

**CANADA**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
LOCALITÉ DE MONTRÉAL**

N°: 500-11-051881-171  
(500-11-047375-148)

**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.**

Société en liquidation /  
Débitrice

-et-

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR  
PROVISOIRE INC.**

Liquidateur / Requérante

-et-

**RAYMOND CHABOT INC.,**

Contrôleur proposé

-et-

**VILLE DE MONTRÉAL**

-et-

**ARRONDISSEMENT DE LACHINE ET  
CONSEIL D'ARRONDISSEMENT DE  
LACHINE**

Mises en causes

---

**DEMANDE AMENDÉE POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE INITIALE EN VERTU DE LA LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS DES COMPAGNIES À L'ÉGARD DE DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC., INCLUANT UNE ORDONNANCE DE SAUVEGARDE**

---

À L'HONORABLE JUGE MARTIN CASTONGUAY, J.C.S., OU À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE, DANS ET POUR LE DISTRICT JUDICIAIRE DE MONTRÉAL, LE LIQUIDATEUR SOUMET RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :

**A. PRÉAMBULE<sup>1</sup>**

1. Le 15 septembre 2014, la Cour supérieure du Québec, en Chambre commerciale, district judiciaire de Montréal (le « **Tribunal** »), sous la présidence de l'Honorable Martin Castonguay, j.c.s., a rendu dans le présent dossier, *inter alia*, une ordonnance (telle que rectifiée le 18 septembre 2014) en vertu des articles 211(8), 215 et 217 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** »), et collectivement avec CFCA, Développements, DLE et Groupe, « **Groupe Catania** », et la nomination de *PricewaterhouseCoopers Inc.* (« **PwC** ») à titre de liquidateur aux Biens (« **Ordonnance de liquidation** »), tel qu'il appert d'une copie de l'Ordonnance de liquidation communiquée comme **PIÈCE R-1** pour fins de référence.
2. Les 26 novembre 2015 et 5 octobre 2016, le Tribunal a émis des ordonnances prolongeant le mandat de PwC à titre de liquidateur des sociétés du Groupe Catania, celui-ci étant maintenant en vigueur jusqu'au 15 septembre 2017, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
3. Le 2 décembre 2016, à la demande de et pour les raisons exposées par le Groupe Catania dans sa *Demande (i) pour amendement de l'ordonnance de liquidation afin de remplacer le Liquidateur, et (ii) pour diverses approbations relatives au mandat du Liquidateur PricewaterhouseCoopers Inc.* (la « **Demande pour amendement** ») datée du 29 novembre 2016, le Tribunal, sous la présidence de l'honorable Lucie Fournier, j.c.s., a rendu un jugement accordant, en partie, ladite Demande pour amendement, et ordonnant, notamment, que l'Ordonnance de liquidation soit amendée de sorte que *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.* (« **RCAP** ») soit nommé à titre de liquidateur à l'égard de l'ensemble des Biens de DLE, en remplacement à PwC, tel qu'il appert du dossier de la Cour (l'« **Ordonnance DLE** »).

---

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

4. Le 22 décembre 2016, le Tribunal, toujours sous la présidence de l'honorable Lucie Fournier, j.c.s., a rendu un deuxième jugement en vertu de la même Demande pour amendement, accordant, cette fois-ci, les autres ordonnances recherchées au terme de la Demande pour amendement, et ordonnant donc que l'Ordonnance de liquidation soit, une fois de plus, amendée, de sorte que RCAP soit également nommée à titre de liquidateur à l'égard de l'ensemble des Biens des autres sociétés du Groupe Catania, en remplacement de PwC (collectivement avec l'Ordonnance DLE, l'« **Ordonnance de remplacement** »).

## **B. ORDONNANCES RECHERCHÉES**

5. Par la présente demande (la « **Demande** »), RCAP à titre de liquidateur de DLE (la « **Requérante** »), l'une des sociétés du Groupe Catania présentement en liquidation, demande au Tribunal d'émettre les ordonnances suivantes en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (« **LACC** ») et l'Ordonnance de liquidation:

- a) Une ordonnance mettant un terme aux procédures de liquidation relatives à DLE dans le dossier de cette Cour no. 500-11-047375-148;
- b) Une ordonnance initiale en vertu de la LACC à l'égard de DLE; et
- c) Une ordonnance empêchant, *inter alia*, l'Arrondissement de Lachine et la Ville de Montréal d'annuler ou de modifier de quelque manière que ce soit la résolution CA16 19 0117 adoptée par le Conseil de l'Arrondissement de Lachine le 11 avril 2016 (la « **Résolution** »), laquelle autorisait, notamment, le maire de l'Arrondissement de Lachine et sa secrétaire d'Arrondissement à signer le Protocole d'entente (tel que ce terme est défini plus bas) permettant au Liquidateur de mettre en œuvre le Projet Lachine-Est, tel que décrit ci-dessous.

Une copie du projet d'Ordonnance initiale est communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-2A** (le « **Projet d'ordonnance** »).

6. Le projet d'Ordonnance initiale est basé sur l'ordonnance standard mise de l'avant par le comité de liaison de la Chambre commerciale de la Cour supérieure du district de Montréal (« **Ordonnance standard** »). Une version mettant en évidence les différences entre le Projet d'ordonnance et l'Ordonnance standard est produite au soutien des présentes comme **PIÈCE R-2B**.
7. Tel qu'expliqué plus en détail ci-après, le Liquidateur soumet que l'émission d'une ordonnance initiale selon les paramètres que l'on retrouve dans l'Ordonnance initiale permettra au Liquidateur de préserver le *statu quo* entre les diverses parties prenantes et de procéder aux divers travaux et opérations appropriés afin de maximiser le potentiel et la valeur des Biens de DLE et ce, pour le bénéfice de la masse des créanciers de DLE, ce qui inclut indirectement la masse des créanciers de CFCA puisque cette dernière est la principale créancière ordinaire de DLE.

8. À défaut, une faillite ou mise sous séquestre de DLE aurait des effets catastrophiques pour les créanciers de DLE puisque :
  - a) la valeur de réalisation des terrains de DLE dans leur état actuel serait selon toute probabilité insuffisante pour satisfaire les réclamations du créancier garanti de premier rang et ce en raison de l'étendue de la contamination qui a récemment été découverte. Celui-ci pourra aussi exercer ses recours hypothécaires contre 7593724, une autre société du Groupe Catania;
  - b) les créanciers ordinaires de DLE n'auraient donc aucun espoir de recouvrement quant à leurs réclamations; et
  - c) la résiliation d'ententes contractuelles existantes donnerait lieu à des réclamations en dommages importantes qui ne pourront être honorées par DLE. Certaines de ces réclamations sont garanties par CFCA.
9. Une faillite ou mise sous séquestre de DLE aurait également des répercussions négatives importantes sur les créanciers de CFCA puisque celle-ci :
  - a) ne recevrait aucun remboursement de sa réclamation de plus de 15 000 000 \$ à l'encontre de DLE; et
  - b) ferait l'objet de réclamations additionnelles d'au moins 10 000 000 \$ en raison des obligations de DLE à l'égard desquelles elle s'est portée caution ou est autrement responsable, notamment en ce qui a trait à décontamination du Terrain Mittal (tel que défini ci-après).
10. L'ordonnance recherchée vise également à empêcher la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Lachine de poser des gestes rendant impossible le développement par DLE de ses terrains pour le bénéfice de l'ensemble de ses créanciers dans un contexte où la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Lachine font non seulement complètement fi des ressources humaines et financières importantes qui ont été investies au cours des 24 derniers mois tant par DLE que par la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Lachine afin de mener à bien le développement des Terrains Jenkins (tel que défini ci-après), mais également du fait que par sa conduite la Ville met en péril ses propres intérêts économiques en compromettant ses chances de recouvrir une réclamation contre CFCA, le plus important créancier ordinaire de DLE.
11. Par sa conduite la Ville de Montréal risque non seulement de torpiller un projet de développement d'envergure dans lequel elle a investie des ressources considérables au cours des 24 derniers mois (révisions, études, approbations, etc.) et qui pourrait être complété d'ici quelques mois mais met également en péril le recouvrement de sa réclamation de plus de 20 000 000 \$ déposée contre CFCA en privant cette dernière du remboursement des sommes qui lui sont dues par DLE.

