

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
N° : 500-11-051881-171

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre Commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI  
CANADIENNE SUR LES SOCIÉTÉS PAR  
ACTION ET DE LA LOI SUR LES  
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS  
DES COMPAGNIES DE :

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Débitrice

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur-Requérante

REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE  
DÉVOLUTION AMENDÉE (TERRAINS JML)

À L'HONORABLE JUGE LUCIE FOURNIER OU À L'UN DES HONORABLES  
JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE,  
DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE MONTRÉAL, LA REQUÉRANTE  
SOUMET RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

I. ORDONNANCE RECHERCHÉE

1. La Requérante, Raymond Chabot Inc. (« RCI » ou le « Contrôleur »), en sa qualité de contrôleur de la débitrice Développement Lachine Est Inc. (« DLE »), demande l'émission d'une ordonnance :
  - (a) approuvant une *Offre d'achat amendée* (l'« Offre amendée ») entre 9303-3330 Québec Inc. (« JML ») et RCI, en sa qualité de contrôleur à DLE, et non en sa qualité personnelle; et
  - (b) remplaçant l'ordonnance d'approbation et de dévolution rendue par cette cour le 19 mai 2015 dans le dossier de cour numéro 500-11-047375-148, dans la mesure où cette dernière concerne l'approbation des transactions envisagées dans l'Offre initiale (telle que définie ci-dessous) soumise par JML à DLE,

le tout selon les termes prévus au projet d'ordonnance communiqué comme Pièce R-1 (l'« Ordonnance d'approbation amendée »).

## II. MISE-EN-CONTEXTE

2. Le 15 septembre 2014, dans le dossier de cour numéro 500-11-047375-148 (le « Dossier de liquidation »), la Cour supérieure de Montréal (Chambre commerciale) (le « Tribunal »), rendait une ordonnance (telle que rectifiée le 18 septembre 2014, l'« Ordonnance de liquidation ») en vertu des articles 211(8), 215 et 217 de la LCSA ordonnant la liquidation des actifs (les « Biens ») de Construction Frank Catania & Associés Inc. (« CFCA »), Les Développements Immobiliers F. Catania et Associés Inc. (« DevImmo »), DLE, Groupe Frank Catania & Associés Inc. (« Groupe ») 7593724 Canada Inc. (« 7593724 », collectivement avec CFCA, DevImmo, DLE et Groupe, le « Groupe Catania »), et la nomination de PricewaterhouseCoopers Inc. (« PwC ») à titre de liquidateur aux Biens, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
3. Les 2 et 22 décembre 2016 respectivement, le Tribunal a rendu deux jugements ordonnant que l'Ordonnance de liquidation soit amendée afin que PwC soit remplacée par Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. à titre de liquidateur pour l'ensemble des Biens des sociétés du Groupe Catania (« RCAP » ou le « Liquidateur »).
4. Le 8 janvier 2017, RCAP, en sa qualité de liquidateur de DLE, a déposé, en conformité avec ses pouvoirs prévus à l'Ordonnance de liquidation, une requête (la « Requête initiale DLE ») demandant l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC ») en faveur de DLE, laquelle requête a été accordée le 13 janvier 2017, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
5. Au terme de l'ordonnance initiale émise du 13 janvier 2017 (l'« Ordonnance initiale »), le Tribunal a notamment ordonné ce qui suit :
  - (a) l'arrêt des procédures de liquidation initiées à l'égard de DLE dans le dossier de Cour No. 500-11-047375-148;
  - (b) la suspension de toute procédure ou mesure d'exécution devant toute Cour ou tout tribunal à l'encontre de DLE et de ses Biens; et
  - (c) la nomination de RCI à titre de contrôleur mandaté pour surveiller l'exploitation de l'entreprise et les affaires financières de DLE, avec, notamment, les pouvoirs, d'exercer, au nom de DLE :
    - (i) tous les pouvoirs nécessaires à la conservation et à la protection des Biens de DLE;
    - (ii) tous les pouvoirs nécessaires pour continuer, en tout ou en partie, les opérations de DLE, pour examiner ses activités commerciales et évaluer les possibilités de réduire les coûts et d'accroître les revenus et les efficiences de l'exploitation;

- (iii) tous les pouvoirs nécessaires afin de procéder à la vente ou à la disposition des Biens de DLE; et
- (iv) tous les pouvoirs nécessaires pour présenter une demande au Tribunal afin d'obtenir des directives supplémentaires concernant l'exercice de ses pouvoirs, obligations et droits respectifs en vertu des présentes ou pour obtenir toute autorité ou tout pouvoir supplémentaire.

### III. LA VENTE DES TERRAINS JML

6. Le 17 juin 2014, avant l'émission de l'Ordonnance de liquidation et de l'Ordonnance initiale, DLE avait signé, une offre d'achat soumise par JML (l'« **Offre initiale** »), visant l'acquisition des terrains suivants (les « **Terrains JML** ») :

*« des terrains vacants, non encore lotis, situés sur les lots 3 743 678 et 3 743 679 à Lachine, en la Ville de Montréal, intégrés à l'éventuel projet Dominion Bridge (ci-après, le 'Projet'), d'une superficie approximative de deux cent quatre-vingt-treize mille trois cent vingt-sept virgule trente-deux pieds carrés (293 327,32 pi<sup>2</sup>), répartis sur deux (2) phases et devant permettre la construction d'approximativement quatre-vingt-dix-huit (98) maisons de ville et soixante-dix-huit (78) maisonnettes superposées, tel qu'identifiés au plan joint à l'Annexe 'A' de [l'Offre initiale] »*

Une copie de l'Offre initiale de JML est communiquée, sous pli confidentiel, comme Pièce R-2.

7. Tel qu'il appert de l'Offre initiale, cette dernière portait sur 2 lots d'une superficie totale de 293 327,32 pi<sup>2</sup>, et le prix d'achat total offert par JML était basé sur le nombre et le type d'habitation que pourraient recevoir les Terrains JML au moment où un plan d'aménagement aura été finalisé. À ce moment, il était anticipé que les Terrains JML pourraient recevoir approximativement 176 unités d'habitation.
8. Cependant, au moment de la signature de cette Offre initiale, aucun plan d'aménagement n'avait encore été approuvé ou même finalisé par le conseil d'arrondissement de la Ville de Montréal, arrondissement Lachine (le « **Conseil d'arrondissement** »), de sorte qu'il était déjà anticipé, à ce moment, que l'Offre d'achat initiale serait éventuellement amendée.
9. Néanmoins, considérant les procédures en liquidation initiées par le Groupe Catania en septembre 2014, PwC, agissant à titre de Liquidateur, s'était adressé à cette Cour afin de demander, notamment, la ratification de la transaction envisagée dans l'Offre initiale, tel qu'il appert d'une copie de la *Requête pour l'émission d'ordonnances approuvant : (i) le refinancement du Projet Lachine-Est, (ii) la modification des conditions d'avances intersociétés à Développements Lachine Est Inc. et*

(iii) la vente de certains lots faisant partie du *Projet Lachine-Est* datée du 11 mai 2015 (la « **Requête pour approbation initiale** »), communiquée comme Pièce R-3.

10. Le 19 mai 2015, le Tribunal a rendu une ordonnance approuvant la Requête pour approbation initiale, incluant la vente des Terrains JML, le tout selon les termes et conditions prévus dans l'Offre initiale de JML (l' « **Ordonnance d'approbation initiale** »). Une copie de l'Ordonnance d'approbation initiale est communiquée comme Pièce R-4.
11. Depuis la signature de l'Offre initiale et l'émission de l'Ordonnance d'approbation initiale, le plan d'aménagement envisagé pour le *Projet Lachine-Est/Villanova* a fait l'objet de plusieurs modifications suivant les demandes et directives du Conseil d'arrondissement.
12. Il est présentement prévu que le 7 août 2017, un plan d'aménagement final sera soumis pour approbation au Conseil d'arrondissement, lequel présentera de façon définitive l'ensemble du *Projet Lachine Est/Villanova*.
13. Dans ce contexte, il est devenu nécessaire que l'Offre initiale soit révisée afin de refléter le plan d'aménagement final (incluant la subdivision des lots faisant partie du *Projet Lachine-Est/Villanova*) qui sera approuvé au cours des prochains jours.
14. Par conséquent, suivant des discussions entre le Contrôleur et JML, les parties se sont entendues sur les termes principaux d'une offre d'achat amendée (i.e. l'Offre amendée), incluant les suivants :
  - (a) L'Offre amendée portera sur 22 lots d'une superficie totale de 275 717,56 pi<sup>2</sup>.
  - (b) Les lots situés sur les Terrains JML pourront recevoir un total de 194 unités d'habitation; et
  - (c) Le prix d'achat par type d'unité d'habitation qui sera construit sur les Terrains JML demeurera inchangé.

Une copie du projet d'Offre amendée est communiquée, sous pli confidentiel, comme Pièce R-5.

