

BUREAU DES RÉGISSEURS
Régie du bâtiment du Québec

Dossier(s) : 2023-20-010 et 2023-10-026

Licence(s) : 5762-4801 et S.O.

Date : 30 août 2023

DEVANT : Me Gilles Mignault, régisseur

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

REQUÉRANTE

c.

CONSTRUCTIONS ALLIANCE 2016 INC.

et

LES CONSTRUCTIONS KJP INC.

INTIMÉES

DÉCISION

[1] Le 8 février 2023, le Bureau des régisseurs (**Bureau**) convoque l'entreprise Constructions Alliance 2016 inc. (**Alliance**) à une audience à être tenue les 19, 20 et 21 juin 2023. L'entreprise Les Constructions KJP inc. (**KJP**) est, pour sa part, convoquée le 31 mars 2023.

[2] Des avis d'intention rédigés par la Direction des affaires juridiques (**Direction**) de la Régie du bâtiment du Québec (**Régie**) sont joints à ces convocations.

[3] Celui d'Alliance est modifié le 8 juin 2023 et lui reproche :

- De ne pas se conformer à une ordonnance délivrée en vertu de l'article 124.1 de la *Loi sur le bâtiment* (**Loi**)¹;
- À elle et ses dirigeants, soit messieurs Éric Bellefeuille (**Bellefeuille**) et Ghislain Carrier (**Carrier**), de ne pouvoir établir que le maintien de la licence est d'intérêt public en raison de :
 - o La mauvaise qualité de travaux de construction, les vices de construction, les malfaçons et le service après-vente déficient;
 - o L'irrespect des décisions rendues par la Garantie de construction résidentielle (**GCR**).
- D'avoir omis de transmettre à l'administrateur du plan de garantie plusieurs copies de contrats de garanties et d'acomptes versés;
- De n'avoir pas payé plusieurs de ses créanciers;
 - o D'avoir un solde impayé à la Commission de la construction du Québec (**CCQ**) au montant de 47 893,80 \$;
 - o D'avoir un solde impayé à la GCR au montant de 227 680,76 \$;
- De ne pas avoir transmis à la Régie sa liste de prêteurs privés.

[4] L'avis d'intention concernant KJP est amendé de consentement le 20 juin 2023 et reproche à ses dirigeants, Bellefeuille et Carrier, les motifs mentionnés précédemment.

[5] La preuve est commune aux deux dossiers.

L'ANALYSE

1) L'émission d'une ordonnance de suspension des travaux par la Régie et son irrespect

[6] Bellefeuille a auparavant été représentant en alimentation et banquier, avant de poursuivre sa carrière comme consultant en financement en 2014. Il affirme dans son témoignage avoir plus de 30 années d'expérience dans le service à la clientèle.

[7] Par son travail, il rencontre Carrier, qui lui a toujours travaillé dans le domaine de la construction.

¹ RLRQ, c. B-1.1.

[8] En 2016, Bellefeuille et Carrier décident d'immatriculer Alliance². Bellefeuille est son président, alors que Carrier est son vice-président et secrétaire³.

[9] Le 6 novembre 2018, la Régie reçoit d'Alliance une demande de délivrance de licence. Ses actionnaires sont Bellefeuille (50 %) et Carrier (50 %). Les deux veulent être répondants : Bellefeuille pour le volet administration et Carrier pour les volets gestion de la sécurité, gestion de projets et exécution des travaux.

[10] Dans le formulaire, Carrier déclare avoir fait une faillite personnelle (28 octobre 2013), avoir été dirigeant d'une entreprise ayant déclaré une faillite dans les 3 ans (Constructions G. Carrier inc.) et avoir été dirigeant d'une société dans les 12 mois précédant sa cessation d'activités⁴.

[11] Le 15 mai 2019, la Régie délivre la licence demandée⁵.

[12] Le 12 juin 2019, la Régie reçoit d'Alliance une demande de modification de licence afin d'ajouter la sous-catégorie 1.1.1 à sa licence⁶. Elle l'accepte.

[13] Le 24 septembre 2019, la GCR, soit l'administrateur du plan de garantie, accrédite Alliance en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Règlement)*⁷.

[14] L'accréditation à un plan de garantie est obligatoire pour l'exécution des travaux de construction visés par les sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2, soit les maisons unifamiliales neuves et différents types de bâtiments multifamiliaux neufs, incluant certains types de condos⁸. Il s'agit d'une garantie financière pour les clients.

[15] Au moment de son adhésion au plan, la GCR exige d'Alliance la souscription d'une caution au montant de 125 000 \$⁹.

[16] Le montant de la caution à souscrire est établi selon une grille prévue à cette fin¹⁰. Compte tenu des circonstances, il peut être appelé à varier dans le temps, tout comme ce fut le cas en l'espèce¹¹.

[17] Le 20 août 2020, la GCR demande à Alliance d'hausser le montant de sa caution d'une somme de 100 000 \$ en raison de l'état peu reluisant de ses résultats financiers.

² Du 9 février 2016 au 26 juin 2018, l'entreprise utilise aussi le nom de Gestion Alliance 2016 inc (RBQ-1, p. 12).

³ RBQ-1.

⁴ RBQ-2, p. 17 et ss.

⁵ *Id.*, p. 13.

⁶ *Id.*, p. 30 et ss.

⁷ RLRQ, c. B-1.1, r. 8.

⁸ Article 2 du Règlement.

⁹ Témoignage de monsieur Denis Lefebvre.

¹⁰ D-2.

¹¹ Témoignage de Serge Fortin et de Éric Bellefeuille.

[18] Monsieur Pommet, un investisseur privé, est sollicité. Il accepte et Desjardins dépose une lettre de garantie.

[19] D'autres garanties seront éventuellement réclamées d'Alliance afin d'éviter d'hausser davantage le déficit entre le montant de la garantie et celui des réclamations prévisibles.

[20] Le 23 août 2022, la GCR informe par écrit Alliance de l'annulation de son adhésion au plan de garantie¹².

[21] Le 24 août 2022, la Régie envoie un préavis de décision défavorable à Alliance l'avisant de son intention de lui retirer la sous-catégorie 1.1.1 de sa licence en raison de l'annulation de son adhésion au plan de garantie¹³.

[22] Le 12 septembre 2022, la Régie retire cette sous-catégorie de la licence d'Alliance¹⁴.

