

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 -

GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.

- et -

7593724 CANADA INC.

Sociétés en liquidation

- et -

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC.

Liquidateur/Requérant

- et -

GROUPE CONSTRUCTION ROYALE INC.

- et -

10542113 CANADA INC.

- et -

HRM FAUBOURG CONTRECOEUR INC.

- et -

INVESTISSEMENTS ALTO INC.

- et -

L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DU
REGISTRE FONCIER DE LA CIRCONSCRIPTION DE
MONTRÉAL

Mis-en-cause

**REQUÊTE POUR (i) L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION (TERRAINS ROYALE); ET (ii) L'ÉMISSION D'UNE
ORDONNANCE D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION (TERRAIN SEC FAUBOURG
CONTRECOEUR)
(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

1. Le 15 septembre 2014, la Cour supérieure de Montréal (Chambre commerciale) (le « **Tribunal** ») rendait, dans le présent dossier, une ordonnance (telle que rectifiée et amendée, l'« **Ordonnance de liquidation** ») en vertu de la LCSA, ordonnant la liquidation des actifs (les « **Biens** ») de Construction Frank Catania & Associés Inc. (« **CFCA** »), Développements Immobiliers F. Catania et Associés Inc. (« **DevImmo** »), Groupe Frank Catania & Associés Inc. (« **Groupe** »), 7593724 Canada Inc. (« **7593724** »), collectivement avec CFCA, DevImmo, DLE et Groupe, le « **Groupe Catania** »¹, et la nomination de PricewaterhouseCoopers Inc. (« **PwC** ») à titre de liquidateur aux Biens, tel qu'il appert du dossier de la Cour.
2. 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 (« **RCAP** » ou le « **Liquidateur** »), pour l'ensemble des Biens des sociétés du Groupe Catania.
3. Le 31 juillet 2017, le Tribunal a rendu une ordonnance homologuant la Convention de liquidation conclue entre CFCA et DevImmo, laquelle prévoyait la liquidation corporative de DevImmo et le transfert des actifs et des passifs de cette dernière à son seul actionnaire, CFCA, en date de l'ordonnance.
4. Dans le cadre de son mandat, le Liquidateur a été appelé à vendre certains lots situés dans l'Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve faisant partie du projet Faubourg Contrecoeur, lequel a été développé par le Groupe Catania (le « **Site Contrecoeur** »).

II. ORDONNANCES RECHERCHÉES

5. Par la présente requête, le Liquidateur demande au Tribunal d'émettre les ordonnances suivantes :
 - a) une ordonnance (l'« **Ordonnance Royale** ») approuvant la vente de certains terrains situés sur le Site Contrecoeur à Groupe Construction Royale Inc. (« **Royale** »), substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué comme **Pièce R-1**; et

¹ Développement Lachine Est Inc. (« **DLE** ») faisait également partie des sociétés à l'égard desquelles l'Ordonnance de liquidation a été rendue. Or, 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, telle qu'amendée, une requête, dans le dossier de cour no. 500-11-051881-171, demandant l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* en faveur de DLE, laquelle requête a été accordée le 13 janvier 2017.

- b) une ordonnance (l'« **Ordonnance SEC Faubourg Contrecoeur** ») approuvant, notamment (i) la transaction envisagée dans le projet de Convention de Société en Commandite conclue entre RCAP et 10542113 Canada Inc. (« **105** »), HRM Faubourg Contrecoeur inc. (« **HRMFC** »), et Investissements Alto inc. (« **ALTO** »), permettant la création de Société en Commandite Faubourg Contrecoeur (« **SEC Faubourg Contrecoeur** »), et (ii) la vente subséquente d'un terrain situé sur le Site Contrecoeur à SEC Faubourg Contrecoeur, substantiellement conforme au projet d'ordonnance communiqué comme **Pièce R-2**.

