

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

DATE : 13 AVRIL 2017

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

N° : 500-11-047375-148

DANS L'AFFAIRE DE LA LIQUIDATION DE :

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

Sociétés en liquidation

et

RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE INC.

Liquidateur

et

VILLE DE MONTRÉAL

Mise en cause

ET

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

RAYMOND CHABOT INC.

Contrôleur

VILLE DE MONTRÉAL

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

Mis en cause

JUGEMENT

[1] LE TRIBUNAL, après avoir pris connaissance de la *Demande visant l'émission d'ordonnances* : i) homologuant une transaction avec les mis en cause, ii) approuvant une entente relative à la décontamination des Terrains Jenkins, iii) approuvant des ententes relatives au refinancement du Projet Lachine-Est et iv) prolongeant la suspension des procédures (la « Demande »), déposée par Raymond Chabot inc. en sa qualité de contrôleur de Développement Lachine-Est inc. (« RCI » ou le « Contrôleur »), de l'affidavit et des pièces déposées au soutien de la Demande;

[2] CONSIDÉRANT la signification de la Demande aux parties listées à la liste de distribution;

[3] CONSIDÉRANT l'*Ordonnance de liquidation* émise par le Tribunal le 15 septembre 2014, rectifiée le 18 septembre 2014 (l'« Ordonnance de liquidation »);

[4] CONSIDÉRANT l'*Ordonnance initiale* émise par cette Cour le 13 janvier 2017 (l'« Ordonnance initiale »);

[5] CONSIDÉRANT les représentations des procureurs respectifs du Contrôleur de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement de Lachine (collectivement, la « Ville de Montréal ») et de Romspen Investment Corporation (« Romspen »);

[6] CONSIDÉRANT le témoignage de M. Jean Gagnon, représentant du Contrôleur et du Liquidateur;

[7] CONSIDÉRANT qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant les transactions (les « Transactions ») envisagées par l'Entente de règlement hors cour intervenue entre RCI, en sa qualité de contrôleur de la Débitrice, et la Ville de Montréal, copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour en tant que Pièce R-1 à la Demande (l'« Entente de règlement »), et visant à régler certains litiges opposant le Contrôleur et la Débitrice, d'une part et la Ville de Montréal, d'autre part;

[8] CONSIDÉRANT qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant les travaux de décontamination (les « Travaux de décontamination ») envisagés par le *contrat à forfait CCDC2* daté du 3 avril 2017 (le « Contrat Sanexen ») entre Raymond Chabot inc., en sa qualité de contrôleur de la Débitrice, en tant que maître de l'ouvrage, et Sanexen Services Environnementaux inc. en tant qu'entrepreneur (« Sanexen »), copie de laquelle a été déposée au dossier de la Cour en tant que Pièce R-3 à la Demande, et visant la réhabilitation environnementale du terrain vacant de l'ancienne usine Jenkins situé à Montréal, Arrondissement de Lachine et portant le numéro 3 743 678 au Cadastre du Québec;

[9] CONSIDÉRANT qu'il est approprié d'émettre une ordonnance (i) autorisant la mise en œuvre d'un nouveau financement (le « Refinancement DLE») relativement au projet de développement immobilier Lachine-Est (le « Projet Lachine-Est »), le tout selon les termes et conditions prévus au projet de *Memorandum of Understanding* (le « MOU ») daté du 10 avril 2017 entre RCI, en sa qualité de contrôleur de la Débitrice, en tant qu'emprunteur et Romspen, en tant que prêteur, dont copie a été communiquée au soutien de la Demande en tant que Pièce R-4, (ii) autorisant la mise en œuvre d'un nouveau financement (le « Financement CFCA») relativement à des terrains faisant partie du projet Faubourg Contrecoeur, le tout selon les termes et conditions prévus au projet de *Convention de prêt hypothécaire* daté du 10 avril 2017 (la « Convention de prêt ») entre Raymond Chabot administrateur provisoire inc. (le « Liquidateur ») en sa qualité de liquidateur de Construction Frank Catania et associés inc. (« CFCA »), en tant qu'emprunteur et 9273-9747 Québec inc. (« 9273 »), en tant que prêteur, dont copie a été communiquée au soutien de la Demande en tant que Pièce R-5, et (iii) autorisant CFCA à prêter à DLE et DLE à emprunter de CFCA une somme n'excédant pas 6 000 000 \$ et autorisant CFCA à assumer certaines dépenses d'exploitation de DLE approuvées par le Contrôleur, le tout selon les mêmes modalités que le financement temporaire prévu à l'Ordonnance initiale et augmentant la Charge du Prêteur temporaire (telle que définie dans l'Ordonnance initiale) de 1 300 000 \$ à 7 800 000 \$;