## C. MISE EN CONTEXTE

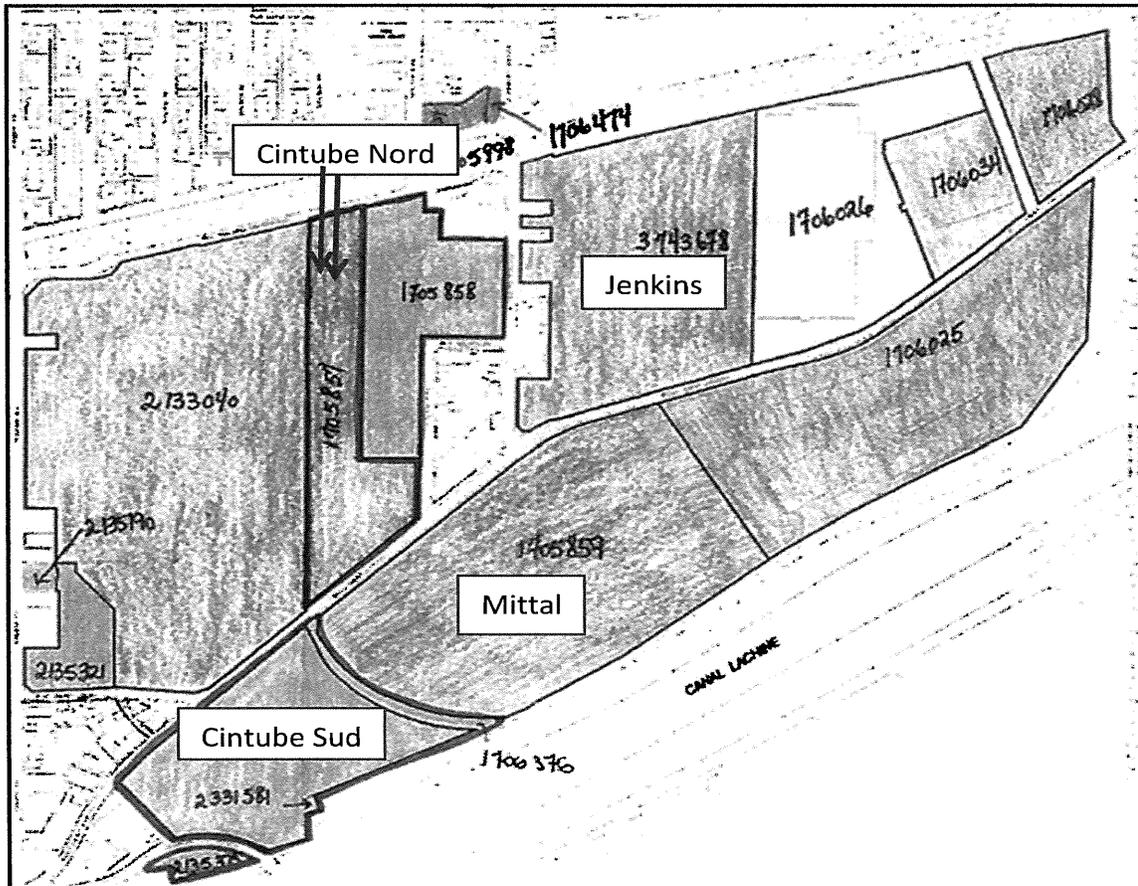
### I) **Le Projet Lachine-Est**

12. DLE, l'une des sociétés du Groupe Catania opérant anciennement sous la dénomination sociale Catania Groupe Immobilier inc., a été constituée le 21 octobre 2008 en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (« **LCSA** »), dans le but d'acheter, développer et revendre des terrains situés à Montréal, dans l'arrondissement de Lachine.
13. Ses principaux actifs comprennent d'anciens terrains industriels (collectivement, les « **Terrains DLE** ») situés en bordure du Canal Lachine et du Lac Saint-Louis. Plus spécifiquement, les Terrains DLE comprennent les terrains suivants :
  - a) **« Terrains Jenkins »** : les Terrains Jenkins comprennent les lots 3 743 678, 3 743 679 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal. Ces derniers ont été acquis par DLE de 6133258 Canada inc. (« **6133258** ») au terme d'un acte de vente conclu entre ces parties le 20 décembre 2013, tel qu'amendé par la suite. En date des présentes, le prix d'achat à l'égard des Terrains Jenkins a été payé en totalité. Au moment de l'acquisition, un avis attestant de la décontamination des Terrains Jenkins conformément à la législation et réglementation en vigueur apparaissait au Registre foncier.
  - b) **« Terrain Mittal »** : Le Terrain Mittal comprend le lot 1 705 859 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal. Ce terrain a été acquis par DLE d'*Arcelormittal Montréal inc.*, au terme d'un acte de vente conclu entre ces parties le 20 janvier 2012. Les parties ont également conclu une *Convention relative à la décontamination* prévoyant qu'en plus du prix d'achat payable par DLE en vertu dudit acte de vente, cette dernière procéderait à la réhabilitation environnementale du Terrain Mittal, dont les coûts avaient été évalués à 10 000 000 \$, et dont la performance avait été garantie par Aviva Compagnie d'assurance du Canada. Au moment de l'émission de l'Ordonnance de liquidation, des travaux de réhabilitation d'une valeur d'approximativement 3 000 000 \$ avaient été complétés. En date des présentes, des travaux de réhabilitation d'une valeur approximative de 7 000 000 \$ demeurent à être complétés. Les obligations aux termes du cautionnement susmentionné sont garanties par DLE, CFCA et d'autres entités du Groupe Catania.
  - c) **« Terrains Cintube »** : Le ou vers le 17 juillet 2013, DLE, 3539491 *Canada Inc.* (« **3539491** ») et *TFC Cintreurs et Fabricants de Tubes du Canada Inc.* (« **TFC** », collectivement avec 3539491, « **Cintube** ») ont convenu, dans le cadre d'une Offre d'achat (l'« **Offre d'achat Cintube** »), des modalités d'une éventuelle acquisition par DLE des terrains désignés comme suit (collectivement, les « **Terrains Cintube** »):

- i) Les lots 2 135 322, 1 703 901, 2 135 375 et 2 331 581 (tous propriété de TFC) et le lot 1 706 376 (propriété de 3539491), tous du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (collectivement, les « **Terrains Cintube Sud** »); et
- ii) Une partie du lot 1 705 857 (propriété de 3539491), et le lot 1 705 858 (propriété de TFC), tous deux du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (collectivement, les « **Terrains Cintube Nord** »).

Considérant le refus de la part de Cintube de vendre les Terrains Cintube en conformité avec les termes et conditions de l'Offre d'achat Cintube, le 4 novembre 2016, PwC, agissant alors comme Liquidateur de DLE, a déposé une Requête en injonction et passation de titre à l'encontre de Cintube. En date des présentes, la Requête en passation de titre demeure en cours.

