

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-11-024647-185

DATE : 9 décembre 2021

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE DENIS JACQUES, j.c.s.

DANS L'AFFAIRE DE LA *LOI SUR LES ARRANGEMENTS AVEC LES CRÉANCIERS
DES COMPAGNIES*, L.R.C. (1985), c. C-36, en sa version modifiée :

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE DE TILLY DE LAVAL

et

PROMOTIONS ANNE DELISLE INC.

Débitrices

et

LEMIEUX NOLET INC.

Contrôleur

c.

VILLE DE LAVAL

Intimée

et

SOUS-MINISTRE DU REVENU DU QUÉBEC

et

SOUS MINISTRE DU REVENU DU QUÉBEC POUR LE COMMISSAIRE DE L'AGENCE DU
REVENU DU CANADA

Mis en cause

et

ANNE DELISLE

et

GAÉTAN MATHIEU

Intervenants

JUGEMENT

(sur requête du contrôleur pour directives)

[1] Les débitrices sont les propriétaires, pour des fins de développement immobilier, de l'Île Locas située sur le territoire de la Ville de Laval.

[2] En état d'insolvabilité, ayant accumulé des dettes de plus de 5M\$, les débitrices ont déposé une demande d'ordonnance initiale pour suspendre toute procédure en vue du dépôt d'une proposition selon la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* (C-36).

[3] Le 14 février 2018, le juge Louis Dionne de notre Cour a rendu une ordonnance initiale, laquelle a été renouvelée à 13 reprises, la dernière datant du 30 septembre 2021 pour valoir jusqu'au 31 janvier 2022.

[4] Deux jugements principaux portant sur une demande en jugement déclaratoire quant à la validité d'une transaction datés des 11 décembre 2019 et 22 mars 2021 exposent les différends opposant les débitrices à la Ville de Laval pour l'obtention d'un permis pour procéder au développement de l'île dans le cadre du C-36, seul actif disponible de ces dernières.

[5] Ces procédures ont été rendues possibles pour les débitrices grâce au financement intérimaire des créanciers d'un montant de près de 2M\$ (DIP), tel que le relate le contrôleur Martin Poirier dans ses rapports et monsieur Martin Chouinard, représentant des créanciers, à l'audience.

[6] À la suite du jugement rendu le 22 mars 2021, le contrôleur et les représentants des débitrices ont rencontré ceux de la Ville le 8 juillet 2021 et ont échangé sur le projet de développement de l'île à la lumière des nombreuses contraintes environnementales qui prévalent sur celle-ci.

[7] À la suite de ces discussions, le constat du contrôleur élaboré dans le plan écrit remis à l'audience et repris dans son témoignage est le suivant :

Le constat du contrôleur et de son procureur au sortir de la rencontre : ce sera un long chemin de croix que le développement de l'île, nécessitant des délais pour franchir chacune des étapes, des dépenses professionnelles pour satisfaire aux besoins techniques, probablement parsemé de débats juridiques. Il apparaît évident que les procédures ne pourront être financées par les créanciers au dossier, qui sont déjà essoufflés financièrement.

Parmi les constats :

- Nouveau zonage;
- Multiples réglementations à rencontrer, négocier ou contester;

- Environnement;
- Acceptabilité sociale.

[NOS SOULIGNEMENTS]

[8] Quelques jours après la réunion du 8 juillet 2021, des négociations s'entament entre les procureurs de la Ville et le contrôleur, assisté aussi de son procureur.

