

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
N° : 500-11-019506-027

COUR SUPÉRIEURE  
*siégeant à titre de tribunal désigné en vertu  
de la Loi sur les arrangements avec les  
créanciers des compagnies*

DANS L'AFFAIRE DE L'ARRANGEMENT DE HARBOURTEAM DEVELOPMENTS INC., société dûment constituée ayant son siège social au [REDACTED], en les ville et district de Montréal, province de Québec, [REDACTED]

### RAPPORT DU CONTRÔLEUR SUR LE PLAN D'ARRANGEMENT

---

#### REMARQUES D'OUVERTURE ET IMPOSSIBILITÉ D'EXPRIMER UNE OPINION

Harbourteam Developments Inc. («**Harbourteam**» ou la «**Société**») a déposé une requête en vue de l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* («**LACC**»), le 15 novembre 2002. Le 18 novembre 2002, le jugement rendu par le tribunal sur cette requête (l'«**Ordonnance Initiale**») a confirmé que Harbourteam est une compagnie débitrice visée par la *LACC*, a accordé une suspension des procédures et diverses autres mesures d'allégement, et a nommé Ernst & Young Inc. («**EYI**» ou le «**Contrôleur**») à titre de contrôleur.

L'ordonnance initiale énonce que le Contrôleur a notamment pour fonction d'assister la Société dans le cadre de la préparation d'un plan d'arrangement (le «**Plan**»), des discussions avec ses créanciers et de l'administration du Plan.

Nous présentons par les présentes notre rapport sur les affaires de la Société et sur son Plan, conformément au paragraphe 11.7(3) de la *LACC*.

Pour l'élaboration du présent rapport, nous nous sommes fondés sur des informations financières non vérifiées, sur les registres de la Société, sur des projections financières préparées par la Société et sur des discussions avec la direction et les employés de la Société.

Nous n'avons effectué aucune vérification ou autre contrôle des informations fournies et n'exprimons par conséquent aucune opinion à leur égard. En tout temps, nous avons tenu pour acquis que les informations qui nous ont été soumises étaient, dans le contexte où elles l'ont été, honnêtes, exhaustives et raisonnablement exactes.

Le présent rapport a été préparé à l'intention exclusive des créanciers, à titre d'information générale sur l'état des affaires de la Société, dans le but de les aider à évaluer le bien-fondé et le caractère équitable du Plan de la Société. Par conséquent, le présent rapport ne devrait pas être diffusé ou utilisé à d'autres fins. Nous n'assumerons aucune responsabilité ou obligation à l'égard des préjudices subis par le lecteur par suite de la diffusion, publication, reproduction ou utilisation de notre rapport en contravention des dispositions du présent paragraphe.

## CONTEXTE

### Données relatives à la Société

Harbourteam est une société privée et ses principaux actionnaires sont 3579034 Canada Inc. Antonio Magi et 6040993 Canada Inc. dont le président est Terry Pomerantz. M. Antonio Magi est le président de Harbourteam et Terry Pomerantz et Antonio Magi en sont les administrateurs.

Le siège social et la principale place d'affaires de Harbourteam sont situés au [REDACTED], à Montréal, au Québec.

### Activités

Alberino Magi ainsi que ses frères Antonio Magi et Riccardo Magi ont pris la relève des différentes entreprises de construction créées il y a environ 40 ans par leur père Flavio Magi.

Plusieurs projets de construction ont été développés par la famille Magi au cours des dernières années, dont «Domaine Parc Newman», un projet de 30 000 000 \$ avec 250 unités de condominium situés à Ville Lasalle, «2015 de la Montagne», un projet de 12 000 000 \$ avec des unités commerciales et résidentielles dans le centre-ville de Montréal et «Villa Veritas», un projet de 5 000 000 \$ avec 30 unités de condominium de luxe situées à Notre-Dame-de-Grâce.

Harbourteam a fait l'acquisition de l'entrepôt frigorifique (la «Propriété») situé au Vieux-Port de Montréal, un immeuble de 400 000 pi.ca qui était la propriété de Canada Lands Company CLC Limited («CLC»). Cette acquisition a été effectuée dans le but de convertir cette Propriété en projet de condominium de luxe. Cette propriété, mieux connue sous le nom de « 1, Avenue du Port » contiendra 197 unités de condominium ainsi que 300 espaces de stationnement intérieur.