III. LA TRANSACTION ROYALE

6. Depuis l'émission de l'Ordonnance de liquidation, le Liquidateur (auparavant PwC) a entrepris des efforts significatifs en vue de maximiser la valeur des actifs du Groupe Catania, pour ensuite les vendre au meilleur prix afin de payer les réclamations de ses créanciers.
7. Dans le cadre de son mandat, le 1^{er} mai 2018, le Liquidateur a conclu une offre d'achat avec Royale (l'« **Offre Royale 453** ») visant le terrain ci-dessous situé sur le Site Contrecoeur (le « **Terrain Royale 453** »), dont copie est communiquée au soutien des présentes, sous pli confidentiel, comme **Pièce R-3**:

« un terrain vacant comprenant le lot 4 785 453 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, représentant approximativement quatre mille six cent soixante-dix et cinquante centièmes pieds carrés (4 670.50 pi²) »

8. Toujours dans le cadre de son mandat, le 30 mai 2018, le Liquidateur a conclu une seconde offre d'achat avec Royale (l'« **Offre Royale 452** », collectivement avec l'Offre Royale 453, les « **Offres Royale** ») visant le terrain ci-dessous situé sur le Site Contrecoeur (le « **Terrain Royale 452** », collectivement avec le Terrain Royale 453, les « **Terrains Royale** »), dont copie est communiquée au soutien des présentes, sous pli confidentiel, comme **Pièce R-4**:

« un terrain vacant comprenant le lot 4 785 452 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, représentant approximativement cinq mille quatre-vingt-dix-huit et quatre-vingt-six centièmes pieds carrés (5 098.86 pi²) »

9. L'Offre Royale 453, ainsi que l'Offre Royale 452 sont toutes deux conditionnelles à leur approbation par cette Cour, et sont prévues clôturer au plus tard le 31 octobre 2018 et en décembre 2018, respectivement.
10. Le Liquidateur soumet respectueusement que la vente des Terrains Royale, selon les termes et conditions prévus aux Offres Royale, est justifiée dans les circonstances vu, *inter alia*, que :
- la vente des terrains du Site Contrecoeur s'inscrit directement dans le mandat du Liquidateur de liquider les Biens, à savoir, l'objet même de la nomination du Liquidateur;
 - en tout temps pertinent aux présentes, le Liquidateur a été impliqué dans les négociations ayant mené à la signature de l'Offre Royale 453 et l'Offre Royale 452; et
 - la vente des Terrains Royale permettra un afflux de liquidités, lesquelles sont nécessaires pour permettre au Liquidateur de continuer le processus de liquidation envisagé dans l'Ordonnance de liquidation, au bénéfice de toutes les parties prenantes.
11. En plus de ce qui précède, le prix d'achat prévu dans chacune des Offres Royale est raisonnable dans les circonstances et reflète les conditions du marché actuel.

12. En effet, non seulement les prix d'achat prévus aux Offres Royale sont comparables (en \$/p²) aux prix d'achat offerts pour des ventes effectuées par le passé à l'égard d'autres terrains du Site Contrecœur (incluant Royale), lesquelles ont été approuvées par cette Cour, mais les prix d'achat offerts par Royale pour les Terrains Royale sont également raisonnables à la lumière du rapport d'évaluation obtenu par le Liquidateur (le « **Rapport d'évaluation** »), lequel sera déposé comme annexe confidentielle à son rapport.
13. Compte tenu de ce qui précède, le Liquidateur soumet respectueusement qu'il est justifié de rendre l'Ordonnance Royale approuvant les Offres Royale et ordonnant le transfert des Terrains Royale à Royale, libre de toutes charges.
14. Puisque la divulgation du prix d'achat offert dans les Offres Royale pourrait compromettre les efforts déployés par le Liquidateur pour obtenir le meilleur rendement possible pour les terrains non vendus du Site Contrecœur, le Liquidateur demande également que cette Cour déclare que l'Offre Royale 452 (Pièce R-3) et l'Offre Royale 453 (Pièce R-4), soient gardées sous scellé et sous pli confidentiel jusqu'à l'émission d'une ordonnance ultérieure par cette Cour.
15. Par ailleurs, afin de permettre une clôture de la transaction prévue dans les Offres Royale dans les délais qui y sont prévus, le Liquidateur soumet également qu'il y a lieu que le jugement rendu sur les présentes soit exécutoire, nonobstant appel.