[9] Finalement, au terme de ces négociations, une offre ferme est déposée par la Ville de 10,2M\$ pour l'achat de l'île, le tout moyennant quittance, tel qu'il appert de la résolution adoptée le 5 octobre 2021 :

d'approuver une entente à être confirmée par le dépôt d'une demande en justice dans le dossier de Cour 200-11-024647-185 dans le cadre de l'affaire de la Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies impliquant la Société en commandite de Tilly de Laval et les Promotions Anne Delisle inc. à titre de débitrices, Lemieux Nolet inc. à titre de Contrôleur et la Ville de Laval à titre de mise en cause, laquelle prévoira l'acquisition des lots 1 061 943, 1 061 944, 1 061 947 et 1 263 542 du cadastre du Québec par la Ville de Laval en contrepartie d'une quittance complète et totale de toute réclamation de toute personne en lien avec l'île Locas et le paiement de la somme de 10 200 000 \$ financée par la réserve financière pour le paiement comptant des immobilisations (volet milieux naturels), par les montants comptabilisés à titre de revenus reportés (Fonds de parcs et terrains de jeux) ainsi que par la provision pour réclamation;

[...]

[NOS SOULIGNEMENTS]

[10] À l'audience, les administrateurs principaux des débitrices, madame Anne Delisle et monsieur Gaétan Mathieu, interviennent pour faire valoir leur désaccord à la transaction telle que présentée.

[11] En effet, bien que ne contestant pas le montant de l'offre, ils s'objectent à la quittance requise, disant vouloir poursuivre la Ville en dommages en raison de ses comportements passés qui auraient eu pour effet de réduire la valeur du développement de l'île.

[12] En raison du désaccord entre les intervenants Mathieu et Delisle et l'ensemble des créanciers, le contrôleur s'adresse au Tribunal pour obtenir des directives.

ANALYSE ET DÉCISION

[13] La demande de directives du contrôleur s'appuie sur l'article 11 *LACC* qui prévoit ce qui suit :

11 Malgré toute disposition de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou de la *Loi sur les liquidations et les restructurations*, le tribunal peut, dans le cas de toute demande sous le régime de la présente loi à l'égard d'une compagnie débitrice, rendre, sur demande d'un intéressé, mais sous réserve des restrictions prévues par la présente loi et avec ou sans avis, toute ordonnance qu'il estime indiquée.

[NOS SOULIGNEMENTS]

[14] Dans l'arrêt *Callidus Capital Corp.*, la Cour suprême du Canada rappelait le rôle du juge surveillant dans les procédures intentées sous le régime de la *LACC* :

[47] Un des principaux moyens par lesquels la *LACC* atteint ses objectifs réside dans le rôle particulier de surveillance qu'elle réserve aux juges (voir Sarra, *Rescue! The Companies' Creditors Arrangement Act*, p. 18-19). Chaque procédure fondée sur la *LACC* est supervisée du début à la fin par un seul juge surveillant. En raison de ses rapports continus avec les parties, ce dernier acquiert une connaissance approfondie de la dynamique entre les intéressés et des réalités commerciales entourant la procédure.

[48] La *LACC* mise sur la position avantageuse qu'occupe le juge surveillant en lui accordant le vaste pouvoir discrétionnaire de rendre toute une gamme d'ordonnances susceptibles de répondre aux circonstances de chaque cas et de « [s'adapter] aux besoins commerciaux et sociaux contemporains » (*Century Services*, par. 58) en « temps réel » (par. 58, citant R. B. Jones, « The Evolution of Canadian Restructuring: Challenges for the Rule of Law », dans J. P. Sarra, dir., *Annual Review of Insolvency Law 2005 (2006)*, 481, p. 484). Le point d'ancrage de ce pouvoir discrétionnaire est l'art. 11, qui confère au juge le pouvoir de « rendre toute ordonnance qu'il estime indiquée ». Cette disposition a été décrite comme étant le « moteur » du régime législatif (*Stelco Inc. (Re)* (2005), 253 D.L.R. (4th) 10 (C.A. Ont.), par. 36)¹.

