

CANADA
DISTRICT DU QUÉBEC
DIVISION : 01-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) »

**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.**

(collectivement appelées les « Débitrices »)

-et-

RAYMOND CHABOT INC. (SR0163),
Contrôleur

**RAPPORT DU CONTRÔLEUR PORTANT SUR LA DEMANDE RELATIVE À LA FIN DES
PROCÉDURES ET À LA LIBÉRATION DU CONTRÔLEUR**

(Article 11 de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*, l.r.c. 1985, ch. C-36)

À L'HONORABLE JUGE MARTIN CASTONGUAY DE LA COUR SUPÉRIEURE SIÉGEANT EN CHAMBRE
COMMERCIALE :

Dans le cadre du Plan d'arrangement qui a été formulé aux créanciers et suivant l'émission par la Cour supérieure du Québec (Chambre commerciale) (la « Cour ») des Ordonnances initiales en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (la « Loi ») datées du 13 janvier 2017 (dossier no. 500-11-051881-171) et du 15 mai 2020 (dossier no. 500-11-047375-148), des ordonnances subséquentes rendues par la Cour en lien avec ces dossiers, nous vous soumettons notre rapport portant sur la demande pour l'émission d'une Ordonnance relative à la fin des procédures et à la libération du Contrôleur.

Un représentant du Contrôleur est à la disposition du tribunal pour répondre à toute question relative à ce rapport ou aux affaires et finances des Compagnies débitrices.

Signé à Montréal, le 9 février 2021.

RAYMOND CHABOT INC.
Contrôleur



Guillaume Landry, CPA, CA, CIRP, SAI

1. INTRODUCTION

Ce rapport devrait être lu conjointement avec les rapports du Contrôleur datés des 9 janvier, 7 février, 3 mars, 11 avril et 27 septembre 2017, des 26 mars, 18 juin et 30 octobre 2018 et des 25 février, 29 avril, 22 août et 10 novembre 2019 et des 21 février, 27 avril, 8 juin, 29 octobre et 23 novembre 2020 et il traite des sujets suivants :

- Mise en contexte (Section 2);
- Développements depuis l'émission de l'ordonnance du 4 décembre 2020 (Section 3);
- Conclusion et recommandations (Section 4).

2. MISE EN CONTEXTE

À titre de rappel, après l'approbation, le 12 juin 2020, du plan d'arrangement des Débitrices (le « Plan ») à l'unanimité par les créanciers non garantis et son homologation par cette Cour le 18 juin 2020, le 4 décembre 2020, une Ordonnance a été émise afin d'approuver le financement du Plan et du projet Lachine-Est ainsi que la réorganisation du capital-actions de certaines Débitrices. Les principaux termes de ce financement sont les suivants :

- Le financement est d'une somme totale de 32,9 millions \$. L'utilisation des fonds était prévue de la façon suivante :
 - Remboursement du financement de Romspen Investment Corporation : 24,6 millions \$;
 - Remboursement du financement de 9273-9474 Québec inc. : 1 million \$;
 - Fonds pour distribution aux créanciers visés comme prévu au Plan : 5 millions \$;
 - Le solde devait servir à couvrir les dépenses encourues durant les liquidations et depuis l'ordonnance initiale qui demeuraient impayées à ce jour.
- La réorganisation du capital-actions approuvée par cette Cour faisait en sorte que toutes les actions émises et en circulation de certaines Débitrices devaient être annulées et remplacées par de nouvelles actions détenues directement ou indirectement par monsieur Paolo Catania.

3. DÉVELOPPEMENTS DEPUIS L'ORDONNANCE DU 4 DÉCEMBRE 2020

Depuis l'ordonnance rendue par cette Cour le 4 décembre 2020, la réorganisation du capital-actions a été complétée et le financement a été mis en place, ce qui a permis de rembourser intégralement Romspen Investment Corporation et 9273-9474 Québec inc. Le fonds de 5 millions \$ constitué conformément au Plan a été versé aux créanciers visés par le Plan et les honoraires professionnels encourus en date de ce rapport ont été payés.

À ce jour, les réclamations de l'ensemble des créanciers dont la créance est née après le début des procédures ont également été réglées. Cependant, deux de ces créanciers demeurent impayés considérant que Paolo Catania a avisé le Contrôleur qu'il contestait leur paiement. Voici la situation pour ces quatre créanciers :

- Synergie 2 inc. (97 804 \$) : Il s'agit d'une société-conseil qui a offert des services d'ingénierie, de finance et de gestion aux Débitrices à la suite de la mise à pied de messieurs André Fortin et Martin D'Arout. Ces services ont été requis par le Contrôleur pour l'assister dans la gestion quotidienne des Débitrices;
- Monsieur Didier Heckel (203 544 \$) : Monsieur Heckel était, jusqu'au 27 avril 2020, un employé des Débitrices. À cette date, il a été mis à pied de façon temporaire et, le 27 octobre 2020, il a été mis à pied de façon définitive. Les sommes réclamées par monsieur Heckel incluent un montant de 172 294 \$ à titre

de dédommagement à la suite de cette mise à pied définitive. En effet, son contrat de travail prévoit le paiement d'une somme forfaitaire équivalent à 12 mois de salaire, plus certains avantages, dans l'éventualité où les Débitrices mettaient fin à son emploi « sans cause juste et suffisante »;

- Honoraires du Prêteur : aux termes du financement conclu et approuvé le 4 décembre 2020 par le tribunal, le Groupe Catania doit acquitter les honoraires professionnels du prêteur de même que les frais liés à la police d'assurance titre. Ces sommes s'élèvent à 103 046 \$.
- Solmatech inc. : Les débitrices désirent analyser plus en profondeur un montant de 15 464 \$ réclamé pour des travaux d'analyse environnementale effectués en janvier 2019, ce qui pourrait prendre plusieurs semaines.

Au moment de ce rapport, le Contrôleur détient la somme de 476 920 \$ dans son compte en fidéicomis, ce qui est suffisant pour acquitter la totalité des réclamations contestées, le cas échéant, en plus d'une provision d'environ 45 000 \$ pour les honoraires pouvant être encourus par le Contrôleur et ses procureurs pour compléter son administration. À moins d'un règlement à la baisse des réclamations contestées, il n'y aura aucun excédent à remettre aux Débitrices.

4. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Considérant que :

- Le Contrôleur a complété la quasi-totalité de son administration;
- Seuls quatre créanciers dont la réclamation est née durant l'administration du Contrôleur demeurent impayés et font l'objet de litiges avec les Débitrices; et
- Le Contrôleur détient les fonds nécessaires pour acquitter ces créanciers, qu'il est disposé à les conserver dans son compte en fidéicomis le temps que les litiges les visant soient réglés et prévoit, le cas échéant, remettre le solde aux Débitrices.

Le Contrôleur recommande l'émission de l'Ordonnance recherchée.

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