



Raymond Chabot inc.

Société affiliée de
**Raymond Chabot Grant
Thornton**
S.E.N.C.R.L.
600, rue de La Gauchetière Ouest
Bureau 2000
Montréal (QC) H3B 4L8
Tél.: (855)724-2268
Télec.: (450)676-2202
www.raymondchabot.com

CANADA
DISTRICT DU QUÉBEC
DIVISION : 01-MONTRÉAL
N° COUR : 500-11-047375-148
500-11-051881-171

COUR SUPÉRIEURE
« Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies »
(LRC 1985, ch.C-36) »

DANS L'AFFAIRE DE L'ARRANGEMENT
OU DU COMPROMIS DE :

**DÉVELOPPEMENT LACHINE EST INC.,
CONSTRUCTION FRANK CATANIA ET ASSOCIÉS
INC., LES DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS F.
CATANIA ET ASSOCIÉS INC., GROUPE FRANK
CATANIA & ASSOCIÉS INC., 7593724 CANADA INC.,
3886735 CANADA INC., 4204930 CANADA INC.,
4167601 CANADA INC., 4186567 CANADA INC. ET
4127927 CANADA INC.**

Personnes morales dûment constituées, ayant leur principale
place d'affaires située au 303 boul. Saint-Joseph, dans la ville
de Montréal, dans la province de Québec, H8S 2K9.

(les « Compagnies débitrices »)

-et-

RAYMOND CHABOT INC. (SR0163),

Personne morale dûment constituée ayant une place
d'affaires au 600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000,
dans la ville de Montréal, dans la province de Québec,
H3B 4L8.

(le « Contrôleur »)

**RAPPORT AUX CRÉANCIERS PORTANT SUR LE PLAN DE TRANSACTION ET
D'ARRANGEMENT ET SUR L'ÉTAT DES AFFAIRES ET DES
FINANCES DES COMPAGNIES DÉBITRICES**

Le 7 mai 2020, la Cour a rendu une « Ordonnance initiale et ordonnance de consolidation procédurale et substantive ». Le 15 mai 2020, la Cour a rendu une « Ordonnance initiale amendée et refondue et ordonnance de consolidation procédurale et substantive » et une « Ordonnance relative au traitement des réclamations, au dépôt d'un plan d'arrangement et à la convocation et la tenue des assemblées des créanciers » et les Compagnies débitrices ont déposé, le 14 mai 2020, un Plan conjoint de transaction et d'arrangement modifié (le « Plan »).

Le présent rapport du Contrôleur porte sur l'état des affaires et des finances des Compagnies débitrices et sur le Plan, incluant la recommandation du Contrôleur de voter en faveur du Plan pour les motifs exposés dans ce rapport. Pour les raisons ci-après énoncées, le Contrôleur estime que le montant du dividende que pourraient recevoir les créanciers visés par le Plan sera d'environ 9,7 % de leur réclamation prouvée.

Fait à Montréal, le 29 mai 2020.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a long horizontal stroke.

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

1. INTRODUCTION

Ce rapport du Contrôleur traite de façon consécutive des éléments suivants :

2. Mise en contexte;
3. Réalisation des actifs depuis l'Ordonnance initiale;
4. Sommaire du Plan;
5. Montant estimatif recouvré par les créanciers aux termes du Plan;
6. Valeur de liquidation estimative dans un contexte de faillite;
7. Transactions préférentielles et opérations sous-évaluées;
8. Conflits d'intérêts;
9. Conclusion et recommandation;
10. Marche à suivre pour le vote sur le Plan.

2. MISE EN CONTEXTE

2.1 Contexte

Le 15 septembre 2014, une ordonnance fut émise par le Tribunal nommant la firme PricewaterhouseCoopers inc. (« PwC ») à titre de liquidateur des sociétés suivantes :

- Développement Lachine Est inc. (« DLE »);
- Construction Frank Catania & Associés inc. (« CFC »);
- Les Développements Immobiliers F. Catania & Associés inc. (« Développements »);
- 7593724 Canada inc. (« 759 »); et
- Groupe Frank Catania & Associés inc. (« Groupe »).

DLE, CFC, Développements, 759 et Groupe sont collectivement appelées « Débitrices principales » dans ce rapport.

À la suite de cette nomination, les décisions de nature financières à l'égard des Débitrices principales ont été prises par PwC et, dans certains cas, soumises pour approbation par le Tribunal.

Le 2 décembre 2016, le Tribunal a nommé la firme Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. (« RCAP » ou le « Liquidateur ») à titre de liquidateur de DLE, en remplacement de PwC.

Le 22 décembre 2016, le Tribunal a nommé RCAP liquidateur en remplacement de PwC à l'égard des quatre autres sociétés visées par l'ordonnance de liquidation du 15 septembre 2014. RCAP se retrouve dès lors liquidateur des cinq sociétés.

Le 13 janvier 2017, DLE a été placée sous la protection de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « Loi ») et les procédures de liquidation la concernant ont pris fin. Le 7 mai 2020, l'ensemble des autres Compagnies débitrices ont également été placées sous la protection de Loi.

