

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre commerciale)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

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

DATE : 11 SEPTEMBRE 2018

SOUS LA PRÉSIDENCE 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

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- Requéant

ORDONNANCE
APPROUVANT UN REFINANCEMENT DU PROJET LACHINE EST

[1] **LE TRIBUNAL**, après avoir pris connaissance de la *Demande amendée pour l'émission d'une ordonnance approuvant un refinancement du Projet Lachine-Est* (la « **Demande** ») déposée par Raymond Chabot Inc., en sa qualité de contrôleur (le « **Contrôleur** ») de Développement Lachine Est Inc. (« **DLE** ») et Raymond Chabot administrateur provisoire, en sa qualité de liquidateur (le « **Liquidateur** ») de Construction Frank Catania & Associés Inc. (« **CFCA** »), Les Développements Immobiliers F. Catania et Associés Inc. (« **DIFC** »), Groupe Frank Catania & Associés Inc. (« **Groupe** ») et 7593724 Canada Inc. (« **7593** »), ainsi que l'affidavit déposé à son soutien;

[2] **CONSIDÉRANT** la signification de la Demande aux parties sur la liste de distribution;

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

[4] **CONSIDÉRANT** les dispositions de l'Ordonnance de liquidation émise par cette Cour le 15 septembre 2014, rectifiée le 18 septembre 2014 (l'« **Ordonnance de liquidation** »)

[5] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs du Contrôleur et du Liquidateur et l'absence de contestation;

[6] **CONSIDÉRANT** les dispositions de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (L.R.C. 1985, c. C-36), telle qu'amendée, ainsi que la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (L.R.C. 1985, c. C-44);

[7] **CONSIDÉRANT** qu'il est approprié d'émettre une ordonnance approuvant la transaction (la « **Transaction** ») envisagée dans l'Offre de financement signée par toutes les parties le 10 juillet 2018, notamment par le Contrôleur et 9273-9747 Québec Inc. (« **9273** »), dont copie a été communiquée au soutien de la Demande, sous scellés, comme Pièce R-8 (la « **Nouvelle offre de financement 9273** »);

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[8] **ACCORDE** la Demande;

[9] **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;

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

[11] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la Transaction est approuvée, et que la signature de la Nouvelle offre de financement par le Contrôleur et le Liquidateur est autorisée, approuvée et ratifiée de même que tous changements, modifications, amendements, suppressions ou ajouts mineurs dont il pourra être convenu avec l'accord du Contrôleur et le Liquidateur, et que la mise en œuvre de la Transaction n'affectera en rien les droits de 9273 à l'égard de l'Entente de financement 9273 (tel que ces termes sont définis dans la Demande), telle que modifiée et/ou renouvelée, de temps à autre, incluant le 29 janvier 2018;

[12] **ORDONNE** que le Contrôleur soit, et il est par les présentes, autorisé à emprunter, rembourser et réemprunter, de temps à autre, de 9273 les sommes que le Contrôleur juge nécessaires ou souhaitables, lesquelles ne peuvent en tout temps excéder un montant de capital impayé totalisant 26 080 890,08 \$ (le « **Prêt 9273** »), le tout selon les termes et conditions prévus dans la Nouvelle offre de financement 9273, 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;

[13] **AUTORISE** le Contrôleur et le Liquidateur 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 nécessaires en lien avec la Transaction, et que le Contrôleur soit par les présentes autorisé à exécuter toutes ses obligations en vertu des Documents de refinancement;

[14] **AUTORISE** le Contrôleur et le Liquidateur à exercer tous les pouvoirs nécessaires en vue de clôturer la Transaction, selon les conditions et modalités décrites à la Nouvelle offre de financement 9273;

[15] **AUTORISE** le Contrôleur à payer à Romspen Investment Corporation (« **Romspen** »), à même le Prêt 9273, ou toute autre source, la totalité des montants

500-11-047375-148
500-11-051881-181

dus à Romspen, en capital, intérêts et frais, et à libérer Romspen de toute responsabilité en vertu des lettres de crédit ou lettres de garantie bancaire, aux termes de (i) la Lettre d'engagement conclue entre le Contrôleur et Romspen le 27 juillet 2017, (ii) l'amendement daté du 29 septembre 2017 et (iii) tous documents de sûretés y afférents (collectivement, la « **Dette de Romspen** ») et **PREND ACTE** de l'engagement de Romspen, sur paiement de la Dette de Romspen, de donner mainlevée complète à l'égard de ses sûretés;

[16] **ORDONNE** et **DÉCLARE** que la présente Ordonnance constitue la seule autorisation requise par le Contrôleur et le Liquidateur pour procéder à la mise en œuvre de la Transaction;

[17] **AUTORISE** le Contrôleur à payer à 9273, lorsque dues, toutes les sommes payables en vertu des Documents de refinancement, et à exécuter toutes ses autres obligations, conformément aux Documents de refinancement;