[15] Dans l'exercice de ses pouvoirs étendus en vertu de l'article 11 *LACC*, le Tribunal doit tenir en compte les objectifs suivants, tel que le rapporte la Cour suprême dans l'arrêt *Century Services inc. c. Canada (Procureur général)* :

[68] Bien que ces dispositions ne soient pas strictement applicables en l'espèce, je signale à ce propos que le législateur a, dans des modifications récentes,

¹ 9354-9186 *Québec inc. c. Callidus Capital Corp.*, 2020 CSC 10.

apporté au texte du par. 11(1) un changement qui rend plus explicite le pouvoir discrétionnaire conféré au tribunal par la *LACC*. Ainsi, aux termes de l'art. 11 actuel de la *LACC*, le tribunal peut « rendre [...] sous réserve des restrictions prévues par la présente loi [...] toute ordonnance qu'il estime indiquée » (L.C. 2005, ch. 47, art. 128). Le législateur semble ainsi avoir jugé opportun de sanctionner l'interprétation large du pouvoir conféré par la *LACC* qui a été élaborée par la jurisprudence.

[...]

[70] La possibilité pour le tribunal de rendre des ordonnances plus spécifiques n'a pas pour effet de restreindre la portée des termes généraux utilisés dans la *LACC*. Toutefois, l'opportunité, la bonne foi et la diligence sont des considérations de base que le tribunal devrait toujours garder à l'esprit lorsqu'il exerce les pouvoirs conférés par la *LACC*. Sous le régime de la *LACC*, le tribunal évalue l'opportunité de l'ordonnance demandée en déterminant si elle favorisera la réalisation des objectifs de politique générale qui sous-tendent la Loi. Il s'agit donc de savoir si cette ordonnance contribuera utilement à la réalisation de l'objectif réparateur de la *LACC* — à savoir éviter les pertes sociales et économiques résultant de la liquidation d'une compagnie insolvable. J'ajouterais que le critère de l'opportunité s'applique non seulement à l'objectif de l'ordonnance, mais aussi aux moyens utilisés. Les tribunaux doivent se rappeler que les chances de succès d'une réorganisation sont meilleures lorsque les participants arrivent à s'entendre et que tous les intéressés sont traités de la façon la plus avantageuse et juste possible dans les circonstances².

[16] S'il est vrai que le Tribunal a de larges pouvoirs selon l'article 11 *LACC*, il n'a pas celui d'obliger la Ville à maintenir son offre sans la condition attachée, soit celle d'une quittance complète et totale. En l'absence de quittance, il n'y a pas d'offre de la Ville pour l'achat de l'île.

[17] À sa face même, l'offre de la Ville d'acquisition de l'île « en contrepartie d'une quittance » est indivisible.

[18] Selon la preuve, la contestation des intervenants est mal fondée, elle va à l'encontre de l'intérêt de la masse des créanciers des débitrices, alors qu'au contraire, l'offre de la Ville va dans l'intérêt de tous, y compris celui des intervenants Delisle et Mathieu eux-mêmes.

[19] En effet, l'offre de 10,2M\$ assure de rembourser les créanciers des débitrices à 100% du capital investi et pourrait même permettre le paiement de sommes résiduelles aux

² *Century Services inc. c. Canada (Procureur général)*, [2010] 3 R.C.S. 379.

intervenants selon la convention de partage des dividendes intervenue entre les parties le 7 décembre 2017, peu avant le dépôt de leur procédure originaire selon la *LACC*.

[20] À l'audience, le contrôleur recommande l'acceptation de l'offre, laquelle est aussi avalisée par l'ensemble des créanciers. Le contrôleur fait valoir, à raison, les motifs qui suivent qui militent pour l'acceptation de celle-ci :

7. L'offre est honnête :
 - Tient compte d'une bonification importante par rapport à la valeur pour fins de parc (2,5M\$);
 - L'offre est nettement supérieure à celle déposée sous scellés;
 - On évite de longs et coûteux débats juridiques et les multiples étapes nécessaires à déterminer la valorisation potentielle de l'île;
 - Permet un règlement presque complet des réclamations à être déposées et les frais;
 - Contrairement aux offres reçues qui sont à parfaire, c'est immédiat et certain;
 - Personne en ce moment ne peut garantir qu'au terme du processus en cours que l'on aura un résultat équivalent ou supérieur³.