Étant donné que cette propriété a une valeur patrimoniale et architecturale, la Société du Vieux-Port de Montréal a exigé et Harbourteam a consenti à ce que la Propriété soit développée en fonction de règles strictes de construction afin de préserver le caractère distinct de cette propriété.

De plus, l'acte de vente entre Harbourteam et CLC inclut une clause résolutoire qui oblige Harbourteam à effectuer la construction de façon diligente afin que la Propriété soit fermée et l'enveloppe terminée avant le 20 octobre 2003. Dans l'éventualité où cette condition n'est pas remplie, la vente sera résolue et la Propriété redeviendra la propriété de CLC libre de tous liens ou charges qui pourraient être ou sont enregistrés sur l'immeuble. Conséquemment, il est important pour la Société de reprendre ses activités rapidement afin d'être en mesure de remplir cette condition essentielle. Faute de quoi, tous les créanciers hypothécaires ou non perdraient leur surplus prévu au présent Plan.

En septembre 1999, la Société a débuté son processus de vente d'unités de la Propriété auprès d'acheteurs résidentiels. À ce jour, environ 139 unités ont fait l'objet de pré-vente.

Le 9 novembre 2001, Construction Gescor Inc. («Gescor»), a conclu une entente avec Harbourteam relativement aux travaux de construction à être effectués afin de convertir la Propriété en unité de condominium, et ce, pour un montant total d'environ 70 898 000 \$. De

plus, une autre entente visant divers service de gestion de projet de construction a été conclue pour un montant de 2 000 000 \$. Étant donné les problèmes actuels de Harbourteam, Gescor a dû déposer un avis d'intention de faire une proposition le 15 novembre 2002. Le 28 avril 2003, une requête en vue de l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la *LACC* a été déposée par Gescor et cette requête fût accordée.

## **RÉSULTATS FINANCIERS ANTÉRIEURS ET MOTIFS DE L'INSOLVABILITÉ**

Étant donné que la Société n'a livré aucune unité jusqu'à maintenant et que la totalité des coûts liés à la Propriété sont capitalisés, il n'est pas pertinent de présenter les résultats d'opérations de la Société.

La direction attribue les difficultés financières aux facteurs suivants :

- Le 25 avril 2002, la Société a obtenu de la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement («SCHL») une garantie de prêt pour la construction de la Propriété pour un montant maximum de 64 000 000 \$. Cette garantie de prêt était sujette à certaines conditions dont certaines n'étaient pas claires selon la direction.
- Suite à cette entente avec la SCHL, la Société a obtenu de la First National et de Equivest une offre de financement pour un montant respectif de 64 829 250 \$ et de 6 000 000 \$ sujettes à plusieurs conditions notamment, l'obtention de la garantie de prêt de la SCHL et le respect des conditions qui s'y rattachent.
- Suite à la signature de ces ententes, la Société a procédé à plusieurs rencontres et visite de la Propriété afin de respecter les différentes conditions reliées au financement qui devait être respectées avant le 15 octobre 2002. Dans l'éventualité où les conditions n'étaient pas remplies à cette date, les ententes avec la SCHL, First National et Equivest devenaient nulle et sans effet.
- En raison de l'incapacité de la Société de remplir certaines conditions reliées à l'obtention de la garantie de prêt de la SCHL, First National et Equivest n'ont eu d'autres choix que de retirer leurs offres de financement étant donné qu'il s'agissait d'une condition essentielle à leurs financements;
- Par la suite, en raison de l'incapacité de la Société d'acquitter leurs taxes municipales dues à la Ville de Montréal causés par les problèmes de liquidités, une vente pour taxes était prévue pour le 18 novembre 2002. En raison de cet élément et dû également à certaines procédures initiées par certains créanciers hypothécaires, la Société n'a eu d'autres choix que de déposer une requête en vue de l'émission d'une ordonnance initiale en vertu de la *LACC* afin de suspendre ces procédures.

## **PRINCIPALES OPÉRATIONS DEPUIS LE 18 NOVEMBRE 2002**

Depuis l'Ordonnance Initiale, étant donné que Harbourteam n'avait pas de financement, il était difficile pour elle d'acquitter ses obligations actuelles. Conséquemment, la Société a été en



mesure d'obtenir un financement intérimaire d'un investisseur ce qui lui a permis d'acquitter ses obligations actuelles jusqu'au 7 mai 2003 et ce, même s'il y a eu quelquefois des retards dans les paiements courants.