PAR CES MOTIFS, LA COUR:

[10] **ACCORDE** la Demande;

[11] **HOMOLOGUE** les Transactions prévues à l'Entente de règlement;

[12] **PROLONGE** la Période de suspension (telle que définie dans l'Ordonnance initiale) jusqu'au 30 septembre 2017;

Signification

[13] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation de la Demande 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;

[14] **PERMET** la signification de cette Ordonnance à toute heure, en tout lieu et par tout moyen;

Transaction, entente de règlement

[15] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que les Transactions sont approuvées et que l'exécution de l'Entente de règlement par le Contrôleur est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu;

[16] **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 en lien avec les Transactions et l'Entente de règlement (Pièce R-1), ainsi que tout autre document relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes incluant un protocole d'entente relativement aux travaux d'infrastructure tenant compte des dispositions pertinentes de l'Entente de règlement;

[17] **AUTORISE** le Contrôleur à exercer tous les pouvoirs nécessaires pour procéder à la mise en œuvre des Transactions, selon les conditions et modalités décrites à l'Entente de règlement;

[18] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Contrôleur pour procéder à la mise en œuvre des Transactions et qu'aucune autorisation de la part d'administrateurs, d'actionnaires ou d'autorités réglementaires, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

Travaux de décontamination et contrat Sanexen

[19] **ORDONNE** et **DÉCLARE**, par les présentes, que les Travaux de décontamination sont approuvés et que l'exécution du Contrat Sanexen par le Contrôleur est par les présentes autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu;

[20] **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 en lien avec les Travaux de décontamination et le Contrat Sanexen (Pièce R-3), ainsi que tout autre document y relié pouvant être requis ou utile pour donner plein effet aux présentes;

[21] **AUTORISE** le Contrôleur à exercer tous les pouvoirs nécessaires pour procéder aux Travaux de décontamination, selon les conditions et modalités décrites au Contrat Sanexen;

[22] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que cette Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Contrôleur pour procéder aux Travaux de décontamination et qu'aucune autorisation de la part d'administrateurs, d'actionnaires ou d'autorités réglementaires, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

Refinancement

[23] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que le Refinancement est approuvé et que l'exécution du MOU (pièce R-4) par le Contrôleur est autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu;

[24] **ORDONNE** que le Contrôleur soit, et il est par les présentes, autorisé à emprunter, rembourser et réemprunter, de temps à autre, de Romspen les sommes que le Contrôleur juge nécessaires ou souhaitables, lesquelles ne peuvent en tout temps excéder un montant de capital impayé totalisant 26 000 000 \$, le tout selon les termes et conditions prévus dans le MOU (Pièce R-4) et dans les Documents de refinancement (tels que définis ci-dessous), afin de financer les dépenses du Contrôleur en lien avec le développement du Projet Lachine-Est, et ainsi que le paiement de toute autre somme autorisée par les dispositions de la présente Ordonnance ou par les Documents de refinancement;

[25] **AUTORISE** le Contrôleur à accomplir tout acte, à signer et livrer tout document, toute entente de crédit, de sûreté et autres documents (collectivement, les « Documents de refinancement ») qui pourraient être requis ou nécessaire en lien avec le Refinancement, et que le Contrôleur soit par les présentes autorisé à exécuter toutes ses obligations en vertu des Documents de refinancement;

[26] **AUTORISE** le Contrôleur à exercer tous les pouvoirs nécessaires pour procéder au Refinancement, selon les conditions et modalités décrites au MOU;

[27] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Contrôleur pour procéder à la mise en œuvre du Refinancement et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'autorités réglementaires, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

