

BUREAU DES RÉGISSEURS
Régie du bâtiment du Québec

No du dossier : 8195-8647 et al.
No du rôle : 39.d-C-21
Date : 30 septembre 2021

DEVANT : Me Gilles Mignault, régisseur

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

REQUÉRANTE

c.

3087-9894 QUÉBEC INC. (8195-8647)	9211-4057 QUÉBEC INC. (5599-7381)
9125-5968 QUÉBEC INC. (8293-7681)	9221-6068 QUÉBEC INC. (5613-7029)
9163-3644 QUÉBEC INC. (5721-1526)	9231-9144 QUÉBEC INC. (5637-0703)
9175-9373 QUÉBEC INC. (5587-7229)	9261-5319 QUÉBEC INC. (5660-9969)
9322-9284 QUÉBEC INC. (5722-1111)	9387-4113 QUÉBEC INC. (5763-9601)
9349-6347 QUÉBEC INC. (5730-6649)	9384-2615 QUÉBEC INC. (5762-5253)
9376-7739 QUÉBEC INC. (5643-4400)	CONSTRUCTION ALTIUM INC. (5658-6423)
ÉCO-QUARTIER DE LA GARE (BROSSARD) PHASE I S.E.C. (5740-6852)	ÉCO-QUARTIER DE LA GARE (BROSSARD) PHASE V S.E.C. (5773-9344)
ÉCO-QUARTIER DE LA GARE (BROSSARD) PHASE II S.E.C. (5784-0423)	ESPACE NATURE PHASE II S.E.C. (5786-4951)
LES PORTES DE LONDRES PHASE II S.E.C. (5766-6984)	LES PORTES DE LONDRES PHASE III S.E.C. (5781-8361)
QUARTIER VERT URBAIN S.E.C. (5773-3644)	SOCIÉTÉ EN COMMANDITE TRIGONE-DELSON (5714-0741)
RLB S.E.C. (5756-6531)	

INTIMÉES

DÉCISION

MISE EN GARDE : UNE ORDONNANCE DE NON-DIFFUSION, DE NON-COMMUNICATION ET DE NON-PUBLICATION A ÉTÉ RENDUE CONCERNANT LA PIÈCE RBQ-H11.

Table des matières

1. Mise en contexte.....	3
1.1 Le Groupe Trigone	4
1.2 La description des intimées.....	7
1.3 L'enquête	9
2. Les motifs	11
2.1 La confusion.....	11
2.2 Les cessations illégitimes, le non-respect des jugements et les poursuites judiciaires en cours	23
2.3 Les fausses déclarations.....	33
2.4 Les avis de correction et sécurité du public.....	39
2.5 Les infractions pénales et municipales.....	54
2.6 Les réclamations auprès des plans de garantie	61
2.7 La qualité des travaux et service après-vente	71
2.8 Le travail sans licence	101
3. Appréciation.....	107
4. Sanction.....	119
ANNEXE I – Articles de la Loi sur le bâtiment et du règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires	132

1. MISE EN CONTEXTE

[1] Le 2 octobre 2020, le Bureau des régisseurs (**Bureau**) convoque les intimées à une conférence de gestion téléphonique afin de valider la durée de l'audience et d'établir les différents échéanciers en prévision de la tenue d'une audience commune pour l'ensemble des intimées.

[2] Un avis d'intention du 28 septembre 2020 rédigé par la Direction des affaires juridiques (**Direction**) de la Régie du bâtiment du Québec (**Régie**) pour chacune des intimées est joint à la convocation. Ces avis d'intention sont modifiés le 15 décembre 2020 et le 31 mars 2021.

[3] Ils reprochent aux intimées de nombreux manquements aux dispositions de la *Loi sur le bâtiment*¹ (**Loi**) et au *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-proprétaires*². Le libellé de ces articles se retrouve à l'annexe I de la présente décision.

[4] À peu de choses près, chaque avis d'intention formule les mêmes reproches.

[5] Des conférences de gestion ont lieu le 6 novembre 2020 et le 16 février 2021 et une audience portant sur les moyens préliminaires se tient le 12 mars 2021. Une décision relativement aux moyens préliminaires est rendue le 25 mars 2021³.

[6] Le 25 mars 2021, les intimées sont formellement convoquées à une audience débutant le 7 avril 2021⁴.

[7] L'audience se déroule sur plus d'une quinzaine de jours. De nombreux témoins sont entendus et plusieurs milliers de pages de pièces sont produites par les parties.

[8] À titre de préambule, il apparaît important de reproduire les passages suivants d'une récente décision rendue par la Cour d'appel du Québec⁵ :

[129] *Avant d'entamer l'analyse proprement dite, un dernier commentaire s'impose.*

[130] *L'affaire de la pyrrhotite se distingue des dossiers habituellement traités par la Cour non seulement en raison des règles procédurales inédites mises en place pour parvenir à un résultat dans des délais acceptables, mais aussi en raison de l'ampleur considérable de la preuve administrée en première instance. [...]*

[131] *Dans ce contexte, un rappel des commentaires fort à propos formulés par la Cour dans l'arrêt Berthiaume c. Réno-Dépôt inc. paraît incontournable :*

¹ RLRQ, c. B-1.1.

² RLRQ, c. B-1.1, r. 9.

³ *Régie du bâtiment du Québec c. 3087-9894 Québec inc.*, 2021 CanLII 25262 (QC RBQ).

⁴ Courriel et avis de convocation du 25 mars 2021 envoyé aux parties par le Bureau.

⁵ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Deguise*, 2020 QCCA 495 [cite *Berthiaume c. Réno-Dépôt inc.*, 1995 CanLII 4831 (QC CA), [1995] R.J.Q. 2796, p. 2807].

L'obligation de réserve à l'égard de l'appréciation générale de la preuve prend une importance critique à l'égard des procès complexes et de longue durée. Même en effectuant un travail exhaustif, un juge de première instance ne saurait analyser chaque détail de la preuve, rendre compte précisément de tous les aspects de cette analyse et justifier toutes les raisons qui expliqueraient éventuellement ses conclusions d'ensemble sur la qualité, le poids et les effets de la preuve.

[Soulignements ajoutés; Référence omise]

1.1 LE GROUPE TRIGONE

[9] Les intimées font partie d'un groupe d'entreprises fondé en 1991 par messieurs Patrice St-Pierre (**St-Pierre**) et Serge Rouillard (**Rouillard**) et qui fait affaire sous les noms *Trigone*, *Habitations Trigone* ou leurs dérivés.

[10] Aux fins de la présente décision, ce groupe d'entreprises sera collectivement et indistinctement désigné sous l'appellation « **Groupe Trigone** ».

[11] L'historique du Groupe Trigone est raconté par St-Pierre et Rouillard dans leurs témoignages respectifs⁶ et est repris dans le profil d'argumentation des intimées⁷. En voici un résumé.

Origine du Groupe Trigone

[12] En 1991, à la suite d'un premier projet de développement immobilier prometteur, St-Pierre et Rouillard forment une première entreprise, soit 2865-7260 Québec inc.

[13] En 1998, l'entreprise prend de l'ampleur et Rouillard la rejoint à temps plein. C'est alors qu'une deuxième entreprise est créée, soit Habitations Trigone 2000 inc., afin de faciliter le financement bancaire devenu plus complexe avec l'arrivée du financement d'une deuxième institution.

Mode opératoire

[14] Vers 2004, un nouveau partenariat d'affaires avec Thibault, Messier, Savard entraîne la création d'une nouvelle entité, soit l'intimée 9125-5968 Québec inc. Au fil de ce partenariat et jusqu'à aujourd'hui, chaque nouveau projet entraîne la création d'une nouvelle entité juridique indépendante. Selon Rouillard, il s'agit d'une exigence de ce partenaire, en raison notamment de sa structure qui implique une variation d'investisseurs d'un projet à l'autre.

⁶ Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, à partir de 9:49:58; Témoignage de St-Pierre, le 19 mai 2021, à partir de 15:21:24.

⁷ Profil d'argumentation des intimées, p. 9 et ss.

[15] Selon Rouillard, ce mode opératoire est fréquent dans l'industrie⁸. Il explique que la création d'une entité distincte pour chaque projet est aussi exigée par d'autres partenaires, tels qu'Ipsos Facto et le Fonds immobilier de solidarité FTQ.

*[...] c'est [...] une façon de fonctionner que l'on retrouve partout dans l'industrie et qui est dictée par les sources de financement, soit via des partenariats privés ou des institutions financières.*⁹

[16] C'est ainsi que plus de 45 licences d'entrepreneur sont délivrées par la Régie aux diverses entreprises du Groupe Trigone pour la réalisation de leurs projets immobiliers résidentiels au fil des années.

[17] En effet, chaque projet de construction du Groupe Trigone implique la création d'une société corporative distincte et, incidemment, d'une licence distincte¹⁰.

[18] La création des nouvelles sociétés s'effectue un peu avant l'achat d'un terrain sur lequel sera développé un projet. Une demande de licence d'entrepreneur de construction est adressée à la Régie au nom de la nouvelle société.

[19] Habituellement, avant même que ne commencent les travaux de construction, d'énormes panneaux publicitaires sont installés sur les terrains du nouveau projet. Le nom d'*Habitations Trigone* et son logo y sont mis en évidence. Le nom du projet y apparaît également, mais pas nécessairement celui de la société devant le construire.

[20] Ces panneaux restent sur les lieux à la fin des travaux pendant plusieurs semaines.

[21] D'autres pancartes, sur lesquelles sont inscrites les noms *Habitations Trigone* et celui du projet en voie de développement, sont aussi placées à proximité du bureau des ventes.

