

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 AMENDÉE**

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 et 9 mars 2017 et des 10 et 13 avril 2017, nous vous soumettons notre rapport portant sur une requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution amendée.

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

Signé à Montréal, le 28 juillet 2017.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



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 et 11 avril 2017 et il traite des sujets suivants :

- Introduction (Section 1);
- Mise en contexte et brève mise à jour (Section 2);
- Offres JML originale et révisée (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'infrastructure comme les raccordements à l'aqueduc et aux égouts.

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%		

Nous traiterons de l'offre d'achat de 9303-3330 Québec inc. plus loin dans ce rapport.

2.2. Brève mise à jour

Depuis l'émission de l'Ordonnance initiale, et plus particulièrement depuis la plus récente ordonnance prorogeant la période de suspension des procédures datée du 13 avril 2017 qui approuvait, entre autres, l'entente intervenue entre la Débitrice et la Ville de Montréal, l'Arrondissement et le Conseil d'Arrondissement de Lachine, le Contrôleur, assisté des représentants de la Débitrice, a :

- Le 8 juin 2017, complété le Financement 9273 (comme plus amplement présenté dans notre rapport du 11 avril 2017) qui a servi et servira à financer les activités courantes de la Débitrice et une partie de la décontamination des Terrains Jenkins;

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur portant sur une requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution amendée

3

- Poursuivi les négociations afin de finaliser le Financement Romspen (comme plus amplement présenté dans notre rapport du 11 avril 2017) qui servira au financement de la décontamination des terrains Jenkins et à la construction des infrastructures publiques du projet Villanova;
- Le 20 juillet 2017, finalisé la décontamination des Terrains Jenkins et publié un avis de décontamination le 25 juillet 2017;
- Apporté son support continu à 9303-3330 Québec inc. (« JML ») et 7076401 Canada inc. dans la vente à des particuliers des terrains du projet Villanova.

Compte tenu de ce qui précède, les travaux d'infrastructures débiteront dès la finalisation du Financement Romspen et l'obtention des dernières autorisations de la part de la Ville de Montréal.

De plus, le plan de lotissement final du projet Villanova sera soumis pour approbation au Conseil d'arrondissement de Lachine le 7 août 2017 (« Plan de lotissement définitif »). Le Plan de lotissement définitif présente, de façon finale, l'ensemble du projet Villanova.

3. OFFRES JML ORIGINALE ET RÉVISÉE

L'offre d'achat de 9303-3330 Québec inc. (« JML » et « Offre JML originale ») dont il est mention à la section précédente, datée du 17 juin 2014 et approuvée par le tribunal le 19 mai 2015, a été mise en place alors que le projet Villanova en était aux étapes préliminaires d'élaboration. Dans ce contexte, l'Offre JML originale prévoit ce qui suit :

- L'offre porte sur deux lots d'une superficie totale de 293 327,32 pi²;
- Il est prévu que cette superficie permettra de recevoir approximativement 176 unités d'habitation de divers types;
- Le prix d'achat est basé sur le nombre et le type d'habitation que le terrain pourra recevoir lorsque le plan d'aménagement aura été finalisé, sans égard à la superficie.

En essence, il était d'ores et déjà prévu que, dès sa signature, l'Offre JML originale ferait éventuellement l'objet d'une révision une fois l'élaboration du projet Villanova complétée.

Dans ce contexte, et considérant que le Plan de lotissement définitif sera approuvé par le Conseil d'arrondissement dans les prochains jours, il est devenu nécessaire que l'Offre JML originale soit révisée afin de refléter le Plan de lotissement définitif et les lots sur lesquels elle portera. Dans ce contexte, le Contrôleur, assisté des représentants de la Débitrice, ont négocié une offre d'achat révisée avec JML (« Offre JML révisée ») (Annexe A sous pli confidentiel) dont les principaux termes sont les suivants :

- L'offre porte sur 22 lots d'une superficie totale de 275 717,56 pi²;
- Les lots prévus pourront recevoir un total de 194 unités d'habitation;
- Le prix d'achat par type d'unité d'habitation demeure inchangé.

L'Offre JML originale était d'un montant global de 18,5 millions \$ alors que l'Offre JML révisée est de 17 millions \$ et la diminution découle essentiellement du mixte de type de propriétés qui seront aménagées. La superficie d'environ 18 000 pi² libérée par l'Offre JML révisée permettra, entre autres, l'aménagement de 58 cases de stationnement additionnelles tel que demandé par l'Arrondissement de Lachine. L'Offre JML révisée combinée à la vente des cases de stationnement sera financièrement à l'avantage de la Débitrice.

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Rapport du contrôleur portant sur une requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution amendée

4

Au moment de ce rapport, 68 unités d'habitation (35 %) ont été vendues par JML à des particuliers ou font l'objet de promesses de vente.

4. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

Considérant que :

- L'Offre JML révisée s'inscrit dans le processus régulier du développement du projet Villanova;
- La vente des unités d'habitation va bon train et qu'il est à l'avantage de toutes les parties que l'Offre JML originale soit révisée pour refléter le Plan de lotissement définitif;
- Ces modifications auront un effet positif sur la rentabilité du projet Villanova.

Le Contrôleur recommande l'approbation de l'Offre JML révisée.

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

OFFRE JML RÉVISÉE