Les activités des différentes Compagnies débitrices sont les suivantes :

- DLE a été constituée afin de développer et mettre en valeur deux anciens terrains industriels situés dans l'Arrondissement de Lachine à Montréal (l'« Arrondissement »). Ces terrains, communément

appelés les terrains « Jenkins » et « Mittal », sont destinés à être vendus à des promoteurs afin qu'ils les développent et les transforment en immeubles résidentiels et commerciaux;

- CFC 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 (« Site Contrecœur »). Le 26 mars 2009, l'ensemble des terrains du Site Contrecœur ont été acquis par CFC et ont été développés en plusieurs phases successives;
- Développements était une filiale à propriété exclusive de CFC et était la propriétaire ultime des terrains du Site Contrecœur en vertu d'une convention de mandat. Puisqu'elle n'avait aucune autre activité, celles-ci étaient étroitement liées à celles de CFC, elle a été liquidée dans CFC le 31 juillet 2017;
- 759 est une société dont les activités consistaient essentiellement à développer et revendre des terrains résidentiels et commerciaux dans le cadre de divers projets immobiliers, principalement sur la Rive-Sud de Montréal. Elle a détenu différents terrains dans la ville de Longueuil et y a effectué un développement immobilier;
- Groupe est une société dont les activités consistaient essentiellement à développer et revendre des terrains résidentiels dans le cadre des projets immobiliers Domaines de la Rive-Sud/Quartier Sud à Brossard sur la Rive-Sud de Montréal;
- 3886735 Canada inc., 4204930 Canada inc., 4167601 Canada inc., 4186567 Canada inc. et 4127927 Canada inc. sont des sociétés de portefeuille à travers lesquelles les autres sociétés du Groupe Catania sont détenues par messieurs Paolo Catania, André Fortin et Martin D'Aoust. Ces sociétés sont collectivement nommées Débitrices additionnelles dans le présent rapport.

2.2 Cause des difficultés financières

Les événements suivants ont initialement mené à l'émission de l'Ordonnance de liquidation du 15 septembre 2014 visant les Débitrices principales :

- En mars 2010, une perquisition a été réalisée à la principale place d'affaires de CFC à la suite de laquelle cette dernière, ses actionnaires, administrateurs et certains dirigeants ont fait l'objet de poursuites criminelles pour complot pour fraude, fraude et aide à un abus de confiance par un fonctionnaire public. Ces accusations ont été portées dans le cadre de l'enquête sur l'octroi du contrat du Faubourg Contrecœur;
- En octobre 2011, la Commission d'enquête sur l'octroi et la gestion des contrats publics dans l'industrie de la construction a été instituée. Les Débitrices principales, ses actionnaires, administrateurs et certains dirigeants ont fait l'objet d'allégations de gestes de nature criminelle, dont la collusion, la corruption et la fraude;
- En avril 2012, une perquisition par l'Agence du revenu du Québec (« ARQ ») a été menée à la principale place d'affaires des Débitrices principales à la suite d'allégations de participation à un stratagème de fausse facturation en matière de taxes de vente du Québec (« TVQ ») et de taxes sur les produits et services (« TPS ») pour les années 2005 à 2009.

À la suite de ces événements et en raison de l'atteinte à leur réputation, les Débitrices principales, leurs actionnaires, administrateurs et certains de leurs dirigeants étaient dans l'impossibilité de conclure des transactions avec les gouvernements, les municipalités et certains autres intervenants et il leur est devenu difficile de poursuivre leurs activités dans le cours normal des affaires. Entre autres, aucune institution financière n'a accepté de mettre des comptes bancaires à leur disposition, ce qui a mené à la nomination de PwC à titre de liquidateur. Depuis l'émission de l'Ordonnance de liquidation, PwC, puis le Liquidateur, ont tenté de maximiser la valeur des biens des Débitrices principales, et ce, au bénéfice de tous leurs créanciers et autres parties prenantes.

Pour ce faire, diverses mesures ont été mises en place, soit notamment la vente de la majorité des 74 lots du Faubourg Contrecoeur et le règlement de trois litiges : contre l'Administration portuaire de Montréal, contre l'Université de Montréal et un litige relatif à la station de production d'eau potable de Pierrefonds.

Le Liquidateur et, suite à l'institution des procédures sous la Loi visant DLE, le Contrôleur, ont également continué d'administrer les affaires de DLE dans l'optique de réaliser le Projet Lachine-Est afin de valoriser les actifs de DLE.

Le Liquidateur et le Contrôleur ont également identifié les réclamations actuelles et contingentes produites à l'encontre des Débitrices principales, le tout selon les modalités prévues à une première ordonnance relative au traitement des réclamations émise le 15 septembre 2014.

Notamment, le Liquidateur a contesté une demande de la ville de Longueuil demandant l'autorisation de déposer une preuve de réclamation hors délai pour un montant de 11,4 millions \$. Malgré cette contestation, la demande de la ville de Longueuil a été accordée le 17 mai 2018. La ville de Longueuil a donc déposé sa preuve de réclamation le ou vers le 7 juin 2018.

Le Liquidateur et le Contrôleur ont également tenté de régler les réclamations des villes de Montréal et Longueuil dans le cadre du Programme de remboursement volontaire mis sur pied en vertu de la Loi visant principalement la récupération de sommes payées injustement à la suite de fraudes ou de manœuvres dolosives dans le cadre de contrats publics. Ces tentatives se sont révélées infructueuses.

Le Liquidateur a également dû composer avec plusieurs réclamations et poursuites de la part des autorités fiscales visant les Débitrices principales :

- Des poursuites pénales entreprises par l'ARQ pour les années 2005 à 2009 (le « Dossier fiscal pénal »);
- Des cotisations civiles relatives aux points soulevés dans le Dossier fiscal pénal; et
- Des projets de nouvelles cotisations pour les années 2011 à 2014.

4186567 Canada inc. et 4127927 Canada inc. sont responsables, à titre de tiers, de certaines dettes fiscales des Débitrices principales en vertu de l'alinéa 160 (1) e) de la *Loi de l'impôt sur le revenu du Canada*. Leur responsabilité résulte de dividendes qu'elles ont reçus des Débitrices principales durant leurs exercices financiers terminés les 30 novembre 2004 et 2007 et 31 juillet 2008 et 2009. Le montant de sa responsabilité correspond au montant total des dividendes reçus, soit approximativement 1,6 million \$, plus les intérêts accumulés.