[23] Le 30 septembre 2022, le Service de la vérification de la Régie reçoit le mandat de « conduire une vérification sur des chantiers de construction de résidences neuves et dont l'entrepreneur général s'est vu retirer la sous-catégorie 1.1.1 nécessaire pour exécuter les travaux¹⁵ ».

[24] Le 4 octobre 2022, les inspecteurs de la Régie constatent que malgré la perte de sa sous-catégorie et de son adhésion au plan de garantie, Alliance a exécuté des travaux de construction sur des bâtiments résidentiels neufs au niveau de 11 chantiers¹⁶ :

[...] À l'arrivée de Serge Fortin (GCR) nous expliquons notre dossier et M. Éric Bellefeuille n'est pas d'accord avec la suspension de sa licence. Il mentionne avoir l'accréditation et que comme les bâtiments sont en construction, il aurait droit de les terminer.

M. Fortin (GCR) lui explique que l'accréditation n'est plus valide car il n'a pas respecté les demandes de mise de fonds nécessaires. Il y aurait beaucoup d'hypothèques légales sur la plus part[sic] des projets de la cie Alliance 2016 inc. Nous avons clarifié les demandes de la GCR et les impacts sur sa licence RBQ. [...] Il [Bellefeuille] est furieux et décide d'aller à son bureau afin d'envoyer les documents à la GCR pour ravoir son accréditation.

Nous avons fait le tour des chantiers et nous avons pu constater l'évolution des différents projets. Certains seraient rendus en processus de vente.

¹² RBQ-3.

¹³ RBQ-4.

¹⁴ RBQ-4, p. 52 et RBQ-B.18, p.157 et ss.

¹⁵ Un premier rapport du service sera daté du 22 novembre 2022 (RBQ-A) et un second, le 9 mai 2023 (RBQ-B).

¹⁶ RBQ-5, telle quelle.

[...] plusieurs voisins sont venus nous rencontrer afin de comprendre la situation. Certains auraient reçus des hypothèques légales alors qu'ils sont propriétaires. Ils sont furieux et des altercations avec Ghislain Carrier surviennent. [...] Les résidents du 1025 Charivari sont aussi venus me rencontrer. Ils sont en attente de passer chez le notaire mais habitent le bâtiment en attendant. (Duplex) Ils auraient payés[sic] et réglés certaines factures des entrepreneurs (sous-traitants) de l'entrepreneur Alliance 2016 inc.

[Reproduit tel quel]

[25] Le 6 octobre 2022, la Régie envoie à Alliance un avis préalable à l'émission d'une ordonnance de suspension de travaux concernant 11 chantiers puisque l'entreprise ne détient pas la licence appropriée pour les effectuer¹⁷.

[26] Le 11 octobre 2022, la Régie confirme à Bellefeuille qu'Alliance n'est plus qualifiée pour faire les travaux visés par les sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2. Elle lui répond aussi que l'enregistrement d'un contrat ne constitue pas une accréditation au plan de garantie et que l'avis préalable demeure en vigueur¹⁸.

[27] Le 12 octobre 2022, Alliance réplique en déclarant abusive et déraisonnable la demande d'augmentation de caution de la GCR, tout en réservant ses recours¹⁹.

[28] Le 18 octobre 2022, la Régie émet une ordonnance de suspension des travaux en vertu du premier alinéa de l'article 124.1 de la Loi²⁰ :

124.1. *La Régie peut ordonner la suspension des travaux de construction lorsque la personne qui les exécute ou les fait exécuter n'est pas titulaire d'une licence ou si celle-ci n'a pas la catégorie ou la sous-catégorie appropriée.*

Les travaux ne peuvent reprendre avant que la Régie ne l'ait autorisé.

[29] Le même jour, monsieur Cantin, analyste au service de la vérification de la Régie, appose des affiches aux 11 chantiers, afin d'aviser de la suspension des travaux²¹.

[30] Le 19 octobre 2022, la GCR envoie une lettre d'intention afin de permettre à Alliance de procéder aux travaux de parachèvement et de corrections des bâtiments pour ces 11 chantiers à la condition du respect des conditions y sont mentionnées²².

¹⁷ RBQ-6, p. 56. Il s'agit des chantiers du 314 Philippe Grenier, 1193 Calicot, 1015 Charivari, 1173 Calicot, 1163 Calicot, 1183 Calicot, 1203 Calicot, 1213 Calicot, 1025 Charivari, 1388 de Carbourg et 1400 de Carbourg.

¹⁸ RBQ-7, p. 60 et ss.

¹⁹ RBQ-7, p. 63.

²⁰ RBQ-8, p. 66 et ss.

²¹ RBQ-9.

²² RBQ-10, p. 76 et ss.

[31] Ce même jour²³, Alliance dépose un avis d'intention de faire une proposition commerciale. Son passif s'élève à 4 245 017 \$²⁴.

[32] Le 20 octobre 2022, l'ordonnance d'arrêt des travaux est signifiée à Alliance²⁵.

[33] Le 26 octobre 2022, Cantin visite les 11 chantiers. Il remarque que les affiches avisant de la suspension des travaux ont été enlevées et que des travaux de construction ont été effectués²⁶.

[34] Il appose de nouvelles affiches.

[35] Le 31 octobre 2022, la GCR révoque sa lettre d'intention adressée à Alliance le 19 octobre dernier en raison du non-respect de ses conditions²⁷.

[36] Le 1^{er} novembre 2022, madame Gilbert écrit à Cantin que depuis le 18 octobre 2022, Alliance a fait chez elle les escaliers en béton ainsi que le décoffrage²⁸.

[37] L'avis d'intention reproche à Alliance d'avoir effectué des travaux de construction de bâtiments résidentiels neufs aux 11 chantiers visés par l'ordonnance de suspension des travaux alors que celle-ci était en vigueur.

[38] Cette preuve est constatée par l'enquêteur Cantin qui, le 26 octobre 2022, lors de sa visite de ces 11 chantiers, a vu que des perrons et des marches en béton avaient été coulés.

[39] Cette preuve est aussi corroborée par le témoignage et un écrit de madame Stéphanie Gilbert²⁹.

[40] Pour sa part, Carrier ne nie pas lors de son témoignage que ces travaux ont été effectués après l'ordonnance, mais tente de les justifier en expliquant que les contrats avaient déjà été donnés bien avant celle-ci et qu'ils ont été faits dans le but d'assurer la sécurité des gens.