[22] À la vente d'une unité d'habitation par l'une ou l'autre des sociétés, le paiement est déposé dans le compte de cette dernière afin de demeurer capitalisé dans l'objectif de payer les comptes. Des sommes sont conservées au compte pendant une période de cinq années pour faire face aux potentiels règlements en rapport avec les plans de garantie et le Code civil du Québec, notamment en matière de malfaçons et de perte de l'ouvrage.

[23] Au sujet des poursuites pour vices cachés, les procureurs des intimées expliquent¹¹ :

En ce qui concerne le recours en vice caché du Code civil, il est vrai qu'il peut, en théorie, être exercé dans les trois ans de la découverte (en agissant diligemment)

⁸ RBQ-A113, p. 33 à 35.

⁹ Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 10:18:29.

¹⁰ IA-1.

¹¹ Profil d'argumentation des intimées, p. 75, par. 310.

d'un tel vice, sans limite temporelle ultime, mais il serait irréaliste de penser que des banquiers finançant la construction d'un projet ou des partenaires ayant investi dans celui-ci garde des fonds ad vitam aeternam pour des réclamations inconnues après 5 ans et au surcroît hypothétiques. Ainsi, on peut ne peut reprocher aux Entreprises de calquer la période pendant laquelle elles gardent les liquidités nécessaires pour faire face aux réclamations de leurs clients sur celles des plans de garantie.

[Reproduit tel quel]

[24] Depuis maintenant plusieurs années, les entreprises du Groupe Trigone détiennent une police d'assurance responsabilité civile afin notamment de pallier à des vices de construction¹².

[25] St-Pierre ajoute qu'une fois le projet résidentiel terminé, l'entreprise concernée envoie une lettre de cessation de ses activités à la Régie¹³.

Utilisation de la désignation Trigone et enregistrement d'une marque de commerce

[26] Outre Habitations Trigone 2000 inc., d'autres entreprises du Groupe Trigone ont utilisé les désignations *Trigone* ou *Habitations Trigone* dans leur raison sociale au cours des ans¹⁴. Cette pratique cesse toutefois vers 2015, lorsqu'il est jugé préférable d'en faire uniquement une marque de commerce¹⁵.

[27] La marque de commerce *Habitations Trigone* est enregistrée en 2019¹⁶, et ce, bien qu'elle existait avant selon Rouillard¹⁷.

[28] Comme une marque de commerce ne peut être titulaire d'une licence en vertu de la Loi, *Habitations Trigone* n'a donc pas de licence.

[29] Traitant de la marque de commerce, St-Pierre précise dans sa déclaration¹⁸ :

Habitations Trigone est une marque de commerce, premièrement toutes les sociétés sont, sont individuelles en soi et sont des investisseurs et des actionnaires différents. [...] Fait que Habitations Trigone, on est fier d'avoir créé une marque de commerce qui représente bien un espace de vie accessible à tous.

[Reproduit tel quel]

¹² Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai, vers 11:42:10; Profil d'argumentation des intimées, p. 75, par. 311.

¹³ Témoignage de Patrice St-Pierre, le 19 mai 2021, vers 15:40:50; IM-1, IO-1, IP-1, IR-1, IS-1, IT-1, IU-1, IV-1, IW-1, IFF-1.

¹⁴ Notamment Trigone Construction inc., Habitations Trigone 2000 inc. et Groupe Trigone Construction inc.

¹⁵ Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 10:12:40.

¹⁶ RBQ-A52.

¹⁷ Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 10:12:40; RBQ-A113, p. 31-33.

¹⁸ RBQ-A123, p. 17, 20 et 25.

Siège social et employés du siège social

[30] Le siège social des intimées est situé au 1981, rue Bernard-Pilon à Beloeil¹⁹, à l'exception du siège social de l'intimée 9384-2615 Québec inc. (**9384**) qui est situé au 204-69, boul. Samson à Laval²⁰.

[31] L'intimée 9349-6347 Québec inc. (**9349**), immatriculée depuis le 1^{er} novembre 2016, emploie le personnel travaillant au siège social²¹. Le personnel compte une centaine de personnes et comprend notamment des ingénieurs, des architectes, des responsables de chantiers, du personnel administratif et juridique, etc.

[32] Le service après-vente, qui est composé de 5 employés à temps plein, est également centralisé au sein de 9349²².

[33] Lorsqu'une entreprise du Groupe Trigone requiert les services de l'intimée 9349, elle reçoit de cette dernière une facture à coût majoré pour les services rendus²³.

[34] St-Pierre précise, quant aux employés de la construction, que *tout est fait en sous-traitance chez-nous*²⁴.

1.2 LA DESCRIPTION DES INTIMÉES

[35] Le Bureau doit statuer sur les dix-neuf (19) intimées actuellement titulaires d'une licence²⁵ et sur les quatre (4) en demande de licence²⁶.

[36] Le Bureau doit également statuer sur une demande de modification de licence de l'intimée Société en commandite Trigone-Delson (**Trigone-Delson**), qui réclame l'ajout des sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2 qu'elle a déjà détenue²⁷.

¹⁹ RBQ-A1 à RBQ-A50.

²⁰ RBQ-A40.

²¹ Témoignage de Me Christine Gosselin, le 11 mai 2021; CG-2; témoignage de Me Harold Rouselle, le 11 mai 2021; HR-1; témoignage de Marie-Pier Racine, le 12 mai 2021, vers 9:43:45; témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 11:23:24; témoignage de Christian Faubert, le 13 mai 2021.

²² Profil d'argumentation des intimées, p. 74, par. 308.

²³ Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 11:27:10.

²⁴ RBQ-A123, p. 25.

²⁵ 3087-9894 Québec inc. (8195-8647); 9125-5968 Québec inc. (8293-7681); 9163-3644 Québec inc. (5721-1526); 9175-9373 Québec inc. (5587-7229); 9211-4057 Québec inc. (5599-7381); 9221-6068 Québec inc. (5613-7029); 9231-9144 Québec inc. (5637-0703); 9261-5319 Québec inc. (5660-9969); 9322-9284 Québec inc. (5722-1111); 9349-6347 Québec inc. (5730-6649); 9376-7739 Québec inc. (anciennement Habitations Trigone inc.) (5643-4400); 9384-2615 Québec inc. (5762-5253); 9387-4113 Québec inc. (5763-9601); Construction Altium inc. (5658-6423); Éco-Quartier de la Gare (Brossard) Phase I S.E.C. (5740-6852); Éco-Quartier de la Gare (Brossard) Phase V S.E.C. (5773-9344); Les Portes de Londres Phase II S.E.C. (5766-6984); RLB S.E.C. (5756-6531); Société en commandite Trigone-Delson (5714-0741).

²⁶ Éco-Quartier de la Gare (Brossard) Phase II S.E.C.; Espace Nature Phase II S.E.C.; Les Portes de Londres Phase III S.E.C. et Quartier Vert Urbain S.E.C.

²⁷ RBQ-A33.

[37] St-Pierre et Rouillard sont impliqués directement, en étant actionnaires ou administrateurs, ou indirectement, par l'entremise d'entreprises détenues par ces derniers, dans l'ensemble des intimées.

[38] De plus, St-Pierre est le répondant pour l'ensemble des intimées actuellement titulaires d'une licence, à l'exception de l'intimée 9384 qui a pour répondant monsieur Sylvain Chartrand (**Chartrand**).

[39] Bien que convoqué, Chartrand ne s'est pas présenté lors de l'audience. C'est seulement lors du délibéré qu'il a transmis un courriel affirmant que le sort de la licence de 9384 ne devrait pas être lié à celui des licences des autres intimées²⁸.

[40] Malgré cette distinction quant au répondant, cette entreprise est reliée aux autres, en ce que St-Pierre et Rouillard en sont les administrateurs et les actionnaires (par le biais de l'entreprise 9343-4132 Québec inc)²⁹. Ils sont donc dirigeants de cette entreprise au sens de la Loi au même titre que pour les autres intimées³⁰.

Intimées en demande de licence

[41] Les intimées en demande de licence sont les suivantes :

- 1) Éco-Quartier de la Gare (Brossard) Phase II S.E.C.³¹

[42] Cette société en commandite est immatriculée le 25 janvier 2018.

[43] Les commanditaires sont : 9343-4132 Québec inc. et l'intimée Construction Altium inc. (**Altium**). Le commandité est 9372-3443 Québec inc.

[44] Une demande de licence est reçue à la Régie le 11 février 2020 par laquelle St-Pierre demande à agir comme répondant et gestionnaire à plein temps.

- 2) Espace Nature Phase II S.E.C.³²

[45] Cette société en commandite est immatriculée le 29 janvier 2020.

[46] Les commanditaires sont 9343-4132 Québec inc., l'intimée Altium et MSA Espace Nature II S.E.C. L'entreprise 9412-4716 Québec inc. en est le commandité. St-Pierre est l'administrateur.

[47] Une demande de licence est reçue à la Régie le 3 juin 2020 par laquelle St-Pierre demande à agir comme répondant et gestionnaire à plein temps.

²⁸ Courriel du 5 juillet 2021 à 12:05.

²⁹ RBQ-40.

³⁰ Article 7 de la Loi.

³¹ RBQ-A49.

³² RBQ-A50.

3) Les Portes de Londres Phase III S.E.C.³³

[48] Cette société en commandite est immatriculée depuis le 18 décembre 2018.

[49] Les commanditaires sont 9343-4132 Québec inc. et l'intimée Altium et le commandité est 9390-0207 Québec inc.

[50] Une demande de licence est reçue à la Régie le 10 décembre 2019 par laquelle St-Pierre demande à agir comme répondant et gestionnaire à plein temps.

4) Quartier Vert Urbain S.E.C.³⁴

[51] Cette société en commandite est immatriculée depuis le 24 mai 2018.

[52] Les commanditaires sont 9343-4132 Québec inc. et l'intimée Altium et le commandité est 9376-2805 Québec inc.

[53] Une demande de licence est reçue à la Régie le 26 juin 2019 par laquelle St-Pierre demande à agir comme répondant et gestionnaire à plein temps.