14. Afin de faciliter la compréhension du Tribunal, le schéma ci-dessous fournit une description visuelle de l'emplacement de chacun des Terrains DLE :



16. En date des présentes, tous les Terrains DLE (à l'exception des Terrains Cintube) en sont rendus à un stade avancé d'un processus de valorisation et de développement, dont l'objectif est de les convertir en lots immobiliers prêts pour la construction d'immeubles résidentiels et commerciaux. Ce processus comprend, notamment, les étapes suivantes :
- a) la réhabilitation environnementale des terrains, le cas échéant;
  - b) le démantèlement des bâtiments industriels situés sur ces terrains, le cas échéant; et
  - c) la construction d'infrastructures publiques sur ces terrains.
17. L'objectif de ce processus de valorisation est de revendre éventuellement ces terrains à des entrepreneurs dans le cadre d'un projet de développement immobilier de quatre (4) phases qui comprendra la construction de plus de 4 000 unités d'habitation, allant de deux (2) à cinq (5) chambres chacune, ainsi que des immeubles commerciaux (le « **Projet Lachine-Est** »). Une présentation décrivant de façon sommaire le Projet Lachine-Est (également connu sous le nom de « *Villanova* ») est communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-3**;
18. En date des présentes, les ententes suivantes ont été conclues avec des tiers relativement à la construction d'unités d'habitation sur les Terrains Jenkins :
- a) 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 d'une superficie approximative de 321 986 pieds carrés, répartis sur 2 phases et devant permettre la construction d'approximativement quatre-vingt-dix-huit (98) maisons de ville et soixante-dix-huit (78) maisonnettes superposées. L'Offre d'achat No. 1 a été accepté par DLE et a reçu l'approbation de cette Cour dans le cadre du processus de liquidation de DLE. Une copie de Offre d'achat No. 1 est communiquée au soutien des présentes **sous scellé** comme **PIÈCE R-4**;
  - b) offre d'achat (l'« **Offre d'achat No. 2** ») de la part de 7076401 Canada Inc. (« **7076401** ») à l'égard d'une autre partie du Terrain Jenkins d'une superficie approximative de 48 910 pieds carrés, répartis sur 2 phases et devant permettre la construction d'approximativement 62 unités de condominiums. L'Offre d'achat No. 2 a été acceptée par PwC à titre de liquidateur de DLE et a reçu l'approbation de cette Cour dans le cadre du processus de liquidation de DLE. Une copie de Offre d'achat No. 2 est communiquée au soutien des présentes **sous scellé** comme **PIÈCE R-5**;
  - c) offre sous forme de *Memorandum of Understanding* (le « **MOU** ») de la part d'un offrant (l'« **Offrant** ») à l'égard d'une autre partie du Terrain Jenkins d'une superficie d'environ 53 828 pieds carrés à une société en commandite qui serait détenue à parts égales entre DLE, d'une part, et de

l'Offrant, d'autre part. Il est envisagé que la vente se fasse par voie de roulement fiscal permettant ainsi à DLE d'éviter de subir les conséquences fiscales immédiates et permettant ainsi la préservation d'un maximum de liquidité. Le MOU est conditionnel à un certain nombre de conditions incluant notamment une vérification diligente par l'Offrant et l'approbation de cette Cour. Une copie du MOU est communiquée au soutien des présentes sous scellé comme **PIÈCE R-6**;

19. Par ailleurs, les efforts de marketing du Projet Lachine-Est déployés depuis le mois de juin 2016, permettent de croire qu'il existe une forte demande pour les produits immobiliers qui seront offerts dans le cadre de ce projet. Ainsi, plus de 100 promesses d'achat d'unités d'habitation ont été conclues par 9303-3330, 7076401 et/ou avec des tiers acquéreurs. Une liste contenant plus de 5 000 acheteurs potentiels intéressés a aussi été préparée suite aux divers événements promotionnels qui ont été tenus au cours des derniers mois.

II) ***Le développement et l'état du Projet Lachine-Est***

20. La réalisation du développement de la première phase du Projet Lachine-Est sur les Terrains Jenkins a débuté il y a plus de 36 mois. Au cours de cette période, DLE et ensuite PwC, à titre de liquidateur de DLE, ont déployé des ressources importantes afin de franchir les différentes étapes et obtenir les autorisations requises en vue de procéder au développement de cette première phase du Projet Lachine-Est.
21. Le 11 mai 2015, le Liquidateur a déposé une *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 « **Première requête DLE** »). Cette requête s'inscrivait dans le cadre de la recommandation de PwC, à ce moment Liquidateur, de parachever les travaux et les opérations requises afin de compléter le développement du Projet Lachine-Est, en vue de maximiser la valeur des actifs de DLE, pour le bénéfice de toutes les parties prenantes. Une copie de la Première requête DLE ainsi que du Sixième Rapport du Liquidateur déposé au soutien de cette requête ont été dûment déposés au dossier de la Cour, et sont communiqués à nouveau au soutien des présentes pour référence comme **PIÈCE R-7** et **PIÈCE R-8 (sous scellé)** respectivement.
22. Dans ce contexte, PwC, au moment de la Première requête DLE, demandait au Tribunal d'émettre une ordonnance, notamment :
- a) autorisant le refinancement du Projet Lachine-Est par la voie d'un emprunt d'un montant allant jusqu'à 18 000 000 \$ (le « **Second Prêt Romspen** »), le tout selon les termes et conditions prévus à une Lettre d'engagement de Romspen Investment Corporation (« **Romspen** ») datée du 1er mai 2015;

- b) augmentant le seuil maximal des avances intersociétés pouvant être consenties par CFCA à DLE à 4 000 000 \$, ainsi que la charge intersociétés approuvée au terme de l'Ordonnance de liquidation afin de garantir le remboursement de cette dette (la « **Charge intersociétés DLE** »), le tout afin de procurer à DLE les liquidités nécessaires afin de compléter le Projet Lachine-Est; et
  - c) autorisant la vente de certains terrains appartenant à DLE aux termes de l'Offre d'achat No. 1 et de l'Offre d'achat No. 2.
23. Le 19 mai 2015, cette Cour a émis une ordonnance accordant la Première Requête DLE et permettant ainsi à PwC, alors en sa qualité de liquidateur, de continuer le Projet Lachine-Est sur les terrains détenus par DLE, tel qu'il appert d'une copie de cette ordonnance communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-9**;
24. Au début du mois de juillet 2015, l'Arrondissement a produit un échéancier faisant état des étapes du développement des Terrains Jenkins complétées et à compléter tel qu'il appert d'une copie cet échéancier communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-10**;
25. Cependant, le Liquidateur a fait face à de nombreux délais dans l'obtention de certaines autorisations réglementaires municipales et provinciales visées à l'échéancier, le tout tel qu'expliqué ci-après.
26. Au moment où la Première Requête DLE a été déposée, il était prévu que l'ensemble des étapes, notamment l'approbation du plan concept d'aménagement urbain (le « **PIIA** »), l'approbation de l'entente de développement entre DLE et la Ville de Montréal et l'approbation des opérations cadastrales, serait complété entre les mois de juillet et décembre 2015. Selon le calendrier établi, le premier permis de construction devait être émis en février 2016 permettant de clôturer la première vente prévue aux Offres d'Achat et de générer des recettes d'environ 2 295 000 \$.
27. Le 5 mai 2016, en raison de certains retards dans l'obtention de diverses approbations réglementaires, PwC, agissant alors comme Liquidateur des Biens, a déposé une *Requête pour l'émission d'une ordonnance approuvant l'augmentation temporaire des avances intersociétés à Développement Lachine Est inc.* (la « **Deuxième Requête DLE** ») en vue d'augmenter, une fois de plus, le seuil maximal des avances intersociétés pouvant être consenties par CFCA à DLE, de même que la Charge intersociétés DLE, à 6 500 000 \$ dans le but de procurer à cette dernière les liquidités nécessaires afin de compléter le Projet Lachine-Est, tel qu'il appert du dossier de la Cour. Une copie de la Deuxième Requête DLE est communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-11**.
28. Les principales approbations réglementaires du projet Lachine-Est qui devaient être obtenues se résument comme suit. Le tableau montre également les dates d'obtention anticipées et révisées en date du mois de mai 2016.