[28] **ORDONNE** que le Contrôleur est autorisé à payer à Romspen, lorsque dues, toutes les sommes payables en vertu des Documents de refinancement, et à exécuter toutes ses autres obligations, conformément aux Documents de refinancement;

[29] **ORDONNE** : (i) que les réclamations de Romspen ne puissent pas faire l'objet d'une transaction en vertu du Plan (tel que défini au paragraphe 8 de l'Ordonnance initiale) ou dans le cadre de ces procédures, (ii) que Romspen ne soit pas sujet à l'ordonnance de suspension des procédures contre la Débitrice et ses biens contenue à l'Ordonnance initiale et (iii) que Romspen soit traité comme créancier non visé dans le cadre l'Ordonnance initiale et dans tout Plan;

[30] **ORDONNE** que s'il survient un « *Termination Event* », tel que défini au MOU Pièce R-4, alors : (i) Romspen sera en droit d'exercer ses droits sans devoir fournir un nouvel Avis d'intention selon l'article 244 LFI et (ii) aucune ordonnance de suspension de procédures émises en vertu de la LACC ou autrement ne s'appliquera aux recours de Romspen;

[31] **ORDONNE** que sous réserve d'une ordonnance ultérieure de ce tribunal, aucune ordonnance ayant pour effet de modifier, d'annuler ou autrement affecter les paragraphes 22 à 29 des présentes ne puisse être rendue, à moins a) qu'un avis de la requête en vue de ladite ordonnance soit signifié à Romspen et au Contrôleur par la partie qui la présente dans les sept (7) jours suivant le moment où ladite partie a reçu signification de cette Ordonnance ou b) que le Contrôleur demande ladite ordonnance ou y consente;

Financement CFCA

[32] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que le Financement CFCA est approuvé et que l'exécution de la Convention de prêt (pièce R-5) par le Liquidateur est autorisée et approuvée, de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu;

[33] **ORDONNE** que le Liquidateur soit, et il est par les présentes, autorisé à emprunter, rembourser et réemprunter, de temps à autre, de 9273 les sommes que le Liquidateur juge nécessaires ou souhaitables, lesquelles ne peuvent en tout temps excéder un montant de capital impayé totalisant 6 000 000 \$, le tout selon les termes et

conditions prévus dans la Convention de prêt (Pièce R-5) et dans les Documents de financement CFCA (tels que définis ci-dessous), et ce afin d'avancer le produit du Financement CFCA à DLE;

[34] **ORDONNE** que le Liquidateur soit, par les présentes, autorisé à accomplir tout acte, à signer et livrer tout document, toute entente de crédit, de sûreté et autres documents (collectivement, les « **Documents de financement CFCA** ») qui pourraient être requis ou nécessaires en lien avec le Financement CFCA, et que le Liquidateur soit par les présentes autorisé à exécuter toutes ses obligations en vertu des Documents de financement CFCA;

[35] **AUTORISE** le Liquidateur à exercer tous les pouvoirs nécessaires pour procéder au Refinancement, selon les conditions et modalités décrites à la Convention de prêt;

[36] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Liquidateur pour procéder à la mise en œuvre du Financement CFCA et qu'aucune autorisation de la part d'actionnaires ou d'autorités réglementaires, le cas échéant, n'est requise en lien avec les présentes;

[37] **ORDONNE** que le Liquidateur est autorisé à payer à 9273, lorsque dues, toutes les sommes payables en vertu des Documents de financement CFCA, et à exécuter toutes ses autres obligations, conformément aux Documents de financement CFCA;

Augmentation de la charge du prêteur temporaire

[38] **ORDONNE** que le Contrôleur soit, et il est par les présentes, autorisé en lieu et place et au nom de la Débitrice, à emprunter, rembourser et réemprunter, de temps à autre, du Liquidateur, en sa qualité de liquidateur de CFCA (le « **Prêteur temporaire** ») et que le Prêteur intérimaire est par les présentes, autorisé en lieu et place et au nom de CFCA à prêter, sans intérêt, les sommes additionnelles que le Contrôleur juge nécessaires ou souhaitables, lesquelles ne peuvent en tout temps excéder un montant de capital impayé additionnel totalisant 6 000 000 \$ (ou le montant supérieur que la Cour peut autoriser dans le cadre d'une ordonnance supplémentaire);