IV. AUTORISATION DE LA VENTE À SEC FAUBOURG CONTRECOEUR

A. Description de la Transaction

16. Par les présentes, le Liquidateur demande également à obtenir l'approbation de cette Cour quant aux transactions prévues dans le projet de Convention de Société en Commandite (la « **Convention** ») devant être conclue entre RCAP et 105, HRMFC, et ALTO, laquelle Convention prévoit, notamment, la création de SEC Faubourg Contrecœur, qui, une fois formée, achèterait le terrain décrit ci-dessous situé sur le Site Contrecœur (le « **Terrain SEC Faubourg Contrecœur** »):

« un terrain vacant comprenant le lot 4 115 607 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, représentant approximativement vingt-cinq mille cinquante-sept et trente et un centièmes pieds carrés (25 057.31 pi²) »
17. La Convention prévoit également l'émission par SEC Faubourg Contrecoeur d'unités comme suit:
 - a) un nombre d'unités déterminé en faveur de (i) 105, (ii) HRMFC, et (iii) ALTO, en échange d'une contribution en argent versée par 105, HRMFC et ALTO;
 - b) un nombre d'unités déterminé en faveur de CFCA, en échange d'un transfert à SEC Faubourg Contrecoeur du Terrain SEC Faubourg Contrecoeur.
18. Le transfert par CFCA du Terrain SEC Faubourg Contrecœur se ferait sans garantie légale ou conventionnelle et franc et quitte de toutes hypothèques, charges prioritaires ou autres sûretés.
19. Ainsi, par les présentes, le Liquidateur demande donc au Tribunal d'approuver les transactions envisagées dans les conventions suivantes, dont copie est communiquée au soutien des présentes, sous pli confidentiel, comme **Pièces R-5** et **R-6**, respectivement:
 - a) la Convention, déjà signée par HRM et ALTO, et devant être signée par 105 et le Liquidateur;

- b) le Projet d'Offre d'achat entre SEC Faubourg Contrecoeur et le Liquidateur pour la vente du Terrain SEC Faubourg Contrecoeur (l' « **Offre SEC Faubourg Contrecoeur** »).

(collectivement, la « **Transaction** »).

B. Autorisation de la Transaction

20. L'Ordonnance SEC Faubourg Contrecoeur vise à autoriser la Transaction, telle que décrite sommairement ci-dessus et plus amplement dans la Convention de Société en Commandite et l'Offre SEC Faubourg Contrecoeur.
21. Selon l'Offre SEC Faubourg Contrecoeur, la clôture de la Transaction doit avoir lieu au plus tard le 30 septembre 2018.
22. Le Liquidateur soumet respectueusement que la création de SEC Faubourg Contrecoeur et la vente subséquente du Terrain SEC Faubourg Contrecoeur selon les termes et conditions prévus à la Convention et à l'Offre SEC Faubourg Contrecoeur est justifiée dans les circonstances vu, *inter alia*, que :
- a) la vente du Terrain SEC Faubourg Contrecoeur s'inscrit directement dans le mandat du Liquidateur de procéder à la liquidation des Biens;
 - b) le prix d'achat prévu dans l'Offre SEC Faubourg Contrecoeur est raisonnable dans les circonstances et reflète les conditions du marché actuel; et
 - c) la vente du Terrain SEC Faubourg Contrecoeur permettra un afflux de liquidités, au bénéfice de toutes les parties prenantes.
23. Une transaction similaire a déjà été approuvée par cette Cour dans le dossier de restructuration de DLE initié dans le dossier de cour no. 500-11-051881-171.
24. Compte tenu de ce qui précède, le Liquidateur soumet respectueusement qu'il est justifié de rendre l'Ordonnance SEC Faubourg Contrecoeur approuvant la Convention ainsi que la vente subséquente du Terrain SEC Faubourg Contrecoeur, à SEC Faubourg Contrecoeur, libre de toutes charges.
25. Puisque la divulgation du prix d'achat prévu dans l'Offre SEC Faubourg Contrecoeur pourrait compromettre les efforts déployés par le Liquidateur pour obtenir le meilleur rendement possible pour les terrains non vendus du Site Contrecoeur, le Liquidateur demande également que cette Cour déclare que la Convention (Pièce R-5) et l'Offre SEC Faubourg Contrecoeur (Pièce R-6) soient gardées sous scellé et sous pli confidentiel jusqu'à l'émission d'une ordonnance ultérieure par cette Cour.
26. Par ailleurs, afin de permettre une clôture de la transaction prévue dans l'Offre SEC Faubourg Contrecoeur dans les délais qui y sont prévus, le Liquidateur soumet également qu'il y a lieu que le jugement rendu sur les présentes soit exécutoire, nonobstant appel.
27. La présente demande est bien fondée en faits et en droit.