Approbation	Autorité compétente	Date d'obtention anticipée	Date d'obtention révisée
Approbation du PIIA	Conseil d'arrondissement	août 2015	septembre 2015
Protocole d'entente de développement	Conseil d'arrondissement	décembre 2015	avril 2016
Permis de lotissement et opération cadastrale	Conseil d'arrondissement	décembre 2015	mai 2016
Attestation Article 32 L.Q.E. prolongement de réseaux	Ville de Montréal	janvier 2016	<u>juin</u> 2016
Certificat Article 32 L.Q.E.	MDDELCC	avril 2016	<u>octobre</u> 2016
Début des travaux d'infrastructures	DLE	mai 2016	<u>novembre</u> 2016

29. Ces retards n'avaient pas été anticipés par les représentants de l'Arrondissement de Lachine qui se sont vus obligés de revoir et modifier l'échéancier à plusieurs reprises, tel qu'il appert de copies d'échéanciers datant des mois décembre 2014, juillet 2015, octobre 2015, décembre 2015, janvier 2016, février 2016, avril 2016 et octobre 2016, communiquées *en liasse* au soutien des présentes comme **PIÈCE R-12**.
30. Les modifications aux échéanciers étaient principalement dues aux difficultés de coordination et de communication entre l'Arrondissement de Lachine et la Direction de la gestion stratégique des réseaux d'eau (DGSRE), un département technique de la Ville de Montréal.
31. Ces retards ont fait en sorte de retarder l'approbation du projet de protocole d'entente de développement à intervenir entre la Ville de Montréal et le Liquidateur (le « **Protocole** »), une étape-clé qui requiert plusieurs mois de consultations, d'approbations et d'études internes et externes et qui est un élément déclencheur des étapes subséquentes.
32. Le Protocole a finalement été approuvé par l'Arrondissement de Lachine le 11 avril 2016 et a reçu l'aval du conseil exécutif de la Ville de Montréal dans les jours suivants. Une copie du Protocole est communiquée comme **PIÈCE R-13** et une copie du procès-verbal de la réunion du Conseil de l'Arrondissement de Lachine est communiquée comme **PIÈCE R-14**.
33. Le Protocole devait être signé au mois de juin 2016, ce qui aurait permis au Liquidateur de procéder aux opérations cadastrales et au lotissement et ainsi compléter les demandes d'autorisations permettant d'obtenir les permis de construction et de procéder à la vente de certains terrains. Malgré les autorisations susmentionnées, l'Arrondissement de Lachine n'a pas, à ce jour, signé le Protocole en raison de la découverte de contamination sur les Terrains Jenkins (tel qu'expliqué plus en détail ci-après). Pourtant, le Protocole prévoit spécifiquement une condition relative à l'absence de contamination sur les Terrains Jenkins. Par ailleurs, l'Arrondissement de Lachine s'est comporté

comme si le Protocole avait été signé puisque les étapes suivantes, prévues au Protocole ont à ce jour été complétées.

34. Considérant ce qui précède, le 1er juin 2016, cette Cour a accordé la Deuxième requête DLE, et a rendu une Ordonnance approuvant l'augmentation temporaire des avances intersociétés à DLE Aux termes de cette ordonnance, cette Cour a ordonné au Liquidateur, au nom de DLE, de rembourser le prêt additionnel temporaire approuvé en vertu de cette ordonnance au plus tard le 28 février 2017. Une copie de cette ordonnance est communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-15**.

### III) *Le financement du Projet Lachine-Est*

35. Au moment de l'émission de l'Ordonnance de liquidation, le Projet Lachine-Est était principalement financé par :
- a) 6133258, à qui DLE devait un solde de prix de vente d'un montant de 4 250 000 \$ dans le cadre de l'acquisition des Terrains Jenkins;
  - b) Romspen Investment Corporation (« **Romspen** ») qui avait consenti à DLE un prêt de 10 000 000 \$, portant intérêt au taux annuel de 10,5 % et devant être remboursé le 1<sup>er</sup> novembre 2014 (le « **Prêt Romspen initial** »). Le Prêt Romspen initial était garanti par : (i) une hypothèque immobilière de premier rang sur les Terrains Jenkins et le Terrain Mittal, (ii) une hypothèque mobilière universelle accordée par DLE, et (iii) des cautionnements fournis par CFCA, 7593724 et M. Paolo Catania; et
  - c) CFCA, qui avait avancé à DLE, sans intérêt, une somme totalisant 7 442 000 \$. Le contexte dans lequel ces avances avaient été effectuées à DLE est plus amplement expliqué dans le Premier Rapport du Liquidateur daté du 15 septembre 2014, dont copie a dûment été déposée au dossier de la Cour et est communiquée à nouveau **sous scellé** au soutien des présentes comme **PIÈCE R-16**. Suivant la nomination de PwC à titre de liquidateur de DLE, des avances supplémentaires par CFCA à DLE totalisant 1 943 000 \$ ont été autorisées par PwC, le tout en conformité avec les paragraphes 15 et suivant de l'Ordonnance de liquidation. Ces avances supplémentaires sont garanties par une Charge intersociétés (tel que défini au paragraphe 16 de l'Ordonnance de liquidation) grevant les actifs de DLE.
36. Tel que mentionné précédemment, le 11 mai 2015, PwC, agissant alors comme liquidateur du Groupe Catania, a déposé la Première requête DLE demandant au Tribunal d'émettre des ordonnances :
- a) autorisant le refinancement du Projet Lachine-Est par la voie d'un emprunt d'un montant allant jusqu'à 18 000 000 \$, le tout selon les termes et conditions prévus au Second Prêt Romspen, incluant l'obligation de DLE

de payer les intérêts sur le Second Prêt Romspen (au taux annuel de 10,5 %) sur une base mensuelle;

- b) augmentant le seuil maximal des avances intersociétés pouvant être consenties par les sociétés du Groupe Catania à DLE à 4 000 000 \$, ainsi que la Charge intersociétés approuvée au terme de l'Ordonnance de liquidation afin de garantir le remboursement de cette dette ;et
  - c) autorisant la vente de certains lots faisant partie des Terrains Jenkins aux termes d'offres d'achat intervenues entre DLE et des tiers.
37. La Première requête DLE, accordée par cette Cour le 19 mai 2015, avait comme objectif de permettre à PwC, agissant alors comme Liquidateur, de financer les coûts associés au parachèvement des travaux requis afin de mettre en œuvre le Projet Lachine-Est, en vue de maximiser la valeur des actifs de DLE, pour le bénéfice de toutes les parties prenantes.
38. Tel que mentionné précédemment, le 5 mai 2016, PwC, agissant alors comme Liquidateur des Biens, a déposé la Seconde requête DLE en vue d'augmenter, une fois de plus, le seuil maximal des avances intersociétés pouvant être consenties par les sociétés du Groupe Catania à DLE, de même que la Charge intersociétés, à 6 500 000 \$ dans le but de procurer à DLE les liquidités nécessaires afin de compléter le Projet Lachine-Est.
39. À ce moment, le Projet Lachine-Est avait encouru certains délais causés notamment par certains retards dans l'obtention de diverses approbations réglementaires, lesquelles n'avaient pas été anticipées par les représentants de l'Arrondissement de Lachine qui avaient dû revoir et modifier l'échéancier à plusieurs reprises.
40. Considérant ce qui précède, le 1<sup>er</sup> juin 2016, cette Cour a accordé la Deuxième requête DLE, et a rendu une *Ordonnance approuvant l'augmentation temporaire des avances intersociétés à Développement Lachine Est inc.* Cependant, aux termes de cette ordonnance, le Liquidateur, au nom de DLE, était ordonné de réduire les avances intersociétés en remboursant à CFCA une somme de 2 000 000 \$ au plus tard le 28 février 2017.

#### IV) **La découverte de contamination sur les Terrains Jenkins**

41. Les Terrains Jenkins avaient fait l'objet d'un avis de contamination publié en 2006 par 6133258 suite à une étude de caractérisation effectuée par *Dessau-Soprin* (« **Dessau** »). Un plan de réhabilitation fut alors préparé par Dessau, et un certificat d'autorisation du *Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques* (le « **Ministère** ») fut émis relativement à ce dernier. Dessau mena ensuite un processus d'appel d'offres au bénéfice de 6133258 à l'issue duquel *Construction Morival Ltée* fut mandatée afin d'effectuer les travaux d'excavation des sols

contaminés et *Groupe Sol-Roc* (« **Sol-Roc** ») afin de faire le suivi du plan de réhabilitation tel qu'établi et approuvé.