#### IV. MOTIFS AU SOUTIEN DE LA REQUÊTE

15. En dépit du fait que cette transaction a déjà été autorisée par le Tribunal, le Contrôleur, par souci de transparence, demande au Tribunal d'approuver l'Offre amendée, et de remplacer la partie de l'Ordonnance d'approbation initiale qui a trait à l'approbation de l'Offre initiale, par l'Ordonnance d'approbation amendée (Pièce R-1).
16. L'émission de l'Ordonnance d'approbation amendée est justifiée dans les circonstances, considérant notamment qu'aucun créancier ou autre partie prenante de DLE ne subira de préjudice par son émission.
17. En effet, bien que l'Offre initiale offrait un prix d'achat supérieur à l'Offre amendée (18.5 millions de dollars v. 17 millions de dollars), cette diminution découle essentiellement du mixte de types de propriété qui pourront être construites et aménagées sur les Terrains JML, suite à l'approbation du plan d'aménagement final par le Conseil d'administration.
18. Il est à noter qu'en vertu de ce plan d'aménagement final, une superficie d'approximativement 18 000 pi<sup>2</sup> seront libérées et ne feront plus partie des Terrains JML, ce qui permettra, entre autres, l'aménagement et la vente de 58 cases de stationnement. Ultimement, DLE sera en meilleure position suite à la vente des Terrains JML, tels que révisés dans l'Offre amendée, et des cases de stationnement ainsi libérées en raison du plan d'aménagement final.
19. Par ailleurs, le Contrôleur demeure d'avis, tout comme le liquidateur à l'époque, que les prix fixés pour la vente des lots listés dans l'Offre amendée de JML sont raisonnables et reflètent les conditions du marché actuel.
20. Le Contrôleur soumet respectueusement que l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution est justifiée dans les circonstances vu, notamment, que :
  - a) la vente des Terrains JML s'inscrit directement dans le mandat du Contrôleur de liquider les actifs de DLE; et
  - b) la vente des Terrains JML permettra un afflux de liquidités, lesquelles sont nécessaires pour permettre au Contrôleur de continuer le processus de liquidation envisagé dans l'Ordonnance initiale DLE, au bénéfice de toutes les parties prenantes.
21. Le Liquidateur demande également que cette Cour déclare que les Pièces R-2 et R-5, soient, de manière permanente, gardées sous scellé et confidentielles au motif que les renseignements présentés dans l'Offre initiale et l'Offre amendée constituent des renseignements commerciaux confidentiels et leur divulgation causerait un préjudice à DLE, ainsi qu'à JML.

22. Afin de préserver les transactions en cours, il est également demandé au Tribunal de prononcer que le jugement soit rendu exécutoire, nonobstant appel.

**PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :**

- [1] **ACCUEILLIR** la présente *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution amendée (Terrains JML)*;
- [2] **ÉMETTRE** une ordonnance d'approbation et de dévolution substantiellement conforme à la Pièce R-1;
- [3] **LE TOUT**, sans frais, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 27 juillet 2017

Stikeman Elliott SENC s.r.l.  
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Danny Duy Vu ([ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com))  
1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100  
Montréal, Québec H3B 3V2  
Téléphone : 514-397-6495  
Avocats du Contrôleur/Requérant  
Notre dossier : 120697-1007

COPIE CONFORME

Stikeman Elliott SENC s.r.l.  
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.

**AFFIDAVIT**

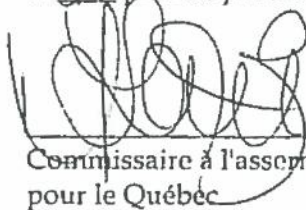
Je, soussignée, JEAN GAGNON, ayant ma place d'affaires au 600, rue de la Gauchetière, bureau 200, à Montréal, Québec, H3B 4L8, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis président de Raymond Chabot Inc.;
2. Tous les faits mentionnés à la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution amendée (Terrains JML)* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :

  
 JEAN GAGNON

Déclaré solennellement devant moi à Montréal,  
le 21 jour de juillet 2017

  
 Commissaire à l'assermentation  
 pour le Québec



**COPIE CONFORME**

  
**STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.**

## AVIS DE PRÉSENTATION

À: Liste de signification

PRENDRE NOTE que la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution amendée (Terrains JML)* sera présentée devant l'Honorable Lucie Fournier, j.c.s., ou l'un des honorables juges de la Cour supérieure, siégeant en Chambre commerciale dans et pour le district de Montréal, au Palais de justice de Montréal, 1 rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1B6 à une date et à une heure qui seront déterminées par la Cour et annoncées aux parties sur la liste de signification.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 27 juillet 2017

Stikeman Elliott Sencoc srl.

STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Danny Duy Vu ([ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com))  
1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100  
Montréal, Québec H3B 3V2  
Téléphone : 514-397-6495  
Avocats du Contrôleur/Requérant  
Notre dossier : 120697-1007

COPIE CONFORME

Stikeman Elliott Sencoc srl.  
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.



CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
N° : 500-11-051881-171

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre Commerciale)

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI  
CANADIENNE SUR LES SOCIÉTÉS PAR  
ACTION ET DE LA LOI SUR LES  
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS  
DES COMPAGNIES DE :

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Débitrice

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur-Requrante

**LISTE DE PIÈCES**  
(Au soutien de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution amendée (Terrains JML)*)

PIÈCES	DESCRIPTION
Pièce R-1	Ordonnance d'approbation amendée;
Pièce R-2	Copie de l'offre initiale de JML, <u>sous pli confidentiel</u> , datée le 17 juin 2014;
Pièce R-3	Copie de la <i>Requête pour l'émission d'ordonnances approuvant : (i) le refinancement du Projet Lachine-Est, (ii) la modification des conditions d'avances intersociétés à Développements Lachine Est Inc. et (iii) la vente de certains lots faisant partie du Projet Lachine-Est</i> datée du 11 mai 2015;
Pièce R-4	Copie de l'Ordonnance d'approbation initiale datée le 19 mai 2015;
Pièce R-5	Copie de l'Offre amendée, <u>sous pli confidentiel</u> ;

Montréal, le 27 juillet 2017

Stikeman Elliott SEUCEC s.r.l.

STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.

Danny Duy Vu ([ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com))

1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100

Montréal, Québec H3B 3V2

Téléphone : 514-397-6495

Avocats du Contrôleur/Requérant

Notre dossier : 120697-1007

COPIE CONFORME

Stikeman Elliott SEUCEC s.r.l.  
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.

# Pièce R-1

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

No. 500-11-051881-171

DATE: LE \_\_\_ AOÛT 2017

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE :            L'HONORABLE LUCIE FOURNIER, J.C.S.

---

DANS L'AFFAIRE DE LA LOI CANADIENNE SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTION ET DE  
LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES DE :

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Débitrice

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur / Requérant

-et-

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER DE LA CIRCONSCRIPTION DE MONTRÉAL

Mis-en-Cause

<b>ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION (TERRAINS JML)</b>
---------------------------------------------------------------------

- [1] **AYANT PRIS CONNAISSANCE** de la *Requête pour l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution amendée* (la « **Requête** »), déposée par Raymond Chabot inc. (le « **Contrôleur** »), en sa qualité de contrôleur de Développement Lachine Est inc. (« **DLE** »), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de la Requête;
- [2] **CONSIDÉRANT** a signification de la Requête aux parties sur la liste de distribution ainsi qu'à l'officier de la publicité des droits de la circonscription de Montréal (le « **Registraire** »);
- [3] **CONSIDÉRANT** l'Ordonnance initiale émise par le Tribunal le 13 janvier 2017 dans le présent dossier de cour à l'égard de DLE (l'« **Ordonnance initiale** »)
- [4] **CONSIDÉRANT** l'offre d'achat signée par DLE et 9303-3330 Québec inc. (« **JML** »), datée du 17 juin 2014, déposée au soutien de la Requête, sous pli confidentiel, comme Pièce R-2, ainsi que le projet d'offre d'achat amendée déposé au soutien de la Requête, sous pli confidentiel, comme Pièce R-5 (collectivement, l'« **Offre d'achat amendée** »), portant notamment sur les lots listés à l'**Annexe A** des présentes, tous du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (collectivement, les « **Terrains** », et individuellement, un « **Terrain** »);

[5] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs du Contrôleur;

**POUR CES MOTIFS, LA COUR:**

[6] **ACCORDE**, en partie, la Requête;

**SIGNIFICATION**

[7] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire;

[8] **PERMET** la signification de l'Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

**APPROBATION DE LA VENTE**

[9] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que la vente des Terrains en conformité avec les termes de l'Offre d'achat amendée est approuvée et que l'exécution de tout acte de vente entre le Contrôleur et JML, ou tout acheteur désigné par JML (l'« Acheteur ») reflétant les termes de l'Offre d'achat amendée, avec tous ajustements, changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu par ces parties, est autorisée;

**EXÉCUTION DES DOCUMENTS**

[10] **AUTORISE** le Contrôleur à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement relativement à la vente des Terrains, ainsi que tout autre document ou y étant relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

**AUTORISATION**

[11] **AUTORISE** le Contrôleur à exercer tous les pouvoirs nécessaires pour procéder à la mise en œuvre des transactions prévues à l'Offre d'achat amendée, incluant la vente des Terrains;

[12] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Contrôleur pour procéder à la vente des Terrains et qu'aucune autorisation, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

**DÉVOLUTION DES TERRAINS ACHETÉS**

[13] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Contrôleur conforme en substance au formulaire joint à l'**Annexe B** des présentes (un « **Certificat** »), tous les droits, titres et intérêts à l'égard du ou des Terrain(s) qui y est ou y sont identifié(s) sera ou seront dévolus entièrement et exclusivement à l'Acheteur, francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, intérêts, créances prioritaires, sûretés (contractuelles, statutaires ou autre), privilèges, charges, hypothèques, fiducies présumées,

jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, options, revendications, redevances, droits de rétrocession, droits d'annulation, droits de résolution, droits de premier refus ou autres droits de préemption en faveur de tierces parties, restrictions au transfert de titre, ou toutes autres réclamations ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre (collectivement les « Sûretés »), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour, et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* ou de toute autre loi applicable permettant ou prévoyant la création d'une sûreté sur la propriété personnelle ou mobilière et, pour plus de certitude, **ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant au Terrain mentionné dans le Certificat soient, par les présentes, radiées à l'égard de ce Terrain, avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;

- [14] **DÉCLARE** que sur délivrance d'un Certificat, la vente du ou des Terrain(s) qui y est ou y sont identifié(s) sera réputée constituer, et aura les mêmes effets, qu'une vente sous autorité de la justice en vertu des dispositions du *Code de Procédure civile* et qu'une vente forcée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec*;
- [15] **ORDONNE** au Contrôleur de déposer au dossier de la Cour une copie de chaque Certificat après la délivrance de celui-ci;

