

CANADA
DISTRICT DU QUÉBEC
N° DIVISION : 01-MONTRÉAL
N° COUR : 500-11-047375-148
N° BUREAU : 053225-013

COUR SUPÉRIEURE
« En matière de faillite et d'insolvabilité »

DANS L'AFFAIRE DE LA LIQUIDATION DE : CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET ASSOCIÉS INC.

LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F. CATANIA ET ASSOCIÉS INC.

GROUPE FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.

7593724 CANADA INC.

« Sociétés en liquidation »

– et –

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC.**

« Liquidateur »

13^e RAPPORT DU LIQUIDATEUR AU TRIBUNAL

À L'HONORABLE JUGE LUCIE FOURNIER OU L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE COMMERCIALE DANS ET POUR LE DISTRICT DU QUÉBEC :

Le présent rapport est soumis au tribunal dans le cadre d'une requête pour l'émission d'ordonnances d'approbation et de dévolution (Terrains Royale et Terrain SEC Faubourg Contrecoeur).

Un représentant du Liquidateur est à la disposition du tribunal pour répondre à toute question relative à ce rapport.

Signé à Montréal, le 24 août 2018.

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.
Liquidateur

Par :


pour : Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI

1. INTRODUCTION

Ce rapport traite des sujets suivants :

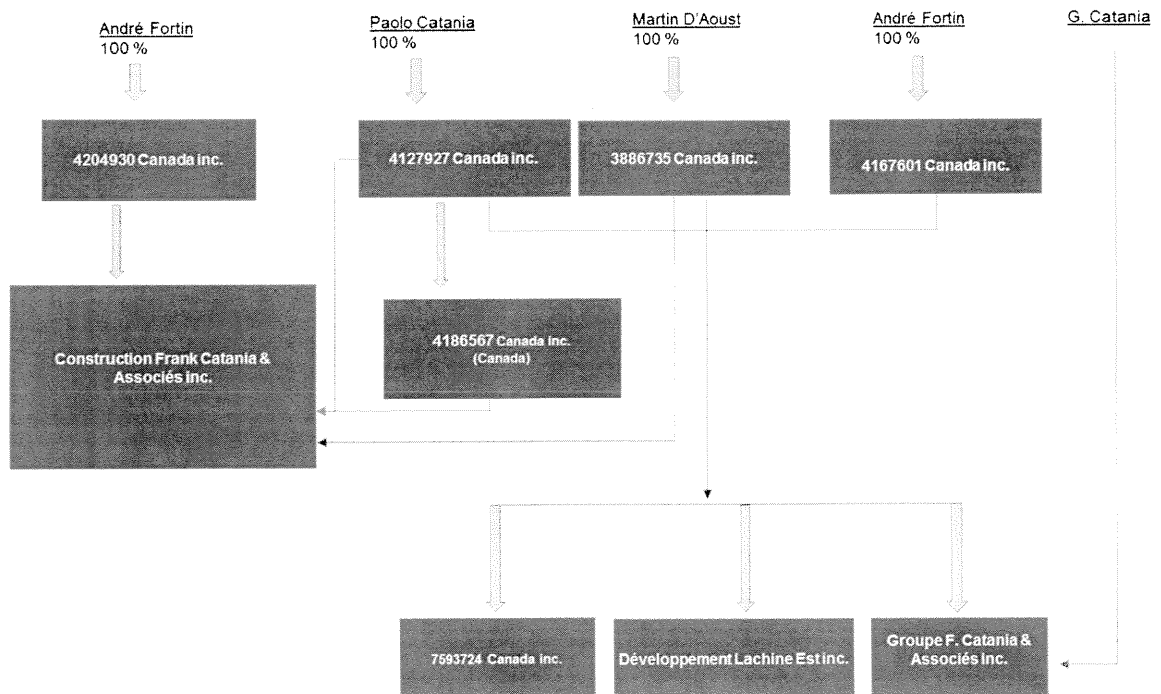
- Introduction (Section 1);
- Mise en contexte (Section 2);
- Vente de terrains à Groupe Construction Royale inc. (Section 3);
- Vente d'un terrain à SEC Faubourg Contrecoeur (section 4);
- Conclusion et recommandation (section 5).