[21] Dans l'arrêt *Callidus Capital Corp.* précité, la Cour suprême rappelle l'importance du rôle du contrôleur dans le cadre d'un recours institué en vertu de la *LACC* :

[52] Nous soulignons que les juges surveillants s'acquittent de leur rôle de supervision avec l'aide d'un contrôleur qui est nommé par le tribunal et dont les compétences et les attributions sont énoncées dans la *LACC* (voir art. 11.7, 11.8 et 23-25). Le contrôleur est un expert indépendant et impartial qui agit comme [TRADUCTION] « les yeux et les oreilles du tribunal » tout au long de la procédure (*Essar*, par. 109). Il a essentiellement pour rôle de donner au tribunal des avis consultatifs sur le caractère équitable de tout plan d'arrangement proposé et sur les ordonnances demandées par les parties, y compris celles portant sur la vente d'actifs et le financement provisoire (voir *LACC*, al. 23(1)d) et i); *Sarra, Rescue! The Companies' Creditors Arrangement Act*, p. 566 et 569)⁴.

³ Voir plan de témoignage déposé à l'audience par le contrôleur Martin Poirier, 24 novembre 2021.

⁴ Préc., note 1.

[22] L'offre de la Ville d'un montant de 10,2M\$ est la seule offre sans conditions disponible, alors que les moyens financiers des créanciers pour permettre la continuation des procédures sont limités et tirent à leur fin.

[23] Tel que l'explique le contrôleur Martin Poirier à l'audience, elle est équitable eu égard à la valeur de l'île, aux autres offres conditionnelles déposées, dont une obtenue par le contrôleur lui-même dans le cours de son mandat pour un montant nettement inférieur à celui offert par la Ville.

[24] Elle est aussi équitable par rapport à la rentabilité d'un projet immobilier réaliste sur l'île en terme de nombre d'unités constructibles, tenant compte des contraintes réglementaires, notamment celles portant sur la hauteur des édifices, la conservation des milieux humides ainsi que celles sur les boisés d'intérêt, contraintes émanant tant de la réglementation de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), des ministères de l'Environnement provincial et fédéral que de la Ville. Ces contraintes sont notamment énoncées par les procureurs de la Ville dans leur lettre à ceux des débitrices du 7 juillet 2021.

[25] Par ailleurs, le montant offert est supérieur à ceux payés au cours des dernières années par la Ville pour le rachat d'autres terrains sur son territoire, tel que l'explique l'évaluateur agréé Olivier Roy dans sa déclaration assermentée datée du 17 novembre 2021.

[26] La poursuite évoquée par les intervenants en dommages contre la Ville est hasardeuse et il est loin d'être certain qu'elle pourrait, dans la meilleure des hypothèses, procurer et dégager pour la masse des créanciers un montant supérieur à celui proposé de 10,2M\$.

[27] Par ailleurs, les intervenants Mathieu et Delisle ont eu tout le temps nécessaire pour présenter une offre sans conditions supérieure à celle de la Ville ou pour racheter les réclamations des créanciers de manière à les désintéresser.

[28] Le refus catégorique des intervenants de donner suite à l'offre telle que formulée par la Ville ne tient pas compte de la réalité ni de l'intérêt des créanciers qui ont investi des sommes importantes dans le projet de développement immobilier de l'île Locas et du financement intérimaire des présentes procédures. Leur refus met en péril la pérennité de l'offre.

[29] La position défendue par les intervenants ne leur permet plus pour le moment d'exercer leur mandat d'administrateurs. Il y a donc lieu dans les circonstances de confier le pouvoir de décision et d'administration des débitrices au contrôleur.

[30] Eu égard à ce qui précède, la requête du contrôleur pour directives fondée sur l'article 11 LACC doit être accueillie de manière à permettre, à défaut d'offres fermes supérieures

sans conditions, l'acceptation de l'offre de la Ville d'acquérir l'Île Locas moyennant quittance selon la résolution adoptée le 5 octobre 2021. Ainsi, fort de cette entente, le contrôleur pourra préparer un plan de réclamation et d'arrangement conformément à la Loi.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[31] **ACCUEILLE** les recommandations du contrôleur et l'intervention des créanciers;

[32] **REJETTE** l'intervention des dirigeants et administrateurs des débitrices;