[41] Le cas échéant, la Direction se demande pourquoi Alliance n'a pas demandé à la Régie de lever l'ordonnance afin de les effectuer?

[42] Et le Bureau de conclure au bien-fondé de cette question.

[43] La preuve établit donc que des travaux ont été exécutés alors qu'une ordonnance les interdisant était en vigueur.

²³ À la suite d'une recherche au Bureau du surintendant des faillites (**BSF**).

²⁴ RBQ-39.

²⁵ RBQ-11, p. 80.

²⁶ RBQ-12.

²⁷ RBQ-13.

²⁸ RBQ-14.

²⁹ *Id.*

[44] L'intervention du Bureau est justifiée.

2) Les bonnes mœurs, la compétence et la probité

[45] La Direction soumet qu'Alliance et ses dirigeants, Bellefeuille et Carrier, ne peuvent établir être de bonnes mœurs et pouvoir exercer avec compétence et probité leurs activités d'entrepreneur compte tenu de comportements antérieurs.

[46] Elle s'appuie sur l'article 62.0.1 de la Loi :

62.0.1 *La Régie peut refuser de délivrer une licence lorsque la délivrance est contraire à l'intérêt public, notamment parce que la personne ou, dans le cas d'une société ou d'une personne morale, elle-même ou l'un de ses dirigeants est incapable d'établir qu'il est de bonnes mœurs et qu'il peut exercer avec compétence et probité ses activités d'entrepreneur compte tenu de comportements antérieurs.*

[...]

[47] Selon cet article, une fois les manquements prouvés, il revient à l'entrepreneur et/ou à l'un de ses dirigeants d'établir être probe, de bonnes mœurs et compétent. En somme, démontrer que la délivrance ou que le maintien de la licence n'est pas contraire à l'intérêt public.

[48] À défaut, le Bureau peut annuler ou suspendre la licence ou refuser la délivrance de celle demandée.

[49] La probité n'étant pas définie à la Loi, le Bureau s'en remet à la définition du Dictionnaire Larousse en ligne : « Qualité de quelqu'un qui observe parfaitement les règles morales, qui respecte scrupuleusement ses devoirs, les règlements, etc.³⁰ ».

[50] Dans l'affaire *Marvin Baker*³¹, le Bureau traite des bonnes mœurs :

[253] La loi sur le bâtiment n'offre pas de définition de bonnes mœurs. Dans le langage courant elles sont définies comme étant l'ensemble des règles imposées par la morale sociale, les coutumes et usages communs à une société, un peuple, une époque, alors que la probité est l'observance des règles de la morale sociale et des devoirs imposés par l'honnêteté et la justice.

[Renvoi omis]

[51] Dans la présente section, les reproches de la Direction peuvent se diviser sous quatre volets :

- les travaux de construction d'Alliance sont de qualité insuffisante, car présentant des vices de construction et des malfaçons;

³⁰ Dictionnaire Larousse en ligne.

³¹ *Régie du bâtiment du Québec c. Marvin Baker Enr.*, 2014 CanLII 38448 (QC RBQ).

- Alliance a fait défaut de respecter des décisions rendues par la GCR;
- Alliance a omis de transmettre à l'administrateur du plan de garantie plusieurs copies de contrats de garanties et d'acomptes versés;
- Alliance n'a pas payé plusieurs de ses créanciers.

a) La qualité des travaux

[52] En ce qui concerne la qualité des travaux, les vices de construction et les malfaçons, la preuve de la Direction est composée des formulaires de dénonciation ainsi que des décisions de la GCR accueillant les réclamations et ordonnant à Alliance de régler les points fondés³².

[53] Sur cet aspect des reproches formulés à l'endroit d'Alliance, le Bureau a écouté le témoignage de madame Rosalie Dubé :

- *Le 11 février 2021, un contrat est signé pour l'achat d'une propriété livrable le 1^{er} juin 2021³³. Un acompte au montant de 6 000 \$ est versé.*
- *La livraison s'effectue à la fin du mois de juin. La construction de la maison n'est pas encore terminée.*
- *Le 4 octobre 2021, madame Dubé et monsieur Marquis transmettent une dénonciation à Alliance et en envoient une copie à l'Administrateur de plan de garantie.*
- *Le 25 novembre 2021, cette dénonciation est suivie d'une réclamation auprès de l'administrateur.*
- *Le 18 janvier 2022, le conciliateur visite la maison. Carrier est présent.*
- *Le 2 mars 2022, l'administrateur rend une décision par laquelle il reconnaît que le point 1 des non-conformités a fait l'objet d'une entente entre Alliance et les bénéficiaires mais ordonne à Alliance de régler les autres 10 points retenus et ce, avant le 1^{er} mai 2022³⁴.*
- *Le 13 juillet 2023, l'Administrateur rend une seconde décision à la suite du défaut d'Alliance de respecter une entente intervenue entre elle et madame Dubé. Elle lui ordonne de régler ce nouveau point, et ce, avant le 26 août 2022³⁵.*
- *Les travaux exigés ont été ou seront effectués par une tierce entreprise³⁶.*

³² RBQ-17 à RBQ-25; RBQ-37 et RBQ-B.19.

³³ RBQ-43.

³⁴ RBQ-23, p. 1004.

³⁵ *Id.*, p. 1026.

³⁶ Témoignage de madame Dubé.

[54] Puis, celui de madame Karolane Alain-Gagnon :

- *Le contrat de vente intervient le 22 avril 2021 prévoyant la livraison de la maison au 1^{er} juillet 2021. Les bénéficiaires du plan de garantie, madame Alain-Gagnon et monsieur Sévigny, envoient deux dénonciations à Alliance, la première le 2 décembre 2021 et la seconde, le 4 janvier 2022. Ils en transmettent des copies à l'Administrateur.*
- *La visite des lieux s'effectue le 15 février 2022. Carrier est présent.*
- *La décision de l'Administrateur retient les 16 premiers points de la réclamation et ordonne à Alliance de les régler avant le 15 juillet 2022. Elle rejette toutefois les points 19 à 22, convient de revoir les points 17 et 18 et décide de ne pas intervenir à l'égard du point 23³⁷.*
- *Le 8 juillet 2022, l'Administrateur rend une deuxième décision concernant le point 18 et ordonne à Alliance de le régler avant le 15 septembre 2022³⁸.*

[55] Dans une plainte que les bénéficiaires Alain-Gagnon et Sévigny envoient à la Régie, ils écrivent³⁹ :

L'entrepreneur a construit notre maison avec plusieurs malfaçons. Nous avons été en recours avec la GCR. L'entrepreneur a été contacté à plusieurs reprises pour qu'il puisse venir effectuer les travaux correctifs. Il ne s'est jamais présenté. Nous avons ouvert un dossier à la GCR. Il s'est présenté à la première rencontre avec la GCR et s'est engagé à venir reprendre les travaux, ce qu'il n'a jamais fait. Par la suite, nous avons dû finaliser les travaux avec la GCR pour avoir droit à nos correctifs.