42. Un rapport fut émis en avril 2010 par Sol-Roc, qui concluait que les Terrains Jenkins étaient dorénavant conformes aux normes environnementales applicables pour une utilisation résidentielle. Un avis de décontamination fut alors publié par 6133258. 6133258 a publié un deuxième avis de décontamination en mai 2014, basé sur un résumé conclusif des travaux préparé par Sol-Roc confirmant à nouveau l'usage résidentiel possible du terrain.
43. Compte tenu de l'avis de décontamination déposé au Registre foncier au moment de l'acquisition des Terrains Jenkins en décembre 2013, DLE était convaincue que les Terrains Jenkins avaient été réhabilités et étaient exempts de toute contamination.
44. À la fin du mois de juin 2016, alors que le processus de mise en œuvre du Projet Lachine-Est progressait tel que prévu, DLE et PwC ont été avisés par les représentants de l'Arrondissement de Lachine que suite à certains échantillons prélevés par ce dernier, celui-ci aurait noté la présence de contaminants dans les sols des Terrains Jenkins et ce, en concentration supérieure aux limites permises pour un usage résidentiel.
45. En effet, dans le cadre de l'avancement du Projet Lachine-Est, il était convenu avec la Ville de Montréal que 10 % des terrains sujets au Projet Lachine-Est feraient l'objet d'une rétrocession pour une utilisation « Parcs ». Ainsi, une partie des Terrains Jenkins avait été sélectionnée par l'Arrondissement de Lachine pour être comprise dans l'usage « Parcs » envisagé dans le cadre du Projet Lachine-Est.
46. Or, suite à cette découverte, l'Arrondissement de Lachine a requis la réhabilitation de la portion du Parc concerné. DLE et PwC ont, par la suite, entrepris une étude de caractérisation afin de confirmer que les Terrains Jenkins étaient autrement exempts de contaminants, tel qu'en faisait par ailleurs état le Registre foncier. Ces études ont toutefois confirmé la présence de contamination des sols, excédant les limites permises pour un usage résidentiel à plusieurs endroits sur les Terrains Jenkins.
47. En juillet 2016, PwC, agissant comme Liquidateur, a retenu les services de la firme *Sanexen Services environnementaux inc.* (« **Sanexen** ») afin de procéder à une étude de caractérisation environnementale des sols possiblement contaminés des Terrains Jenkins.
48. Le ou vers les 16 et 24 novembre 2016, Sanexen a transmis à PwC, agissant alors comme Liquidateur, un rapport préliminaire (le « **Rapport préliminaire** ») ainsi qu'un estimé des coûts de réhabilitation (l'« **Estimé** », collectivement avec le Rapport préliminaire, le « **Rapport Préliminaire Sanexen** ») confirmant la présence de contaminants dans les sols sous le lot 3 743 678 (la « **Contamination** »), dans des concentrations supérieures aux limites permises

pour un usage résidentiel et même commercial ou industriel. Une copie du Rapport Sanexen et de l'Estimé Sanexen est communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-17** et **PIÈCE R-18**, respectivement.

49. Tel qu'il appert de l'Estimé Sanexen daté du 16 novembre 2016, les coûts de réhabilitation à l'égard du lot 3 743 678, faisant partie des Terrains Jenkins, étaient estimés à ce moment par Sanexen à 6 600 000 \$ (taxes en sus), sans prendre en considération plusieurs éléments énumérés à ce rapport.
50. Dans l'intervalle, le Liquidateur a transmis à Sol-Roc et 6133258 des mises en demeure afin de réclamer à ceux-ci le coût des travaux de réhabilitation à être effectués et les dommages qui en découlent et ce, compte tenu des avis erronés de décontamination qui furent publiés et sur lesquels DLE s'est fiée lors de l'achat du terrain. Une copie de ces mise-en-demeure est communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-19**.
51. À cet égard, le Liquidateur entend entreprendre les procédures judiciaires nécessaires au recouvrement des dommages subis et ce, au bénéfice de la masse des créanciers, sur une base accélérée dans le cadre des présentes procédures entamées sous l'égide de la LACC.
52. Plus particulièrement, il appert des faits ci-haut relatés que l'essence d'un tel litige découle de la gestion des Biens de DLE ainsi que de la maximisation de leur valeur. Or, les délais judiciaires normaux applicables à une action civile, dans le présent contexte, sont susceptibles de mettre en péril la restructuration de DLE. Le Contrôleur proposé entend donc requérir de cette cour une ordonnance visant l'encadrement des procédures judiciaires relatives au recouvrement des dommages afin de réduire les délais et permettre l'audition de cette Réclamation sur la base d'une preuve sommaire et ce, aux fins d'obtenir une date d'audition au fond dans un délai de 4 mois de la présente, le tout sujet aux disponibilités de la cour.
53. Compte tenu de ce qui précède, et conformément aux ententes de financement en vigueur, le Liquidateur a transmis un avis formel à Romspen dont copie est communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-20**. Suite à cet avis, Romspen n'a pas décidé d'invoquer un cas de défaut et de rappeler ces prêts, mais a indiqué qu'aucune avance supplémentaire ne serait effectuée et ce, jusqu'à ce qu'un plan d'action global satisfaisant soit établi. DLE se retrouve aujourd'hui sans liquidités.

V) ***La recommandation du Conseil d'Arrondissement de Lachine d'annuler la Résolution visant à permettre à la Ville de signer le Protocole d'entente***

54. Tel que mentionné précédemment, le 2 décembre 2016, le Tribunal a émis l'Ordonnance DLE, remplaçant PwC par RCAP à titre de Liquidateur des Biens de DLE.

55. Le 15 décembre 2016, RCAP et les représentants de Sanexen ont rencontré les représentants du Ministère concernant la résolution de la situation concernant la Contamination et les délais de traitement applicables avec le Ministère. Les représentants du Ministère ont informé RCAP que le dossier serait traité de façon prioritaire et que la documentation relative à la décontamination des Terrains Jenkins serait traitée en moins de 4 à 6 semaines suite à la remise des documents par Sanexen. Ceci fait en sorte qu'il est envisageable de compléter le processus de décontamination des Terrains Jenkins pour le 31 mai 2017.
56. Par la suite, toujours le 15 décembre 2016, suivant la transmission précédente par PwC, agissant alors comme Liquidateur, du Rapport Préliminaire Sanexen, la *Direction Aménagement urbain et services aux entreprises* de l'Arrondissement de Lachine a transmis au directeur de la planification de DLE une lettre l'avisant qu'en raison de la Contamination révélée par le Rapport Préliminaire Sanexen, la Direction recommandera au Conseil de l'Arrondissement de Lachine, lors de sa prochaine séance le 16 janvier 2017, d'adopter une résolution annulant la Résolution visant à permettre la signature du Protocole, nécessaire pour mettre en œuvre le Projet Lachine-Est. Une copie de cette lettre datée du 15 décembre 2016 est communiquée au soutien des présentes comme **PIÈCE R-21** (l'« **Avis du 15 décembre 2016** »).
57. Cette position fut réitérée lors d'une rencontre ayant eu lieu le 21 décembre 2016 notamment entre le Liquidateur et les représentants de la Ville et l'Arrondissement de Lachine. Ceux-ci ont également communiqué au Liquidateur que si la résolution susmentionnée est adoptée, une nouvelle demande devra être soumise et que celle-ci sera traitée comme un tout nouveau dossier, et qu'il serait peu probable qu'un nouveau protocole puisse être approuvé avant mars 2018, considérant les délais administratifs et les élections devant se tenir à l'automne 2017. Les représentants de la Ville et l'Arrondissement de Lachine ont également pris soin d'exprimer en termes très clairs qu'il n'y a aucune certitude ou probabilité qu'un nouveau protocole, similaire ou identique au Protocole, soit approuvé.
58. Malgré la position de la Ville, RCAP et ses procureurs ont insisté au cours de cette rencontre du 21 décembre 2016 sur l'importance des délais et qu'il était primordial que les travaux d'infrastructures débutent dès le mois d'août / septembre 2017. RCAP et ses procureurs ont tenté d'évaluer ou de discuter d'autres alternatives qui éviteraient des délais majeurs et la mise en péril du projet, compte tenu de la possibilité de procéder rapidement à la décontamination des Terrains Jenkins mais les représentants de la Ville et l'Arrondissement de Lachine qui ont par le passé été les premiers à causer des délais dans la bonne marche du développement sont demeurés fermes et inflexibles quant à leur position d'annuler le Protocole d'entente le 16 janvier 2017.
59. L'annulation de la Résolution aurait pour effet de mettre un terme au Projet Lachine-Est et d'empêcher le Liquidateur ou le Contrôleur proposé de i) maximiser la valeur des actifs de DLE et ii) d'assurer le respect des obligations

de cette dernière, le tout, au préjudice non seulement des créanciers, mais aussi des autres parties prenantes de DLE. Compte tenu des sommes requises afin de compléter le développement des Terrains Jenkins, il est inconcevable d'envisager d'emprunter les sommes requises tout en ne sachant pas si et quand le projet sera ultimement approuvé par le Conseil d'arrondissement.