1.3 L'ENQUÊTE

[54] La convocation des intimées à une audience devant le Bureau découle d'une enquête effectuée par le Service des enquêtes administratives de la Régie (**Service**)³⁵.

[55] Le Service confie cette enquête en février 2020 à monsieur Abderrezak Nourreddine (**Nourreddine**), coordonnateur du Service, et à monsieur François Guillemette (**Guillemette**), enquêteur principal. D'autres enquêteurs se joindront à eux en cours d'enquête.

[56] Le rapport du Service³⁶ est daté du 25 mai 2020 et signé par Guillemette. Deux autres rapports subséquents viendront le compléter³⁷.

[57] Selon les intimées, *la Régie a lancé des travaux jetant les bases d'une enquête tous azimuts et sans précédent à l'encontre des Entreprises et de P. St-Pierre*³⁸ à la suite de la diffusion d'une émission de la Facture de Radio-Canada sur le Groupe Trigone.

³³ RBQ-A48.

³⁴ RBQ-A47.

³⁵ RBQ-A.

³⁶ *Id.*

³⁷ RBA-A114 et RBQ-A124.

³⁸ Profil d'argumentation des intimées, p. 1, par. 5.

[58] À cet égard, elles soumettent que³⁹ :

Les Avis [d'intention] montrent par ailleurs à quel point la Régie, incluant la Direction, a trimé dur pour échafauder un dossier contre les intimées et P. St-Pierre et « remplir la commande ». Toutes les causes de reproches possibles et imaginables ont été déterrées, quitte à alléguer de nombreux faits antiques, réglés, ou carrément anodins. Contrairement aux principes établis, la Direction cherche à sanctionner tout comportement qu'elle juge répréhensible et qu'elle a pu retracer sur une période de 15 ans, elle se fonde sur les notions générales de probité et de confiance du public pour exiger un degré de perfection et un comportement irréprochable à tout moment, un standard inatteignable et irréaliste.

[59] D'une part, l'origine de l'enquête n'est pas pertinente pour nos fins et ne porte pas atteinte aux droits des intimées, qui ont eu l'occasion de présenter une preuve à l'endroit de chacun des éléments reprochés aux avis d'intention.

[60] Les titulaires de licence doivent tous respecter la Loi et ses règlements; que l'enquête découle d'un reportage ou non n'y change rien.

[61] D'autre part, les intimées peuvent, certes, contester le poids à accorder à certains reproches isolés ou éloignés. Cependant, il est clair que l'on ne peut prétendre que la présente enquête possède un caractère abusif, car elle respecte les pouvoirs conférés aux enquêteurs par la Loi.

[62] En effet, les enquêteurs du Service sont dotés de pouvoirs d'enquête et d'intervention considérables⁴⁰.

[63] Ces pouvoirs sont intrinsèquement reliés à la mission de protection du public conférés par le législateur à la Régie⁴¹.

[64] Ces pouvoirs sont parfois limités dans le temps par la Loi, notamment en ce qui concerne les motifs de faillite ou d'actes criminels⁴².

[65] Toutefois, contrairement à ces motifs, la Loi ne restreint pas l'enquête effectuée en vertu de l'article 62.0.1 à une durée précise, de sorte que l'enquête peut porter sur tout comportement antérieur sans limites temporelles.

[66] Dans l'affaire *CFG Construction inc.*⁴³, il est question du retour en arrière :

[16] Cependant, il est important de rappeler que l'intérêt et la protection du public ne s'évaluent pas de façon temporelle. En effet, une période beaucoup plus longue que celle visée par une enquête de la Régie peut être prise en considération,

³⁹ *Id.*, p. 5, par. 18.

⁴⁰ Voir notamment les articles 112, 117 et 129 de la Loi.

⁴¹ Articles 110 et 111 (1) et (2) de la Loi.

⁴² Voir notamment les articles 58 (8), 59, 60 (6) et 61 (1) de la Loi.

⁴³ 2021 CanLII 20117 (QC RBQ).

la Loi ne déterminant pas la période temporelle qui peut être examinée par la Régie.

[17] Dans la décision *C.F.G. Construction inc.*, de novembre 2017, la régisseuse faisait explicitement référence à ce principe, auquel je souscris :

[161] *L'examen du comportement d'une entreprise en matière de conformité législative notamment en santé et sécurité exige que le régisseur tienne compte de l'historique. En exclure, ne serait-ce que pour partie, constituerait à mon avis, une grave erreur. Ce serait oublier que la loi est d'ordre public et la mission première de la Régie est d'assurer la sécurité du public.*

[Références omises]

[67] St-Pierre reproche également au président-directeur général de la Régie, monsieur Michel Beaudoin, de lui avoir tenu des propos tendancieux lors d'une rencontre fortuite survenue quelques semaines avant le déclenchement de l'enquête⁴⁴.

[68] Il appert qu'une telle rencontre a eu lieu. Bien que cet événement pourrait être qualifié de préoccupant dans l'éventualité où les propos reprochés ont bel et bien été tenus, il ne remet pas en cause l'impartialité et l'indépendance du processus tenu devant le Bureau.

2. LES MOTIFS

2.1 LA CONFUSION

[69] Aux points 5 à 7 des avis d'intention du 31 mars 2021, la Direction reproche aux intimées la *multiplication volontaire de sociétés et personnes morales distinctes et l'emploi systématique du même nom commercial « Habitations Trigone »* [qui] *sont de nature à induire le public en erreur*. Cette multiplication des entreprises entraînerait de la confusion auprès du public

[70] À l'appui de ses prétentions, la Direction dépose deux tableaux qui démontrent (1) l'état de confusion des entreprises au sein du Groupe Trigone lui-même⁴⁵ et (2) l'état de confusion créé auprès des tiers⁴⁶.

[71] Outre certains faits mentionnés précédemment, tels que le partage du siège social⁴⁷ et de ses employés⁴⁸, ainsi que le regroupement des actifs résiduels des diverses entités du Groupe Trigone dont la vente a été impossible au sein de 9274-

⁴⁴ Témoignage de Patrice St-Pierre, le 20 mai 2021, vers 10:34:18.

⁴⁵ Plan de plaidoirie de la Direction, tableau 2.1-A.

⁴⁶ *Id.*, tableau 2.1-B.

⁴⁷ Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 11:23:24; RBQ-A1 à RBQ-A50.

⁴⁸ *Id.*, vers 11:23:24.

7153 Québec inc.⁴⁹, d'autres faits plus préoccupants en regard de la Loi démontrent aussi l'existence d'une confusion entre les diverses entreprises du Groupe Trigone.

Publicité et utilisation du logo et du nom d'Habitations Trigone

[72] Bien qu'*Habitations Trigone* ne possède pas de licence, étant une marque de commerce, cette désignation et son logo sont fréquemment utilisés sur divers documents et publicités, notamment :

- Le logo d'*Habitations Trigone* se retrouve à chaque page du *Manuel des procédures de gestion des dénonciations du service après-vente de Trigone*. Il en est de même pour les modèles de lettres destinées à la clientèle⁵⁰;
- Dans les documents relatifs aux mesures mises en place en matière de santé et sécurité dans l'ensemble des projets, l'on réfère à l'entreprise *Habitations Trigone*, à la direction des *Habitations Trigone*, à un représentant des *Habitations Trigone* et à la transmission à *Habitations Trigone*⁵¹;
- Les communications à l'externe proviennent d'adresses courriel @habitationstrigone.com, avec la signature de l'expéditeur qui indique *Habitations Trigone* avec le logo⁵²;
- Les bureaux de vente sont identifiés au nom de *Trigone* avec des pancartes au nom de *Trigone*⁵³;
- Les cartes d'affaires, les plans et les dépliants publicitaires remis aux clients sont au nom d'*Habitations Trigone*⁵⁴.

[73] Sur ce dernier point, la preuve démontre qu'une carte d'affaires a été remise à une cliente avec uniquement le logo d'*Habitations Trigone*, sans le nom de l'entreprise à numéros visée par le projet en cause, soit l'intimée 9211-4057 Québec inc. (**9211**) pour le projet Cité de la Gare à Mascouche. De plus, le numéro de licence indiqué sur la carte ne correspond pas à celui de l'intimée 9211, mais plutôt à celui de 9273-7691 Québec inc. (**9273**)⁵⁵.

⁴⁹ *Id.*, vers 16:20:30.

⁵⁰ RBQ-H11 [visée par une ordonnance de confidentialité].

⁵¹ Témoignage d'Alain Auger, le 14 mai 2021, vers 14:16:27; IA-65, notamment aux pages 1, 26, 74, 75, 77, 78, 79 et 80.

⁵² RBQ-A54, p. 7; RBQ-A58, p. 38; RBQ-A66.1, p. 3, lignes 38-42.

⁵³ Témoignage de Lucie Croteau, le 14 avril 2021, vers 14:22:24; RBQ-A112; RBQ-A75.1, p. 1, ligne 29 et p. 2, lignes 32, 33, 37 et 46-57.

⁵⁴ IA-32, IA-43 et IA-48; RBQ-A56, p. 3, RBQ-A62, p. 3 et 4, RBQ-A71, p. 1 à 22; témoignage de Lucie Croteau, le 14 avril 2021; témoignage de Martine Beaudoin, le 21 avril 2021.

⁵⁵ RBQ-A56, p. 1; RBQ-A23.

[74] Aussi, les réponses aux appels téléphoniques de clients sont effectuées au nom d'*Habitations Trigone*⁵⁶.

Site Internet

[75] Sur son site Internet⁵⁷, le Groupe Trigone ne fait pas de distinction entre ses diverses entités lorsqu'il indique : *Depuis sa fondation en 1991, Habitations Trigone s'est donné comme mission d'offrir des espaces de vie de qualité accessibles à tous, où il fait bon vivre*⁵⁸.