## RELEVÉ ET ÉVALUATION DES ACTIFS

Comme mentionné précédemment, le principal actif de Harbourteam est la Propriété dont la valeur municipale est d'environ 3 166 000 \$. Le Contrôleur a convenu de ne pas mandater un évaluateur agréé afin d'obtenir une évaluation indépendante de la Propriété étant donné les circonstances spéciales entourant le dossier qui rend à toutes fins pratiques l'évaluation inutile. Comme point de départ, on pourrait utiliser la valeur municipale de 3 166 000 \$. Cependant, comme mentionné, plusieurs circonstances peuvent influencer sur la valeur de la Propriété.

Premièrement, si le Plan est rejeté par les créanciers, Harbourteam et Gescor feraient cession de leurs biens. Pour Harbourteam, une faillite signifierait, pour les créances de rang inférieur aux taxes municipales et aux créanciers détenteurs d'hypothèques légales de la construction, une perte totale de leurs créances puisqu'il est peu probable qu'il existe un acquéreur prêt à payer un montant supérieur à 25 300 000 \$ pour couvrir les taxes municipales et les créanciers détenant une hypothèque légale de la construction. Pour Gescor, la possibilité de récupérer une partie de leurs créances dépendrait du résultat de la vente de la Propriété. Pour les deux sociétés, la faillite serait le début d'un long processus pour l'ensemble des créanciers garantis (environ 32) pour faire valoir leurs droits dans la Propriété et collectivement réussir à trouver un acquéreur qui paiera un montant suffisant, déduction faite des frais de réalisation de l'ensemble des créanciers garantis, qui serait plus intéressant que l'arrangement proposé aux créanciers de Harbourteam et de Gescor, et ce, dans un court délai vu la clause résolutoire de CLC.

Pour plus de précision, lors de notre analyse de l'acte de vente entre Harbourteam et CLC, nous avons constaté qu'il existe une clause résolutoire dans le contrat qui oblige Harbourteam à poursuivre la construction de façon diligente afin que la Propriété soit fermée et l'enveloppe terminée avant le 20 octobre 2003. Dans l'éventualité où cette condition n'est pas remplie, la vente sera résolue et la Propriété redeviendra la Propriété de CLC, et ce, en priorité sur toute hypothèque légale ou conventionnelle.

Deuxièmement, plusieurs éléments pourraient décourager un acquéreur éventuel de la Propriété : un titre qui n'est pas clair (taxes municipales impayées, hypothèques du domaine de la construction et hypothèques conventionnelles), un projet dont les promettants-acheteurs actuels auraient perdu plus de 8 800 000 \$, des délais qui seraient importants, les exigences accrues d'un financier vu les problèmes actuels du projet, la renégociation avec CLC et la Société du Vieux Port de Montréal pour obtenir les mêmes droits que Harbourteam pour la construction de la Propriété et la date limite pour respecter les exigences actuelles de CLC relativement à l'enveloppe de la Propriété qui est fixée au 20 octobre 2003.

Finalement, quel intérêt aurait un acquéreur éventuel de faire l'acquisition de la Propriété, sauf celle d'avoir, peut-être, une exclusivité. Il pourrait seulement attendre que CLC redevienne propriétaire de la Propriété. La négociation serait plus simple, moins coûteuse et le problème du titre serait réglé par CLC.

En résumé, selon notre expérience, afin d'acquérir la Propriété, l'acheteur éventuel devra rapidement s'entendre avec les créanciers garantis de Harbourteam, préparer un nouveau plan d'affaires pour convaincre une institution financière ou autres financiers d'octroyer le crédit nécessaire pour financer le projet, et de convaincre le marché que le nouveau projet sera terminé dans un délai raisonnable et sans risque pour les promettants-acheteurs.

Compte tenu de ce qui précède, nous croyons qu'il est peu probable qu'un tiers puisse avoir un intérêt de faire l'acquisition de la Propriété, soit du Syndic de faillite de Harbourteam ou de ses créanciers hypothécaires. De plus, dans le cas contraire, il serait peu probable qu'un tiers puisse mettre un plan pour reprendre la construction de la Propriété afin de respecter plusieurs exigences de CLC relativement à son enveloppe selon le délai prescrit, soit le 20 octobre 2003.