[...] quelques rénovations ont dû être entamées et nous avons dû quitter la résidence pour 3 semaines. Pendant les travaux, le nouvel entrepreneur embaucher pour la reprise des travaux a trouvé des malfaçons suite à l'ouverture des murs et du plafond de l'étage du rez-de-chaussée.

[...]

De plus, le revêtement extérieur n'est pas installé adéquatement et nous devons le faire reprendre en totalité. La GCR craint que lorsqu'ils retireront le revêtement extérieur, ils trouveront des malfaçons également sur la structure du bâtiment.

[...]

Plus que nous avançons dans le processus, plus que nous constatons des malfaçons importantes. Ce n'est pas normal qu'un entrepreneur puisse continuer à construire des maisons quand la base n'est pas acquise.

[Reproduit tel quel]

³⁷ RBQ-24, p. 1072.

³⁸ *Id.*, p. 1093.

³⁹ RBQ-B.1, p. 10 et 11.

[56] Finalement, madame Stéphanie Gilbert est entendue lors de l'audience⁴⁰ :

- *En avril 2022, madame, enceinte, et son conjoint achètent une maison d'Alliance devant leur être livrée le 1^{er} juillet.*
- *Elle ne le sera qu'en octobre et encore là, des travaux devront y être effectués, car il y a des troubles électriques, un revêtement extérieur à terminer, un robinet de la douche à rendre fonctionnel et des manquements au niveau de la céramique.*
- *Carrier s'engage à terminer le tout au plus tard au courant du mois de décembre.*
- *Au mois de septembre, le couple essaie de « faire notarié » leur achat mais n'y parvient pas.*
- *D'une part, Alliance vient de se voir retirer son adhésion au plan de garantie et la Régie a retiré de sa licence les sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2. Elle ne peut plus ni construire ni vendre des bâtiments résidentiels neufs.*
- *D'autre part, Alliance vient de déposer une proposition commerciale.*
- *Le notaire ne peut donc plus procéder.*
- *Mais ce n'est pas tout.*
- *En effet, en effectuant des recherches, madame Gilbert découvre que Alliance a construit ce bâtiment sans avoir obtenu un permis de la municipalité.*
- *Cette situation perdure.*
- *Qui plus est, la GCR refuse la demande de madame et de son conjoint de prendre en charge ce dossier puisque Alliance n'est ni accréditée ni propriétaire de ce bâtiment.*
- *En février 2023, le couple apprend qu'un créancier privé vient de récupérer ce bâtiment.*
- *Le couple doit déménager.*
- *Il a tout perdu.*

[57] La preuve présentée par la Régie ne laisse subsister aucun doute quant à l'importance des vices de construction, des malfaçons et du piètre service après-vente offert par Alliance.

[58] Cette situation est inacceptable sachant que la Loi prévoit des règles contraignantes à respecter concernant notamment la délivrance, la suspension, l'annulation ou le renouvellement d'une licence d'entrepreneur de construction.

⁴⁰ Paraphrase du témoignage de madame Gilbert.

[59] D'ailleurs, le premier article de la Loi stipule qu'elle a pour objets :

[...]

1° D'assurer la qualité des travaux de construction d'un bâtiment [...]

[60] Les attentes des clients quant à la qualité des travaux, le respect du contrat et les garanties contractuelles sont bien légitimes.

[61] Selon le Bureau, la qualité des travaux doit se retrouver au cœur même de l'obligation de compétence des entrepreneurs codifiés à l'article 62.0.1 de la Loi.

[62] Dans l'affaire *9186-6947 Québec inc.*⁴¹, le Bureau écrit :

[134] Le public est en droit de s'attendre à ce que les travaux dûment payés soient exécutés selon les règles de l'art et dans le respect du contrat négocié de bonne foi.

[135] Si des défauts ou malfaçons surviennent, ils doivent être corrigés afin de répondre aux standards de qualité, et ce, sans que le client n'ait à déboursier de somme supplémentaire.

[63] À l'évidence, tel n'était pas le cas pour Alliance.

[64] Le nombre de dénonciations et de réclamations transmises à la GCR, en sus des témoignages de mesdames Dubé, Alain-Gagnon et Gilbert, en sont des preuves irréversibles.

[65] L'intervention du Bureau est justifiée.

b) Le non-respect des décisions de la GCR

[66] En ce qui concerne le défaut d'Alliance de respecter des décisions rendues par la GCR, la preuve établit que sur 32 formulaires de dénonciation reçus, elle a rendu une quinzaine de décisions suivant les dispositions du Règlement⁴².

[67] Les clients mécontents à la base de ces décisions ont dénoncé à la GCR la qualité insatisfaisante des travaux effectués par Alliance notamment en raison de la présence de vices de construction, de malfaçons et/ou d'un service après-vente déficient⁴³.

⁴¹ *Régie du bâtiment du Québec c. 9186-6947 Québec inc. (Construction et rénovation Sar-Cor/Construction CSI)*, 2015 CanLII 6032 (QC RBQ).

⁴² RBQ-A, p. 6; RBQ-17 à RBQ-28 et RBQ-B.19, pp.171, 224, 252, 306, 330, 380 et 442.

⁴³ Notamment les dénonciations concernant des travaux faits au 1188 Charmilles (RBQ-29), 1249 des Calèches (RBQ-30), 1239 des Calèches (RBQ-31), 107 des Matricaires (RBQ-32), 1034 du Charivari (RBQ-33), au 1014 du Charivari (RBQ-34), 1044 du Charivari (RBQ-35) et 1025 du Charivari (RBQ-37).