#### **ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS**

- [16] **ORDONNE** au Registraire, sur présentation d'un Certificat et d'une copie certifiée de la présente Ordonnance accompagnée de la réquisition d'inscription requise, et sur paiement des frais prescrits, de publier l'Ordonnance et de (i) faire une inscription au registre foncier indiquant que l'Acheteur est le propriétaire du ou des Terrain(s) identifié(s) dans le Certificat et (ii) d'annuler et radier toutes les Sûretés sur le ou les Terrain(s) mentionné(s) dans le Certificat, incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les inscriptions suivantes publiées audit registre foncier :
- (i) la cession de rang hypothécaire publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal (le « Bureau de la publicité des droits ») le 23 décembre 2013 sous le numéro 20 485 261;
  - (ii) l'Avis de préinscription en lien avec une action en passation de titre, lequel avis a été publié au Bureau de la publicité des droits le 7 novembre 2014 sous le numéro 21 172 217;
  - (iii) l'hypothèque publiée au Bureau de la publicité des droits le 29 mai 2015 sous le numéro 21 568 784;
  - (iv) l'hypothèque légale de la construction publiée au Bureau de la publicité des droits le 15 février 2017 sous le numéro 22 900 982; et
  - (v) l'Avis de préinscription en lien avec la reconnaissance du droit de propriété, lequel avis a été publié au Bureau de la publicité des droits le 28 février 2017 sous le numéro 22 922 854;

## **PRODUIT NET**

- [17] **ORDONNE** que le produit net de la vente de tout Terrain vendu, moins les dépenses encourus en raison de cette vente (le « **Produit net** »), soit remis au Contrôleur et soit utilisé ou distribué en conformité avec les dispositions de l'Ordonnance de liquidation;

## **VALIDITÉ DE LA TRANSACTION**

- [18] **ORDONNE** que malgré :
- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
  - (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
  - (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la dévolution du ou des Terrain(s) envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de tout acte de vente relié à la vente d'un ou des Terrain(s) conclut en vertu de la présente Ordonnance, liera tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourra être annulée, ni présumée être une transaction, un traitement préférentiel frauduleux, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre de l'Acheteur, des Sociétés en Liquidation et du Contrôleur;

## **LIMITATION DE RESPONSABILITÉ**

- [19] **DÉCLARE** que les protections accordées au Contrôleur dans l'Ordonnance initiale s'appliquent eu égard aux transactions visées par la présente Ordonnance;

## **GÉNÉRAL**

- [20] **ORDONNE** que l'Acheteur ou le Contrôleur soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;
- [21] **ORDONNE** que les Pièces R-2 et R-5 au soutien de la Requête soient gardées confidentielles et sous scellé jusqu'à l'émission d'une ordonnance ultérieure de cette Cour;
- [22] **DÉCLARE** que la présente Ordonnance amende et remplace l'Ordonnance d'approbation initiale rendue le 19 mai 2015 dans le dossier de cour numéro 500-11-0473775-148, dans la mesure où cette dernière concerne l'approbation des transactions envisagées dans l'Offre initiale soumise par JML à DLE, dont copie a été déposée, sous pli confidentiel, au dossier de la Cour en tant que Pièce R-2 à la Requête;
- [23] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;

[24] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

**LE TOUT SANS FRAIS.**

L'HONORABLE LUCIE FOURNIER, j.c.s.



ANNEXE "A"

LOTS RÉSERVÉS POUR LES TERRAINS VISÉS PAR L'OFFRE D'ACHAT AMENDÉE

- 5 599 412;
- 5 599 413;
- 5 599 417;
- 5 599 418;
- 5 599 419;
- 5 599 422;
- 5 599 423;
- 5 599 424;
- 5 599 426;
- 5 599 427;
- 5 599 428;
- 5 599 429;
- 5 599 430;
- 5 599 431;
- 5 599 432;
- 5 599 433;
- 5 599 436
- 5 599 437;
- 5 599 438;
- 5 599 439;
- 5 599 440; et
- 5 599 441.

**ANNEXE "B"**

**FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU CONTRÔLEUR**

CANADA

COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre Commerciale)

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
N° : 500-11-051881-171

DANS L'AFFAIRE DE LA *LOI CANADIENNE  
SUR LES SOCIÉTÉS PAR ACTION ET DE LA  
LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES  
CRÉANCIERS DES COMPAGNIES DE :*

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

Débitrice

-et-

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur-Requérante

**CERTIFICAT DU CONTRÔLEUR  
(Terrains JML)**

**PRÉAMBULE:**

**CONSIDÉRANT** l'ordonnance initiale rendue en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « LACC ») par la Cour Supérieure du Québec (le « Tribunal ») le 13 janvier 2017 (« l'Ordonnance initiale »), nommant Raymond Chabot inc. (le « Contrôleur ») à titre de Contrôleur à Développement Lachine Est inc. (« DLE »);

**CONSIDÉRANT** l'ordonnance d'approbation et de dévolution (l'« Ordonnance de dévolution ») rendue par le Tribunal le 6 août 2017 (les termes employés mais non définis aux présentes ont le sens qui leur est attribué dans l'Ordonnance de dévolution);

**CONSIDÉRANT** que l'Ordonnance de dévolution autorise le Contrôleur à procéder à la vente du ou des Terrain(s) décrit(s) à l'Offre d'Achat amendée, le tout selon les conditions prévues dans ladite ordonnance;

**CONSIDÉRANT** que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance d'un Certificat du Contrôleur concernant la vente d'un Terrain lorsque les conditions suivantes auront été réunies :

- a) un acte de vente a été signé et conclu;
- b) le Produit net de la vente a intégralement été versé au Contrôleur; et
- c) toutes les conditions de clôture de la vente ont été remplies par les parties, ou ont fait l'objet d'une renonciation par ceux-ci;

**CONSIDÉRANT** que les conditions susmentionnées à l'émission d'un Certificat du Contrôleur ont été remplies à l'égard du ou des Terrains suivants (le ou les « **Terrain(s) acheté(s)** ») :

**[Description du lot]**

**LE CONTRÔLEUR CERTIFIE CE QUI SUIT:**

- a) un acte de vente a été signé et conclu à l'égard du(des) Terrain(s) acheté(s);
- b) le Produit net de la vente à l'égard du(des) Terrain(s) acheté(s) qui est exigible à la clôture de cette vente a été versé au Contrôleur; et
- c) toutes les conditions de clôture de la vente du(des) Terrain(s) acheté(s) ont été remplies par les parties, ou ont fait l'objet d'une renonciation par ceux-ci.

Ce Certificat a été délivré par le Contrôleur le \_\_\_\_\_ **[DATE ]** à \_\_\_\_\_ **[HEURE]**.

Raymond Chabot inc., en sa qualité de Contrôleur des  
Développement Lachine Est Inc., et non à titre personnel.

**Nom:** \_\_\_\_\_

**Titre:** \_\_\_\_\_

Pièce R-2  
Sous pli confidentiel

# Pièce R-3

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

No. : 500-11-047375-148

COUR SUPÉRIEURE  
Chambre commerciale  
(Cour désignée par la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*)

---

DANS L'AFFAIRE DE LA LIQUIDATION  
DE :

CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET  
ASSOCIÉS INC.

- et -

LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F.  
CATANIA ET ASSOCIÉS INC.

- et -

DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.

- et -

GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS  
INC.

- et -

7593724 CANADA INC.

Sociétés en liquidation

- et -

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Liquidateur/Requérante

- et -

L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES  
DROITS DU REGISTRE FONCIER DE LA  
CIRCONSCRIPTION DE MONTRÉAL,  
ayant une place d'affaires au 2050, rue Bleury,  
Montréal (Québec) H3A 2J5.

Mis-en-cause

---

**REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'ORDONNANCES APPROUVANT : (i) LE  
REFINANCEMENT DU PROJET LACHINE-EST, (ii) LA MODIFICATION DES  
CONDITIONS D'AVANCES INTERSOCIÉTÉS À DÉVELOPPEMENT LACHINE  
EST INC. ET (iii) LA VENTE DE CERTAINS LOTS FAISANT PARTIE DU PROJET  
LACHINE-EST**  
(Articles 211(8), 217 et 222 de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*  
(la « LCSA »))

À L'HONORABLE JUGE LUCIE FOURNIER OU À L'UN DES HONORABLES  
JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE,  
DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE MONTRÉAL, LA REQUÉRANTE  
SOUMET RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

**I. PRÉAMBULE<sup>1</sup>**

1. Le 15 septembre 2014, la Cour supérieure de Montréal (Chambre commerciale) (le « Tribunal »), sous la présidence de l'Honorable Martin Castonguay, j.c.s., rendait, dans le présent dossier, les ordonnances suivantes :
  - a) une ordonnance (telle que rectifiée le 18 septembre 2014, l'« Ordonnance de liquidation ») en vertu des articles 211(8), 215 et 217 de la LCSA ordonnant la liquidation des actifs (les « Biens ») de Construction Frank Catania & Associés Inc. (« CFCA »), Les Développements Immobiliers F. Catania et Associés Inc. (« Développements »), Développement Lachine Est Inc. (« DLE »), Groupe Frank Catania & Associés Inc. (« Groupe ») et 7593724 Canada Inc. (« 7593724 », collectivement avec CFCA, Développements, DLE et Groupe, le « Groupe Catania » ou les « Sociétés en liquidation »), et la nomination de PricewaterhouseCoopers Inc. (« PwC » ou le « Liquidateur ») à titre de liquidateur aux Biens; et
  - b) une ordonnance (telle que rectifiée le 18 septembre 2014) établissant une procédure devant être suivie par le Liquidateur afin de répertorier, déterminer, trancher ou autrement régler toutes les réclamations contre le Groupe Catania;

le tout, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
2. Le paragraphe [6] de l'Ordonnance de liquidation autorise notamment le Liquidateur à prendre le contrôle des Biens et à procéder à leur liquidation. En vertu du paragraphe [10] de l'Ordonnance de liquidation, le Liquidateur a aussi été autorisé par le Tribunal à exercer, *inter alia*, les pouvoirs suivants :

<sup>1</sup> Tous les mots commençant par une lettre majuscule et qui ne sont pas définis aux présentes auront la même définition qui leur ont été donnés dans l'Ordonnance de liquidation.