## PASSIF

Les registres de la Société font état d'un passif totalisant environ 53 259 000 \$, réparti ainsi :

|                                                                                                                | <u>(en milliers \$)</u>  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Créanciers garantis                                                                                            |                          |
| Hypothèques conventionnelle                                                                                    | 10,650,000               |
| Hypothèques légales-sous traitant Gescor                                                                       | 7,387,000                |
| Hypothèque légale - Gescor                                                                                     | 25,000,000 <sup>1</sup>  |
| Créances de la Couronne (payable en vertu de l'article<br>224(1.2) de la <i>Loi de l'impôt sur le revenu</i> ) | 0                        |
| Créanciers non garantis                                                                                        |                          |
| Acheteurs unités                                                                                               | 8,850,000                |
| Comptes fournisseurs                                                                                           | 377,000                  |
| Banque de Montreal                                                                                             | <u>995,000</u>           |
|                                                                                                                | <u><u>53,259,000</u></u> |

Note 1: Nous avons indiqué le montant estimé de la réclamation de Gescor et non le montant de l'hypothèque légale enregistrée pour un montant total d'environ 73 600 000 \$.

## **PLAN D'ARRANGEMENT**

Le Plan de la Société prévoit les éléments suivants :

### ***Créanciers garantis – Hypothèque conventionnelle (10 650 000 \$)***

Cette catégorie de créancier recevra un montant total maximum de 1 065 000 \$ au prorata de leurs réclamations. Ce dividende sera versé lorsque le créancier aura soumis la documentation nécessaire à la radiation de l'hypothèque conventionnelle.

### ***Gescor (25 000 000 \$)***

Gescor recevra un montant total de 3 360 962,36 \$ en règlement de leur réclamation totale. Ce dividende sera versé lorsque Gescor aura soumise la documentation nécessaire à la radiation de l'hypothèque légale de Gescor ainsi que tout autre hypothèque légale enregistrée sur la Propriété.

### ***Créanciers garantis – Hypothèque légale (7 387 000 \$)***

Aucun paiement de dividende ne sera effectué au créancier de cette catégorie qui recevront et accepteront en règlement final de leurs réclamations un dividende en vertu du plan d'arrangement de Gescor. Ce dividende dans Gescor sera versé lorsque le créancier aura soumis la documentation nécessaire à la radiation de l'hypothèque légale enregistrée sur la Propriété.

### ***Créanciers non garantis (377 000 \$)***

Cette catégorie de créancier recevra un montant total maximum de 75 485,22 \$ au prorata de leurs réclamations.

### ***Acheteurs d'unités de condominiums (8 850 000 \$)***

Les créanciers incluent dans cette catégorie se feront livrer leurs unités de condominiums en conformité avec le contrat d'achat entre Harbourteam et l'acheteur, sauf pour les intérêts, dommages et pénalités, et la Société reconnaîtra tout dépôt effectué lors de l'achat de l'unité de condominiums et les promettants-acheteurs renonceront à recevoir tous montants pour intérêts, dommages et pénalités. Cependant, la livraison des unités de condominiums sera prolongée jusqu'au 4 septembre 2004.

### ***Banque de Montréal (995 000 \$)***

La Banque de Montréal recevra un montant équivalent à 10% de leur réclamation en règlement de leur réclamation totale.

### ***Honoraires du Contrôleur et honoraires légaux***

En ce qui concerne la rémunération et les débours du Contrôleur et du procureur de la Société, ceux-ci doivent être payés dans le cours normal des affaires par la Société et ne devraient pas être acquittés à même les fonds disponibles pour les catégories de créanciers susmentionnés. Cependant, dans l'éventualité où ces sommes ne seraient pas acquittées dans le cours normal des affaires, le Plan prévoit que ces sommes seront acquittées en priorité sur toute autre distribution qui est prévue pour les différentes catégories de créanciers.

Par conséquent, dans l'éventualité où un solde resterait impayé pour les honoraires et débours du Contrôleur et du procureur de la Société en date de la distribution du dividende, ceci viendrait réduire les montants disponibles et diminuerait ainsi le dividende aux différentes catégories de créanciers.

En ce qui concerne la réclamation de la couronne payable en vertu de l'article 18.2(1) de la LACC, elle sera acquittée en totalité dans les six mois suivant l'homologation du Plan par le tribunal.

Le Plan prévoit que le Contrôleur et la Société décideront d'une date limite pour la production des réclamations (la «**Date Limite**») avant laquelle, ils inviteront les créanciers à produire les réclamations, à défaut de quoi ils ne pourront produire de réclamations, ils ne pourront recevoir aucune part d'une distribution faite conformément au Plan et la réclamation qu'ils avaient ou auraient pu avoir contre Harbourteam sera éteinte et prescrite à toutes fins que ce soit. La Date Limite est le 6 juin 2003.