[76] Le site indique également être *un constructeur ayant 29 ans d'expérience*⁵⁹. Lors de son témoignage, St-Pierre précise qu'en date de l'audience *cela va faire 31 ans bientôt*⁶⁰.

[77] Ce type de remarque, où l'on réfère aux différents projets exécutés par des entités distinctes comme formant un tout, n'est pas unique au site Internet.

[78] L'intimée 9261-5319 Québec inc. (**9261**) proposait, en 2017, à un promettant-acheteur, un rabais sur l'achat d'*une propriété dans un de nos nombreux projets*⁶¹. L'en-tête de cette lettre indiquait le nom de 9261. Or, cette entreprise n'avait, à cette époque, exécuté qu'un seul projet, soit le Quartier Victoria à St-Lambert. Un projet locatif est en cours de construction depuis 2018.

Confusion des tiers

[79] À de multiples reprises, des clients témoignent ou déclarent avoir été sous l'impression d'acheter auprès de *Trigone*, alors que le véritable contractant était l'une des multiples entreprises du Groupe Trigone⁶².

[80] Pour madame Lucie Croteau⁶³ et monsieur Jean-François Arpin⁶⁴, le numéro de compagnie apparaissant à l'acte de vente correspondait nécessairement à celui

⁵⁶ RBQ-A55, p. 1, lignes 20-22.

⁵⁷ habitationstrigone.com.

⁵⁸ RBQ-H3 et RBQ-H4.

⁵⁹ RBQ-H3 et RBQ-H4, p. 8.

⁶⁰ Témoignage de Patrice St-Pierre, le 20 mai 2021, vers 12:14:08.

⁶¹ IA-1, lignes 56 et 70; RBQ-A81, p. 25.

⁶² RBQ-A53, p. 1, lignes 6-7; RBQ-A55, p. 1, lignes 1-2; RBQ-A57, p. 1, ligne 22; RBQ-A59, p. 1, lignes 4-7 et 17-18; RBQ-A61, p. 1, lignes 3-7 et 18-19, p. 4, lignes 59-64; RBQ-A63, p. 1, lignes 23-24; RBQ-A64, p. 1, lignes 16, 20, 23, 28; RBQ-A66.1, p. 1, lignes 6 et 13; RBQ-A68, p. 1, lignes 7-8 et 12; RBQ-A70.1, p. 1, lignes 22 et 28; RBQ-A75.1, p. 1 ligne 29 à p. 2, ligne 37 et p. 2, lignes 46-57; RBQ-A79.1, p. 1, lignes 24-27; RBQ-A80, p. 1, lignes 13-17 et p. 2, lignes 32-45; RBQ-A91.1, p. 1, lignes 2-3; RBQ-A93.1, p. 1, lignes 4, 8 et 18-22; RBQ-A95, para. 5; RBQ-A97, p. 1, ligne 11 et p. 2, lignes 32-36; RBQ-A101, p. 1, lignes 12 et 15; RBQ-A129, p. 3; témoignages de Marie-Claude Bourdages, le 13 avril 2021, Lucie Croteau, le 14 avril 2021, Karine Lagacé, le 14 avril 2021, Martine Beaudoin, le 21 avril 2021, Denise Lebel, le 21 avril 2021, Jean-François Arpin le 22 avril 2021 et Francine Gervais, le 22 avril 2021.

⁶³ Témoignage de Lucie Croteau, le 14 avril 2021 à 14:33:14; RBQ-A71, p. 34-40.

⁶⁴ Témoignage de Jean-François Arpin, le 22 avril 2021, vers 9:38:14.

d'*Habitations Trigone*, considérant, dans le cas de madame Croteau, les représentations que le vendeur lui avait faites.

[81] En ce qui concerne madame Salma El Yamani, elle affirme que *toutes les négociations ont été faites avec Trigone*⁶⁵ lors de l'achat de son unité en mai 2014, dans le projet Faubourg Londonien, soit un projet de 9253-5400 Québec inc.

[82] La confusion se poursuit bien après le début des travaux comme on le constate dans la déclaration de madame Karine Lagacé rendue le 18 février 2020⁶⁶ :

Le 13 octobre 2009, j'ai acheté le condo de construction Cholette 2005. [...] Groupe Cholette a vendu le projet à Trigone selon une lettre reçue le 2 janvier 2010. Via l'entreprise Quartier Gareau inc. Dans la lettre c'est inscrit que c'est habitations Trigone qui construira. [...] C'est la que j'ai décidé d'aller au petite créance contre Trigone. J'ai reçu une lettre m'indiquant que devais poursuivre Quartier Gareau inc. et non Trigone.

[Reproduit tel quel]

[83] Pour certains clients, le nom *Trigone* est déterminant dans leur choix de contracter, car il représentait pour eux un gage de solvabilité étant donné l'ampleur des projets de construction à son actif.

[84] À cet égard, madame Claudette Poirier déclare : *En voyant le nom Trigone, on a vu que c'était gros, qu'elle devait être solvable*⁶⁷.

[85] Le témoignage de madame Lucie Croteau est au même effet. Celle-ci accepte de faire un dépôt lors de l'offre d'achat de son condo parce que le vendeur la rassure en lui disant qu'*Habitations Trigone* existe depuis 20 ans et que c'est une compagnie établie qui ne fera pas faillite⁶⁸.

[86] Quant à lui, monsieur Robert Martineau déclare⁶⁹ :

Le contrat préliminaire de vente est au nom de 92 11-4057 Québec inc. Au moment de nos recherches pour devenir propriétaire d'un condo, les publicités étaient nommées "Trigone". Ma conjointe et moi ne savions pas que nous achetions d'une coquille. [...] Je sais pas si on avait fait affaire avec un autre Notaire, peut-être qu'on aurait été avisé des éléments légaux et avec du recul, avec l'information qu'on détient en ce moment, on aurait sans doute pas fait l'achat de ce condo. »

[Reproduit tel quel]

⁶⁵ RBQ-A96, p. 2, par. 7.

⁶⁶ RBQ-A77; RBQ-A77.1.

⁶⁷ RBQ-A55, p. 1, lignes 6-7.

⁶⁸ Témoignage de Lucie Croteau, le 14 avril 2021, vers 14:36:11.

⁶⁹ RBQ-A59, p. 1, lignes 2-7 et 13-18.

[87] La déclaration de madame Martine Beaudoin rendue le 24 février 2020 est au même effet⁷⁰ :

En 2014, je regardais pour m'acheter un condo. [...] Pendant mes recherches, tous les documents étaient au nom de Trigone ainsi que la publicité pour les condos. [...] Mon contrat d'achat est entre moi et l'entreprise. « Les sentiers de la gare inc. » à aucun moment, je n'ai su que j'achetais d'une autre compagnie que Trigone. Si j'avais su les impacts légaux d'acheter d'une entreprise à numéro, je n'aurais pas fait cette achat.

[Reproduit tel quel]

[88] Les clients ne sont pas les seuls à connaître des difficultés au niveau de la connaissance de la véritable identité de leur contractant en raison de cette confusion. Il y a également les sous-traitants du Groupe Trigone et d'autres entrepreneurs qui peinent à s'y retrouver parmi les multiples entreprises, comme en témoignent les exemples suivants tirés de la preuve et du plan de plaidoirie de la Direction :

- Dans le cadre du projet Les Promenades du Golf, l'entrepreneur Acier Pacifique fait une soumission au nom d'*Habitations Trigone* et le bon de commande est au nom de 9211-4388 Québec inc.⁷¹;
- Dans le cadre du projet Éco-Quartier de la Gare, l'entrepreneur Lanctôt nomme l'entrepreneur comme étant *Trigone* alors que le réel promoteur est l'intimée Éco-Quartier de la Gare (Brossard) Phase I S.E.C.⁷²;
- L'entreprise 9300-7706 Québec inc. est le constructeur du projet Les Jardins du Fort, à l'adresse 2235, chemin du Tremblay à Longueuil⁷³. Or, Frontenac Technologies inc., un sous-traitant pour ce projet, fait une soumission à *Habitations Trigone*, et le contrat ainsi que la quittance sont faits à l'intimée 9376-7739 Québec inc.⁷⁴;
- Dans le cadre du projet Hameau des Pins, l'entrepreneur La Ligne Verte fait une soumission au nom d'*Habitations Trigone inc.*, le bon de commande est fait au nom de 9273 et un chèque est émis par l'intimée 9221-6068 Québec inc. Pour la soumission au nom d'*Habitations Trigone*, Marie-Pier Racine affirme que c'est une erreur et qu'*il* [l'entrepreneur] *a dû se fier aux courriels*⁷⁵;
- Dans le cadre du projet Cité de la Gare à Mascouche, dans des documents du sous-traitant L'Eschaillon remis à Ginette Banville, le constructeur du projet

⁷⁰ RBQ-A82; RBQ-A82.1.

⁷¹ IM-14.

⁷² MPR-2; IA-1.

⁷³ RBQ-A108, p. 8; RBQ-A, p. 26; RBQ-B, p. 21; RBQ-B25; RBQ-B26; RBQ-G, p. 4; RBQ-G9.

⁷⁴ RBQ-A108, p. 4, ligne 4, p. 5, ligne 18 et p. 7-11.

⁷⁵ IX-8; témoignage de Marie-Pier Racine, le 12 mai 2021 vers 16:26:03.

est identifié comme étant *Trigone* et *Habitation Trigone*. Or, le constructeur du projet est l'intimée 9211⁷⁶;

- Dans le cadre du projet Quartier Gareau, une lettre provenant de Groupe Cholette a été transmise à Karine Lagacé afin de l'informer du fait que *Groupe Cholette a cédé une majorité de ses intérêts dans l'entreprise Quartier Gareau inc. à l'entreprise Habitations Trigone* et que *Habitations Trigone construira selon les plans et devis*. Or, l'entité promoteur du projet est Quartier Gareau inc. et Habitations Trigone inc. n'est pas actionnaire de cette entité⁷⁷.