60. La position de la Ville et de l'Arrondissement de Lachine quant au Protocole est pour le moins surprenante compte tenu que la Ville de Montréal a annoncé par communiqué de presse le dépôt d'une preuve de réclamation au montant de 23 000 000 \$ contre CFCA, qui est le principal créancier ordinaire de DLE avec une réclamation de plus de 15 000 000 \$. Privée du recouvrement de cette réclamation, CFCA deviendrait elle-même insolvable ce qui réduirait de manière considérable le recouvrement que la Ville pourrait un jour espérer sur sa réclamation alléguée de 23 000 000 \$. La position de la Ville et de l'Arrondissement de Lachine quant au Protocole pourrait non seulement retarder la décontamination des Terrains Jenkins et le développement général du projet mais également faire perdre plusieurs millions de dollars à la Ville.
61. La gestion de l'échéancier par la Ville et les délais encourus en date des présentes pour l'obtention des différentes approbations requises, lesquels lui sont en grande partie imputables, empêchent celle-ci de prétendre être en droit de mettre un terme au Protocole sur la simple base des délais encourus ou à encourir en raison de la contamination récemment découverte.
62. Qui plus est, La Ville, dans le cadre du Projet Lachine-Est, est un partenaire de DLE ayant toujours pris la position officielle de supporter son développement et son essor en encourageant les investissements majeurs nécessaires à sa réalisation. N'eût été de l'implication et de la collaboration de la Ville et de l'Arrondissement de Lachine, DLE n'aurait pas déboursé de telles sommes. À titre de partenaire d'affaires au courant desdits investissements, la Ville se doit d'agir de bonne foi et ne peut unilatéralement à un moment inopportun tenter de retirer son approbation du Projet Lachine-Est sous prétexte d'un simple retard lié à la contamination, lequel peut être remédié dans un délai raisonnable selon les informations actuellement en possession du Liquidateur.
63. Ainsi, la position de la Ville et de l'Arrondissement de Lachine quant au Protocole est dépourvue de toute logique commerciale et semble être dictée par des considérations qui font craindre au Liquidateur que la Ville et l'Arrondissement de Lachine abusent de leur droits et ou pouvoirs d'une façon qui nuit aux intérêts de DLE et de CFCA et qui nuit également aux intérêts de l'ensemble des créanciers de DLE et CFCA.
64. L'impact d'une annulation de la Résolution et du Protocole visant à permettre la signature du Protocole serait donc clairement irrémédiable, résultant ainsi en son incapacité à trouver un nouveau financement pour ses opérations et acquitter ses obligations à échéance.

## **E. LES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES DE DLE**

65. Malgré les avances intersociétés et le financement accordé à DLE jusqu'à présent par Romspen, DLE vit présentement une crise de liquidités importante qui l'empêche de faire face à ses obligations, au fur et à mesure qu'elles deviennent dues, le tout tel qu'il appert du rapport de RCI intitulé *Rapport du Contrôleur proposé sur l'état des affaires et des finances et de l'évolution de l'encaisse* (le « **Rapport du Contrôleur proposé** »), lequel sera produit avant l'audition prévue sur la présente Demande.
66. En effet, cette crise de liquidité sera exacerbée par les sommes substantielles que devra déboursier le contrôleur proposé au cours des prochaines semaines et prochains mois afin de maintenir en opération le Projet Lachine-Est. Ces déboursés sont résumés comme suit :
- a) **Les coûts de décontamination** : En raison de la Contamination, un plan de réhabilitation devra, au cours des prochaines semaines, être finalisé avec Sanexen. Suivant ce qui précède, des travaux de réhabilitation devront ensuite être entrepris à l'égard des Terrains Jenkins à la satisfaction de la Ville, afin que ces derniers puissent être éventuellement utilisés pour des fins commerciales et résidentielles. Tel qu'il appert du Rapport Sanexen, les coûts associés à ces travaux de réhabilitation sont présentement estimés à plus de 6 millions de dollars. La découverte d'une telle Contamination n'avait pu être anticipée par le Liquidateur ou les sociétés du Groupe Catania, les parties (incluant la Ville) s'étant basées, jusqu'à présent, sur les Avis de décontamination publiés au registre foncier à l'égard des Terrains Jenkins par 6133258 et supportés par des rapports préparés et signés par Sol-Roc;
  - b) **Les paiements d'intérêts dus à Romspen** : En date des présentes, la totalité des montants disponibles aux termes du Second prêt Romspen a été avancée au Liquidateur afin que ce dernier puisse mettre en œuvre le Projet Lachine-Est, et des intérêts mensuels d'environ 158 000 \$ sont applicables et demeurent payables;
  - c) **Les montants dus aux fournisseurs de matériaux et de services** : Dans le cadre des travaux effectués en lien avec le Projet Lachine-Est, le Liquidateur a retenu les services de divers fournisseurs de matériaux et de services, à qui il leur est dû, en date des présentes, approximativement 692 000 \$;
  - d) **Frais d'administration et autres frais imputés par CFCA** : Ces frais consistent essentiellement aux frais de gestion imputés à DLE par CFCA concernant l'utilisation de ressources de CFCA. À titre d'information, les frais imputés par CFCA à ce titre totalisent en date des présentes approximativement 665 000 \$;

- e) **Le remboursement partiel des avances intersociétés** : Aux termes de l'ordonnance rendue par le Tribunal le 1<sup>er</sup> juin 2016 accordant la Deuxième requête DLE, cette Cour a ordonné à PwC, agissant alors comme liquidateur de DLE, de rembourser le prêt additionnel temporaire approuvé de 2 000 000 \$ au plus tard le 28 février 2017.

le tout, tel qu'il apparaîtra du Rapport du Contrôleur proposé.

67. En date des présentes, l'endettement total de DLE se décrit comme suit (*montants arrondis au millier de dollars*) :

<b>Créancier</b>	<b>Montants dus</b>
Romspen (garanti)	18 158 000 \$
CFCA (garanti)	6 500 000 \$
CFCA (avances au 15 septembre 2014) (non garanti)	7 442 000 \$
CFCA (frais d'administration) (non garanti)	665 000 \$
Fournisseurs de matériaux et de services, comptes à payer et frais courus	692 000 \$
Dépôts clients	1 079 000 \$
<b>Total :</b>	<b>34 536 000 \$</b>

le tout tel qu'il apparaîtra du Rapport du Contrôleur proposé.

68. Il est respectueusement soumis à cette Cour que la poursuite du plan de développement des Terrains Jenkins, outre de permettre leur décontamination au bénéfice de tous, permettrait notamment de :
- a) Réhabiliter et maximiser la valorisation du Terrain Jenkins;
  - b) Compléter les cent deux (102) offres d'achat et promesses d'achat de particuliers;
  - c) Dégager le potentiel de réalisation du Terrain Mittal et des Terrains Cintube, notamment;
  - d) Rembourser intégralement le prêt garanti de Romspen, libérant ainsi le terrain de 7593724 grevé d'une hypothèque à cet égard, ainsi que certaines des sociétés du Groupe Catania s'étant porté caution des obligations de DLE;

- e) Rembourser intégralement la créance garantie de CFCA et une part des avances non garanties de celles-ci;

le tout tel qu'il apparaîtra du Rapport du Contrôleur proposé.