Pour les mêmes motifs, 4167601 Canada inc. et 4204930 Canada inc. et 3886735 Canada inc., sont également possiblement responsables, à titre de tiers, de certaines dettes fiscales de CFC jusqu'à concurrence des dividendes reçus, soit approximativement 291 000 \$ et 180 000 \$ respectivement, plus les intérêts accumulés.

Finalement, les Débitrices principales, les Débitrices additionnelles et certains de leurs administrateurs sont défendeurs dans une poursuite intentée par la ville de Montréal par laquelle cette dernière réclame les dommages que lui auraient été causés par un allégué stratagème de collusion mis en place par les Débitrices principales et certaines autres tierces parties dans le cadre d'un appel d'offres visant l'octroi d'un contrat pour des travaux relatifs à l'implantation de compteurs d'eau et l'optimisation du réseau. Au moment de ce rapport, ces procédures sont toujours en cours.

Dans le cadre des procédures pénales intentées dans le Dossier fiscal pénal, l'ARQ recherche la condamnation de CFC à payer une amende de 6,9 millions \$. L'ARQ demande également que les principaux dirigeants écopent d'amendes et de peines d'emprisonnement.

Entre septembre 2017 et février 2018, le Liquidateur et ses procureurs ont, sans admission quelconque, engagé certaines discussions et négociations avec l'ARQ relativement au Dossier pénal fiscal et aux

cotisations émises. En février 2018, les parties ont convenu de suspendre ces discussions et négociations jusqu'à la fin du procès criminel dans l'affaire du Faubourg Contrecoeur.

Entre juin et août 2018, l'ARQ a formulé certaines demandes pour obtenir des informations financières auxquelles le Liquidateur, le Contrôleur et leurs procureurs ont répondu. Après l'analyse de ces informations par l'ARQ, les discussions et négociations ci-dessus mentionnées ont recommencé à la fin septembre 2018.

Or, le 1^{er} août 2019, à la demande de CFC, l'honorable Magali Lepage, j.c.q. a rendu un jugement ordonnant l'arrêt des procédures dans le Dossier fiscal pénal en raison des délais déraisonnables encourus. Cette décision a été portée en appel et l'appel n'a pas été entendu en date de ce rapport.

La seconde requête en arrêt des procédures de CFC, fondée sur une contravention aux règles imposées par la Cour suprême dans l'arrêt Jarvis, n'a pas fait l'objet d'une décision et devra être tranchée dans l'éventualité où cette décision devait être renversée en appel.

Depuis, les discussions et négociations ci-dessus ont repris dans l'objectif d'explorer, sans admission quelconque, la possibilité de convenir d'un règlement global avec l'ARQ.

Au cours de l'automne 2018, le Liquidateur et le Contrôleur ont entamé des discussions avec les principaux créanciers des Débitrices principales, soit la Ville de Montréal, la Ville de Longueuil, l'ARQ et l'ARC, afin de discuter des termes d'une éventuelle transaction visant le règlement des réclamations contre les Débitrices principales et leurs principaux dirigeants.

Ainsi, au cours de l'hiver 2020, le Liquidateur et le Contrôleur ont soumis un certain nombre de versions d'un Plan aux quatre principaux créanciers. La version finale du Plan est traitée dans le présent rapport.

3. RÉALISATION DES ACTIFS DEPUIS L'ORDONNANCE INITIALE

3.1 DLE

Quant à DLE plus spécifiquement, dont les procédures ont débuté le 13 janvier 2017, la réalisation des actifs se résume comme suit :

3.1.1 Projet Villanova

Comme mentionné précédemment, DLE a été constituée afin de développer et mettre en valeur deux anciens terrains industriels situés dans l'Arrondissement. Le 11 avril 2016, le Conseil d'arrondissement de Lachine avait résolu d'autoriser un protocole autorisant le développement du projet Villanova sur le terrain Jenkins (le « Protocole »), lequel prévoit la vente des terrains Jenkins à des entrepreneurs qui effectueront la construction d'unités résidentielles et commerciales dès que DLE aura effectué les travaux d'infrastructures comme les raccordements à l'aqueduc et aux égouts. Par la suite, les événements suivants sont survenus :

- À la fin de juin 2016, la ville de Montréal a effectué des analyses environnementales sur la portion de terrain appelée à lui être rétrocédée à titre de parc dans le cadre du Protocole qui ont révélé l'existence de contamination;
- En décembre 2016, considérant cette découverte, la direction de l'Arrondissement a avisé le Liquidateur de son intention de recommander au Conseil d'arrondissement d'annuler la résolution du 11 avril 2016;
- Le risque que soient retirées à DLE les autorisations requises au développement du projet Villanova mettait en jeu sa viabilité financière et sa capacité à rembourser ses créanciers. C'est dans ce contexte qu'une Ordonnance initiale en vertu de la Loi visant DLE a été obtenue en janvier 2017;