[89] Outre les clients et les sous-traitants, d'autres intervenants sont également concernés par cette confusion entre les différentes entités du Groupe Trigone.

[90] C'est le cas de certaines municipalités qui considèrent également qu'il s'agit de *Trigone* et non d'une entreprise liée à un projet en particulier⁷⁸.

[91] À cet égard, il faut savoir que le nom *Trigone* est utilisé par les diverses entités du Groupe Trigone pour avoir plus de crédibilité auprès des villes lors de la présentation de projets⁷⁹.

[92] C'est aussi le cas des inspecteurs de la Régie, pour qui ce n'est pas toujours aisé de savoir à qui ils doivent adresser leurs avis de correction, de sorte que des avis doivent être annulés et réemis parce qu'ils n'ont pas été adressés à la bonne entité⁸⁰.

[93] Relativement au projet Hameau des Pins, un inspecteur en bâtiment externe indique également que l'entrepreneur et le constructeur est *Habitations Trigone*, alors qu'il s'agit dans les faits de l'entreprise 9273⁸¹.

[94] Cette confusion ne concerne toutefois pas que les tiers, elle est présente au sein du Groupe Trigone lui-même.

Confusion des employés du Groupe Trigone

[95] Tel que mentionné, les entreprises du Groupe Trigone, incluant les intimées, se partagent les mêmes employés, qui sont embauchés par l'intimée 9349⁸². Celle-ci facture les services rendus par ses employés aux autres entités du Groupe Trigone.

[96] Selon ces employés, leur employeur est *Habitations Trigone*. C'est également ce que plusieurs déclarent à leur ordre professionnel, le cas échéant. Or, *Habitations*

⁷⁶ RBQ-A54, p. 4 et 8; IA-1, p.2.

⁷⁷ RBQ-A77.1, p. 1, lignes 13-17; RBQ-A78, p. 34; RBQ-A3, p. 2.

⁷⁸ RBQ-A84.1, p. 1, lignes 16-17; RBQ-A98, p. 13.

⁷⁹ RBQ-A113, p. 41; Témoignage de Serge Rouillard le 18 mai 2021.

⁸⁰ Témoignage de Jean-Pierre Dumaine, le 13 avril 2021; RBQ-B26; témoignage d'Anissa Baaziz, le 13 et 14 avril 2021; RBQ-C, p. 10 et 11; RBQ-C18.

⁸¹ RBQ-A131, p. 6; RBQ-A134; RBQ-A135.

⁸² Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 11:23:24; HR-1; CG-2.

Trigone est une marque de commerce qui n'emploie personne et les employés reçoivent tous leur salaire de l'intimée 9349⁸³.

[97] De plus, madame Marie-Pier Racine (**Racine**) et monsieur Christian Faubert (**Faubert**) seraient vice-présidents. Ils n'apparaissent toutefois pas au REQ des entreprises du Groupe Trigone. D'ailleurs, selon Rouillard, il s'agit des vice-présidents de l'intimée 9349, tandis que selon St-Pierre, Racine serait vice-présidente de Gestion Trigone (l'intimée 9221-6068 Québec inc.) en ce qui concerne le volet de la gestion locative⁸⁴.

Confusion dans les numéros de licences et les noms d'entreprises

[98] Comme si ce n'était pas suffisant, il arrive que le Groupe Trigone se mélange entre ses différentes entités et ses différents numéros de licence, comme le démontrent les faits suivants :

- Dans un formulaire de référencement publié sur leur site Internet, le numéro de licence utilisé, soit le 5643-4401, n'existe pas⁸⁵;
- Dans le document de présentation du projet Le Papineau, le nom ou le numéro de licence de l'entité du Groupe Trigone responsable du projet, soit 9319-9065 Québec inc., n'apparaît nulle part. C'est plutôt le numéro de licence 5643-4401 qui y apparaît, lequel est inexistant. Le numéro 5660-7435 y apparaît aussi, lequel est l'ancien numéro de licence de Les Sentiers de la Gare inc. qui a cessé ses activités. De plus, dans ce même document, l'on retrouve, en français, les coordonnées de 9139-9065 Québec inc. et, en anglais, celles de Les Sentiers de la Gare inc.⁸⁶;
- Dans le document de présentation du projet Espace Nature sur Golf, le numéro de licence de l'entité du Groupe Trigone responsable du projet, soit l'intimée RLB S.E.C., n'apparaît nulle part. C'est plutôt le numéro de licence 5643-4401 qui y apparaît, lequel est inexistant, ainsi que le numéro de licence 5660-7435, lequel est l'ancien numéro de licence de Les Sentiers de la Gare inc. qui a cessé ses activités. De plus, comme dans le précédent exemple, l'on retrouve, en français, les coordonnées de l'intimée RLB S.E.C. et, en anglais, celles de 9300-7706 Québec inc.⁸⁷;

⁸³ Témoignage d'Harold Rousselle, le 11 mai 2021; témoignage de Christine Gosselin, le 11 mai 2021; témoignage de Marie-Pier Racine, le 12 mai 2021; témoignage de Christian Faubert, le 13 mai 2021; témoignage d'Alain Auger, le 14 mai 2021.

⁸⁴ Témoignage de Patrice St-Pierre, le 20 mai 2021, vers 12:15:40; Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 10:00:15; RBQ-A28 et RBQ-A37.

⁸⁵ RBQ-A111; témoignage de François Guillemette, le 7 avril 2021, vers 15:45:28.

⁸⁶ IA-1; IA-43; RBQ-A10; RBQ-A34.

⁸⁷ IA-1; IA-48; RBQ-A10 RBQ-A39.

- Dans le dépliant publicitaire remis à Lucie Croteau pour le projet Lofts Chevrier, le nom du promoteur 9201-0776 Québec inc. n'apparaît nulle part. Qui plus est, le numéro de licence 8289-9329 qu'on y retrouve est celui de 9273. C'est seulement une fois des problèmes dénoncés, que *Trigone a dit qu'ils n'étaient pas responsables puisque la vente des condos a été faite par 9201-0776 Québec inc.*⁸⁸;
- Dans le cadre du projet Les Portes de Londres, les contrats préliminaires de vente sont signés par l'intimée Les Portes de Londres Phase III S.E.C., mais le numéro de licence identifié sur les contrats est celui de l'intimée Les Portes de Londres Phase II S.E.C.⁸⁹;
- Dans un courriel du 3 octobre 2019, Marie-Pier Racine de Trigone indique au gestionnaire d'immeuble du 7105, rue de Lunan : [...] *le promoteur de votre immeuble en gestion n'est aucunement Habitation Trigone comme vous le prétendez dans votre courriel, mais bien 9274-5400 Qc inc. comme le stipule les contrats de vente.* Dans ce même courriel, le logo d'*Habitations Trigone* se retrouve sous sa signature. De plus, l'entreprise 9274-5400 Québec inc. n'existe pas, le promoteur de l'immeuble étant plutôt l'entreprise 9253-5400 Québec inc.⁹⁰.

Explications de Rouillard et de St-Pierre

[99] Pour Rouillard, il n'y a pas de confusion, car le nom *Habitations Trigone* n'est qu'une marque de commerce⁹¹ :

[...] Les gens savent très bien que c'est une entité économique indépendante qui leur vend leur unité puis que le produit c'est un concept Trigone [...] Je ne dis pas que c'est Trigone qui vend le produit, nos devis indiquent la société numérique qui leur vend le produit. [...] C'est un concept de Habitations Trigone, dessiné par Trigone, donc l'optimisation du rapport qualité-prix, la réputation du produit à travers le temps puis la qualité du produit, c'est ce qui est véhiculé dans le nom Trigone. La qualité, le service après-vente, les sites, et cetera. Maintenant, on le dit clairement que, dans nos devis de vente, dans nos contrats préliminaires, dans nos conventions de copropriété, dans nos reçus lorsque le client nous donne un dépôt, dans la remise de son document de garantie, dans son acte notarié dans sa convention de copropriété, il est clairement identifié le nom de la société avec laquelle il transige.

[Reproduit tel quel]

⁸⁸ Témoignage de Lucie Croteau le 14 avril 2021; RBQ-A71, p. 1 à 22; RBQ-A23; RBQ-A70.1, p. 3, lignes 59-61.

⁸⁹ RBQ-H8, p. 93 et ss., RBQ-A43, p. 5.

⁹⁰ RBQ-A129, p. 61; RBQ-A129.1, p. 1.

⁹¹ RBQ-A113, p. 43 et ss.

[100] Interrogé sur les raisons de la multiplication de ses entreprises, Rouillard explique⁹² :

La chose la plus importante là-dedans c'est toute la question d'économie d'échelle. Le fait [...] d'avoir des activités de construction soutenues, de livrer systématiquement années après années entre 1 200 et 1 500 unités ça rend, on est capable de se permettre d'avoir des employés à plein temps pour des activités comme le marketing à titre d'exemple. Il n'y a pas beaucoup de constructeurs qui ont un service de marketing ou de dessin technique à l'interne. Alors nous, avec le volume qu'on a, on est capable de le faire et de supporter ces choses-là.

Prétention des intimées

[101] Les intimées affirment que la multiplication des entreprises est autorisée par la Régie, car elle a toujours émis les licences demandées en toute connaissance de cause et sans jamais n'y trouver à redire, du moins jusqu'à ce que l'émission La Facture ne se manifeste⁹³.

[102] De plus, les intimées affirment que leur situation est différente des décisions citées par la Direction en matière de confusion⁹⁴ :

Par surcroît, une étude de la jurisprudence citée par la Régie révèle que lorsque la présence de plusieurs entreprises a été considérée comme démontrant un comportement improbe, elle s'inscrivait dans une démarche intentionnelle visant à confondre et tromper pour éluder ses dettes. Autrement dit, de nombreuses entreprises se succédaient sans raisons légitimes : [...].