- a) recevoir, conserver, protéger, liquider, maintenir le contrôle et réaliser sur les Biens, ou sur toute partie ou parties de ceux-ci;
- b) négocier, conclure, modifier, résilier ou régler toute convention ou entente à l'égard des Biens; et
- c) présenter une demande au tribunal afin d'obtenir des directives supplémentaires concernant l'exercice de ses pouvoirs, obligations et droits respectifs en vertu des présentes ou pour obtenir toute autorité ou tout pouvoir supplémentaire;

le tout, tel qu'il appert de l'Ordonnance de liquidation.

3. Par la présente requête, le Liquidateur demande au Tribunal d'émettre les ordonnances suivantes :

- a) une ordonnance (« l'Ordonnance de refinancement ») :
  - (i) autorisant le refinancement (le « Refinancement ») du Projet Lachine-Est (tel que ci-après défini), le tout, selon les termes et conditions prévus à une Lettre d'engagement de Romspen Investment Corporation datée du 1<sup>er</sup> mai 2015 (la « Lettre d'engagement »);
  - (ii) augmentant la Charge intersociétés DLE (tel que ci-après définie) à 4 000 000 \$ et autorisant le Liquidateur, pour et au nom de Développement Lachine Est inc. (« DLE ») à emprunter, rembourser et réemprunter jusqu'à concurrence de cette somme des autres Sociétés en liquidation; et
  - (iii) déclarant que toute les charges créées aux termes de l'Ordonnance de liquidation, incluant la Charge intersociétés DLE, seront subordonnées aux sûretés consenties dans le cadre du Refinancement;

le tout, selon les termes du projet d'Ordonnance de refinancement communiqué comme Pièce R-1; et

- b) une ordonnance (l'« Ordonnance de dévolution ») autorisant la vente de certains terrains de DLE le tout, selon les termes du projet d'Ordonnance de dévolution communiqué au soutien des présentes comme Pièce R-2.

## II. MISE EN CONTEXTE

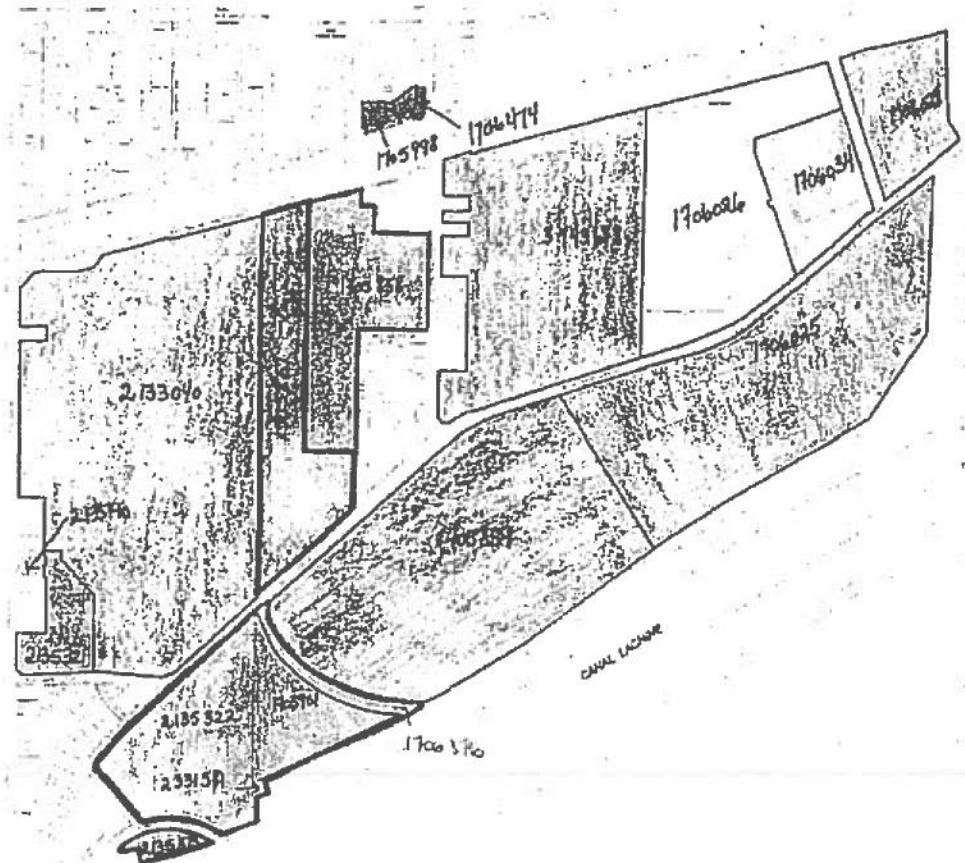
### (A) Éléments d'actifs de DLE

4. DLE est l'une des Sociétés en liquidation. DLE a été constituée le 21 octobre 2008 en vertu de la LCSA. Les principaux actifs de DLE sont d'anciens terrains industriels situés à Montréal, dans l'arrondissement Lachine. Tel que ci-après



exposé, ces terrains en sont à divers stade d'un processus de valorisation et de développement visant leur conversion en lots immobiliers pouvant accueillir des immeubles résidentiels et commerciaux. Également, certains terrains adjacents aux lots présentement détenus par DLE font l'objet d'une entente de principe relative à leur acquisition par DLE. L'ensemble de ces terrains sont destinés à accueillir un développement immobilier d'environ 5 000 unités d'habitation (le « Projet Lachine-Est »). Une présentation décrivant de façon sommaire le projet est communiquée comme Pièce R-3.

5. Le plan cadastral du Projet Lachine-Est se détaille comme suit :



6. Selon les informations obtenues par le Liquidateur, le Projet Lachine-Est a reçu l'aval des autorités compétentes en matière de planification urbaine. Les terrains faisant partie du Projet sont présentement à divers stades de développement, le tout tel que ci-après exposé.

(i) Terrain Jenkins

7. Le 20 décembre 2013, DLE a acquis de 6133258 Canada Inc. (« 6133258 ») un immeuble situé du côté nord du boulevard St-Joseph à Montréal, Arrondissement de Lachine connu et étant désigné comme étant les lots 3 743 678 et 3 743 679 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (le

« Terrain Jenkins »). Copies des extraits du Registre Foncier relatif au Terrain Jenkins sont communiquées, *en liasse*, comme Pièce R-4 et l'acte de vente par lequel DLE a fait l'acquisition du Terrain Jenkins, ainsi que son amendement (l'« Acte de vente Jenkins ») sont communiqués comme Pièce R-5, *en liasse*.

8. L'Acte de vente Jenkins prévoit que du prix de vente total de 10 500 000 \$, la somme de 5 250 000 \$ est payable à la clôture de la vente et que le solde (le « Solde de prix de vente ») est payable comme suit :
  - a) 2 625 000 \$ à la première date d'anniversaire de la signature de l'Acte de vente Jenkins (soit le 20 décembre 2014); et
  - b) 2 625 000 \$ à la deuxième date d'anniversaire de la signature de l'Acte de vente Jenkins (soit le 20 décembre 2015).
9. Tel qu'il appert de la Pièce R-5, l'Acte de vente Jenkins a été amendé le 12 septembre 2014 de sorte qu'une somme de 1 000 000 \$ soit versée à 6133258, laissant ainsi un Solde de prix de vente de 4 250 000 \$, payable comme suit :
  - a) 1 625 000 \$ le 30 avril 2015; et
  - b) 2 625 000 \$ le 30 avril 2016.
10. Le Solde de prix de vente porte intérêt au taux annuel de 5 % payable aux dates susmentionnées. L'Acte de vente Jenkins prévoit également un droit de résolution en cas de défaut de paiement du Solde de prix de vente.
11. En anticipation du défaut de DLE d'effectuer le premier versement du solde du prix de vente prévu à l'Acte de vente Jenkins, les représentants de 6133258 et du Liquidateur ont convenu de ce qui suit :
  - a) le solde de prix de vente est réduit d'une somme de 300,000 \$, à 3 950 000 \$, plus intérêts courus d'un montant approximatif de 334 520 \$;
  - b) le solde de prix de vente doit être payé en un seul versement au plus tard le 31 mai 2015.
12. Les travaux de démolition de bâtiments et de réhabilitation environnementale sur le Terrain Jenkins ont été complétés avant le début des présentes procédures de liquidation. Les travaux d'infrastructures devront débuter au cours des prochains mois afin de clôturer les premières ventes de terrains destinés à la construction de résidences ce qui inclut les ventes de terrains visées par l'Ordonnance de dévolution.

(ii) Terrain Mittal

13. Le 20 janvier 2012, DLE a acquis d'Arcelormittal Montréal inc. (« Mittal ») un immeuble situé du côté sud du boulevard St-Joseph à Montréal, Arrondissement de Lachine connu et étant désigné comme étant le lot 1 705 859 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (le « Terrain Mittal »). Copies des extraits du Registre Foncier relatif au Terrain Mittal sont communiquées, *en liasse*, comme Pièce R-6 et copies de l'acte de vente par lequel DLE a fait l'acquisition du Terrain Mittal et de la convention relative à la décontamination (la « Convention relative à la décontamination ») du Terrain Mittal sont communiquées, *en liasse*, comme Pièce R-7.
14. La Convention relative à la décontamination, Pièce R-7, prévoit qu'au prix de vente total de 3 500 000 \$ prévu à l'acte de vente, s'ajoute l'obligation pour DLE de procéder à la réhabilitation environnementale du Terrain Mittal. Le coût des travaux de réhabilitation a été évalué à 10 000 000 \$. Approximativement 4 000 000 \$ de ces travaux de réhabilitation ont été effectués avant le début des présentes procédures de liquidation. L'obligation de réhabilitation a été garantie par un cautionnement émis par Aviva Compagnie d'assurance du Canada en faveur de Mittal. Une copie de ce contrat de cautionnement est communiquée comme Pièce R-8.
15. Les travaux de démolition de la majeure partie des bâtiments sur le Terrain Mittal ont été complétés avant le début des présentes procédures de liquidation. Les travaux de réhabilitation environnementale sont en cours de réalisation (peu ou pas de travaux ayant été effectués au cours de la période hivernale). Les travaux d'infrastructures ne pourront débuter qu'une fois la réhabilitation environnementale complétée.

