de gestion (CFC)	46	46	57	46	46	282
Salaires et honoraires de consultation	10	10	10	10	5	10
Frais d'opération	153	32	15	15	15	45
Travaux d'infrastructure - Jenkins	1 075	604	352	225	-	1 151
Décontamination - Jenkins	690	-	-	-	-	690
Taxes foncières et scolaires - Jenkins	53	6	(20)	-	6	-
Honoraires du contrôleur et légaux	-	-	-	-	-	771
Frais de financement et surveillance	28	34	21	14	10	21
	2 054	731	435	309	82	2 281
Coûts - Mittal						
Travaux de caractérisation et de décontamination	-	-	-	-	-	-
Taxes foncières et scolaires	16	3	-	-	3	-
	16	3	-	-	3	22
Autres décaissements						
Joint venture - Tour Kerub (développement et marketing)	131	140	90	55	100	124
Intérêts du prêt Romspen	214	201	183	184	168	246
Remboursement du Prêt Romspen	6 036	1 500	-	4 371	4 020	7 073
Remboursement avances CFC	-	-	-	-	-	-
TPS/TVQ sur débours	306	119	76	52	17	41
	6 687	1 959	349	4 662	4 305	7 483
	8 757	2 693	784	4 971	4 390	9 764
Augmentation (diminution) de l'encaisse	(237)	7	62	185	(144)	6 368
Solde bancaire au début	249	12	19	81	266	122
Solde bancaire à la fin	12	19	81	266	122	6 489

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

NOTES COMPLÉMENTAIRES

AU 18 JUIN 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. 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 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 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 de leurs honoraires respectifs jusqu'au 31 décembre 2018. Au 31 mai 2018, les honoraires impayés totalisaient 792 000 \$ et ceux pour compléter l'administration étaient estimés à 665 000 \$, pour un total de 1,5 million \$;

- 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.