- Après de multiples négociations et représentations devant cette cour, le Tribunal a émis, le 13 avril 2017, une ordonnance approuvant :
 - La signature par le Contrôleur d'une entente de règlement avec l'Arrondissement qui lui permettra de procéder au développement du projet Villanova;
 - L'exécution des travaux de décontamination;
 - L'obtention par CFC d'un financement de 6 millions \$ auprès de 9273-9747 Québec inc., sommes avancées à DLE afin de financer une partie des travaux de décontamination;
 - L'obtention d'un financement d'un montant total de 26 millions \$ auprès de Romspen Investment Corporation (« Romspen ») afin de financer les travaux de décontamination et d'infrastructures;
- Après avoir procédé à la décontamination des terrains, un contrat pour l'exécution des travaux d'infrastructures a été accordé à Excavations Gilbert Théoret inc. (« EGT ») :
 - Le 6 novembre 2017, alors que EGT venait de débiter les travaux d'infrastructures, celle-ci a déposé un avis d'intention de faire une proposition et a cessé ses activités de façon permanente le 23 novembre 2017;
 - Aussitôt informés de cette situation, les procureurs du Contrôleur ont transmis à Échelon Assurance (« Échelon »), la compagnie cautionnant l'exécution des travaux d'infrastructures, une lettre l'avisant formellement du défaut de EGT et lui demandant de poursuivre et compléter les travaux d'infrastructures, le tout conformément au contrat de cautionnement (« Contrat de cautionnement ») conclu entre EGT et Échelon, au bénéfice du Contrôleur;
 - Le 28 décembre 2017, à la demande du Contrôleur, cette Cour a rendu une Ordonnance de sauvegarde ordonnant, entre autres, à Échelon de se conformer au Contrat de cautionnement;
 - Le 8 janvier 2018, alors que les travaux d'infrastructures étaient sur le point de reprendre, l'Arrondissement a avisé le Contrôleur que des déficiences avaient été identifiées sur le chantier et exigeait la suspension des travaux jusqu'à ce qu'un plan d'action pour y remédier soit soumis à leur satisfaction;
 - Le 6 février 2018, Échelon a confié la poursuite des travaux d'infrastructures à Ali Excavation inc. (« Ali »);
 - Ce n'est que le 8 février 2018, après que les déficiences identifiées par l'Arrondissement aient été corrigées, qu'un plan d'action lui a été soumis à sa satisfaction et après plusieurs discussions et rencontres entre les représentants d'Ali, d'Échelon, de la Débitrice et du Contrôleur que les travaux d'infrastructures ont définitivement repris;
 - Les travaux ont finalement pu être complétés aux alentours du 15 avril 2018;
- Le 25 janvier 2018, une portion des terrains du projet Villanova a été vendue à la Société en commandite Flora I, dont DLE est l'un des commanditaires et le commandité. (« Flora I »). Cette dernière a été mise en place afin de développer un projet de trois tours à usage mixte résidentiel et commercial :
 - La première tour est d'une superficie de 44 918 pi² et prévoit 40 unités résidentielles;
 - La seconde tour, d'une superficie de 61 473 pi², prévoit quant à elle 66 unités résidentielles;
 - La dernière tour, d'une superficie de 71 250 pi², prévoit quant à elle 68 unités résidentielles;
 - Les trois tours reposeront sur une section commerciale locative de 27 000 pi² et un stationnement sous-terrain de 235 cases.

3.1.2 Règlement du litige avec Groupe Solroc inc. (« Solroc »)

Au moment de l'acquisition des terrains Jenkins par DLE en 2014, deux avis successifs de décontamination avaient été émis par Solroc. Malgré tout, comme mentionné précédemment, à la suite des analyses additionnelles effectuées par la ville de Montréal, il s'est avéré que le terrain était toujours contaminé.

C'est dans ce contexte que le 2 octobre 2017, le Contrôleur a déposé une requête dans laquelle il réclamait à Solroc la somme totale d'environ 11,4 millions \$ à titre de compensation pour les travaux de décontamination entrepris à l'égard des terrains Jenkins au printemps 2017 et pour les frais d'intérêts additionnels engendrés en raison des délais encourus dans la mise en œuvre du projet Villanova causés par la contamination des terrains Jenkins.

Après de multiples négociations et représentations devant la Cour, les parties en sont venues à une entente de règlement de 3,95 millions \$, laquelle a été entérinée par cette Cour le 26 février 2020.

3.1.3 Litige contre TFC Cintreurs et Fabricants de Tubes du Canada inc. (« Cintube »)

Le Contrôleur est une partie à un litige relativement à une offre d'achat visant des terrains de 811 936 pi² situés dans l'Arrondissement et adjacents aux terrains Jenkins et Mittal. Étant donné les coûts et les délais associés à ce litige, le Contrôleur avait convenu avec Cintube de suspendre les procédures associées à ce litige afin de négocier, sans admission quelconque, un règlement potentiel.

Or, devant l'absence de progrès dans ces négociations, le Contrôleur a réactivé les procédures et a, entre autres, fait approuver par cette Cour une entente sur le déroulement de l'instance. Le 30 mai 2019, les procureurs du Contrôleur ont procédé à l'interrogatoire d'un représentant de Cintube lors duquel ce dernier s'est engagé à transmettre, avant le 20 juin 2019, ses réponses aux demandes d'engagement. Cependant en date des présentes, et malgré certains suivis effectués auprès des procureurs de Cintube, le Contrôleur n'a toujours pas reçu l'entièreté de ses réponses aux demandes d'engagement. Le Contrôleur et Cintube ont alors convenu d'un nouvel échéancier dans lequel Cintube s'est engagée à transmettre ses réponses aux demandes d'engagement au plus tard le 18 novembre 2019 et de reporter la date de mise en état au 31 janvier 2020. Le 31 janvier 2020, le Contrôleur a déposé au dossier de la Cour une Déclaration commune de dossier complet.