(iii) Terrains Cintube

16. Le ou vers le 15 juillet 2013, les représentants de DLE et de Cintube ont convenu des principales modalités d'une éventuelle acquisition par DLE d'immeubles situés à l'ouest des Terrains Jenkins et Mittal à Montréal, Arrondissement de Lachine connus et étant désignés comme étant les lots 2 135 322, 1 703 901, 2 135 375, 1 706 376, 2 331 581, 1 705 857 et 1 705 858 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (le « Terrain Cintube »). Copies des extraits du Registre Foncier relatif au Terrain Cintube sont communiquées, *en liasse*, comme Pièce R-9 et l'Agreement in principle relatif à l'acquisition du Terrain Cintube est communiquée comme Pièce R-10.

## (B) Endettement de DLE

17. Outre les sommes dues à certains fournisseurs et les frais associés aux présentes procédures de liquidation, les principales dettes de DLE, sont un prêt hypothécaire de 10 000 000 \$ consenti par Romspen Investment Corporation dans le contexte de l'acquisition du Terrain Jenkins et du Terrain Mittal (le « Prêt Romspen ») ainsi que le Solde du prix de vente.

18. En date du 30 avril 2015, les sommes dues à Romspen et 6133258 étaient approximativement les suivantes:
- a) Prêt Romspen : 10 000 000 \$;
  - b) Solde de prix de vente: 4 250 000 \$.
19. Le Prêt Romspen porte intérêts payables mensuellement au taux annuel de 10,5 % et devait être remboursé le 1<sup>er</sup> novembre 2014, le tout tel qu'il appert des copies de la lettre d'engagement initialement datée du 5 mars 2013 entre DLE et Romspen, des amendements à cette lettre d'engagement datés du 10 mai 2013 et du 13 novembre 2013, respectivement, et de la lettre d'engagement mise-à jour datée du 17 décembre 2013, communiqués, *en liasse*, comme Pièce R-11.
20. Le Prêt Rompsen est garanti par les sûretés suivantes :
- a) une hypothèque immobilière de premier rang sur le Terrain Jenkins et le Terrain Mittal, ainsi qu'une hypothèque mobilière universelle, le tout tel qu'il appert d'une copie d'un acte d'hypothèque intervenu le 19 décembre 2013, communiquée comme Pièce R-12;
  - b) des cautionnements fournis par CFCA, 7593724 et Paolo Catania.
21. Compte tenu des présentes procédures de liquidation et de discussions relatives à un refinancement du Prêt Romspen et du Solde de prix de vente, Romspen a, jusqu'ici, consenti à ne pas exiger le paiement du Prêt Romspen à maturité. Le paiement de ce prêt est toutefois dû et exigible à demande par Romspen.
22. Tel que mentionné précédemment, il a été convenu de modifier les modalités de paiement du Solde de prix de vente Jenkins qui venait initialement à échéance en décembre 2014 (2 625 000 \$) et en décembre 2015 (2 625 000 \$). Il a été convenu que la somme de 3 950 000 \$ devra être payée à 6133258 au plus tard le 31 mai 2015, après quoi le Solde de prix de vente deviendra dû et exigible par 6133258.
23. Le Solde de prix de vente pour le Terrain Jenkins est garanti par une hypothèque immobilière de 2<sup>e</sup> rang sur le Terrain Jenkins, le tout tel qu'il appert de l'extrait du registre foncier, Pièce R-4 et de l'Acte de vente Jenkins, tel qu'amendé, Pièce R-5.
- (C) **Avances intersociétés et autres Charges**
24. En date du 15 septembre 2014, DLE devait une somme de 7 500 000 \$ à CFCA en raison d'avances, sans intérêt, effectuées par CFCA ainsi que des frais de gestion pour les travaux effectués sur le Terrain Jenkins et le Terrain Mittal. Le contexte dans lequel ces avances ont été effectuées est expliqué dans le Premier rapport du Liquidateur daté du 15 septembre 2014, dont copie est communiquée comme Pièce R-13.

25. Depuis le 15 septembre 2014, le Liquidateur a autorisé des avances supplémentaires par CFCA en faveur de DLE totalisant 1 943 000 \$. Ces avances ont été faites en conformité avec les paragraphes 15 et suivants de l'Ordonnance de liquidation et sont garanties par une Charge intersociétés (tel que défini au paragraphe 16 de l'Ordonnance de liquidation) grevant les biens de DLE (la « Charge intersociétés DLE »).
26. Les biens de DLE sont également grevés par les autres charges créées par l'Ordonnance de liquidation.

**(D) Le Refinancement**

27. Suite à des discussions et négociations entre les représentants de Romspen et du Liquidateur, Romspen a émis la Lettre d'engagement qui prévoit, inter alia, un financement total de 22 000 000 \$, le tout tel qu'il appert d'une copie de la Lettre d'engagement, communiquée comme Pièce R-14.
28. La Lettre d'engagement, Pièce R-14, prévoit l'octroi :
- a) d'un prêt à terme de 15 000 000 \$ visant à refinancer le Prêt Romspen et le solde de prix de vente; et
  - b) d'un crédit rotatif au montant maximal de 7 000 000 \$ visant à financer les travaux de développement du Terrain Jenkins et du Terrain Mittal selon un budget à être établi,

étant entendu qu'en aucun temps, le montant total emprunté ne pourra excéder 18 000 000 \$.

29. Les termes et conditions clés de la Lettre d'engagement, Pièce R-14, sont les suivants :

Taux d'intérêt:	10,5 %
Terme:	2 ans + 2 options de renouvellement d'un an
Sûretés :	Tous les biens meubles et immeubles de DLE
Caution :	Paolo Catania
Frais :	Frais d'administration (annuel) : 6 000 \$; Frais de renouvellement (avril 2014 - mai 2015) : 112,500 \$; Frais de renouvellement (10 \$ millions antérieur) : 200,000 \$ Frais de mise en place (Facilité 1 - 5 millions \$) : 100 000 \$

	Frais de mise en place (Facilité 2) : 210 000 \$ Frais d'avance : 1 500 \$/par avance Frais d'assurance : 1 500 \$, plus déboursés et taxes Frais légaux : 20 000 \$, plus déboursés et taxes
Dépôt :	100 000 \$ payables sur acceptation de la Lettre d'engagement

30. La Lettre d'engagement prévoit également que toutes les charges créées aux termes de l'Ordonnance de Liquidation (Charge du liquidateur et Charge intersociétés DLE) seront permises mais devront être subordonnées aux sûretés consenties par DLE à Romspen. Le Liquidateur a tenté, sans succès, de convaincre Romspen d'accepter que ces charges conservent leur rang existant sur les actifs de DLE. Romspen a clairement indiqué que la subordination de ces charges est une condition de financement.
31. Compte tenu de la nature et de l'étendue des travaux qui seront requis afin de mener à bien le développement et la vente du Terrain Jenkins et du Terrain Mittal, le Liquidateur est d'avis qu'il est utile d'augmenter le montant que DLE peut emprunter des autres Sociétés en liquidation à 4 000 000 \$. Ceci permettra à DLE de jouir de liquidités suffisantes et d'être en mesure de faire face à des imprévus dans le cadre des efforts de valorisation du Terrain Jenkins et du Terrain Mittal.
- (E) Les Offres d'achat
32. Le ou vers le 7 juin 2014, avant la nomination de PwC à titre de Liquidateur, DLE a accepté une offre d'achat (l'« Offre d'achat No 1 ») de la part de 9303-3330 Québec inc. (« 9303-3330 ») à l'égard d'une partie du Terrain Jenkins, tel que décrit ci-dessous<sup>2</sup>, dont copie est communiquée au soutien des présentes, sous pli confidentiel, comme Pièce R-15 :

*« Des terrains vacants, non encore lotis, situés sur les lots 3 743 671 et 3 743 769, à Lachine, en la Ville de Montréal, intégrés à l'éventuel projet Dominion Bridge (ci-après le 'Projet'), d'une superficie approximative de deux cent quatre-vingt-treize mille trois cent vingt-sept virgule trente-deux pieds carrés (293 327,32 pi<sup>2</sup>), répartis sur deux (2) phases et devant permettre la construction d'approximativement quatre-vingt-dix-huit (98) maisons de ville et soixante-dix-huit (78) maisonnettes superposées, telles qu'identifiées au plan joint à l'annexe 'A' des présentes (ci-après collectivement désignés l'« Immeuble »). »*

<sup>2</sup> L'Offre d'achat No 1 fait référence à des terrains vacants, non encore lotis, situés sur les lots 3 743 671 et 3 743 769, à Lachine, en la Ville de Montréal. Il s'agit d'une erreur puisque cette offre d'achat aurait plutôt dû faire référence aux lots 3 743 678 et 3 743 769, à Lachine, en la Ville de Montréal.