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :

- [1]** **ACCUEILLIR** la présente *Requête* pour (i) l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrains Royale); et (ii) l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrain SEC Faubourg Contrecoeur);

- [2] **ÉMETTRE** les ordonnances communiquées au soutien des présentes comme **Pièces R-1 et R-2**;
- [3] **ORDONNER** que les **Pièces R-3, R-4, R-5 et R-6** soient gardées confidentielles et sous scellé jusqu'à une ordonnance ultérieure du Tribunal;
- [4] **ORDONNER** l'exécution provisoire nonobstant appel;
- [5] **LE TOUT**, sans frais, sauf en cas de contestation.

Montréal, le 24 août 2018

Stikeman Elliott Seneca s.r.l.

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

Guy P. Martel (gmartel@stikeman.com)
Nathalie Nouvet (nnouvet@stikeman.com)
1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100
Montréal, Québec H3B 3V2
Téléphone : 514-397-3163 / 514-397-3128
Avocats du Liquidateur/Requérant
Notre dossier : 120697-1005

AFFIDAVIT

Je, soussigné, **GUILLAUME LANDRY**, ayant ma place d'affaires au 600, rue de la Gauchetière, Bureau 200, à Montréal, Québec, H3B 4L8, déclare solennellement ce qui suit :

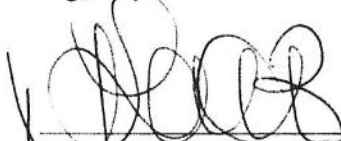
1. Je suis associé de Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.;
2. Tous les faits allégués à la *Requête pour (i) l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrains Royale); et (ii) l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrain SEC Faubourg Contrecoeur)* sont vrais.

ET J'AI SIGNÉ :



GUILLAUME LANDRY

Déclaré solennellement devant moi à Montréal,
le 24^e jour d'août 2018



Commissaire à l'assermentation
pour le Québec



AVIS DE PRÉSENTATION

À: Liste de distribution

PRENDRE NOTE que la *Requête pour (i) l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrains Royale); et (ii) l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrain SEC Faubourg Contrecoeur)* 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, **le 29 août 2018**, à une heure et dans une salle qui seront déterminées par la Cour et annoncées aux parties sur la liste de distribution.

VEUILLEZ AGIR EN CONSÉQUENCE.

Montréal, le 24 août 2018

STIKEMAN ELLIOTT SEUDEC s.r.l.

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

Guy P. Martel (gmartel@stikeman.com)
Nathalie Nouvet (nnouvet@stikeman.com)
1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100
Montréal, Québec H3B 3V2
Téléphone : 514-397-3163 / 514-397-3128
Avocats du Liquidateur/Requérant
Notre dossier : 120697-1005

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 -

GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.

- et -

7593724 CANADA INC.

Sociétés en liquidation

- et -

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC.