2. MISE EN CONTEXTE

Le 15 septembre 2014, une ordonnance a été émise par le tribunal afin de nommer la firme PricewaterhouseCoopers inc. (« PWC ») à titre de liquidateur des sociétés suivantes (ci-après collectivement appelées le « Groupe Catania ») :

- Développement Lachine Est inc. (« DLE »);
- Construction Frank Catania & Associés inc. (« CFCA »);
- Les Développements immobiliers F. Catania & Associés inc. (« DevImmo »);
- 7593724 Canada inc.;
- Groupe Frank Catania & Associés inc.

La structure corporative du groupe est la suivante :



Le 2 décembre 2016, le tribunal a nommé la firme Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. (« RCAP ») ou le « Liquidateur ») à titre de Liquidateur du Groupe Catania, en remplacement de PWC.

Il est à noter que DLE, qui faisait également partie de l'ordonnance de liquidation, a toutefois été placée sous la protection de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, le 13 janvier 2017, et les procédures de liquidation la concernant ont été suspendues.

Plus particulièrement à CFCA, cette dernière a été sélectionnée en novembre 2006 par la Société d'habitation et de développement de Montréal afin de procéder au développement de terrains vacants d'une superficie approximative de 38 hectares situés dans l'Arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve à Montréal (ci-après « Site Contrecœur »). Le 26 mars 2009, l'ensemble des terrains du Site Contrecœur ont été acquis par CFCA. Ces terrains étaient toutefois la propriété ultime de DevImmo en vertu d'une convention de mandant. Cette dernière, alors propriété exclusive de CFCA, a finalement été liquidée dans CFCA et dissoute le 1^{er} août 2017, comme autorisé par cette Cour, le 4 octobre 2017.

Au moment de ce rapport, CFCA détient toujours 16 lots de terrains situés au Site Contrecœur dont 10 font l'objet d'une offre d'achat de la part de Développement Domont inc. (l'« Offre Domont »), laquelle a été approuvée par cette Cour le 4 octobre 2017. Il est prévu que la transaction envisagée que l'Offre Domont clôturera d'ici le 31 décembre 2018.

Depuis, le Liquidateur, assisté par les dirigeants de CFCA, cherche activement à valoriser les six lots restants. C'est dans ce contexte que le Liquidateur s'adresse à cette Cour afin de faire approuver la vente de deux lots à Groupe Construction Royale inc. et d'un autre à la SEC Faubourg Contrecœur, une société en commandite à être formée, pour les fins de cette transaction.

3. VENTE DE TERRAINS À GROUPE CONSTRUCTION ROYALE INC.

Depuis son rapport daté du 28 juillet 2017, le Liquidateur a négocié et signé deux offres d'achat visant deux lots (« Offres d'achat Royale »), d'une superficie respective de 5 098,9 pi² et 4 670,5 pi² (collectivement les « Terrains Royale »), avec le Groupe Construction Royale inc. (« Royale »). Étant donné que Royale est impliquée dans le développement du Site Contrecœur depuis plusieurs années et en a une bonne connaissance, il s'agissait d'un acheteur naturel et l'offre reçue est le fruit d'une négociation de gré à gré. Les Offres d'achat Royale sont présentées à l'Annexe A du présent rapport, sous pli confidentiel. Le liquidateur est d'avis que les prix obtenus sont raisonnables dans la mesure où :

- Ils excèdent leur valeur municipale respective;
- Outre les Terrains Royale, 10 lots font actuellement l'objet d'une offre d'achat acceptée par le Liquidateur, et approuvée par le Tribunal (c.-à-d. l'Offre Domont), laquelle offre d'achat est d'un prix d'achat équivalent à celui offert par Royale pour les Terrains Royale;
- Le Liquidateur a obtenu une évaluation de la valeur marchande des Terrains Royale qui concorde avec les prix offerts et qui est présentée à l'Annexe B sous pli confidentiel.