33. Tel qu'il appert de la description des terrains visés par l'Offre d'achat No 1, ceux-ci ne sont pas encore désignés par des lots distincts au cadastre. Ceci étant dit, les numéros de lots listés à l'Annexe A des présentes ont été réservés pour chacun des terrains visés par l'Offre d'achat No 1.
34. Le 30 avril 2015 et le 1<sup>er</sup> mai 2015, respectivement, PwC, ès qualité de liquidateur de DLE, a reçu et accepté une offre d'achat (l'« Offre d'achat No 2 », collectivement avec l'Offre d'achat No 1, les « Offres d'achat ») de la part de 7076401 Canada Inc. (« 7076401 ») visant une autre partie du Terrain Jenkins, tel que décrit ci-dessous, dont copie est communiquée au soutien des présentes, sous pli confidentiel, comme Pièce R-16:
- « ... deux terrains vacants, non encore désignés par des lots distincts au cadastre, sis dans l'arrondissement de Lachine à Montréal, constituant des parties des lots 3 743 678 et 3 743 679 du Cadastre du Québec ('Cadastre'), circonscription foncière de Montréal, et identifiés comme étant les futurs lots 5 599 410 (le 'Lot A') et 5 608 081 (le 'Lot B', collectivement avec le Lot A, la 'Propriété') du Cadastre sur le plan de projet de lotissement préparé par François Houle, arpenteur géomètre, sous sa minute 16098 daté du 25 septembre 2014 joint à l'Annexe 'A' des présentes (le 'Plan'). »*
35. Tel qu'il appert de la description des terrains visés par l'Offre d'achat No 2, ceux-ci ne sont pas encore désignés par des lots distincts au cadastre. Ceci étant dit, les numéros de lots listés à l'Annexe B des présentes ont été réservés pour chacun des terrains visés par l'Offre d'achat No 2.
36. Aux termes des Offres d'achat, les terrains visés par les Offres d'achat seront vendus par lot et devront comprendre l'ensemble des services publics usuels, incluant les travaux d'infrastructures (collectivement, les « Travaux »).
37. Les Travaux, ainsi que toutes les opérations cadastrales visant la création des maisons de ville, des maisonnettes superposées et des unités condoplex, le cas échéant, seront réalisés par phase.
38. Il est envisagé, à ce stade-ci, que les opérations cadastrales seront complétées au cours du mois de juin 2015 tandis que les Travaux seront complétés au cours du mois de septembre 2015.
39. Les Offres d'achat prévoient la construction de :
- a) Offre d'achat No.1 : approximativement quatre-vingt-dix-huit (98) maisons de ville et soixante-dix-huit (78) maisonnettes superposées; et
  - b) Offre d'achat No 2 : approximativement soixante-deux (62) unités condoplex.
40. Il s'agira des premières unités d'habitation du Projet Lachine-Est.

41. Il est important de noter qu'un dépôt de huit-cent-mille dollars (800 000 \$) a déjà été versé par 9303-3330 dans le cadre de l'Offre d'achat No 1 tandis qu'un dépôt de deux cent soixante-dix-neuf mille dollars (279 000 \$) a déjà été versé par 7076401 dans le cadre de l'Offre d'achat No 2, et ce, afin de garantir les engagements respectifs de ces derniers aux termes des Offres d'achat.

### III. MOTIFS AU SOUTIEN DE LA PRÉSENTE REQUÊTE

42. Quoique cela ne soit pas strictement requis par la LCSA (contrairement aux lois applicables en matière d'insolvabilité), le Liquidateur demande tout de même, par souci de transparence, une autorisation spécifique du Tribunal pour conclure les transactions prévues à la Lettre d'engagement, Pièce R-14 et aux Offres d'achat, Pièces R-15 et R-16. Ces transactions visent à permettre au Liquidateur de maximiser la valeur du Terrain Jenkins et du Terrain Mittal.

#### (A) Le Refinancement et l'augmentation des Avances intersociétés à DLE

43. Tel qu'il appert de ce qui précède, le Prêt Romspen et le Solde de prix de vente sont dus et ce, depuis plusieurs mois. Un refinancement de ces obligations garanties est requis afin de mener à bien la disposition du Terrain Jenkins et du Terrain Mittal dans le cadre du Projet Lachine-Est. À défaut de conclure un tel refinancement, Romspen et 6133258 pourraient initier des procédures judiciaires appropriées afin de procéder à l'exercice de leurs droits et recours.
44. L'exercice par Romspen et/ou 6133258 de leurs droits et recours hypothécaires risque de causer un préjudice important à DLE et à l'ensemble des parties prenantes.
45. En effet, les conséquences potentielles résultant du défaut de compléter le Refinancement incluent les suivantes, tel qu'il le sera exposé dans le Sixième Rapport du Liquidateur (le « Sixième Rapport »), lequel sera déposé au dossier de la cour avant l'audition sur la présente requête :
- a) l'exercice des droits et recours hypothécaire par Romspen et 6133258 et/ou l'exercice du droit de résolution relativement au Terrain Jenkins par 6133258. Compte tenu de leur état de développement partiel, il est raisonnable d'anticiper que la disposition du Terrain Jenkins et du Terrain Mittal dans un contexte de réalisation forcée se fera à perte pour DLE (c.-à-d. à un prix moindre que la somme du prix d'acquisition et du coût des travaux effectués);
  - b) dans un contexte de réalisation forcée, le produit de disposition du Terrain Jenkins et du Terrain Mittal risque d'être insuffisant pour acquitter l'ensemble des réclamations garanties. Dans un tel scénario, les réclamations de 6133258 et de CFCA pour des avances effectuées avant le dépôt des présentes procédures de liquidation ne seraient pas remboursées intégralement. L'exercice de ses droits affecterait donc



négativement les réclamations des créanciers et des parties prenantes de DLE et CFCA; et

- c) il est également à envisager que, dans un contexte de réalisation, Mittal pourrait exercer ses droits aux termes du cautionnement émis par Aviva (pièce R-8). Aux termes d'une convention intitulée *Indemnity and Security Agreement No. 2999*, intervenue le 7 août 2009 (la « Convention d'indemnisation »), toutes les Sociétés en liquidation, autre que DLE, se sont engagées à rembourser à Aviva toutes les sommes que celle-ci pourrait être appelée à verser en vertu de la convention de cautionnement susmentionné. Les obligations des Sociétés en liquidation aux termes de la Convention d'indemnisation sont garanties par des hypothèques mobilières universelles. Une copie de la Convention d'indemnisation est communiquée comme Pièce R-17.
46. Il appert de ce qui précède que l'ensemble des Sociétés en liquidation risque de subir les conséquences financières négatives qui pourraient résulter des défauts aux termes du Prêt Romspen et du Solde de prix de vente, advenant que le Refinancement ne soit pas complété.
47. La mise en œuvre du Refinancement et l'augmentation du niveau permis d'Avances intersociétés pouvant être octroyé à DLE permettront au Liquidateur de refinancer le Prêt Romspen et le Solde de prix de vente en plus de bénéficier de liquidités adéquates aux fins de procéder aux divers travaux et opérations visant à maximiser le potentiel et la valeur du Terrain Jenkins et du Terrain Mittal.
48. Tel qu'il le sera exposé dans son Sixième Rapport, le Liquidateur est d'avis que les termes et conditions des financements proposés dans la Lettre d'engagement, Pièce R-14, bien qu'onéreux, sont raisonnables compte tenu des circonstances. En effet, peu de prêteurs sont susceptibles d'être disposés à envisager d'accorder des prêts à une société en liquidation principalement garantis par une hypothèque sur des terrains non développés dont un est en cours de réhabilitation.
49. Le Liquidateur recommande donc à la cour d'approuver le financement proposé par Romspen dans la Lettre d'engagement, Pièce R-14.
50. Le Liquidateur recommande le Refinancement et ce, même si les Avances intersociétés DLE prendront désormais rang après les sûretés consenties à Romspen dans le cadre du Refinancement. À cet effet, il est important de noter que CFCA, l'entité qui a effectué les Avances intersociétés à DLE obtiendra une quittance relativement au Prêt Romspen et ne sera pas requise d'octroyer un cautionnement relativement au Refinancement. Par ailleurs, tel que mentionné précédemment, CFCA est un créancier important de DLE (avances préliquidation d'environ 7 500 000 \$) et, cette entité et l'ensemble de ses parties prenantes, ont un intérêt économique direct dans la réussite des efforts de développement du Terrain Jenkins et du Terrain Mittal.

51. Le Liquidateur recommande également l'augmentation du niveau permis d'Avances intersociétés pouvant être octroyé à DLE et ce, pour les mêmes raisons qu'exprimées au paragraphe précédent.
- (B) Les Offres d'achat
52. Tel qu'il le sera exposé dans son Sixième Rapport, le Liquidateur est d'avis que les termes et conditions proposés dans les Offres d'achat sont raisonnables compte tenu des circonstances.
53. Plus particulièrement, le Liquidateur a révisé les Offres d'Achat et, dans le cas de l'Offre No 2, a également négocié ses termes, incluant le prix qui y est prévu, et est d'avis que les Offres d'achat sont raisonnables et reflètent les conditions du marché actuel.
54. De plus, selon les informations obtenues par le Liquidateur, les Offres d'achat sont le fruit d'efforts de vente raisonnables déployés par DLE dans le cadre du développement du Projet Lachine-Est.
55. D'ailleurs, dans le cadre de son mandat, le Liquidateur a retenu les services de CBRE Limited afin de procéder à une évaluation formelle des terrains visés par les Offres d'achat. Tel qu'il le sera plus amplement discuté dans son Sixième Rapport, à la lumière du rapport d'évaluation de CBRE Limited, le Liquidateur est d'avis que les prix d'achat offerts dans l'Offre d'achat No 1 et l'Offre d'achat No 2, respectivement, sont raisonnables.
56. Le Liquidateur est d'avis que les Offres d'achat constituent des offres raisonnables compte tenu des circonstances, et que ces offres sont dans l'intérêt de DLE, de ses créanciers et parties prenantes.
57. Vu ce qui précède, le Liquidateur demande une ordonnance l'autorisant à procéder à la vente des terrains visés par les Offres d'achat selon les termes du projet d'Ordonnance de dévolution communiqué au soutien des présentes comme Pièce R-2.
58. Le Liquidateur demande également que cette Cour déclare que les Offres d'achat, Pièces R-15 et R-16, soient gardées sous scellé et confidentielles pour les raisons suivantes :
- a) les renseignements présentés dans les Offres d'achat constituent des renseignements commerciaux confidentiels et leur divulgation causerait un préjudice à DLE;
  - b) la divulgation des Offres d'achat pourrait compromettre les efforts déployés par le Liquidateur pour obtenir le meilleur rendement possible pour le Terrain Jenkins et le Terrain Mittal.

59. Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu que le jugement rendu sur les présentes soit exécutoire, nonobstant appel.
60. La présente requête est bien fondée en faits et en droit.

