



CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

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

COUR SUPÉRIEURE

« Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies (LRC 1985, ch. C-36), en sa version modifiée »

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.

« Compagnies débitrices »

RAPPORT DU CONTRÔLEUR CONCERNANT LE PLAN D'ARRANGEMENT

Je, Jean Gagnon, CPA, CA, CIRP, de la firme Raymond Chabot inc., Contrôleur des Compagnies débitrices, fais rapport au Tribunal de ce qui suit :

1. QUE 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 » et collectivement avec DLE, CFC, Développements et 759, les « Débitrices principales »).
2. QUE 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.
3. QUE 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.

4. QUE 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.
5. QUE le 30 avril 2020, la suspension des procédures visant DLE a été prorogée au 31 août 2020.
6. QUE le 7 mai 2020, l'ensemble des autres Débitrices principales et 4186567 Canada inc., 4127927 Canada inc., 4167601 Canada inc., 4204930 Canada inc., 3886735 Canada inc. (collectivement les « Débitrices additionnelles ») ont également été placées sous la protection de Loi.
7. QUE le 8 mai 2020, le Contrôleur a déposé auprès du Surintendant des faillites la demande pour l'émission d'une Ordonnance initiale, l'Ordonnance initiale ainsi que le rapport du Contrôleur portant sur l'état de l'évolution de l'encaisse des Compagnies débitrices.
8. QUE le 11 mai 2020, le Contrôleur a affiché sur son site web la demande pour l'émission d'une Ordonnance initiale, l'Ordonnance initiale ainsi que le rapport du Contrôleur portant sur l'état de l'évolution de l'encaisse des Compagnies débitrices.
9. QUE le 12 mai 2020, le Contrôleur a transmis aux Compagnies débitrices et à chaque créancier l'avis de l'Ordonnance initiale.
10. QU'également le 12 mai 2020, le Contrôleur a affiché sur son site web et déposé auprès du Surintendant des faillites l'avis aux créanciers de l'Ordonnance initiale ainsi que la liste des créanciers.
11. QUE le 15 mai 2020, une Ordonnance initiale modifiée et refondue a été rendue, prorogeant la période de suspension des procédures visant les Compagnies débitrices (à l'exception de DLE) jusqu'au 31 août 2020.
12. QU'également le 15 mai 2020, une Ordonnance relative au traitement des réclamations, au dépôt d'un plan d'arrangement et à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers a été rendue en vertu de la Loi.
13. QUE le 19 mai 2020, le Contrôleur a déposé auprès du Surintendant des faillites l'Ordonnance initiale modifiée et refondue.
14. QUE le 21 mai 2020, le Contrôleur a transmis à chaque créancier visé l'avis de réclamation ainsi que les documents afférents.
15. QUE le 14 mai 2020, les Compagnies débitrices ont déposé entre les mains de Raymond Chabot inc. un premier Plan conjoint de transaction et d'arrangement modifié.
16. QU'également le 21 mai 2020, le Contrôleur a affiché sur son site web et déposé auprès du Surintendant des faillites l'avis de réclamation, la lettre d'instructions aux créanciers, le formulaire de preuve de réclamation, la liste des créanciers connus ainsi que l'Ordonnance relative au traitement des réclamations, au dépôt d'un plan d'arrangement et à la convocation et la tenue d'une assemblée des créanciers.
17. QUE le 1^{er} juin 2020, le Contrôleur a transmis aux Compagnies débitrices et à chaque créancier l'avis de dépôt du plan d'arrangement, de convocation de l'assemblée des créanciers des Compagnies débitrices et de la requête pour approbation par le Tribunal du plan d'arrangement.
18. QU'également le 1^{er} juin 2020, le Contrôleur a affiché sur son site web et déposé auprès du Surintendant des faillites l'avis de dépôt du plan d'arrangement, de convocation de l'assemblée des créanciers des Compagnies débitrices et de la requête pour approbation par le Tribunal du plan d'arrangement, le Plan conjoint de transaction et d'arrangement modifié, le formulaire de procuration, le formulaire de vote ainsi que le rapport du Contrôleur portant sur le plan d'arrangement.

19. QUE le 11 juin 2020, les Compagnies débitrices ont déposé entre les mains de Raymond Chabot inc. une version finale du Plan conjoint de transaction et d'arrangement re-re-modifié.
20. QUE l'assemblée des créanciers a été tenue le 12 juin 2020.
21. QUE lors de l'assemblée des créanciers, le Plan conjoint de transaction et d'arrangement re-re-modifié a été accepté par la majorité requise des créanciers.
22. QUE, pour plus de précision, le Plan conjoint de transaction et d'arrangement re-re-modifié a été accepté par les créanciers comme le démontre le tableau suivant :

Sommaire du vote

	En dollars	Pourcentage	En nombre	Pourcentage
Votes en faveur	48 481 944	100%	4	100%
Votes contre	-	0%	-	0%
Total	48 481 944	100%	4	100%

23. Antérieurement à l'assemblée des créanciers, le Contrôleur a fait une enquête minutieuse et détaillée sur les obligations des Compagnies débitrices, ses avoirs et sa valeur, sa conduite et les causes de son insolvabilité.
24. QUE les réclamations chirographaires déposées par les créanciers et acceptées par le Contrôleur totalisent 49 285 532 \$.
25. Les causes de l'insolvabilité des Compagnies débitrices sont les suivantes :

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, leurs 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 Contrecœur 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 écoupent 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 2019, 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.

26. Le Contrôleur est d'avis que le Plan conjoint de transaction et d'arrangement re-re-modifié qui a été accepté par la majorité statutaire des créanciers lors de l'assemblée des créanciers tenue le 12 juin 2020 est à l'avantage des créanciers pour les motifs suivants :
- Dans un contexte de faillite, les créanciers ordinaires recevraient un dividende nul, tandis qu'aux termes du Plan conjoint de transaction et d'arrangement re-re-modifié, 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 conjoint de transaction et d'arrangement re-re-modifié est juste et raisonnable, en plus de représenter la meilleure solution à la disposition des créanciers.
27. Pour tous ces motifs, le Contrôleur est d'avis que le Plan conjoint de transaction et d'arrangement re-re-modifié doit être homologué et approuvé par le tribunal.

Daté de Montréal, ce 16 juin 2020.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur


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