

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

CANADA
DISTRICT DU QUÉBEC
N^o DIVISION : 01-MONTRÉAL
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 SUR UNE REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE
ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION**

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, des Ordonnances prorogant la période de suspension des procédures datées des 10 février, 9 mars, 10 avril, 13 avril et 27 septembre 2017 et d'une Ordonnance d'approbation et de dévolution datée du 31 juillet 2017, nous vous soumettons notre rapport portant sur une requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution.

Le soussigné est à la disposition du tribunal pour répondre à toute question relative à ce rapport.

Signé à Montréal, le 19 décembre 2017.

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 et 26 septembre 2017 et il traite des sujets suivants :

- Introduction (Section 1);
- Mise en contexte et brève mise à jour (Section 2);
- Transaction Kerub (Section 3);
- Conclusion et recommandations (Section 4).

2. MISE EN CONTEXTE

2.1. La Débitrice

À l'origine, la Débitrice a été constituée le 21 octobre 2008 afin de développer et mettre en valeur, entre autres, deux anciens terrains industriels situés dans l'Arrondissement de Lachine à Montréal (l'« Arrondissement »). Ces terrains, communément appelés les Terrains « Jenkins » et « Mittal », sont destinés à être vendus à des promoteurs afin qu'ils les développent et les transforment en 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 » 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'infrastructures comme les raccordements à l'aqueduc et aux égouts.

2.2. Brève mise à jour

Nous référons le tribunal à notre rapport du 26 septembre 2017 qui faisait état, dans les détails, des démarches de restructuration jusqu'à cette date. Depuis, les travaux d'infrastructures ont débuté et devraient se terminer à la fin février ou début mars 2018. Cette étape est particulièrement importante dans la mesure où elle permet d'envisager livrer des terrains construisibles à des constructeurs dans un avenir rapproché.

3. TRANSACTION KERUB

Tel qu'annoncé à plusieurs reprises au tribunal, RCAP, alors liquidateur de la Débitrice, avait signé le 2 décembre 2016 un Memorandum of Understanding (le « MOU ») pour la vente d'un lot de 53 828 pieds carrés (le « Terrain Kerub ») et suite auquel un dépôt de 300 000 \$ avait été reçu. Cette transaction prévue doit avoir lieu avec une société à être créée par M. Phillip Kerub (« KerubCo ») et se décrit sommairement comme suit (la « Transaction Kerub ») :

- Création d'une société en commandite dont RCI et KerubCo seront les commanditaires à parts égales (la « SEC ») ainsi qu'une société à être créée et contrôlée par RCI qui en sera le commandité);
- Chacun des commanditaires contribuera à la SEC de la façon suivante :
 - RCI : par le transfert du Terrain Kerub;

- KerubCo : par le versement d'une somme de 6 millions \$, soit une portion de 3 millions \$ (moins l'application du dépôt reçu lors de la signature du MOU) payable à la signature de l'acte de vente et le solde dans un maximum de 30 mois.
- Cette transaction permettra à la Débitrice de monétiser à court terme un montant significatif relativement au Terrain Kerub.
- Le Contrôleur est d'avis que le prix obtenu est raisonnable dans la mesure où :
 - Il excède la valeur municipale;
 - Outre le Terrain Kerub, 24 lots font actuellement l'objet d'ententes de vente signées pour des prix inférieurs à la Transaction Kerub;
 - La valeur de la Transaction Kerub est largement supérieure à valeur marchande des Terrains Jenkins selon une évaluation obtenue par le Contrôleur.

4. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

Considérant que :

- La Transaction Kerub s'inscrit directement dans le processus du développement du projet Villanova;
- La livraison de terrains construisibles débutera sous peu et la Transaction Kerub permettra un apport financier significatif à la Débitrice;
- Cette transaction est au bénéfice de toutes les parties prenantes.

Le Contrôleur recommande l'approbation de la Transaction Kerub.

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