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

ACCUEILLIR la présente Requête;

ÉMETTRE les ordonnances communiquées au soutien des présentes comme Pièce R-1, et R-2;

LE TOUT, sans frais, sauf en cas de contestation.

MONTREAL, le 11 mai 2015

Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l.  
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.  
Procureurs du Liquidateur

**ANNEXE A**  
**LOTS RÉSERVÉS POUR LES TERRAINS VISÉS PAR L'OFFRE D'ACHAT NO 1**

- 5 608 079
- 5 608 080
- 5 608 082
- 5 608 083
- 5 608 084
- 5 608 085
- 5 608 088
- 5 608 089
- 5 608 090
- 5 608 091
- 5 608 092
- 5 608 093
- 5 608 094
- 5 608 095
- 5 608 096
- 5 608 097
- 5 608 098
- 5 608 099
- 5 608 100

**ANNEXE B**  
**LOTS RÉSERVÉS POUR LES TERRAINS VISÉS PAR L'OFFRE D'ACHAT NO 2**

- 5 599 410
- 5 599 411

AFFIDAVIT

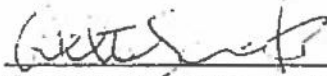
Je, soussigné, **CHRISTIAN BOURQUE**, ayant ma place d'affaires au 1250, boulevard René-Lévesque Ouest, Bureau 2800, à Montréal, Québec, H3B 2G4, déclare solennellement ce qui suit :

1. Je suis un associé de PricewaterhouseCoopers Inc.;
2. Tous les faits mentionnés à la *Requête pour l'émission d'ordonnances approuvant : (i) le refinancement du projet Lachine-Est, (ii) la modification des conditions d'avances intersociétés à Développement Lachine Est Inc. et (iii) la vente de certains lots faisant partie du Projet Lachine-Est* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :

  
CHRISTIAN BOURQUE

Déclaré solennellement devant moi à Montréal,  
le 11<sup>e</sup> jour de mai 2015

  
Commissaire à l'assermentation  
pour le Québec



AVIS DE PRÉSENTATION

À: Liste de signification

PRENDRE NOTE que la *Requête pour l'émission d'ordonnances approuvant: (i) le refinancement du projet Lachine-Est, (ii) la modification des conditions d'avances intersociétés à Développement Lachine Est Inc. et (iii) la vente de certains lots faisant partie du Projet Lachine-Est* sera présentée devant l'Honorable Lucie Fournier, j.c.s., ou l'un des honorables juges de la Cour supérieure, siégeant en Chambre commerciale dans et pour le district de Montréal, au Palais de justice de Montréal, 1 rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1B6 à une date et à une heure qui seront déterminées par la Cour et annoncées aux parties sur la liste de signification.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

MONTREAL, le 11 mai 2015

*Stikeman Elliott* S.E.N.C.R.L., s.r.l.  
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.  
Procureurs du Liquidateur

# Pièce R-4



**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre commerciale)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

No. 500-11-047375-148

DATE : LE 19 MAI 2015

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE LUCIE FOURNIER, J.C.S.

---

DANS L'AFFAIRE DE LA LIQUIDATION DE :

CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET ASSOCIÉS INC.  
LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F. CATANIA ET ASSOCIÉS INC.  
DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.  
GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.  
7593724 CANADA INC.

Débitrices

-et-

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Liquidateur / Requérante

-et-

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER DE LA CIRCONSCRIPTION DE  
MONTRÉAL

Mis-en-Cause

<b>ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION</b>
--------------------------------------------------

- [1] AYANT PRIS CONNAISSANCE de la *Requête pour l'émission d'ordonnances approuvant : (i) le refinancement du projet Lachine-Est, (ii) la modification des conditions d'avances intersociétés à Développement Lachine Est inc. et (iii) la vente de certains lots faisant partie du projet Lachine-Est (la « Requête »)*, déposée par PricewaterhouseCoopers Inc. en sa qualité de liquidateur des Sociétés en liquidation (le « Liquidateur »), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de la Requête;
- [2] CONSIDÉRANT la signification de la Requête aux parties listées sur la liste de distribution et l'absence de contestation;

- [3] **CONSIDÉRANT** l'Ordonnance de liquidation émise par le Tribunal le 15 septembre 2014, et rectifiée le 18 septembre 2014 (l'« **Ordonnance de liquidation** »);
- [4] **CONSIDÉRANT** le sixième rapport du Liquidateur et le témoignage de Christian Bourque;
- [5] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs du Liquidateur;
- [6] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant les transactions (les « **Transactions** ») envisagées par :
- a) l'*Offre d'achat d'immeuble* (l'« **Offre d'achat No. 1** ») soumise par 9303-3330 Québec inc. (« **9303-3330** ») à Développement Lachine Est inc., dont copie a été déposée, sous pli confidentiel, au dossier de la Cour en tant que Pièce R-15 à la Requête; et
  - b) l'*Offre d'achat d'immeuble* (l'« **Offre d'achat No. 2** », collectivement avec l'Offre d'achat No. 1, les « **Offres d'achat** ») soumise par 7076401 Canada Inc. (« **7076401** ») au Liquidateur, dont copie a été déposée, sous pli confidentiel, au dossier de la Cour en tant que Pièce R-16 à la Requête,
- et autorisant la dévolution à 9303-3330 et à 7076401, le cas échéant, des terrains décrits dans l'Offre d'achat No. 1 et dans l'Offre d'achat No. 2, respectivement, lesquels terrains seront désignés par des numéros de lots réservés à cet effet, lesquels numéros de lots sont listés à l'**Annexe A** et à l'**Annexe B** des présentes (collectivement les « **Terrains** » et chacun un « **Terrain** »);
- [7] **CONSIDÉRANT** que la divulgation des renseignements commerciaux contenus aux pièces R-15 et R-16 pourrait causer préjudice aux Sociétés en liquidation;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

- [8] **ACCUEILLE** la Requête;

**SIGNIFICATION**

- [9] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Requête soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celle-ci soit valablement présentable aujourd'hui et dispense, par les présentes, de toute signification supplémentaire;
- [10] **PERMET** la signification de l'Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

## APPROBATION DES TRANSACTIONS

- [11] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que les Transactions ainsi que l'acceptation des Offres d'achat par le Liquidateur sont autorisées et approuvées, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu quant aux Offres d'achat, mais seulement avec l'accord du Liquidateur;

## EXÉCUTIONS DES DOCUMENTS

- [12] **AUTORISE** le Liquidateur à accomplir tout acte, à signer tout document et entreprendre toute action nécessaire à l'exécution de toute entente, contrat, acte, disposition, transaction ou engagement relativement à la vente des Terrains, ainsi que tout autre document relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

## AUTORISATION

- [13] **AUTORISE** le Liquidateur à exercer tous les pouvoirs nécessaires à procéder à la vente des Terrains, selon les conditions et modalités décrites à chacune des Offres d'achat;
- [14] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Liquidateur pour procéder à la vente des Terrains et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'autorité réglementaire, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

## DÉVOLUTION DES TERRAINS ACHETÉS

- [15] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que sur émission d'un certificat du Liquidateur conforme en substance au formulaire joint à l'Annexe C des présentes (un « Certificat ») à l'égard d'un ou des Terrain(s), tous les droits, titres et intérêts à l'égard de ce ou ces Terrain(s) seront dévolus entièrement et exclusivement à l'acheteur de ce ou ces Terrain(s), francs, quittes et libres de toutes créances, responsabilités (directes ou indirectes, absolues ou conditionnelles), obligations, intérêts, créances prioritaires, sûretés (contractuelles, statutaires ou autre), privilèges, charges, hypothèques, fiducies présumées, jugements, brefs de saisie ou d'exécution, avis de vente, options, revendications, redevances, droits de premier refus ou autres droits de préemption en faveur de tierces parties, restrictions au transfert de titre, ou toutes autres réclamations ou sûretés, qu'ils soient ou non enregistrés, publiés ou déposés et qu'ils soient garantis ou non-garantis ou autre (collectivement les « Sûretés »), y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, toutes les Sûretés créées par ordonnance de cette Cour, et toutes les charges ou sûretés constatées par enregistrement, publication ou dépôt en vertu du *Code civil du Québec* ou de toute autre loi applicable permettant ou prévoyant la création d'une sûreté sur la propriété personnelle ou mobilière, excluant toutefois, les sûretés permises et les engagements énumérés dans le Certificat (les « Sûretés permises ») et, pour plus de certitude,

**ORDONNE** que toutes les Sûretés affectant ou se rapportant au(x) Terrain(s) mentionné(s) dans le Certificat, autres que les Sûretés permises, soient, par les présentes, radiées à l'égard de ce ou ces Terrain(s), avec effet dans chaque cas selon la date et l'heure du Certificat;

- [16] **DÉCLARE** que sur délivrance d'un Certificat, la vente du ou des Terrain(s) visé(s) dans le Certificat sera réputée constituer, et aura les mêmes effets, qu'une vente sous autorité de la justice en vertu des dispositions du *Code de Procédure civile* et qu'une vente forcée en vertu des dispositions du *Code civil du Québec*;
- [17] **ORDONNE** au Liquidateur de déposer au dossier de la Cour une copie de chaque Certificat après la délivrance de celui-ci;