[68] Parmi les décisions rendues, mentionnons notamment celles concernant le 1184 des Charmilles⁴⁴, 1182 des Charmilles⁴⁵, 1178 des Charmilles⁴⁶, 105 des Matricaires⁴⁷, 63 des Bruyères⁴⁸, 61 des Bruyères⁴⁹, 109 des Matricaires⁵⁰, 113 du Matricaires⁵¹, 117 des Matricaires⁵² et 115 des Matricaires⁵³.

[69] Sauf en ce qui concerne le 1182 des Charmilles, la GCR a confié à des tiers l'exécution des travaux requis suite aux décisions rendues.

[70] La Loi est d'ordre public. Elle a pour objectif d'assurer la qualité des travaux de construction d'un bâtiment, la sécurité du public qui y accède, ainsi que la qualification professionnelle des entrepreneurs.

[71] Selon le Règlement, toute personne qui désire devenir entrepreneur en bâtiment résidentiel neuf doit obligatoirement adhérer à un plan de garantie. Ce règlement est lui aussi d'ordre public⁵⁴.

[72] L'obligation d'Alliance consiste à fournir une habitation qui respecte les règles de l'art en semblable matière.

[73] La preuve démontre qu'elle a manqué à ses obligations si bien que plusieurs acheteurs ont dû formuler une demande au plan de garantie.

[74] Il s'agit ici d'un manque de compétence qui se traduit inévitablement par un manque de confiance.

[75] Cette confiance, le législateur l'exige.

[76] À cette fin, la Loi prévoit que le Bureau peut annuler ou suspendre une licence lorsque le comportement de son titulaire est tel que le public ne peut plus avoir confiance en un service de qualité.

[77] Tout comme ce fut le cas en l'espèce.

[78] L'intervention du Bureau est justifiée.

⁴⁴ RBQ-17.

⁴⁵ RBQ-18.

⁴⁶ RBQ-19.

⁴⁷ RBQ-20.

⁴⁸ RBQ-21.

⁴⁹ RBQ-22.

⁵⁰ RBQ-25.

⁵¹ RBQ-26.

⁵² RBQ-27.

⁵³ RBQ-28.

⁵⁴ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA).

c) Ne pas avoir transmis à l'administrateur des copies des contrats de garanties et d'acomptes versés

[79] La Direction reproche à Alliance de ne pas avoir transmis à la GCR plusieurs copies de contrats de garanties et d'acomptes versés suite à l'achat d'un bâtiment résidentiel neuf tel que le prévoit le Règlement⁵⁵.

[80] En effet, avant de perdre son accréditation auprès de la GCR, Alliance a omis de lui transmettre à huit reprises les copies de contrats de garantie et les attestations d'acomptes perçues⁵⁶.

[81] Les reproches de la Direction se fondent sur les dispositions de l'article 137 et de l'Annexe II du Règlement :

137. L'entrepreneur doit remettre au bénéficiaire un double du contrat de garantie dûment signé et en transmettre une copie à l'administrateur.

[...]

ANNEXE II

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage :

[...]

8° à dénoncer à l'administrateur, sur la formule fournie par celui-ci, dès que versés, tous et chacun des acomptes qui lui sont remis relativement à l'achat de tout bâtiment visé;

[82] Le 11 novembre 2022, monsieur Fortin, enquêteur à la GCR, envoie un courriel à monsieur Ouellet, coordonnateur au service de la vérification de la Régie, détaillant la liste des projets pour lesquels Alliance n'a pas transmis les contrats et les attestations des acomptes perçus avant la perte de son accréditation auprès de la GCR et du retrait de la sous-catégorie 1.1.1 de sa licence par la Régie⁵⁷ :

Les 1163, 1183, 1203 et 1213 de la rue Calicot. Ces 4 projets furent fermés suite à la perte de l'accréditation puisque nous n'avons aucun contrat dans tous ces projets. Seulement dans les projets des 1173 et 1193 Calicot que l'entrepreneur avait soumis les contrats tel que le prévoit le Règlement.

Les contrats pour les 1388 et 1400 Cabourg n'avaient pas été transmis par l'entrepreneur non plus. Il en va de même pour les 1015 et 1025 Charivari. De plus dans le cas du 1025, l'entrepreneur a fait signer une préreception aux bénéficiaires après la perte de son accréditation et du retrait des sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2.

⁵⁵ RLRQ, c. B-1.1, r. 8.

⁵⁶ RBQ-38.

⁵⁷ RBQ-38.

Un total de 8 projets, dont les contrats, n'avaient pas été transmis à l'administrateur et l'entrepreneur avait pris des acomptes dans ces projets pour lesquels ils n'avaient pas transmis les attestations d'acomptes pour en informer l'administrateur.

[83] La preuve est claire et justifie l'intervention du Bureau.

d) Le défaut de payer ses créanciers

[84] Les avis d'intention reprochent à Alliance de ne pas avoir payé plusieurs de ses créanciers.

[85] Plusieurs d'entre eux ont recouru à l'enregistrement d'une hypothèque légale afin de protéger leurs créances.

[86] La plupart du temps, elles sont l'œuvre de sous-traitants ayant réalisé des travaux pour lesquels ils n'ont pas été payés⁵⁸.

[87] Depuis, la preuve établit que les hypothèques légales ont été payées⁵⁹.

[88] Le 11 mai 2023, la CCQ informe la Régie qu'en date du dépôt de sa proposition commerciale, Alliance leur devait une somme de 42 325,52 \$ et que depuis, cette somme a augmenté de 5 568,28 \$⁶⁰.

[89] Le 24 avril 2023, une recherche à la GCR indique qu'Alliance leur doit une somme de 227 680,76 \$ consistant en des remboursements d'enregistrement, frais de retard d'enregistrement, en vices et malfaçons apparentes ou non et en intérêts⁶¹.

[90] En ce qui a trait au non-paiement des dettes, il faut également se souvenir qu'Alliance a déposé une première proposition commerciale, le 19 octobre 2022, dont le passif atteignait plus de quatre millions de dollars⁶² ainsi qu'une seconde, le 19 avril 2023, avec un passif de 3 430 290 \$⁶³.

[91] Dans l'affaire 9257-2486 *Québec inc.*⁶⁴, le Bureau écrit :

[90] *Le dictionnaire Le Petit Robert définit la confiance :*

Espérance ferme, assurance de celui, celle qui se fie à qqn ou à qqch. [...] rassurer [...] fiable [...]. Sentiment de sécurité dans le public. [...]