- 69. Au cours de décembre 2016, les procureurs du Liquidateur ainsi que les procureurs soussignés ont communiqué avec les procureurs de la Ville afin de discuter avec ces derniers de la possibilité de demander à cette Cour l'autorisation d'augmenter les avances et la Charge intersociété afin de permettre à DLE de bénéficier de liquidités supplémentaires en vue de maintenir en opération le Projet Lachine-Est.
- 70. Malgré la situation critique à laquelle faisait et continue de faire face DLE, les procureurs du Liquidateur et les procureurs soussignés ont été avisés par les procureurs de la Ville que cette dernière s'opposerait à une telle demande.
- 71. Considérant ce qui précède, malgré la valeur de réalisation estimée des Terrains Jenkins et Mittal de 20 800 000 \$ et la valeur indéterminée de ses autres actifs, DLE est aujourd'hui insolvable, celle-ci n'étant plus en mesure de rencontrer ses obligations au fur et à mesure qu'elles deviennent dues.

#### **F. APPLICATION DE LA LACC**

- 72. DLE se qualifie comme une « compagnie débitrice » au sens de la LACC.
- 73. DLE est une personne morale constituée par une loi fédérale qui possède des actifs et exerce des activités au Canada.
- 74. DLE n'a pas les fonds suffisants pour honorer l'ensemble de ses obligations au fur et à mesure de leur échéance, et est insolvable.
- 75. L'endettement de DLE dépasse le seuil de 5 000 000 \$.

#### **G. L'ORDONNANCE INITIALE RECHERCHÉE**

- 76. Il est respectueusement soumis que l'émission des ordonnances recherchées aux termes du Projet d'ordonnance (PIÈCE R-2A) est opportune et dans le meilleur intérêt de ses créanciers et parties prenantes.
- 77. Il est également soumis qu'il est approprié de nommer *Raymond Chabot Inc.* (« **RCI** ») (Jean Gagnon, CA, CIRP) à titre de contrôleur en vertu de la LACC, incluant avec les pouvoirs de saisine similaires à ceux du Liquidateur en vertu de l'Ordonnance de liquidation de sorte que RCI puisse poursuivre, à titre de contrôleur, les différents processus et procédures entamées dans l'instance de liquidation, dans le cadre d'un processus sous la LACC.
- 78. RCI est disposée à agir à titre de contrôleur selon le Projet d'Ordonnance proposé.

I) **Suspension des procédures**

79. Afin de préserver la valeur des actifs de DLE pour le bénéfice de ses créanciers et autres parties prenantes, il est essentiel que DLE puisse bénéficier de la protection de cette Cour en vue de, notamment et par l'entremise du contrôleur :
- a) empêcher l'annulation de la résolution autorisant la signature du Protocole d'entente avec la Ville avant que le plan de réhabilitation et que le plan de redressement des Terrains Jenkins ne soient élaborés;
  - b) établir un plan d'action et de redressement concret qui devra prendre en considération les besoins de liquidités de DLE;
  - c) obtenir les résultats des analyses environnementales additionnelles, lesquelles sont requises afin d'élaborer avec plus de certitude le plan de réhabilitation ainsi que d'évaluer le coût des travaux requis;
  - d) obtenir les autorisations du Ministère afin de procéder aux travaux de réhabilitation des Terrains Jenkins;
  - e) convenir d'un échéancier avec la Ville prévoyant les dates auxquelles ces travaux de réhabilitation ainsi que le lotissement des Terrains DLE seront complétés;
  - f) trouver une source de financement externe qui permettra à DLE de faire face à ses obligations, et, ultimement, maintenir en opération le Projet Lachine-Est;
  - g) procéder à la réhabilitation;
  - h) continuer les procédures entreprises afin d'obtenir de Sol-Roc, Dessau et/ou 6133258 un dédommagement relativement à la contamination des Terrains Jenkins;
  - i) réévaluer les autres options disponibles à DLE, telles que la sollicitation d'offres d'achat pour ses actifs, l'obtention de nouveaux capitaux ou d'un nouveau financement, notamment.
80. En effet, en l'absence d'une telle protection, d'autres alternatives devront être considérées pour DLE, lesquelles auront pour effet de réduire de façon significative la valeur de ses actifs, et ce, au détriment de tous ses créanciers et autres parties prenantes.

II) **Financement intérimaire**

81. Afin de réaliser les prochaines étapes énumérées ci-haut et ainsi préserver la valeur des actifs de DLE, le Liquidateur soumet respectueusement que la mise en place d'un financement intérimaire additionnel relativement aux activités de DLE est nécessaire;

82. Compte tenu de la situation actuelle et du fait que CFCA est le plus important créancier ordinaire de DLE et compte tenu du fait que des sommes sont requises de manière immédiate afin de compléter certaines étapes qui permettront ensuite de mener à bien le développement et la vente des Terrains Jenkins, le Liquidateur est d'avis qu'il est approprié de permettre qu'une avance de 1 400 000 \$ soit effectuée par CFCA à DLE et que cette avance soit garantie par une charge superprioritaire sur l'ensemble des actifs de DLE. Ceci permettra à DLE de jouir de liquidités suffisantes et d'être en mesure de développer un plan d'action pour le développement des Terrains Jenkins.

### III) *Charge administrative*

83. RCAP, ses conseillers juridiques et les conseillers juridiques du Contrôleur proposé (collectivement, les « **Professionnels** ») sont des acteurs clés dans les efforts de restructuration mis de l'avant à l'égard de DLE, et sont nécessaires en vue de mener à terme le processus sous l'égide de la LACC.
84. Afin de garantir le paiement des frais et honoraires des Professionnels encourus dans le cadre de la restructuration sous la LACC, il est respectueusement soumis qu'il est opportun de constituer une charge prioritaire ayant la valeur et la priorité décrite au Projet d'Ordonnance.
85. Les Professionnels ne seraient pas disposés à fournir ou à continuer à fournir leurs services professionnels sans la protection de la Charge administrative.
86. La Charge administrative est raisonnable dans les circonstances compte tenu du travail à accomplir au cours des prochains mois.
87. Il est respectueusement soumis que la Charge administrative doit être octroyée en conformité avec les conclusions recherchées aux termes de la présente Demande.

#### III.1) *Charge du Contrôleur*

- 87.1 Le support et l'exercice par le Contrôleur proposé de ses pouvoirs accrus, notamment en remplacement du Liquidateur et en lieu et place des administrateurs de DLE afin de poursuivre les opérations de DLE, sont essentiels au déroulement de la restructuration.
- 87.2 De ce fait, il est primordial que le Contrôleur proposé soit protégé pour les obligations qu'il pourra contracter en cette qualité après l'émission du Projet d'Ordonnance, au même titre que les administrateurs et dirigeants de DLE pourraient l'être par voie de charge prioritaire en vertu de la LACC. À défaut d'une telle protection, le consentement du Contrôleur proposé à agir en cette qualité en fonction desdits pouvoirs accrus serait remis en question, ce qui serait fatal à la restructuration envisagée.

87.3 La Requérante est d'avis qu'une charge ayant la valeur et la priorité décrites au Projet d'Ordonnance (la « **Charge du Contrôleur** ») fournira une protection adéquate et raisonnable dans les circonstances au Contrôleur proposé.