### **ANNULATION ET RADIATION DES SÛRETÉS**

- [18] **ORDONNE** au Registraire du Registre foncier de la circonscription de Montréal, sur présentation d'un Certificat et d'une copie certifiée de la présente Ordonnance accompagnée du formulaire d'enregistrement requis, et sur paiement des frais prescrits, de publier l'Ordonnance et de (i) procéder à l'enregistrement d'une entrée au Registre foncier indiquant que 7076401 ou 9303-3330, le cas échéant, est le propriétaire du ou des Terrain(s) identifié(s) dans le Certificat et (ii) annuler et radier toutes les Sûretés grevant ce ou ces Terrain(s) identifié(s) dans le Certificat, incluant, sans limiter la portée générale de ce qui précède, les enregistrements suivants publiés audit Registre foncier dans la mesure où ces enregistrements se rapportent au(x) Terrain(s) identifié(s) dans le Certificat :
- (i) l'hypothèque publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal (le « Bureau de la publicité des droits ») le 19 décembre 2012 sous le numéro 20 480 607;
  - (ii) l'hypothèque publiée au Bureau de la publicité des droits le 23 décembre 2013 sous le numéro 20 485 261;
  - (iii) le droit de résolution publié au Bureau de la publicité des droits le 23 décembre 2013 sous le numéro 20 485 261;
  - (iv) la cession de rang hypothécaire publiée au Bureau de la publicité des droits le 23 décembre 2013 sous le numéro 20 485 261;
  - (v) l'Avis de préinscription en lien avec une action en passation de titre, lequel avis a été publié au Bureau de la publicité des droits le 7 novembre 2014 sous le numéro 21 172 217;

### **PRODUIT NET**

- [19] **ORDONNE** que le produit net de la vente de tout Terrain vendu, moins les dépenses encourus relativement à cette vente (le « Produit net »), soit remis au Liquidateur et soit utilisé ou distribué en conformité avec les lois applicables ainsi que les termes et

conditions prévues à la Lettre d'engagement de Romspen Investment Corporation signée par cette dernière le 1er mai 2015 et par le Liquidateur le 8 mai 2015, dont copie a été déposée au dossier de la Cour au soutien de la Requête en tant que Pièce R-14;

- [20] **ORDONNE** que pour les fins de déterminer la nature et la priorité des Sûretés grevant le ou les Terrain(s) identifié(s) dans le Certificat, le Produit net de la vente de ce ou ces Terrain(s) remplacera ce ou ces dernier(s), et qu'à compter du paiement du prix d'achat applicable par l'Acheteur, toutes les Sûretés seront reportées sur le Produit net avec le même ordre de priorité qu'elles avaient à l'égard de tout Terrain vendu, immédiatement avant la vente, tel qu'établi par la loi ainsi que toute ordonnance rendue par cette Cour dans le contexte du présent dossier, au même titre que si le ou les Terrain(s) vendu(s) n'avaient pas été vendu(s);

### VALIDITÉ DES TRANSACTIONS

- [21] **ORDONNE** que malgré:

- (i) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- (ii) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « LFI ») et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
- (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la dévolution des Terrains envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que l'exécution de tout acte de vente relié à la vente d'un Terrain conclut en vertu de la présente Ordonnance, liera tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourra être annulée, ni présumée être une transaction, un traitement préférentiel frauduleux, une cession de biens, un transfert frauduleux, une opération sous-évaluée ou toute autre transaction révisable en vertu de la LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre de l'acheteur d'un Terrain, de Développement Lachine Est inc. et du Liquidateur;

### LIMITATION DE RESPONSABILITÉ

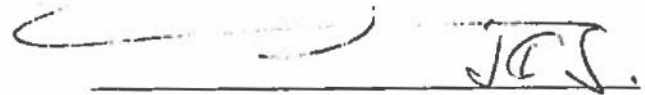
- [22] **DÉCLARE** que les protections accordées au Liquidateur dans les paragraphes [26] à [31] de l'Ordonnance de liquidation s'appliquent eu égard aux transactions visées par la présente Ordonnance;

### GÉNÉRAL

- [23] **ORDONNE** que l'Acheteur ou le Liquidateur soit autorisé à entreprendre toutes les actions nécessaires pour donner effet à la radiation des Sûretés;

- [24] **ORDONNE** la mise sous scellé au dossier de la Cour des Pièces R-10, R-15 et R-16 au soutien de la Requête ainsi que des Annexes 6, 7, 9 et 11 du Sixième Rapport du Liquidateur daté du 14 mai 2015;
- [25] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et territoires du Canada;
- [26] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente Ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

**LE TOUT SANS FRAIS.**



**L'HONORABLE LUCIE FOURNIER, j.c.s.**

ANNEXE "A"

LOTS RÉSERVÉS POUR LES TERRAINS VISÉS PAR L'OFFRE D'ACHAT NO 1

- 5 608 079
- 5 608 080
- 5 608 082
- 5 608 083
- 5 608 084
- 5 608 085
- 5 608 088
- 5 608 089
- 5 608 090
- 5 608 091
- 5 608 092
- 5 608 093
- 5 608 094
- 5 608 095
- 5 608 096
- 5 608 097
- 5 608 098
- 5 608 099
- 5 608 100

ANNEXE "B"

LOTS RÉSERVÉS POUR LES TERRAINS VISÉS PAR L'OFFRE D'ACHAT NO 2

- 5 599 410
- 5 599 411



ANNEXE "C"

FORMULAIRE DU CERTIFICAT DU LIQUIDATEUR

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR SUPERIEURE  
Chambre commerciale

Dossier: No: 500-11-047375-148

DANS L'AFFAIRE DE LA LIQUIDATION DE:  
CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET  
ASSOCIÉS INC.  
LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F.  
CATANIA ET ASSOCIÉS INC.  
DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.  
GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.  
7593724 CANADA INC.

Débitrices

-et-

PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.

Liquidateur / Requérant

-et-

LE REGISTRAIRE DU REGISTRE FONCIER DE  
LA CIRCONSCRIPTION DE MONTRÉAL

Mis-en-Cause

CERTIFICAT DU LIQUIDATEUR

PRÉAMBULE:

CONSIDÉRANT l'ordonnance de liquidation rendue en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (la « LCSA ») par la Cour Supérieure du Québec (la « Cour ») le 15 septembre 2014, rectifiée le 18 septembre 2014 (l'« Ordonnance de liquidation »), nommant PricewaterhouseCoopers Inc. (le « Liquidateur ») à titre de liquidateur des Débitrices, incluant Développement Lachine Est inc.;

CONSIDÉRANT l'ordonnance d'approbation et de dévolution (l'« Ordonnance de dévolution ») rendue par la Cour le 19 mai 2015 (les termes employés mais non définis aux présentes ont le sens qui leur est attribué dans l'Ordonnance de dévolution) à l'égard des Terrains visés par l'Ordonnance de dévolution qui, *inter alia*, autorise et approuve l'acceptation par le Liquidateur de :

- a) l'Offre d'achat d'immeuble (l'« Offre d'achat No. 1 ») soumise par 9303-3330 Québec inc. (« 9303-3330 ») à Développement Lachine Est inc., dont copie a été déposée, sous pli confidentiel, au dossier de la Cour en tant que Pièce R-15 à la Requête; et
- b) l'Offre d'achat d'immeuble (l'« Offre d'achat No. 2 », collectivement avec l'Offre d'achat No. 1, les « Offres d'achats ») soumise par 7076401 Canada Inc. (« 7076401 ») au Liquidateur, dont copie a été déposée, sous pli confidentiel, au dossier de la Cour en tant que Pièce R-16 à la Requête,

et toutes les transactions y contenues (collectivement les « Transactions ») incluant toutes modifications, changements, amendements, suppressions ou ajouts qui peuvent y avoir été convenus avec le consentement du Liquidateur; et

**CONSIDÉRANT** que l'Ordonnance de dévolution autorise le Liquidateur à procéder à la vente des Terrains selon les conditions prévues dans ladite ordonnance;

**CONSIDÉRANT** que l'Ordonnance de dévolution prévoit la délivrance d'un Certificat du Liquidateur concernant la vente d'un Terrain lorsque les conditions suivantes auront été réunies :

- a) un acte de vente relatif à un ou des Terrain(s) a été signé et conclu;
- b) le Produit net de la vente a intégralement été versé au Liquidateur; et
- c) toutes les conditions de clôture de la vente ont été remplies par les parties, ou ont fait l'objet d'une renonciation par ceux-ci.

**CONSIDÉRANT** que les conditions susmentionnées à l'émission d'un Certificat du Liquidateur ont été remplies à l'égard du ou des Terrain(s) suivant(s) (le ou les « Terrain(s) acheté(s) ») :

[Description du lot]

**LE LIQUIDATEUR CERTIFIE CE QUI SUIT:**

- (a) un acte de vente a été signé et conclu à l'égard du (des) Terrain(s) acheté(s);
- (b) le Produit net de la vente à l'égard du (des) Terrain(s) acheté(s) qui est exigible à la clôture de cette vente a été versé au Liquidateur; et
- (c) toutes les conditions de clôture de la vente du (des) Terrain(s) acheté(s) ont été remplies par les parties, ou ont fait l'objet d'une renonciation par ceux-ci.

Ce Certificat a été délivré par le Liquidateur le \_\_\_\_\_ [DATE ] à \_\_\_\_ [HEURE].

PricewaterhouseCoopers Inc., en sa qualité de liquidateur des  
Débitrices, et non à titre personnel.

Nom: \_\_\_\_\_

Titre: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

Pièce R-5  
Sous pli confidentiel

**COUR SUPÉRIEURE  
(Chambre commerciale)**

---

**N°. 500-11-051881-171**

---

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL**

---

**DANS L'AFFAIRE DE LA LOI CANADIENNE SUR LES  
SOCIÉTÉS PAR ACTIONS ET DE LA LOI SUR LES  
ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES  
COMPAGNIES DE :**

**DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.  
Débitrice**

**RAYMOND CHABOT INC.  
Contrôleur-Requérante**

**BS0350**

**n/dos.: 120697-1007**

---

**REQUÊTE POUR L'ÉMISSION D'UNE  
ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE  
DÉVOLUTION AMENDÉE (TERRAINS JML),  
AFFIDAVIT, AVIS DE PRÉSENTATION, LISTE  
DE PIÈCES ET PIÈCES R-1 à R-5**

---

**COPIE**

---

**Me Danny Duy Vu**

**514-397-6495**

**[ddvu@stikeman.com](mailto:ddvu@stikeman.com)**

**STIKEMAN ELLIOTT  
Stikeman Elliott S.E.N.C.R.L., s.r.l. AVOCATS  
41<sup>e</sup> Étage  
1155, boui. René-Lévesque Ouest  
Montréal, QC, Canada H3B 3V2**