[18] **DÉCLARE** que les sûretés devant être accordées en faveur de 9273 (les « **Sûretés 9273** ») à l'égard des biens de DLE, Groupe, CFCA et 7593 (les « **Biens** »), en conformité avec les Documents de refinancement et tel que décrit dans la Demande, seront de rang supérieur et prioritaire à celui de tous autres hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges ou garanties de quelque nature que ce soit, à l'exception des sûretés en faveur de Romspen tant et aussi longtemps que la Dette de Romspen n'aura pas été entièrement payée, grevant l'un ou l'autre de ces Biens, incluant les charges décrites au paragraphe [46] de l'Ordonnance initiale (sauf celles en faveur de Romspen), telles que ces dernières aient pu être amendées et/ou augmentées, de temps à autre, avec l'approbation de cette Cour, incluant le 20 juin 2018, eu égard à la Charge d'administration (tel que ces termes sont définis dans l'Ordonnance initiale) en ce qui concerne DLE et les Charges prévues à l'Ordonnance de liquidation, telle que ces dernières aient pu être amendées et/ou augmentées, de temps à autre, avec l'approbation de cette Cour (tel que ces termes sont définis dans l'Ordonnance de liquidation) en ce qui concerne 7593, CFCA et Groupe, à l'exception toutefois de la charge et la sûreté prioritaire créée en faveur d'Ali Excavation inc. aux termes de l'Ordonnance rendue le 30 août 2018 (l' « **Ordonnance Ali Excavation** ») qui prend rang avant tous autres créanciers détenant des hypothèques, gages, sûretés, priorités, charges ou garanties de quelque nature que ce soit et qui porte sur les sommes détenues au compte en fidéicommiss de la notaire Me Borsellino aux termes de l'Ordonnance Ali Excavation.

[19] **DÉCLARE** que la cession en garantie des droits de 7593 ou de Raymond Chabot administrateur provisoire, à titre de liquidateur de 7593724, dans le litige impliquant la Ville de Longueuil, actuellement pendant devant la Cour d'appel du Québec dans le dossier numéro 500-09-027035-179, est faite sous réserve de l'existence de tels droits en fonction du jugement final à être rendu dans le dossier susmentionné, et sous réserve des droits, le cas échéant, de la Ville de Longueuil au terme de l'article 6 du Protocole d'entente intervenu le 25 août 2005;

[20] **PREND ACTE** de l'engagement du Contrôleur, tel que reflété dans la Nouvelle offre de financement 9273, de ne pas présenter, dans le cadre des dossiers de Cour no 500-11-051881-171 et 500-11-047375-148, quelconque requête demandant l'émission d'une ordonnance d'approbation et de dévolution (« *vesting order* »), qui permettrait de procéder à la radiation des Sûretés 9273 tant aux termes de l'Entente de financement 9273 (tel que ces termes sont définis dans la Demande), telle que modifiée et/ou renouvelée, de temps à autre, incluant le 29 janvier 2018, que de la Transaction donnant lieu au Prêt 9273 aux termes de la Nouvelle offre de financement 9273 sans l'intervention de 9273 et sans mainlevée expresse de la part de cette dernière;

[21] **ORDONNE** que malgré :

- a) le fait que les présentes procédures soient en cours d'instance;
- b) toute demande pour une ordonnance de faillite rendue maintenant ou dans le futur en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (la « **LFI** ») et toute autre ordonnance émise en vertu de cette demande; ou
- c) les dispositions de toute loi provinciale ou fédérale;

la Transaction envisagée dans la présente Ordonnance, ainsi que la signature de la Nouvelle offre de financement 9273 et de tous Documents de refinancement, incluant tout document de sûreté signé en faveur de 9273, en conformité avec la présente Ordonnance, liera tout syndic de faillite pouvant être nommé et ne pourra être annulée, ni présumée 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 LFI ou de toute autre loi fédérale ou provinciale applicable, à l'encontre de 9273, de DLE, de Groupe, de 7593, de CFCA et du Contrôleur;

[22] **DÉCLARE** que les protections accordées au Contrôleur et au Liquidateur dans l'Ordonnance initiale s'appliquent au Contrôleur et au Liquidateur eu égard à la Transaction visée par la présente Ordonnance, et 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;

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

[24] **ORDONNE** que la Nouvelle offre de financement 9273 communiquée au soutien de la Demande comme Pièce R-8, soit gardée confidentielle et sous scellés jusqu'au plus tôt de (a) la clôture de la Transaction, ou (b) une ordonnance ultérieure de cette Cour;

500-11-047375-148
500-11-051881-181

PAGE : 6

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

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



LUCIE FOURNIER, J.C.S.

M^e Guy P. Martel
M^e Pierre-Paul Daunais
M^e Nathalie Nouvet
STIKEMAN ELLIOTT
Pour le Contrôleur-Requérant et Liquidateur

M^e Gilles Paquin
M^e Nicolas Brochu
FISHMAN FLANZ MELAND PAQUIN
Pour Romspen

M^e Alain Lacasse
DUFRESNE HÉBERT COMEAU
Pour Ville de Longueuil

M^e Laurent Lacas
CLYDE & CO.
Pour Le Groupe Solroc inc.

Date d'audience : 11 septembre 2018