4. VENTE D'UN TERRAIN À SEC FAUBOURG CONTRECOEUR

Comme mentionné précédemment, au moment de ce rapport, six lots du Site Contrecœur ne sont pas visés par des offres d'achat. L'un de ces lots, d'une superficie de 25 057,31 pi² et zoné commercial et résidentiel (« Terrain

SEC Faubourg Contrecœur ») a été activement mis en marché par le Liquidateur et les représentants de la Société en liquidation depuis plusieurs mois.

Dans ce contexte, une entente visant la vente de ce lot a été convenue entre le Liquidateur, HRM Faubourg Contrecœur inc. (« HRM ») et Investissements Alto inc. (« Alto ») et elle prévoit sommairement ce qui suit :

- Création de la Société en commandite Faubourg Contrecœur (« SEC Faubourg Contrecœur ») dont la détention des unités sera la suivante :
 - HRM à 50 % et Alto à 25 %, à titre de commanditaires;
 - CFCA à 24,99995 %, également à titre de commanditaire; et
 - 10542113 Canada inc. (« 105 ») à 0,00005 %, à titre de commandité. Cette société est détenue par DLE;
- Chacun des commanditaires contribuera à la SEC Faubourg Contrecœur de la façon suivante :
 - HRM et Alto : par le versement de sommes de 1,5 million \$ et 750 000 \$ respectivement;
 - CFCA : par le transfert du Terrain SEC Faubourg Contrecœur pour une valeur de 1,5 million \$; et
 - 105 : par le versement d'une somme de 15 \$;
- La convention de société en commandite est présentée à l'Annexe C sous pli confidentiel;
- Concurrément à la mise en place de la SEC Faubourg Contrecœur, le Liquidateur prévoit procéder à la vente du Terrain SEC Faubourg Contrecœur à la SEC Faubourg Contrecœur pour les considérations suivantes :
 - Une somme en argent de 750 000 \$; et
 - La participation de 24,99995 % de CFCA dans la SEC Faubourg Contrecœur;
- L'offre d'achat du Terrain SEC Faubourg Contrecœur est présentée à l'Annexe D sous pli confidentiel;
- Cette transaction permettra à la CFCA de monétiser à court terme un montant significatif relativement au Terrain SEC Faubourg Contrecœur. Le développement subséquent, par la SEC Faubourg Contrecœur, d'une tour de locaux locatifs mixtes commerciaux et résidentiels, permettra à terme à CFCA de monétiser sa participation de 24,99995 % dans la SEC Faubourg Contrecœur;
- Le Contrôleur est d'avis que le prix obtenu est raisonnable dans la mesure où :
 - Il excède la valeur municipale;
 - La valeur attribuée au Terrain SEC Faubourg Contrecœur concorde avec l'évaluation de la valeur marchande obtenue par le Liquidateur et présentée à l'Annexe E sous pli confidentiel.

5. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

Considérant que :

- L'offre reçue de Royale est d'un prix raisonnable, à la lumière de l'analyse effectuée par le Liquidateur, et permettra un apport de liquidités qui contribuera à la poursuite du processus de liquidation au bénéfice de toutes les parties prenantes;
- Il en va de même avec la création de SEC Faubourg Contrecœur et la vente subséquente du Terrain SEC Faubourg Contrecœur à cette dernière, vente qui est d'un prix raisonnable à la lumière de l'analyse effectuée par le Liquidateur;

- La vente des Terrains Royale et du Terrain SEC Faubourg Contrecœur est nécessaire pour permettre au Liquidateur de continuer le processus de liquidation envisagé dans l'Ordonnance de liquidation, au bénéfice de toutes les parties prenantes.

Le Liquidateur recommande l'émission des ordonnances recherchées.