[33] **SUSPEND** temporairement monsieur Gaétan Mathieu de ses fonctions d'administrateur, de dirigeant et de représentant des débitrices, ne pouvant notamment conclure d'actes juridiques au nom de ces dernières, sous réserve d'une nouvelle ordonnance du Tribunal;

[34] **SUSPEND** temporairement madame Anne Delisle de ses fonctions d'administratrice, de dirigeante et de représentante des débitrices, ne pouvant notamment conclure d'actes juridiques au nom de ces dernières, sous réserve d'une nouvelle ordonnance du Tribunal;

[35] **AUTORISE** le contrôleur, pour et au nom des débitrices, à accepter l'offre d'acquisition des lots 1 061 943, 1 061 944, 1 061 947 et 1 263 542 du cadastre du Québec décrite à la résolution du Conseil municipal de la Ville de Laval du 5 octobre 2021 (R-1), incluant les quittances totales qui en sont une condition essentielle;

[36] **ORDONNE** à la Ville de Laval de faire préparer par un notaire de son choix, dans les 30 jours du présent jugement, un projet d'acte de vente à être soumis au Tribunal dans le cadre du processus de dévolution;

[37] **ORDONNE** au contrôleur de préparer, notifier et déposer, pour fins d'adjudication par le Tribunal, dans les 60 jours du présent jugement, au bénéfice de toutes les parties intéressées, les procédures et projets suivants :


- a) Une requête en dévolution pour fins d'autoriser la vente des immeubles à la Ville de Laval pour une somme de 10 200 000 \$ moyennant quittance complète, générale et finale de toute réclamation que pourrait adresser toute personne en lien avec l'île Locas, le tout selon le projet d'acte de vente préparé par le notaire retenu par la Ville pour ce faire;
- b) Un projet de plan d'arrangement visant la distribution du solde des fruits de la vente après considération, exécution et compensation des éléments prioritaires suivants :

- 1) Toutes les charges prioritaires prévues aux ordonnances du Tribunal;
 - 2) Exécution de la convention de partage de dividende (LACC) connue des parties comme étant déposée au dossier de la Cour au soutien de la requête pour l'émission d'une ordonnance initiale comme pièce R-14 intervenue le 7 décembre 2017;
- c) Un projet de procédures pour la convocation et le déroulement de l'Assemblée des Créanciers;
- d) Un projet de plan de gestion du processus de réclamation;

[38] **RÉSERVE** à toutes les parties intéressées, à savoir les débitrices, leurs administrateurs, actionnaires et dirigeants, la Ville de Laval de même que les créanciers et tiers qui ont un intérêt dans l'instance, tout droit de contestation, de représentation, pouvoir de suggérer toute modification à l'occasion de la présentation, pour adjudication, de la requête en dévolution, du projet de plan d'arrangement, du projet de procédures pour la convocation et le déroulement de l'Assemblée des Créanciers et du projet de plan de gestion du processus de réclamation;

[39] **REPORTE** le dossier au 25 janvier 2022 ou à toute autre date qui pourra être fixée par le Tribunal;

[40] **LE TOUT**, chaque partie payant ses frais.


DENIS JACQUES, j.c.s.

*Me Suzie Laprise – Me Reynald Poulin
Beauvais Truchon – casier 65
Avocats des débitrices*

*Me David Lacoursière
Lacoursière Avocats – casier 210
Avocats des créanciers garantis*

*Me Martin Simard
Bernier Beaudry – casier 127
Avocats du contrôleur*

*Me Alexandre Thériault-Marois – Me Mohamed Kaissarli
Service des affaires juridiques de la Ville de Laval
1200, boul. Chomedey, bur. 600
Laval (Québec) H7V 3Z4
Avocats de l'intimée Ville de Laval*

*Me G. Marc Henry – casier 68
Avocats des intervenants*

*Me Daniel Cantin – casier 129
Avocat du mis en cause Sous-ministre du revenu du Québec
(absent à l'audience)*

Dates d'audience : 24 et 25 novembre 2021