Le Plan énonce que la distribution aux créanciers surviendra dès que certaines conditions seront remplies (article 7 du Plan). Selon les prévisions actuelles, si les créanciers approuvent le Plan, la Société demandera au tribunal de l'homologuer le ou vers le 2 juin 2003. La distribution de dividendes devrait ainsi avoir lieu au début de juillet 2003.

Ce qui précède n'est qu'un aperçu des principales mesures proposées pour régler les dettes, et les créanciers sont invités à revoir attentivement le Plan pour évaluer eux-mêmes ses dispositions et ses effets sur leur réclamation à l'égard de la Société ou sur leurs contrats avec elle.

## **ANALYSE DES OPTIONS**

### **Acceptation du Plan**

Si le Plan est accepté par les créanciers et homologué par le tribunal, les créanciers qui auront déposé une preuve de réclamation avant la Date Limite de Réclamation recevront un dividende se situant entre environ 10 % et 20 %, et ce, dépendant dans quelle catégorie de créanciers ils se situent.

### **Rejet du Plan**

Comme mentionné auparavant, si le Plan est rejeté, la Société déposera probablement une cession de ses biens en vertu des dispositions de la *LFI*. Dans un tel cas, il n'y aura plus de

suspension de procédures accordée en vertu de la LACC, ce qui signifie que les détenteurs d'hypothèques légales exerceront leurs recours hypothécaires.

Par conséquent, ceci signifierait pour les créances de rang inférieur aux taxes municipales et aux créanciers détenteurs d'hypothèques légales, de la construction une perte totale de leurs créances puisqu'il est peu probable qu'il existe un acquéreur prêt à payer un montant supérieur à 25 300 000 \$ pour couvrir les taxes municipales et les créanciers détenant une hypothèque légale de la construction.

En ce qui concerne les créanciers détenant une hypothèque légale de la construction, ceux-ci pourraient exercer leurs recours hypothécaires en vertu de leurs hypothèques légales respectives. Essentiellement, Gescor ainsi que les autres créanciers ayant enregistré une hypothèque légale (dont la majorité sont des créanciers de Gescor) auront à séparer le produit de réalisation sur la vente de la Propriété au prorata de leurs hypothèques légales et ce, en fonction des montants réels de leurs réclamations.

Comme mentionné précédemment dans ce rapport, les détenteurs d'hypothèques légales devront se partager la somme de 3 360 962,36 \$ payée à Gescor, et ce, avec l'ensemble des créanciers non garantis de Gescor qui n'ont pas enregistré d'hypothèque légale sur la Propriété. Dans l'analyse du Plan, en plus de tenir compte des éléments mentionnés dans la section relevé et évaluation des actifs (voir page 4), il faut prendre en considération les éléments suivants :

- Il y a une clause résolutoire dans l'acte de vente qui pourrait permettre à CLC de reprendre la possession de la Propriété dans l'éventualité où les conditions décrites précédemment ne sont pas remplies pour le 20 octobre 2003;
- Il y aura de nombreux retards qui seront causés par les nombreuses procédures légales entourant les recours hypothécaires en vertu des hypothèques légales ce qui rendra impossible le respect des conditions de CLC en vertu de la clause résolutoire;
- Frais liés à la vente de la propriété et retards causés par la recherche d'un nouvel acheteur qui devra négocier une entente avec de nombreux intervenants notamment, CLC et la Société du Vieux-Port de Montréal et une institution financière pour financer le nouveau projet.

Ainsi, si le Plan n'est pas accepté par les créanciers détenant une hypothèque légale, la Société ne sera pas en mesure de terminer les travaux nécessaires aux respects des conditions de CLC et, par conséquent, la Propriété redeviendra la propriété de CLC le 20 octobre 2003, ce qui signifierait une valeur de réalisation nulle pour les détenteurs d'hypothèques légales.

## RECOMMANDATION

Nous sommes d'avis que le Plan est raisonnable et recommandons son acceptation par l'ensemble des catégories de créanciers.



FAIT À MONTRÉAL, ce 20<sup>e</sup> jour de mai 2003.

ERNST & YOUNG INC.

Contrôleur

[REDACTED] CA, CIRP