Liquidateur/Requérant

- et -

GROUPE CONSTRUCTION ROYALE INC.

- et -

10542113 CANADA INC.

- et -

HRM FAUBOURG CONTRECOEUR INC.

- et -

INVESTISSEMENTS ALTO INC.

- et -

L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DU
REGISTRE FONCIER DE LA CIRCONSCRIPTION DE
MONTRÉAL

Mis-en-cause

LISTE DE PIÈCES

(Requête pour (i) l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrains Royale); et (ii) l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (Terrain SEC Faubourg Contrecoeur))

PIÈCE R-1	Copie de l'Ordonnance Royale approuvant la vente de certains terrains situés sur le Site Contrecœur à Groupe Construction Royale Inc.;
PIÈCE R-2	Copie de l'Ordonnance SEC Faubourg Contrecoeur approuvant, notamment (i) la transaction envisagée dans le projet de Convention de Société en Commandite conclue entre RCAP et 10542113 Canada Inc., HRM Faubourg Contrecoeur inc., et Investissements Alto inc. permettant la création de Société en Commandite Faubourg Contrecoeur, et (ii) la vente subséquente d'un terrain situé sur le Site Contrecoeur à SEC Faubourg Contrecoeur;
PIÈCE R-3	Copie de l'Offre Royale 453 visant le terrain situé sur le Site Contrecoeur, sous pli confidentiel ;
PIÈCE R-4	Copie de l'Offre Royale 452 visant le terrain situé sur le Site Contrecoeur collectivement avec le Terrain Royale 453, sous pli confidentiel ;
PIÈCE R-5	Copie de la Convention, déjà signée par HRM et ALTO, et devant être signée par 105 et le Liquidateur, sous pli confidentiel ;
PIÈCE R-6	Copie du Projet d'Offre d'achat entre SEC Faubourg Contrecoeur et le Liquidateur pour la vente du Terrain SEC Faubourg Contrecoeur, sous pli confidentiel .

Montréal, le 24 août 2018

Stikeman Elliott SENCER s.r.l.

STIKEMAN ELLIOTT S.E.N.C.R.L., s.r.l.
 Guy P. Martel (gmartel@stikeman.com)
 Nathalie Nouvet (nnouvet@stikeman.com)
 1155, boul. René-Lévesque Ouest, bureau 4100
 Montréal, Québec H3B 3V2
 Téléphone : 514-397-3163 / 514-397-3128
 Avocats du Liquidateur/Requérant
 Notre dossier : 120697-1005

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

No : 500-11-047375-148

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

DANS L'AFFAIRE DE LA LIQUIDATION DE:

CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET ASSOCIÉS INC. -et-
LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F. CATANIA ET
ASSOCIÉS INC. -et-
GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC. -et-
7593724 CANADA INC.

Sociétés en liquidation

-et-

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISoire INC.
Liquidateur/Requérante

-et-

GROUPE CONSTRUCTION ROYALE INC.
et 10542113 CANADA INC.
et HRM FAUBOURG CONTRECOEUR INC.
et INVESTISSEMENTS ALTO INC.
et L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DU
REGISTRE FONCIER DE LA CIRCONSCRIPTION DE
MONTRÉAL

Mis en cause

BS0350

N/D: 120697-1005

REQUÊTE POUR (i) L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION (TERRAINS
ROYALE); ET (ii) L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE
D'APPROBATION ET DE DÉVOLUTION (TERRAIN SEC
FAUBOURG CONTRECOEUR)

(Articles 211(8), 217 et 222 de la Loi canadienne sur les
sociétés par actions (la « LCSA »)), Affidavit, Avis de
présentation, Liste de pièces et Pièces R-1 et R-2

ORIGINAL

Me Guy P. Martel (514) 397-3163
gmartel@stikeman.com

Me Nathalie Nouvet (514) 397-3128
nnouvet@stikeman.com

STIKEMAN ELLIOTT
41e étage
1155, boul. René-Lévesque Ouest
Montréal, Canada H3B 3V2