On comprend de la lecture de ces diverses causes qu'il s'agissait, non pas de structures corporatives sophistiquées de groupes importants avec de nombreux partenaires, banquiers et projets, mais plutôt de suites ou d'adjonctions d'entreprises douteuses, souvent faillies, pour aucune autre raison que de créer de la confusion pour s'esquiver.

Or, en l'espèce, et tel qu'il sera détaillé ci-dessous, la preuve des intimées a clairement démontré que l'organisation des Entreprises, même si elle recèle un certain degré de complexité, est fondée sur des motifs juridiques et financiers légitimes et non sur une volonté de sciemment créer de la confusion chez la clientèle des Entreprises dans le but de les tromper et d'éluder des responsabilités. En outre, l'usage de la marque de commerce « Habitations Trigone » en lien avec des habitations résidentielles remonte aux années 1990, malgré son récent enregistrement au registre fédéral, et relève d'une utilisation légitime d'une marque de commerce pour différencier un produit de celui de concurrents et non d'une démarche visant à confondre les acheteurs.

⁹² Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021 vers 11:32:05.

⁹³ Profil d'argumentation des intimées, p. 7, par. 27.

⁹⁴ *Id.*, p. 7-8, par. 28-30.

[103] Les intimées soutiennent que l'organisation de leurs entreprises repose sur des motifs juridiques et financiers et non sur une volonté de créer de la confusion chez sa clientèle dans le but de la tromper ou d'éluider ses responsabilités.

Analyse

[104] Cela étant dit, le résultat demeure, nous sommes en présence de confusion.

[105] Et cette confusion entre les multiples entreprises du Groupe Trigone est d'une ampleur inégalée.

[106] Tous les intervenants mentionnés précédemment, soit les clients, les inspecteurs, les municipalités et les sous-traitants, ont été pris au piège dans cet enchevêtrement d'entreprises, de marque de commerce et d'affirmations pouvant porter à la confusion quant à l'identité du véritable entrepreneur.

[107] Comme si ce n'était pas suffisant, le Groupe Trigone en ajoute en se trompant lui-même de numéro de licence ou d'entreprises à plusieurs occasions dans différents documents officiels ou publicitaires. Les informations sur l'identité de l'entrepreneur vont même parfois jusqu'à différer entre la version française et anglaise d'un même document⁹⁵.

[108] Comment un citoyen, même au fait de l'existence des différentes entités, ce que très peu de clients, même avisés, peuvent se targuer, peut-il s'y retrouver alors que le Groupe Trigone lui-même et ses employés n'y parviennent pas?

[109] En effet, comment conclure autrement sachant que l'acheteur d'une unité d'habitation n'apprend qu'au moment de la signature du contrat préliminaire ou lors de la conclusion de la transaction chez le notaire instrumentant⁹⁶ que son entrepreneur n'est pas *Habitations Trigone*, comme le laisse croire toute la publicité, le personnel vendeur, les négociations entourant le développement du projet et l'achat de son unité, mais bien une entreprise à numéro jusqu'alors totalement inconnue de lui.

[110] Agir ainsi, c'est manquer de transparence, c'est semer de la confusion. L'identité de l'entrepreneur avec lequel on contracte est cruciale. Camoufler intentionnellement ou non sa véritable identité, c'est tromper le public en général et le futur acheteur, en particulier.

[111] En somme, c'est miner les valeurs de bonne foi et de probité prévues à Loi.

[112] Autrement dit, c'est contrevenir aux articles 62.0.1 et 70 (12) de la Loi.

⁹⁵ IA-1; IA-43; RBQ-A10; RBQ-A34.

⁹⁶ RBQ-A82.1 et témoignage de Martine Beaudoin, le 21 avril 2021.

[113] Ces dispositions ne requièrent pas la démonstration d'un quelconque caractère intentionnel, ce qui constitue une distinction majeure entre les principes gouvernant l'analyse du Bureau de ceux s'appliquant aux tribunaux de droit commun.

[114] À ce constat, s'ajoute le fait qu'étant une marque de commerce, la Loi ne permet pas à *Habitations Trigone* de détenir une licence de la Régie, car elle n'est pas une personne physique, une société ou une personne morale⁹⁷.

[115] Il en résulte qu'*Habitations Trigone* ne peut donc pas exercer les fonctions d'entrepreneur de construction, en prendre le titre, ni donner lieu de croire qu'elle en est un⁹⁸.

[116] L'article 46 de la Loi est clair à ce sujet.

[117] À l'évidence, la preuve démontre qu'*Habitations Trigone* contrevient à cette disposition en donnant lieu de croire qu'elle est un entrepreneur de construction.

[118] La jurisprudence du Bureau qualifie un tel comportement d'improbe, contraire à l'intérêt public⁹⁹ et minant la confiance du public¹⁰⁰.

[119] Dans l'affaire 9326-2574 *Québec inc.*¹⁰¹, le Bureau écrit :

[62] *Bien que monsieur Giordano affirme avoir réglé la situation, notamment en utilisant le nom Luxart au lieu d'Argo II, cette confusion entre les différentes entreprises mine la confiance du public et pose problème au regard de la probité.*
[...]

[104] *Les manquements reprochés à monsieur Giordano sont graves. Semer la confusion à l'aide de noms et d'entreprises familiales, c'est tromper non seulement les contrôles de la Régie, mais aussi le public.*

[120] Dans l'affaire 9376-8877 *Québec inc. (Pyrrhotite Expert)*, le Bureau ajoute¹⁰² :

[86] *Créer de la confusion comme ce fut le cas ici, c'est être désordonné et vouloir tromper et, conséquemment, être improbe.*

[87] *Être improbe, c'est porter atteinte à l'intérêt public.*

[88] *Dans ces circonstances, pouvons-nous conclure qu'il est dans l'intérêt public de maintenir la licence de Pyrrhotite Expert?*

[89] *La Loi ne contient aucune définition de l'intérêt public.*

⁹⁷ Articles 52 et 58 de la Loi.

⁹⁸ Article 46 de la Loi.

⁹⁹ *Régie du bâtiment du Québec c. Construction et rénovation Innovex inc.*, 2020 CanLII 63271 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Construction Ékip Itée*, 2020 CanLII 22895 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. 9315-0225 Québec inc.*, 2016 CanLII 1889 (QC RBQ).

¹⁰⁰ Article 70 (12) de la Loi.

¹⁰¹ 2020 CanLII 51563 (QC RBQ).

¹⁰² 2021 CanLII 6166 (QC RBQ).

[90] *Les auteurs Pierre Issalys et Denis Lemieux en disent ce qui suit:*

Sur le plan juridique, la notion d'intérêt public n'est pas un concept vague. Elle correspond en effet aux buts que le législateur entend viser en adoptant une loi [...], c'est-à-dire limitée par les dispositions de la loi particulière qui la véhicule.

[91] *Cette notion d'intérêt public fut maintes fois discutée par le Bureau des régisseurs, notamment dans l'affaire de la Régie du bâtiment du Québec c. Construction Belvédère inc. :*

[49] L'intérêt public n'est pas défini dans la Loi [sur le bâtiment]. 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.

[92] *Il en découle qu'il appartient au soussigné de déterminer si le maintien de la licence sert adéquatement le bien collectif et si le comportement du titulaire de la licence est tel qu'il pourrait représenter un risque pour le citoyen ordinaire.*

[93] *Or, constatant le niveau de confusion créé par Kevin et son père, Serge, en la présente affaire, ce citoyen ordinaire conclurait être en présence d'un risque certain.*

[Références omises]

[121] Dans *Refpro Mécanique inc.*¹⁰³, le Bureau mentionne:

[35] Comme dans l'affaire Fournier, les faits mis en preuve démontrent un stratagème de continuité d'entreprise, dans le but d'éluder ses responsabilités.

[36] Depuis 1999, d'une entreprise à une autre, les mêmes dirigeants œuvrent dans un même secteur d'activité. Le nom Refpro et les coordonnées sont communs à toutes les entités au sein desquelles se retrouvent les mêmes actionnaires.

[37] Sur le site internet ainsi que sur les véhicules de service, les noms Refpro 2000 et Refpro Mécanique ainsi que des numéros de licence invalides ou qui ne correspondent pas nécessairement à l'entreprise concernée sont utilisés de façon indistincte. Cela a pour effet de semer la confusion auprès des consommateurs, laissant croire à une seule et même entreprise.

[38] Cela, en plus de la demande de licence faite au bénéfice de 9346, appuie l'hypothèse d'un stratagème de continuité.

[39] Rappelons que cette demande est adressée à la Régie en janvier 2018, ce qui coïncide avec la manifestation de la volonté du dirigeant Lewis de renoncer à

¹⁰³ 2019 CanLII 69969 (QC RBQ).

la licence de Refpro Mécanique. N'eût été l'enquête ou la convocation, 9346 continuerait probablement aujourd'hui les activités de Refpro qui aurait sans doute cessé ses opérations, omettant d'acquitter ses dettes.

[40] Ces agissements sont graves et atteignent le cœur même de la mission de protection de la Régie qui s'étend aux relations avec les entrepreneurs, soit au-delà de la sécurité physique des personnes qui accèdent à un bâtiment.

[Références omises]

[122] Mais, il y a plus.

[123] En effet, le Groupe Trigone ne respecte pas la Loi en permettant à l'intimée 9211 (5599-7381¹⁰⁴) d'utiliser le numéro de licence d'une autre entité du Groupe Trigone, soit 9273 (8289-9329¹⁰⁵), dans un devis de construction et une carte professionnelle¹⁰⁶.

[124] Il en est ainsi aussi de 9201-0776 Québec inc. (5587-7385¹⁰⁷) qui inscrit le numéro de licence de 9273 (8289-9329¹⁰⁸) dans son devis descriptif¹⁰⁹.