⁵⁸ RBQ-16.

⁵⁹ D-6.

⁶⁰ RBQ-B.17.

⁶¹ RBQ-B.14.

⁶² RBQ-39.

⁶³ RBQ-B.9.

⁶⁴ *Régie du bâtiment du Québec c. 9257-2486 Québec inc.*, 2014 CanLII 53787 (QC RBQ).

[92] Avoir confiance en quelqu'un, en quelque chose, c'est éprouver un sentiment de sécurité, d'assurance envers cette personne, envers cette entreprise. C'est pouvoir croire, être crédule, compter sur, c'est quelqu'un sur qui on peut se fier.

[93] Le contraire de la confiance, c'est la méfiance, l'anxiété, la crainte, le doute et la suspicion.

[94] Dans l'affaire *Couvreur J.M.*⁶⁵, il peut être lu :

[85] *C'est donc l'ensemble des manquements dont preuve a été faite, qui me permet de conclure que le titulaire de la licence ne se mérite plus la confiance du public.*

[86] *La confiance comporte une multitude de facettes. Il peut s'agir notamment de l'intégrité, de la probité, de la qualité des travaux, du respect du contrat et de la diligence de l'entrepreneur.*

[95] Finalement, à maintes reprises, le Bureau a statué que le fait de ne pas payer ses dettes allait à l'encontre d'un comportement loyal et honnête⁶⁶.

[96] Dans les faits, c'est être improbe.

[97] L'intervention du Bureau est justifiée

3) L'omission de transmettre à la Régie la liste de ses prêteurs

[98] La Direction reproche à Alliance d'avoir fait défaut de déclarer à la Régie le nom de prêteurs privés.

[99] Or, la Loi et le *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires*⁶⁷ requièrent des entrepreneurs de fournir la liste de ses prêteurs privés :

60. *Une licence est délivrée à une société ou personne morale qui satisfait aux conditions suivantes:*

[...]

8° elle a fourni, le cas échéant, la liste de ses prêteurs au terme d'un contrat de prêt d'argent, accompagnée d'une déclaration de chaque prêteur indiquant pour lui et, s'il s'agit d'une société ou d'une personne morale, ses dirigeants dont il précise les noms, s'ils ont été déclarés coupables, dans les cinq ans précédant la date du prêt, d'une infraction ou d'un acte criminel visé au paragraphe 6°, sauf s'ils ont obtenu le pardon.

70. *La Régie peut suspendre ou annuler une licence lorsque le titulaire:*

⁶⁵ *Régie du bâtiment du Québec c. Boucher (Couvreur JM)*, 2013 CanLII 11859 (QC RBQ).

⁶⁶ *Régie du bâtiment du Québec c. 9187-0725 Québec inc.*, 2013 CanLII 77385 (QC RBQ).

⁶⁷ RLRQ, c. B-1.1, r. 9.

[...]

3.1° *n'a pas transmis un document ou un renseignement à la Régie alors qu'il était tenu de le faire en vertu de la présente loi ou de ses règlements;*

12. *La personne physique qui demande la délivrance ou la modification d'une licence doit fournir à la Régie les renseignements et documents suivants:*

1° *pour une licence d'entrepreneur :*

[...]

n) une liste comprenant le nom, l'adresse et le numéro de téléphone de ses prêteurs visés au paragraphe 8.2 du premier alinéa de l'article 58 ou au paragraphe 8 du premier alinéa de l'article 60 de la Loi et, si le prêteur est une personne physique, sa date de naissance;

14. *Le titulaire d'une licence doit aviser sans délai la Régie de toute modification aux renseignements et documents fournis en vertu de l'article 12.*

[100] L'enquête menée par la Régie lui a permis de constater le défaut d'Alliance de respecter ces exigences⁶⁸.

[101] Or, il est important pour un entrepreneur de déclarer à la Régie le nom de ses prêteurs privés.

[102] Dans la décision *9404-7057 Québec inc.*⁶⁹, le Bureau écrit :

[45] Ce n'est d'ailleurs pas un hasard que la Loi crée une dichotomie entre les institutions financières et les prêteurs privés. Elle n'impose aucune vérification de ces institutions alors qu'un prêteur privé peut faire l'objet d'un examen aussi serré qu'un demandeur de licence.

[103] Ces manquements d'Alliance justifient l'intervention du Bureau.

0-0-0-0-0

[104] L'article 62.0.1 de la Loi prévoit un renversement du fardeau de la preuve une fois les reproches prouvés par la Direction.

[105] Il revient alors aux intimées et à leurs dirigeants communs, Bellefeuille et Carrier, d'établir leur probité, bonnes mœurs et compétence, soit démontrer que la délivrance ou que le maintien de la licence n'est pas contraire à l'intérêt public.

[106] À ce niveau, force est de constater qu'elles ont échoué.

⁶⁸ RBQ-16 (Charles Pommet – 3 adresses et Société Financière B & M inc. – 8 adresses).

⁶⁹ *Régie du bâtiment du Québec c. 9404-7057 Québec inc.*, 2023 QCRBQ 30 (CanLII).

[107] En effet, Bellefeuille s'en remet au caractère exaspérant de certains de ses clients, au fait que Pommet a retiré son financement et, surtout, au comportement inadmissible de la GCR.

[108] Il envisage d'ailleurs d'entreprendre des poursuites judiciaires contre certaines personnes ayant été impliquées.

[109] N'ayant pas apprécié son expérience dans le domaine du résidentiel neuf, il affirme maintenant vouloir tourner la page et retourner à la construction de multi-logements, un domaine mieux connu de son associé.

*Nous retournerons faire du multi logements; quant à notre décision de faire du résidentiel neuf, ce fut une décision malheureuse. On a donc réglé nos problèmes, on ne fera plus du 1.1.1.*⁷⁰

[110] Quant à Carrier, après avoir œuvré autant d'années dans le domaine de la construction, il dit n'avoir jamais vécu ce qui se passe actuellement. C'est nettement abusif selon lui. Il ajoute que le problème vient du fait que Pommet a pris panique et a rappelé son financement : « N'ayant plus d'argent, on ne pouvait plus payer, [...] on ne pouvait plus continuer⁷¹ ».

[111] Pour le Bureau, Bellefeuille et Carrier n'ont pas établi que leurs comportements antérieurs s'étaient faits sous le signe de la compétence et de la probité.