IV) **Ordonnance de sauvegarde**

88. Le maintien du Protocole d'entente et sa signature représentent des conditions préalables et essentielles à la poursuite du Projet Lachine-Est.
89. Depuis la découverte de la Contamination, le Liquidateur et DLE se retrouvent dans une impasse leur empêchant de maximiser, ou même préserver, la valeur des Terrains DLE en poursuivant le Projet Lachine-Est et ce, en raison de l'annonce récente des représentants de l'Arrondissement de Lachine et la Ville à l'effet qu'ils recommanderaient prochainement au Conseil de soumettre pour adoption une résolution visant essentiellement à mettre fin au Projet Lachine-Est.
90. Cette annonce et la prise de position soudaine et sans préavis de la Ville et de l'Arrondissement de Lachine par l'Avis du 15 décembre 2016 et la rencontre subséquente du 21 décembre 2016 est injustifiée et injustifiable, non fondée et abusive. Celle-ci porte un préjudice irréparable à DLE et ses parties prenantes, incluant ses créanciers.
91. Les motifs allégués par la Ville et l'Arrondissement de Lachine pour justifier cette prise de décision et l'annulation du Protocole d'entente sont dénués d'assise juridique, et ne tiennent pas en regard de l'intention déjà annoncée par le Liquidateur lors de la rencontre du 21 décembre 2016 de procéder promptement selon un échéancier satisfaisant et raisonnable, et en regard de l'ouverture communiquée par le Liquidateur, en fonction de cette prise de position de la Ville et l'Arrondissement de Lachine, à procéder au Projet Lachine-Est en une seule phase.
92. Cette prise de position inflexible de la Ville et l'Arrondissement de Lachine est inexplicable et clairement abusive dans un contexte où le contrôleur a proposé des solutions concrètes, tangibles et réalistes afin de procéder avec le Projet Lachine-Est ultimement selon les balises convenues. La Ville de Montréal et l'Arrondissement de Lachine ne peuvent pas raisonnablement prétendre qu'elle vont subir quelque préjudice que ce soit si le Protocole est maintenu et mise en œuvre.
93. D'une part, les motifs évoqués par la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Lachine dans l'Avis du 15 décembre 2016 ne relèvent pas de la faute ou de la conduite de DLE ou du Liquidateur. Au contraire, en tout temps le Liquidateur a agi, pour et au nom de DLE, de sorte qu'il puisse être remédié aux problématiques reliées à la Contamination et à la réalisation du Projet Lachine-Est, et croit toujours possible qu'une résolution de ce problème soit trouvée à brève échéance.

94. Également, la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Lachine ont invoqué dans l'Avis des motifs telle l'intention du Liquidateur de procéder au Projet Lachine-Est en plusieurs phases pour justifier l'annulation immédiate du Protocole d'entente, alors qu'aucune opportunité ou préavis de sa position et des conséquences de celle-ci ne fut donné au Liquidateur et à DLE de démontrer au préalable leur ouverture à procéder en une seule phase, tel que mentionné précédemment.
95. D'autre part, l'Avis du 15 décembre 2016, avec les conséquences qui découleraient de l'adoption de la Résolution envisagée le 16 janvier 2017, ne favorise aucunement la résolution des problématiques identifiées par la Ville de Montréal et l'Arrondissement de Lachine, et la conduite de la Ville et l'Arrondissement de Lachine semble découler de motifs autres que la simple réalisation du Projet Lachine-Est au bénéfice de l'ensemble des parties prenantes dans le présent dossier.
96. La Ville et l'Arrondissement de Lachine ne subissent pas un préjudice du processus de réhabilitation envisagé par le Liquidateur et maintenant le contrôleur proposé, au contraire. Par contre, la position de la Ville et de l'Arrondissement de Lachine quant au Protocole pourrait faire perdre plusieurs millions de dollars à la Ville sur sa réclamation contre CFCA une fois celle-ci prouvée et quantifiée.
97. À la lumière des circonstances exposées précédemment et de l'absence de préjudice réel de la Ville et l'Arrondissement de Lachine, la conduite de ceux-ci, par l'annulation proposée du Protocole d'entente, est abusive, contraire à son obligation de bonne foi, et porte préjudice à DLE et à l'ensemble des créanciers et parties prenantes de DLE, mais aussi des sociétés du Groupe Catania.
98. Il est urgent de remédier à la situation par l'émission des ordonnances recherchées par la présente Demande afin d'empêcher le Conseil d'Arrondissement de Lachine de torpiller plus de 36 mois d'efforts mutuels consacrés au développement des Terrains Jenkins, sans quoi le préjudice mentionné précédemment deviendra irréparable au moment de l'annulation de l'autorisation du Protocole.
99. Considérant ce qui précède, la Requérante demande à cette Cour, dans le cadre de l'ordonnance à être rendue (PIÈCE R-2A), d'émettre une ordonnance de sauvegarde empêchant l'arrondissement Lachine d'annuler la Résolution permettant à la Ville de signer le Protocole, et ainsi de permettre à DLE de poursuivre et compléter le Projet Lachine-Est.
100. En l'absence d'une telle ordonnance, le Projet Lachine-Est, représentant le principal actif de DLE et le gage des créanciers de celle-ci, incluant notamment CFCA et ses propres créanciers et parties prenantes, serait condamné, au détriment de l'ensemble de ces parties prenantes.

V) ***Processus de liquidation en vertu de la LCSA***

101. Conformément au paragraphe [46] de l'Ordonnance de liquidation, la Requérante demande également à cette Cour d'émettre une ordonnance terminant la procédure de liquidation de DLE en vertu de l'Ordonnance de liquidation, et de libérer RCAP à cet égard, le tout selon les dispositions du Projet d'ordonnance (PIÈCE R-2A) à ce sujet.
102. Dans le cadre du Projet d'ordonnance, il est demandé à cette Cour d'émettre certaines ordonnances octroyant au contrôleur des pouvoirs similaires à celui du Liquidateur, afin de mener à bien les présentes procédures.

## **H. CONCLUSION**

103. Il y a maintenant plusieurs années que DLE et le Liquidateur (depuis 2014) travaillent d'arrache-pied au développement du Projet Lachine-Est, investissant un temps considérable et des ressources financières tout aussi importantes.
104. Malgré les récents événements, l'intention du Liquidateur et de DLE demeure de poursuivre le développement du Projet Lachine-Est, de façon à maximiser la réalisation des actifs des sociétés du Groupe Catania, dont celui de DLE, à court et à moyen terme.
105. En effet, à défaut de subvenir aux besoins de liquidités immédiats de DLE, le Projet Lachine-Est pourrait être en péril, DLE devra considérer faire faillite, et les Terrains DLE devront être liquidés pour une valeur substantielle moindre que si ces derniers avaient été développés en conformité avec le Projet Lachine-Est, le tout au détriment des créanciers de DLE, et de ses autres parties prenantes.
106. Il est respectueusement soumis au Tribunal qu'un processus ordonné en vertu de la LACC, dans la continuité du présent processus de liquidation, sera bénéfique à l'ensemble des parties intéressées.
107. Dans les circonstances, aucun créancier ni aucune autre partie prenante, y compris la Ville, ne subiront de préjudice matériel en raison de l'émission des diverses ordonnances demandées dans la présente Demande;
108. Considérant la nature de la présente Demande et l'urgence d'obtenir les protections recherchées, le Liquidateur est bien fondé de demander à cette Cour que le jugement à être rendu soit exécutoire nonobstant appel.
109. La présente Demande est bien fondée en faits et en droit.

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**[1] ACCUEILLIR** la présente *Demande pour l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies à l'égard de Développement Lachine Est Inc., incluant une ordonnance de sauvegarde* (la « **Demande** »);

- [2] **ÉMETTRE** l'ordonnance communiquée au soutien de la Demande comme **PIÈCE R-2A**;
- [3] **ORDONNE** les **PIÈCES R-4, R-5, R-6, R-8** et **R-16** soient gardées confidentielles et sous scellé jusqu'à une ordonnance ultérieure du Tribunal;

**LE TOUT**, sans frais, sauf en cas de contestation et dans ce cas avec dépens contre toute partie contestante.

Montréal, ce 12 janvier 2017

  
STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.  
Guy P. Martel ([gmartel@stikeman.com](mailto:gmartel@stikeman.com))  
1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100  
Montréal, Québec H3B 3V2  
Téléphone : 514-397-3163  
Télécopieur : 514-397-3493  
Avocats de Raymond Chabot Administrateur  
Provisoire Inc., Liquidateur/Requérante  
Notre dossier : 101323-1008