[125] Devant ces faits, le soussigné s'explique difficilement que des poursuites pénales n'aient pas été intentées par la Régie devant le tribunal compétent.

[126] Dans ces circonstances, considérant la preuve d'un manque de probité et d'actes dérogatoires minant la confiance du public, l'intervention du Bureau est nécessaire.

[127] Étant donné cette conclusion sur le motif de confusion, le Bureau ne croit pas nécessaire de se prononcer sur les motifs de continuité (article 62.0.4 de la Loi) et de structure (62.0.1 al.2 (2) de la Loi) indiqués aux avis d'intention.

2.2 LES CESSATIONS ILLÉGITIMES, LE NON-RESPECT DES JUGEMENTS ET LES POURSUITES JUDICIAIRES EN COURS

[128] Aux points 8 et 9 des avis d'intention du 31 mars 2021, la Direction reproche à St-Pierre et Rouillard d'avoir été dirigeants d'entreprises qui auraient cessé illégitimement leurs activités et d'avoir fait preuve d'insouciance dans le suivi de jugements rendus contre eux.

[129] La Direction reproche également à certaines intimées et à d'autres entreprises du Groupe Trigone toujours en activité de négligence, relativement aux jugements rendus contre elles, et de faire l'objet de poursuites judiciaires.

¹⁰⁴ RBQ-A27.

¹⁰⁵ RBQ-A23.

¹⁰⁶ RBQ-A55, RBQ-A56.

¹⁰⁷ RBQ-A1.

¹⁰⁸ RBQ-A23.

¹⁰⁹ RBQ-A70; RBQ-A71.

[130] Tel que mentionné dans la décision du 25 mars 2021 relative aux moyens préliminaires¹¹⁰, le Bureau ne tiendra pas compte dans son analyse des dossiers réglés hors cours¹¹¹.

[131] Les dispositions des articles 61 (5), 62.0.1, 70 (2) et 70 (12) de la Loi s'appliquent.

Les poursuites en cours

[132] La Direction soumet que les intimées font l'objet de plusieurs poursuites judiciaires en cours¹¹². Au soutien de cette prétention, elle dépose en preuve des tableaux récapitulatifs¹¹³.

[133] En réponse, les intimées demandent à M^e Harold Rousselle, qui occupe le poste de conseiller juridique au service du contentieux et des affaires commerciales de l'intimée 9349 depuis décembre 2020, d'expliquer l'état de certains dossiers pendants devant différentes cours de justice¹¹⁴.

[134] De surcroît, les intimées se sont opposées en plaidoirie à ce que le Bureau puisse considérer les poursuites en cours en s'appuyant sur l'affaire *Petitclerc c. Dubois*¹¹⁵ :

[...] le demandeur alléguait que le défendeur, un médecin, avait fait l'objet de plusieurs poursuites en responsabilité médicale. La Cour supérieure a ordonné la radiation de l'allégation contenue dans la demande qui référerait à des « poursuites répétées » de telles allégations étant non pertinentes :

Reste l'allégation de « poursuites répétées ». Une poursuite est un geste unilatéral qui peut être sans fondement aucun. N'importe qui peut poursuivre n'importe qui d'autre. Les poursuites mal fondées sont nombreuses. Ce n'est qu'en autant qu'une poursuite est fondée qu'elle pourrait servir d'élément probant pour juger de l'atteinte intentionnelle. La simple preuve de l'existence d'une poursuite, ou même de plusieurs poursuites, ne permet pas de tirer quelque conclusion que ce soit.¹¹⁶

[135] L'opposition des intimées est fondée et c'est à juste titre qu'ils écrivent¹¹⁷ :

[...] les poursuites en cours d'instance [...] sont des simples gestes unilatéraux n'ayant possiblement aucun fondement et ne font la preuve de rien. Aucune présomption de véracité ne se rattache aux allégations qu'elles contiennent. Elles n'ont aucune valeur probante.

¹¹⁰ *Régie du bâtiment du Québec c. 3087-9894 Québec inc.*, 2021 CanLII 25262 (QC RBQ).

¹¹¹ *Chubb du Canada, Cie d'assurances c. Ste-Foy (Ville)*, 2000 CanLII 7681 (QC CA).

¹¹² Avis d'intention du 31 mars 2021.

¹¹³ RBQ-F1.

¹¹⁴ IA-73.

¹¹⁵ 2000 CanLII 17808 (QC CS).

¹¹⁶ Profil d'argumentation des intimées, p. 25, par. 95.

¹¹⁷ *Id.*, p. 25, par. 96.

[136] L'existence de nombreuses poursuites peut soulever des craintes quant à la compétence et à la probité d'un entrepreneur et est de nature à ébranler la confiance du public. Toutefois, en l'absence d'un jugement rendu par le tribunal compétent en la matière, le Bureau ne peut tirer une quelconque conclusion quant aux faits énoncés dans ces poursuites, ceux-ci n'ayant pas été prouvés ni devant le Bureau ni devant un tribunal judiciaire.

[137] Le Bureau ne tiendra donc pas compte des poursuites en cours d'instance sauf pour en rappeler l'existence et/ou démontrer, le cas échéant, leur longue durée dans certains cas.

Les cessations illégitimes

[138] Pour chaque nouveau projet, le Groupe Trigone crée une nouvelle entité juridique indépendante des autres sociétés.

[139] Une demande de licence est alors envoyée à la Régie au nom de la nouvelle société avec St-Pierre comme répondant.

[140] Cette façon de faire n'est pas proscrite par la Loi et ses règlements, qui prévoient des exceptions au principe selon lequel une personne ne peut agir comme répondant pour plus d'une licence¹¹⁸. Exceptions dont les différentes entités du Groupe Trigone, incluant les intimées, ont visiblement bénéficiées.

[141] Une fois le projet complété, le Groupe Trigone cesse ses activités d'entrepreneur.

[142] Selon la preuve de la Direction, le Groupe Trigone cesse habituellement ses activités d'entrepreneur de l'une ou l'autre de ces deux façons¹¹⁹ :

- En abandonnant leur licence dans l'année où les travaux sont terminés¹²⁰; ou
- En faisant défaut de payer les droits et frais de maintien en vigueur de leurs licences ou de fournir la preuve de l'adhésion à un plan de garantie¹²¹.

[143] Selon la Loi, pour être légitime, une cessation d'activités doit résulter du décès de l'un des dirigeants, de l'accomplissement de son objet ou de toute autre cause légitime¹²².

¹¹⁸ Article 54 de la Loi et articles 46 à 50 du Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires.

¹¹⁹ Tableau 2.2-A du plan de plaidoirie de la Direction, p. 22, par. 44.

¹²⁰ Témoignage de Patrice St-Pierre le 19 mai 2021, vers 15:40:50; lettres d'abandon de licence : IM-1, IO-1, IP-1, IR-1, IS-1, IT-1, IU-1, IV-1, IW-1, IFF-1; RBQ-A10, p. 8; RBQ-A19, p. 7.

¹²¹ RBQ-A1, RBQ-A2, RBQ-A3, RBQ-A4, RBQ-A5, RBQ-A6, RBQ-A7, RBQ-A8, RBQ-A9, RBQ-A11, RBQ-A12, RBQ-A13, RBQ-A14, RBQ-A15, RBQ-A16, RBQ-A17, RBQ-A18, RBQ-A20, RBQ-A21, RBQ-A22, RBQ-A23, RBQ-A24, RBQ-A25.

¹²² Article 61 (5) de la Loi.

[144] La Direction prétend, dans son plan de plaidoirie, que les entreprises dirigées par Patrice St-Pierre et/ou Serge Rouillard ont cessé leurs activités en laissant des créanciers impayés¹²³.

[145] Or, la preuve démontre que les cessations des activités des entreprises du Groupe Trigone résultent de l'accomplissement de leur objet.

[146] En effet, il n'a pas été démontré que contemporanément à leurs cessations, ces entreprises avaient des créances impayées, des engagements actuels ou futurs, ou des poursuites en cours.

[147] C'est seulement plusieurs mois, voire des années, après la cessation que des poursuites et créances apparaissent.

[148] Ainsi, l'on ne peut conclure que les cessations *sont dues* à des causes illégitimes, telles que des créances impayées¹²⁴.

[149] L'intervention du Bureau n'est pas nécessaire sur ce volet des avis d'intention.

Le non-respect des jugements

[150] La Direction soumet que des jugements rendus contre certaines des entreprises du Groupe Trigone n'ont pas été payés et qu'en conséquence, elles ne peuvent établir leur probité.

[151] Il est maintenant bien établi que le fait de ne pas honorer les jugements rendus prouve notre manque de probité¹²⁵.

[152] En effet, ne pas payer ses dettes est non seulement une action contraire à l'intérêt public¹²⁶, mais aussi un manque de probité¹²⁷.

[46] *Ne pas payer ses dettes constitue un comportement allant à l'encontre de la probité.*

[153] Revenons à la preuve.

¹²³ Plan de plaidoirie de la Direction, p. 20, par. 32.

¹²⁴ Article 61 (5) de la Loi.

¹²⁵ *Régie du bâtiment du Québec c. Maçonnerie Atilio inc.*, 2018 CanLII 47476 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. 6814000 Canada inc.*, 2020 CanLII 84247 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. 9412-9475 Québec inc. (Ercoli Construction)*, 2021 CanLII 72662 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Groupe H3 inc.*, 2021 CanLII 84321 (QC RBQ).

¹²⁶ *Questar Technologie 2010 inc. (Re)*, 2012 CanLII 33927 (QC RBQ).

¹²⁷ *Régie du bâtiment du Québec c. Refpro Mécanique inc.*, 2019 CanLII 69969 (QC RBQ).