3.1.4 Actifs non réalisés ou invendus

En date de ce rapport, les principaux actifs invendus sont une portion des terrains Jenkins (projet Villanova) et les terrains Mittal. Quant aux terrains Jenkins, 85,4 % de la superficie, selon le plan de lotissement, fait l'objet d'une vente ou d'offres d'achat :

(non audité)	Superficie (pc)	
Offre de 9303-3330 Québec inc.	276 784	62,3%
Offre de 7076401 Canada inc.	48 910	11,0%
Vente à SEC Flora I	53 818	12,1%
	379 512	85,4%
Superficie disponible	64 751	14,6%
Superficie totale	444 263	100,0%

Quant aux terrains Mittal, ceux-ci, d'une superficie 855 000 pi² nets, sont présentement contaminés et un contrat de cautionnement de 10 millions \$ d'Aviva relativement à sa décontamination a été contracté par DLE conjointement avec CFC. Aucun projet de développement ne le vise pour le moment.

3.1.5 Suivi de l'évolution de l'encaisse

Dans le cas de DLE, dont les procédures ont débuté, nous le rappelons, 13 janvier 2017, la réalisation, en date du présent rapport, en tenant compte des remises effectuées aux créanciers garantis, se résume comme suit :

(non audité - en milliers de \$)	
Encaissements	
Vente de terrains (9303-3330 Qc inc. (JML))	7 739
Vente de terrains (7076401 Canada inc. (Pentian))	2 420
Participation dans une société en commandite (Flora I)	5 700
Nouvelles avances CFC - charge	6 271
Variation nette de l'emprunt Romspen	2 300
Règlement du litige avec Solroc	3 950
Taxes de ventes et autres	3 687
	32 067
Décaissements	
Comptes à payer et frais courus (pré-LACC)	488
Comptes à payer et frais courus (au 31 mai 2017)	139
Frais de gestion (CFC)	
- Salaires et avantages sociaux	1 563
	1 563
Coûts - Jenkins	
Entretien, chauffage, télécommunications et assurances	749
Travaux d'infrastructure	
- Services sous-terrain	2 577
- Conduits sous-terrain	1 071
- Supervision et contrôle	399
Décontamination - Travaux	6 959
Taxes foncières et scolaires	452
Honoraires reliés à la liquidation et légaux	3 350
Frais de financement et surveillance	1 329
Frais de surveillance - Romspen	384
Autres	112
	17 382
Coûts - Mittal	
Entretien, surveillance et taxes foncières et scolaires	143
	143
Autres décaissements	
Architecture Flora I	736
Marketing Flora I	637
Intérêts du prêt Romspen	8 272
Provision pour dépenses diverses	785
TPS/TVQ sur débours	2 272
	12 701
	32 416
Augmentation (diminution) de l'encaisse	(349)
Solde de l'encaisse au début	369
Solde de l'encaisse à la fin	20

3.2 Débitrices principales excluant DLE

3.2.1 Actifs non réalisés ou invendus

CFC : Aucun actif n'a été réalisé puis l'Ordonnance initiale visant CFC. En date de ce rapport, elle détient toujours quatre lots de terrains. Deux d'entre eux font l'objet d'offres d'achat pour une valeur de réalisation nette de 1,5 million \$. Celle des deux autres serait d'environ 500 000 \$.

759 : Aucun actif n'a été réalisé depuis l'Ordonnance initiale. Son seul actif est un lot de terrains situé à Longueuil.

Groupe : Cette société ne détient plus d'actif.

3.2.2 Suivi de l'évolution de l'encaisse

Depuis l'Ordonnance initiale, aucune transaction n'a été effectuée.

3.3 Débitrices additionnelles

3.3.1 Actifs non réalisés ou invendus

Les Débitrices additionnelles ne détiennent aucun actif à l'exception de leurs participations dans les Débitrices principales. Considérant l'insolvabilité de ces dernières, la valeur de ces participations est nulle.

3.3.2 Suivi de l'évolution de l'encaisse

Depuis l'Ordonnance initiale, aucune transaction n'a été effectuée.

4. SOMMAIRE DU PLAN

Le Plan se résume comme suit, en cas de divergence, le texte du Plan prévaudra sur le présent sommaire :

- Par l'entremise du Plan, les Compagnies débitrices constitueront un fonds auprès du Contrôleur qui sera utilisé pour verser un ou des dividendes à ses créanciers ordinaires dont la réclamation aura été prouvée (le «Fonds»). Au plus tard 60 jours ouvrables après la plus tardive des dates suivantes : (i) la date de l'Ordonnance homologuant le Plan ou (ii) la date d'un jugement final et définitif ou d'un désistement de l'ARQ disposant du Dossier fiscal pénal, les Compagnies débitrices paieront un montant total de 5 millions \$ au Contrôleur afin de constituer le Fonds;
- Date de distribution : 60 jours après la date de mise en œuvre;
- Le Fonds sera distribué de la façon suivante par le Contrôleur :
 - L'acquittement du montant intégral des réclamations de la Couronne, le cas échéant;
 - L'acquittement du montant intégral des Réclamations en vertu du paragraphe 6(5) (réclamations d'employés);
 - Tout solde restant dans le Fonds après la distribution des montants prévus aux deux points précédents sera distribué par le Contrôleur aux titulaires de réclamations prouvées, au prorata; et
 - Le cas échéant, les montants prévus au point précédent en lien avec une réclamation contestée au moment de la date de distribution seront déposés dans une réserve pour les réclamations contestées, et sont libérés au moment de la détermination finale de ces réclamations conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations;
- Le Plan n'aura aucune incidence sur les réclamations intersociétés. Les titulaires n'auront pas droit de vote et ni ne recevront de dividende dans le cadre du Plan;
- Le Plan n'aura pas d'incidence sur les réclamations nées après le début des Procédures de liquidation. Elles seront acquittées par les Compagnies débitrices dans le cours normal des affaires;
- Le Plan n'aura pas d'incidence sur les réclamations garanties lesquelles seront traitées conformément aux conventions en vigueur ou en vertu de conventions à être négociées et conclues, ou conformément aux Ordonnances rendues par le Tribunal;