[39] **ORDONNE** que le Liquidateur soit autorisé à payer certaines dépenses d'exploitation de DLE (les « **Dépenses** ») à même les liquidités de CFCA et ce, dans la mesure où ces dépenses sont nécessaires ou utiles au développement du Projet Lachine-Est. Ces dépenses ne devront pas excéder 500 000 \$ et être dûment inscrites dans les livres et registres de CFCA et DLE et seront garanties par la Charge du Prêteur temporaire;

[40] **ORDONNE** que la Charge du Prêteur temporaire (telle que définie au paragraphe 34 l'Ordonnance initiale) soit augmentée à 7 800 000 \$ en faveur du Prêteur temporaire à titre de garantie pour toutes les obligations de la Débitrice envers

le Prêteur temporaire relativement à toutes les sommes dues et qui découlent ou se rapportent aux Certificats du Contrôleur (tels que définis au paragraphe 32 l'Ordonnance initiale) ou aux Dépenses. La Charge du Prêteur temporaire aura un rang prioritaire tel qu'établi aux paragraphes 46 et 47 de l'Ordonnance initiale;

Validité des transactions visées par la présente ordonnance

[41] **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 LFI et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
- (iii) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

les Transactions, les travaux de décontamination, le Refinancement, le Financement CFCA et l'augmentation du financement temporaire envisagés dans la présente Ordonnance, ainsi que la signature de tous documents, incluant l'Entente de règlement, le Contrat Sanexen, les Documents de refinancement, les Documents de financement CFCA et tout autre document signé en conformité avec la présente Ordonnance, liera tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourra être annulé ni présumé 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 *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre des parties aux transactions et ententes susmentionnées;

Limitation de responsabilité

[42] **DÉCLARE** que les protections accordées au Liquidateur dans l'Ordonnance de liquidation s'appliquent au Liquidateur eu égard aux transactions visées par la présente Ordonnance;

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

[44] **DÉCLARE** que, sous réserve d'autres ordonnances de cette Cour, rien dans les présentes ne requiert du Contrôleur ou du Liquidateur d'occuper ou de prendre le contrôle, ou autrement de gérer, tous ou partie des biens de la Débitrice ou de CFCA. Le Contrôleur ou Liquidateur ne sera pas, aux termes de la présente Ordonnance, présumé être en possession d'un quelconque bien de la Débitrice ou de CFCA au sens des lois en matières environnementales;

[45] **DÉCLARE** qu'aucune action ne peut être intentée contre le Contrôleur et le Liquidateur en raison de la présente Ordonnance ou de la réalisation de tout acte autorisé par la présente Ordonnance, sauf avec l'autorisation de cette Cour. Les entités liées au Contrôleur et au Liquidateur ou appartenant au même groupe bénéficieront également de la protection accordée par le présent paragraphe;

Général

[46] **DÉCLARE** que cette Ordonnance a plein effet et est en vigueur dans toutes les provinces et tous les territoires du Canada;

[47] **ORDONNE** que le Contrat Sanexen, le MOU et la Convention de prêt soit gardés confidentiels et sous scellé jusqu'au plus tôt de a) la clôture des transactions visées par ces documents (et le début des Travaux de décontamination dans le cas du Contrat Sanexen), ou b) une ordonnance ultérieure de cette Cour;

[48] **ORDONNE** que le Rapport du Contrôleur portant sur l'état des affaires des finances de Développement Lachine Est inc., Pièce R-7, ainsi que ses annexes soit gardés confidentiels et sous scellé jusqu'à une ordonnance ultérieure de cette Cour;

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

[50] **SANS LES FRAIS de justice.**


LUCIE FOURNIER, J.C.S.

500-11-047375-148
500-11-051881-171

PAGE : 10

Me Pierre-Paul Daunais
Me Arad Mojtahedi
STIKEMAN ELLIOTT
Pour Raymond Chabot

Me Raphaël Lescop
IRVING MITCHELL KALICHMAN
Pour la Ville de Montréal

Me Gilles Paquin
FISHMAN FLANZ MELAND PAQUIN
Pour Romspen

Me Ouassim Tadlaoui
BORDEN LADNER GERVAIS
Pour Aviva Cie d'assurance du Canada

Date d'audience : 13 avril 2017