[112] Tous les deux ont plutôt attribué la cause de leur mésaventure à des comportements de tiers dont notamment à ceux de la GCR.

[113] Or, si Alliance n'était pas en accord avec l'une ou l'autre des décisions rendues par la GCR, elle avait un délai de 30 jours pour en demander la révision tel que le prévoit le Règlement.

[114] Or, elle ne l'a pas fait.

[115] Selon l'adage bien connu : « Nul ne peut invoquer sa propre turpitude ».

[116] Quant à la volonté d'Alliance et de ses dirigeants de quitter le milieu du résidentiel neuf afin de retourner dans le domaine des immeubles multilogement et ainsi corriger leurs erreurs, il est utile de leur rappeler que le simple fait de vouloir les corriger ne suffit pas⁷².

[117] Mais, il y a plus.

⁷⁰ Paraphrase de son témoignage.

⁷¹ Paraphrase de son témoignage.

⁷² *Régie du bâtiment du Québec c. Trecco Services inc.*, 2014 CanLII 41173 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. 9292-5080 Québec inc.*, 2014 CanLII 69125 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Construction S. Brien inc.*, 2018 CanLII 65286 (QC RBQ).

[118] En effet, il n'y a rien dans la preuve qui a été présentée au Bureau qui démontre qu'ils sauront à l'avenir mieux gérer les aspects financiers de leurs entreprises et qu'ils paieront dorénavant leurs créanciers en temps utile.

[119] Au contraire, les nombreuses hypothèques légales enregistrées sur les différents immeubles instaurent des doutes et inquiètent pour le futur.

[120] De plus, il ne faut pas oublier qu'au cours des dernières années, cette entreprise a accumulé un déficit de plus de quatre millions de dollars. Ce qui étonne considérant qu'elle avait été correctement financée par ses prêteurs⁷³.

[121] Considérant les comportements passés des dirigeants d'Alliance, dont une absence d'implication réelle et de surveillance de leur part au niveau de l'administration financière de leur entreprise, ainsi qu'une absence de preuve convaincante que la situation passée ne se reproduira plus, le risque de récurrence ne peut être exclu.

[122] En ce qui a trait à la compétence d'Alliance et de ses dirigeants, dans l'affaire *Industrie Triak inc.*⁷⁴, le Bureau écrit :

[42] *La compétence d'un entrepreneur se mesure par la qualité de ses travaux.*

[43] *Or, effectuer des travaux de qualité, ce n'est pas mal exécuter des travaux de rénovation comme l'a constaté le juge de la Cour du Québec dans le dossier impliquant madame Jodoin et monsieur Sévin (pièce P-13).*

[44] *La compétence d'un entrepreneur se mesure également par l'acceptation de contrats à la mesure de ses capacités organisationnelles et ses habiletés professionnelles.*

[45] [...]

[46] *Être compétent, c'est également savoir s'entourer de personnes qui sauront assurer à la Régie ainsi qu'au public que l'entreprise possède suffisamment de connaissances et d'expériences pertinentes dans la gestion et dans l'opérationnalisation d'une entreprise de construction.*

[47] *La bonne gestion d'une entreprise de construction est un élément autant essentiel à la sécurité de la clientèle et du public qu'à son essor économique.*

[123] Le Bureau a ci-devant conclu que la preuve de la Direction a établi l'existence de nombreux travaux comportant des vices de construction importants ainsi que des malfaçons constatées par des témoins et par des décisions de la GCR.

[124] Sachant que la compétence se mesure notamment par la qualité des travaux, la preuve du passé est accablante et aucune preuve n'a été présentée à ce niveau par les intimées afin de démontrer que le public sera mieux protégé à l'avenir.

⁷³ Témoignages de messieurs Pommet et Cabral.

⁷⁴ *Régie du bâtiment du Québec c. Industrie Triak inc.*, 2013 CanLII 40924 (QC RBQ).

[125] Au regard de la preuve déposée et du passé, il est clair ici aussi que le risque de récidive est présent et demeure même très élevé.

[126] Ne plus vouloir être assujéti à la GCR ne fait pas d'Alliance et de ses dirigeants des administrateurs compétents pouvant construire des bâtiments de bonne qualité.

[127] Le devoir de protection du public du Bureau nous indique qu'il faut annuler cette licence.

LA CONCLUSION

[128] La Direction s'oppose à la demande de délivrance d'une licence à KJP et au maintien de celle d'Alliance puisque l'une et l'autre sont contraires à l'intérêt public.

[129] Cette notion d'intérêt public a maintes fois été traitée par le Bureau dont notamment dans *Construction Belvédère inc.*⁷⁵ :

[49] *L'intérêt public n'est pas défini dans la Loi. En l'absence d'intervention gouvernementale, il appartient au régisseur d'en déterminer l'étendue, à la lumière du contexte particulier de la Loi.*

[...]

[52] [...] *Par sa nature, l'intérêt public quoique toujours présent, se manifestera différemment selon l'environnement et l'époque. Une chose demeure, c'est qu'il s'agit du bien de la collectivité.*

[Référence omise]

[130] Il appartient donc au Bureau de déterminer si la délivrance, et partant, le maintien de la licence, sert adéquatement le bien collectif et si le comportement du demandeur ou du titulaire de la licence est tel qu'il pourrait être considéré comme ne constituant pas un risque pour le citoyen ordinaire.

[131] Le recours à ce citoyen ordinaire a notamment été utilisé en 1997 par la Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Maranda*⁷⁶ :

Une étude objective et impartiale des faits pourrait peut-être démontrer que l'on ne peut rien reprocher à Louis Raymond Maranda par rapport aux contacts qu'il a eus avec les personnes qui ont été condamnées. Mais là n'est pas la question.

Il me semble, en effet, que le critère de la "bonne réputation" doit être évalué par le ministre non pas dans son optique à lui, la plus objective et impartiale possible, mais d'après ce qu'il estime être le point de vue d'un citoyen ordinaire.

⁷⁵ *Régie du bâtiment c. Construction Belvédère inc.*, 2015 CanLII 60886 (QC RBQ).

⁷⁶ *Maranda c. Québec (Ministre de la sécurité publique)*, 1997 CanLII 10802 (QC CA).

[132] Ainsi, les comportements devront donc être évalués en fonction d'un citoyen ordinaire, car en somme c'est de sa confiance dont il est question.