- Les réclamations multiples, c'est-à-dire celles déposées à l'encontre de plusieurs Compagnies débitrices, formeront une seule réclamation aux fins de vote de distribution aux termes du Plan, sauf dans le cas des réclamations garanties;
- Il n'y aura qu'une seule catégorie de créanciers aux fins du Plan;
- Certaines réclamations particulières suivantes seront admises par le Contrôleur sans que les titulaires n'aient à produire une preuve de réclamation comme prévu à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations :
 - Ville de Montréal : 28,9 millions \$;
 - Ville de Longueuil : 13,8 millions \$;
 - Agence du revenu du Canada (« ARC ») : 5 millions \$;
 - ARQ : 503 000 \$;
- Le Plan prévoit les quittances suivantes aux termes du Plan (les « Parties quittancées ») :
 - Les Compagnies débitrices;
 - Le Contrôleur;
 - Les administrateurs; et
 - Leurs professionnels respectifs;
- La mise en œuvre du Plan est sujette aux conditions suivantes :
 - Approbation du Plan par la majorité requise des créanciers visés par le Plan doit avoir été obtenue;
 - Ordonnance d'homologation doit avoir été rendue et ne pas avoir été portée en appel dans les délais prescrits et l'application et l'effet de cette Ordonnance d'homologation ne doivent pas avoir été suspendus, infirmés ou modifiés, et doit, entre autres :
 - Déclarer : i) que le Plan a été approuvé par la Majorité requise des Créanciers visés en conformité avec la LACC; ii) que les Compagnies débitrices se sont conformées aux dispositions de la Loi, à l'Ordonnance initiale et aux autres Ordonnances rendues aux termes des Procédures d'insolvabilité; et iii) que le Plan est équitable et raisonnable;
 - Ordonner que le Plan soit homologué et approuvé conformément à l'article 6 de la Loi et, à la Date de mise en œuvre, prendra effet et s'appliquera au profit des Parties quittancées, et les liera;
 - Ordonner qu'une quittance et décharge intégrale et définitive des réclamations visées par le Plan prendra effet et s'appliquera au profit de l'ensemble des Parties quittancées, et les liera, au moment de la délivrance de l'attestation de mise en œuvre, et que novation s'opèrera alors conformément au paragraphe 5.1 du Plan;
 - Déclarer que les Compagnies débitrices et le Contrôleur sont autorisés à prendre toutes les mesures et à poser tous les actes nécessaires à la mise en œuvre du Plan et, le cas échéant, la réorganisation corporative;
 - Déclarer que toutes les Réclamations prouvées établies conformément à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations sont définitives pour les Compagnies débitrices et tous les Créanciers visés, et les lient;
 - Déclarer que les Réclamations visées à l'égard desquelles une preuve de réclamation (distincte de l'avis de réclamation, s'il en est) n'a pas été déposée au plus tard à la date limite de dépôt des réclamations doivent être à jamais irrecevables et éteintes, à l'égard de toutes les Parties quittancées;
 - Déclarer que la distribution et tous les paiements faits par le Contrôleur ou selon ses directives, dans chaque cas pour le compte des Compagnies débitrices, aux termes du Plan, sont à la charge des Compagnies débitrices et en vue d'acquiescer leurs obligations en vertu du Plan;
 - Déclarer que le Contrôleur peut s'adresser au Tribunal pour obtenir des directives à l'égard de toute question découlant du Plan;
 - Déclarer que, sous réserve de l'exécution par les Compagnies débitrices de ses obligations aux termes du Plan, l'ensemble des contrats, des baux, des conventions, des licences et des autres

arrangements auxquels les Compagnies débitrices sont parties et qui n'ont pas été résiliés ou répudiés par les Compagnies débitrices et l'ensemble des accréditations des Compagnies débitrices seront et demeureront en vigueur et continueront de produire leurs effets, seront et demeureront non modifiés, à la date de mise en œuvre du Plan, et aucune personne qui est partie à de tels contrats, baux, conventions, licences ou autres arrangements ne peut résilier, annuler, refuser d'exécuter ou autrement refuser de respecter ses obligations ou devancer leur échéance aux termes de ceux-ci, ou faire respecter ou exercer tout droit ou présenter une demande en vertu de tels contrats, baux, conventions, licences ou autres arrangements ou à l'égard de ceux-ci, et aucune résiliation automatique n'aura de validité ni d'effet dans les cas suivants :

- Tout événement qui a eu lieu au plus tard à la date de mise en œuvre et qui ne se poursuit pas et qui aurait autorisé cette personne à exercer ses droits ou à intenter un recours (y compris des défauts, des cas de défauts, des clauses de changement de contrôle ou des événements découlant de l'insolvabilité des Compagnies débitrices ou de tout arrangement ou transaction effectué en vertu du Plan);
- L'insolvabilité des Compagnies débitrices ou le fait que celles-ci aient cherché à obtenir ou aient obtenu un redressement en vertu de la Loi;
- Déclarer que la suspension des procédures en vertu de l'Ordonnance initiale se poursuive jusqu'à la date de mise en œuvre;
- Empêcher que ne soient engagées ou poursuivies des procédures, que ce soit directement, par des moyens détournés ou autrement, à l'égard de mises en demeure, de réclamations, d'actions, de causes d'actions, de demandes reconventionnelles, de poursuites ou d'une dette, d'un passif, d'une obligation ou d'une cause d'action ayant fait l'objet d'une quittance et d'une libération en vertu du Plan; et
- Déclarer que l'ordonnance d'homologation est la seule approbation requise afin d'effectuer toute remise au Contrôleur ou distribution par ce dernier aux termes du Plan et que toute telle remise au Contrôleur ou distribution par ce dernier aux termes du Plan ne nécessitera l'obtention d'aucun certificat ou autre autorisation et n'entraînera aucune responsabilité des administrateurs ou du Contrôleur en vertu des Lois applicables, incluant notamment l'article 159 de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada), l'article 270 de la *Loi sur la taxe d'accise* (Canada) et l'article 14 de la *Loi sur l'administration fiscale* (Québec);
- La constitution du Fonds;
- Toutes les personnes en autorité auront signé, livré et déposé tous les documents et autres actes qui, de l'avis raisonnable des Compagnies débitrices et du Contrôleur, sont nécessaires à l'exécution du Plan;
- La ville de Longueuil et la ville de Montréal auront chacune signé une quittance unilatérale supplémentaire en faveur des Compagnies débitrices et de leurs administrateurs, dirigeants et actionnaires (actuels ou anciens), leurs conjoint(e)s respectifs et les employés des Compagnies débitrices, incluant Paolo Catania, André Fortin, Martin D'Aoust, Pascal Patrice, Pasquale Fedele, ayant une portée au moins équivalente à la quittance prévue au Plan et visant également spécifiquement toute réclamation en vertu des paragraphes 5.1(2) et 19(2) du Plan;
- L'ARC et l'ARQ auront toutes deux conclu des ententes satisfaisantes pour le règlement des créances fiscales des Compagnies débitrices et de Paolo Catania, André Fortin, Martin D'Aoust, Nathalie Boutin et Marie-Josée Rougeau;
- L'appel de la décision du 1^{er} août 2019 rendue par la Cour du Québec dans le Dossier fiscal pénal, logé par l'ARQ, devra faire l'objet d'un jugement final et définitif ou faire l'objet d'un désistement de la part de l'ARQ;
- Le financement nécessaire à la mise en place du Fonds devra avoir été obtenu par le biais d'un prêt ou d'une contribution en capital;
- L'ensemble des honoraires professionnels des Compagnies débitrices devront avoir été acquittés à même le fonds de roulement des Compagnies débitrices;
- Les Compagnies débitrices devront avoir été en mesure d'ouvrir au moins un compte courant auprès d'une institution financière.

5. MONTANT ESTIMATIF RECOUVRÉ PAR LES CRÉANCIERS AUX TERMES DU PLAN

Considérant les preuves de réclamation reçues à ce jour par le Contrôleur, le dividende pour les créanciers ordinaires serait le suivant :

(non audité - en milliers de \$)	Total
Fonds	5 000
Créances ordinaires	
Ville de Montréal	14 866
Ville de Montréal - compteurs d'eau	14 033
Ville de Longueuil	13 821
ARC	5 014
ARQ	503
Passif fiscal découlant de dividendes	2 088
Jean Ouellet	594
Ville de Brossard	248
Autres réclamations	499
	51 666
Dividende disponible aux créanciers non garanti	9,7%

6. VALEUR DE LIQUIDATION ESTIMATIVE DANS UN CONTEXTE DE FAILLITE

L'analyse ci-dessous illustre les estimations du Contrôleur en ce qui a trait à la valeur de liquidation estimative des actifs des Compagnies débitrices dans un contexte de faillite :

(non audité - en milliers de \$)	Débitrices principales				Débitrices additionnelles	Total
	DLE	CFC	759	Groupe		
Actifs						
Terrains du projet Villanova - sujets à des offres d'achat	13 220	-	-	-	-	13 220
Terrains du projet Villanova - invendus	2 625	-	-	-	-	2 625
Participation dans la SEC Flora I	3 000	-	-	-	-	3 000
Terrains Mittal	14 864	-	-	-	-	14 864
Terrains Faubourg Contrecoeur	-	1 998	-	-	-	1 998
Terrains Longueuil	-	-	1 789	-	-	1 789
Encaisse	20	487	-	4	-	511
Avances intercompagnie garanties	-	14 300	-	-	-	14 300
	33 729	16 785	1 789	4	-	52 307
Coûts afférents						
Travaux d'infrastructures à compléter	1 829	-	335	-	-	2 164
Autres frais pour compléter le projet Villanova	1 697	-	-	-	-	1 697
Frais de décontamination terrain Mittal	9 000	-	-	-	-	9 000
	12 527	-	335	-	-	12 862
Valeur de réalisation nette	21 203	16 785	1 454	4	-	39 445
Créanciers garantis						
Romspen Corporation	5 903	17 095	-	-	-	22 998
9273-9747 Québec Inc.	-	1 500	-	-	-	1 500
Avances intercompagnie garanties	14 300	-	-	-	-	14 300
Charge d'administration	1 000	-	-	-	-	1 000
	21 203	18 595	-	-	-	39 798
Réalisation nette estimative avant frais de réalisation	-	(1 811)	1 454	4	-	(353)
Frais de réalisation						2 000
Perte nette estimative						(2 353)

La réalisation proviendrait des éléments énoncés à la section 3 du présent rapport et correspond aux hypothèses les plus probables connues à ce jour. Les réclamations garanties correspondent aux sommes qui sont dues en date du présent rapport. Les principales hypothèses retenues sont les suivantes :

- Terrains du projet Villanova - sujets à des offres d'achat : Selon les offres d'achat déjà reçues et approuvées par cette Cour;