[133] Dans une décision rendue en 2018⁷⁷, le Bureau en appelle à la personne raisonnable :

[29] *Nous pouvons nous inspirer des enseignements de la Cour suprême dans les arrêts R. c. S. (R.D.) et St-Cloud pour déterminer quels sont les facteurs à considérer pour être guidé par le point de vue du public dans les affaires portées devant le Bureau des régisseurs. Ce point de vue devrait être celui d'une personne raisonnable et sensée, au courant de l'ensemble des circonstances pertinentes, bien informée de la philosophie des dispositions législatives et des circonstances réelles de l'affaire.*

[Références omises]

[134] En la présente instance, la preuve démontre clairement qu'à maintes reprises Alliance et ses dirigeants, Bellefeuille et Carrier, ont eu des comportements antérieurs qui ne sont pas dignes d'un détenteur ou d'un postulant à une licence de la Régie, dont notamment les suivants :

- La perte de l'adhésion au plan de garantie;
- Le retrait des sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2 de la licence;
- L'émission d'une ordonnance suspendant les travaux;
- Le défaut de se conformer à cette ordonnance;
- Des vices de construction et des malfaçons;
- Un service après-vente déficient;
- Le défaut de respecter des décisions rendues par GCR;
- L'omission de transmettre à GCR des copies de contrats de garanties et d'acomptes versés;
- Ne pas avoir payé certains de ses créanciers; et,
- Ne pas avoir transmis à la Régie la liste de ses prêteurs privés.

[135] Ces comportements improbables au sein d'Alliance empêchent également ses dirigeants d'obtenir la délivrance d'une licence de la Régie par le biais de KJP.

[136] Agir autrement serait contraire à l'intérêt public.

⁷⁷ *Régie du bâtiment c. Construction et rénovations Martin Laberge inc.*, 2018 CanLII 29888 (QC RBQ).

[137] Pour le Bureau, ces comportements fautifs portent ombrage aux qualités auxquelles le public est en droit de s'attendre d'un demandeur ou d'un titulaire d'une licence d'entrepreneur de construction.

[138] Il en découle que toute personne raisonnable les connaissant, ne pourrait pas accorder sa confiance à Alliance, KJP et leurs dirigeants communs et ne leur permettrait pas d'exercer des activités à l'égard de son patrimoine immobilier. D'autant plus que pour la très grande majorité des personnes, ce patrimoine représente le plus important investissement de leur vie.

[139] À cet égard, madame Dubé dit qu'elle ne recommandera jamais cette entreprise. Elle a vécu beaucoup de stress et a dû se rendre à l'hôpital. Cette situation a été la source de conflits dans son couple au point qu'elle va vendre cette maison parce qu'elle ne s'y sent pas bien.

[140] Madame Alain-Gagnon ne recommanderait pas non plus cette entreprise. Elle était en congé de maternité. Elle y a mis beaucoup de temps et a vécu beaucoup de stress. Elle doit payer son hypothèque alors qu'elle doit quitter temporairement sa maison afin de permettre la finalisation des travaux et considère que les sommes de la GCR sont insuffisantes.

[141] Quant à madame Gilbert, elle dit avoir tout perdu. Alliance n'avait pas de permis de la Ville. Elle n'est pas propriétaire et ne peut obtenir de dédommagement de la GCR. Sa vie de couple est en péril et ses enfants éprouvent beaucoup de difficultés à vivre le moment présent.

[142] Dans ces circonstances, si le Bureau devait ne pas annuler la licence à Alliance et permettre la délivrance de la licence demandée à KJP, il fournirait en quelque sorte une caution morale laissant présumer que ces deux entreprises et leur dirigeants, Bellefeuille et Carrier, sont probes, compétents et de bonnes mœurs, ce qu'il ne peut se résoudre à faire considérant leurs comportements antérieurs.

LES TRAVAUX EN COURS

[143] Selon la Loi, avant de prononcer une suspension ou une annulation de licence, le Bureau doit tenir compte des travaux en cours⁷⁸.

[144] La pièce⁷⁹ déposée au dossier par Alliance répond à cette obligation.

[145] Le Bureau en a pris connaissance, a revu l'ensemble des témoignages entendus et a réexaminé les pièces produites sans y trouver une justification l'autorisant à céder le pas devant sa mission de protection du public et les objectifs de la sanction qui doit servir d'exemple et éviter la récidive.

⁷⁸ Article 70 al. 3 de la Loi.

⁷⁹ D-7.

[146] Il est certain que la sanction du Bureau causera inévitablement des inconvénients et des préjudices. Nous n'avons qu'à penser aux employés, aux sous-traitants, le cas échéant, et tout particulièrement aux clients d'Alliance.

[147] C'est l'essence même d'une sanction.

[148] Cependant, considérant les éléments mis en preuve en l'instance, notre mission et le fait que la sanction doit être dissuasive et formatrice, l'annulation de la licence doit être prononcée.

[149] Agir autrement équivaldrait à maintenir en vie artificiellement les activités exercées par cette entreprise, ce qui serait contraire à une saine administration de la justice particulièrement dans le contexte d'une loi d'ordre public⁸⁰.

[150] Dans ces circonstances, ne pas annuler la licence d'Alliance et permettre la délivrance d'une licence à KJP contreviendrait aux principes ci-précédemment énumérés.

PAR CES MOTIFS, LE RÉGISSEUR :

ANNULE la licence d'entrepreneur de construction de l'entreprise Constructions Alliance 2016 inc.; et,

REFUSE la délivrance de la licence d'entrepreneur de construction à l'entreprise Les Constructions KJP inc.

M^e Gilles Mignault
Régisseur

M^e Maryse Méthot et M^e Esther Bertrand
RBQ, avocats
Procureurs de la Régie du bâtiment du Québec

M^e Stéphane Harvey et M^e Jean-François Durand
Procureurs de Constructions Alliance 2016 inc. et Les Constructions KJP inc.

Dates de l'audience : 19, 20 et 21 juin 2023

⁸⁰ *Commission de la protection du territoire agricole du Québec c. 9382-9273 Québec inc.*, 2022 QCCS 3963 (CanLII); confirmé en appel à *9382-9273 Québec inc. c. Commission de la protection du territoire agricole du Québec*, 2022 QCCA 1583 (CanLII).

Dossiers pris en délibéré le 6 juillet 2023