- Terrains du projet Villanova – invendus : Valeur estimative des terrains dans le cadre d'une liquidation forcée. Nous estimons alors la valeur de réalisation à 50 % de la valeur marchande;
- Participation dans la SEC Flora I : Considérant le risque d'interruption du projet, nous avons considéré 50 % de la plus-value attendu dans un contexte régulier.
- Terrains Mittal : Nous avons retenu un peu plus de 50 % de la valeur marchande selon la plus récente évaluation reçue. En effet, avant d'être développé, ce terrain doit d'abord être décontaminé et la ville de Montréal doit mettre à niveau les infrastructures locales puisque celles actuelles ne peuvent supporter un développement additionnel. Dans ce contexte, ce terrain ne peut être développé avant plusieurs années;
- Terrains Faubourg Contrecœur : Selon les offres d'achat reçues pour l'un d'entre eux, et la valeur estimative de réalisation pour les autres. Ces derniers sont en vente depuis plusieurs années sans qu'aucune offre ne soit reçue. Leur valeur de réalisation, dans un scénario de faillite, serait faible;
- Terrains Longueuil : Nous avons estimé leur valeur de réalisation à leur valeur municipale, bien que dans un scénario de faillite, la valeur de réalisation serait vraisemblablement plus faible;
- Travaux d'infrastructures à compléter : Travaux requis afin de livrer les terrains mentionnés ci-haut;
- Autres frais pour compléter le projet Villanova : Il s'agit des frais d'exploitation qui devront être payés, incluant les frais de financement, le temps de livrer l'ensemble des terrains du projet Villanova;
- Frais de décontamination terrain Mittal : Selon un estimé d'une étude obtenue de Sanexen en 2017 que nous avons majoré compte tenu du passage du temps.

Il ressort de cette analyse que les créanciers ordinaires recevraient un dividende nul.

7. TRANSACTIONS PRÉFÉRENTIELLES ET OPÉRATIONS SOUS-ÉVALUÉES

Le Contrôleur a examiné et analysé les relevés bancaires des Compagnies débitrices pour la période commençant 12 mois avant le dépôt de l'Ordonnance initiale, ainsi que les états financiers non audités disponibles. L'analyse du Contrôleur n'a pas révélé l'existence d'opérations sous-évaluées ou de traitements préférentiels.

Conséquemment, le Contrôleur est d'avis qu'il est raisonnable de prévoir la non-application des articles 38 et 95 à 101 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* au Plan.

8. CONFLITS D'INTÉRÊTS

Comme mentionné plus tôt dans ce rapport, RCAP a agi à titre de liquidateur pour les Débitrices principales avant qu'elles n'obtiennent leur Ordonnance initiale respective.

9. CONCLUSION ET RECOMMANDATION

Le Contrôleur formule les remarques suivantes :

- Dans un contexte de faillite, les créanciers ordinaires recevraient un dividende nul, tandis qu'aux termes du Plan, ils obtiendraient une distribution approximative de **9,7 %** calculée en fonction du montant estimatif des réclamations admissibles à un dividende, en date du présent rapport;
- Le Plan est juste et raisonnable, en plus de représenter la meilleure solution à la disposition des créanciers.

Par conséquent, le Contrôleur recommande aux Créanciers de voter en faveur du Plan.

10. MARCHÉ À SUIVRE POUR LE VOTE SUR LE PLAN

Pour être accepté, le Plan doit être approuvé par une majorité simple en nombre des créanciers ayant une réclamation aux fins de vote votant sur celui-ci, représentant au moins deux tiers du total en valeur des réclamations aux fins de vote des créanciers votant.

À cette fin, les créanciers ayant une réclamation aux fins de vote sont convoqués à l'assemblée générale des créanciers des Compagnies débitrices qui se tiendra le 12 juin 2020 par téléconférence (Microsoft Teams). Pour assister à ladite téléconférence, veuillez communiquer, préalablement à l'assemblée, avec monsieur Philippe Daneau, CPA, CA, CIRP, SAI au 514 954-4638 ou par courriel au daneau.philippe@rcgt.com.

Les seuls créanciers autorisés à être présents et à voter lors de l'assemblée des créanciers sont ceux ayant une réclamation aux fins de vote, telle que définie au Plan et à l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, ou leur fondé de pouvoir aux termes d'une procuration dûment déposée auprès du Contrôleur avant l'assemblée des créanciers.

La détermination à savoir si un créancier a une réclamation aux fins de vote et le montant de ladite réclamation aux fins de vote sera faite en conformité avec l'Ordonnance relative au traitement des réclamations datée du 15 mai 2020 et le Plan.

Les créanciers détenant une réclamation aux fins de vote ou ayant reçu une autorisation de la Cour peuvent exercer leur droit de vote de l'une des manières suivantes en :

- Faisant parvenir au Contrôleur, un formulaire de vote dûment rempli. Afin d'être considéré, le formulaire de vote devra avoir été reçu par le Contrôleur au plus tard à 9 h le 12 juin 2020, soit avant le début de l'assemblée des créanciers; ou
- Donnant une procuration à une personne de leur choix en remplissant le formulaire de procuration et en le faisant parvenir au Contrôleur, avant l'assemblée; ou
- Votant en personne à l'assemblée.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec les représentants du Contrôleur :

Raymond Chabot inc.
600, rue de La Gauchetière Ouest, bureau 2000
Montréal (Québec) H3B 4L8
Télécopieur : 514 878-2100

Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, SAI
Téléphone : 514 393-4848 – Adresse électronique : gagnon.jean@rcgt.com

Guillaume Landry, CPA, CA, CIRP, SAI
Téléphone : 514 390-4275 – Adresse électronique : landry.guillaume@rcgt.com

Le tout soumis respectueusement par Raymond Chabot inc., en sa qualité de Contrôleur aux affaires et aux finances des Compagnies débitrices.