1) Quartier Gareau inc.¹²⁸

[154] En 2009, madame Lagacé achète un condo situé au boulevard Gareau à St-Hubert de Construction Cholette 2005. Ce projet est vendu à *Habitations Trigone*, tel qu'il appert d'une lettre reçue le 2 février 2010¹²⁹ :

La présente est pour vous informer que Groupe Cholette a cédé une majorité de ses intérêts dans l'entreprise Quartier Gareau inc à l'entreprise Habitations Trigone. [...] Enfin, nous vous assurons qu'Habitations Trigone construira selon les plans et devis qui vous ont été remis et paraphés à la signature de votre contrat préliminaire.

[155] Le 1^{er} juillet 2010, elle emménage dans un condo qui n'est pas terminé. Il ne le sera que six mois plus tard.

[156] En 2013, elle constate que le plancher du corridor situé à côté de la salle de bain commence à gondoler. Elle en avise par courriel le service après-vente du Groupe Trigone, qui dépêche des travailleurs sur place pour effectuer les correctifs¹³⁰ :

Ils sont venu, ils ont enlever la traine du bas du mur pour voir et ils m'ont dit que ça devait être le robinet de la douche qui coulait. Ils ont mit du silicone pour calfeutrer autour du robinet.

[Reproduit tel quel]

[157] En 2017, Lagacé constate que le plancher recommence à gondoler au même endroit. Le mur est ouvert et l'on constate la présence de moisissure à la grandeur. Elle communique de nouveau avec le service après-vente pour se faire répondre que son dossier est clos, car les correctifs ont été apportés. On lui dit que c'est maintenant trop tard et que ce problème résulte d'un manque d'entretien de sa part et d'une usure normale¹³¹.

[158] S'adressant aux assurances, elle se fait répondre que ce genre de problème n'est pas couvert.

[159] Le 25 septembre 2017, Lagacé envoie une lettre de mise en demeure à *Trigone*¹³² puis s'adresse aux petites créances. Elle reçoit une lettre lui indiquant de poursuivre Quartier Gareau inc. et non *Trigone*, ce qu'elle fait.

¹²⁸ RBQ-F1.

¹²⁹ RBQ-A78, p. 34.

¹³⁰ RBQ-A77.1.

¹³¹ RBQ-A78.

¹³² *Id.*, p. 19-20.

[160] Ayant gagné sa cause en partie (7 500 \$ sur les 10 500 \$ réclamés¹³³), Lagacé tente de faire exécuter son jugement, sans résultat. L'huissier lui indique¹³⁴ :

J'ai suspendu mes procédures puisqu'il n'y a n'a aucun actifs a cette endroit depuis 7 ans, selon les renseignements fournis par le vice président de la compagnie Les Habitation Trigone Inc., Monsieur Serge Rouillard, qui occupe le locale présentement.

[Reproduit tel quel]

[161] Lagacé vend son condo en septembre 2019.

[162] En 2020, Lagacé reçoit un appel téléphonique d'une dame du Groupe Trigone lui disant qu'elle serait payée.

[163] Quelques mois plus tard, Lagacé relance le Groupe Trigone, n'ayant toujours rien reçu. Elle reçoit finalement une somme de 9 100 \$, le ou vers le 22 janvier 2021¹³⁵.

[164] Lors de son témoignage¹³⁶, Rouillard explique qu'il s'agit d'un condo situé dans le projet Quartier Gareau à St-Hubert. Au moment de sa rencontre avec l'enquêteur Guillemette au mois de mars 2020, il lui remet, tel que demandé, le dossier de madame Lagacé préparé par son adjointe, madame Julie Boneau. Il reconnaît ne pas l'avoir vérifié avant de le lui remettre. Il entend reparler de ce dossier à la réception des avis d'intention de la Régie. En révisant son dossier, il constate que le chèque émis à madame Lagacé¹³⁷ n'a pas été encaissé. Il fait sortir le dossier et demande à M^e Rousselle de le finaliser. Ce qui est fait en janvier 2021¹³⁸.

[165] Pour ce qui est de la venue de l'huissier au siège social situé à Beloeil, le 11 septembre 2019, Rouillard explique qu'en l'absence de M^e Gosselin, c'est lui qui a répondu à l'huissier en lui disant que cette société n'avait plus aucun actif et que ce projet était maintenant terminé depuis sept années¹³⁹.

[166] En réponse à la question de l'huissier à savoir où est située cette compagnie, il lui donne l'adresse du Quartier Gareau à St-Hubert.

[167] Contre-interrogé afin de connaître d'où provient l'argent ayant servi à honorer le chèque émis à Lagacé, Rouillard répond qu'il provient d'un transfert de fonds des marges de comptes des sociétés du Groupe Trigone¹⁴⁰.

¹³³ *Id.*, jugement en date du 10 juin 2019.

¹³⁴ *Id.*, p. 30.

¹³⁵ IN-3.

¹³⁶ Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021 vers 11:55:22.

¹³⁷ IN-1.

¹³⁸ *Id.*

¹³⁹ Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 12:08:09; RBQ-A78, p. 30.

¹⁴⁰ IN-3.

[168] Rouillard explique lors de son témoignage¹⁴¹ :

Une fois le projet complété, on maintient des réserves [...] de services après-vente et des provisions à des fins de garantie qui sont conservées dans les sociétés pour faire face aux réclamations qui pourraient y avoir de service après-vente et de garanties. Ce sont des provisions dégressives qui sont établies par nos services comptables en fonction des différents programmes de garantie sur les immeubles. Ces réserves-là sont conservées pour toute la durée des programmes de garantie et c'est à partir de là que, s'il y a des interventions, la société concernée va honorer ses engagements. Une fois entièrement complétés, les ristournes, si je peux l'appeler ainsi, ou les dividendes versés aux actionnaires participants effectués, les réserves aux termes des programmes de garantie à ce moment-là auront été consommées ou renversées aux termes des programmes de garantie. La société est cependant conservée, les comptes de banque sont maintenus en place et la production des états financiers est maintenue d'année en année. Donc toutes les sociétés de construction qu'on a eues depuis 1991 ont été maintenues en place.

[169] Habituellement, ces réserves et provisions sont conservées pour la durée des différents programmes de garantie, soit environ cinq ans¹⁴². Toutefois, selon Rouillard, il arrive que des transferts de fonds et d'actifs entre les diverses sociétés (*les sociétés mères et filles*) se produisent même après cinq ans, comme ce fut le cas pour Lagacé¹⁴³.

2) 9205-0871 Québec inc.

[170] Le 12 novembre 2013, un jugement condamne 9205-0871 Québec inc. (**9205**) à payer au Syndicat de la copropriété « Les Îlots du Havre 1817 » (**Syndicat**) la somme de 197 176,10 \$, plus les frais, pour des vices de construction¹⁴⁴ relatifs à un projet terminé en 1997. La poursuite est intentée en 2010, soit 13 ans après la fin des travaux¹⁴⁵.

[171] Les procédures d'exécution de ce jugement ne permettent de saisir que la somme de 3 167,95 \$.

[172] En 2017, un solde de 248 547,61 \$ demeure impayé¹⁴⁶.

[173] L'interrogatoire de l'administratrice de 9205, madame Monique Michaud, soit la conjointe de St-Pierre, démontre que 9205 n'a aucun actif.

[174] C'est une coquille vide.

¹⁴¹ Témoignage de Serge Rouillard le 18 mai 2021, vers 11:38:46.

¹⁴² *Id.*, vers 11:40:43.

¹⁴³ *Id.*, vers 15:58:51.

¹⁴⁴ RBQ-F22, p.103 et ss. [jugement de l'Honorable Davis j.c.s. - dossier # 505-17-005024-106].

¹⁴⁵ Profil d'argumentation des intimées, p. 18, par. 78.

¹⁴⁶ IEE-1, par.6.

[175] En 2014, le Syndicat entreprend donc des procédures contre Les Habitations Trigone inc., ainsi que contre St-Pierre et Rouillard à titre d'administrateurs de 9205¹⁴⁷, dans l'espoir de soulever le voile corporatif et être payé :

[10] *De façon générale, le Syndicat allègue que Messieurs St-Pierre et Rouillard sont les administrateurs d'une série d'entités corporatives mises sur pied depuis 1991 et qu'ils contrôlent d'une façon directe ou indirecte les activités de constructions résidentielles de Trigone ou de ce qui est connu comme étant Habitations Trigone.*

[176] Avant de rejeter cette demande, l'honorable juge Duprat, j.c.s., énonce les principes juridiques s'appliquant en semblable matière¹⁴⁸ :

[43] *L'administrateur d'une société peut être tenu responsable pour sa faute extracontractuelle en vertu de l'article 1457 C.c.Q. Il n'est pas question ici d'un cas où les administrateurs auraient cautionné des obligations. Le Syndicat doit donc faire la preuve d'une faute de la part de M. Rouillard et de Monsieur St-Pierre.*

[44] *La doctrine et la jurisprudence exigent dans un tel cas :*

- *La preuve d'une faute entraînant la responsabilité personnelle de l'administrateur par exemple, dans le cas de fausses représentations;*
- *Ou la participation par l'administrateur à une faute extracontractuelle de la Compagnie;*
- *Ou l'utilisation par l'administrateur de la compagnie comme un paravent pour camoufler une fraude, un abus de droit ou une contravention à l'ordre public. Il s'agit dans ces derniers cas d'appliquer l'article 317 C.c.Q., soit le soulèvement du voile corporatif.*

[Référence omise]

[177] En conclusion, il écrit :

[57] *Bref, le Syndicat n'a pas prouvé une faute personnelle des administrateurs ni les critères qui justifieraient que le Tribunal conclut à l'application de l'article 317 C.c.Q.*

[178] Plusieurs autres jugements ont été rendus contre 9205. Ils n'ont pas été payés et ne le seront pas, tout comme le jugement du 12 novembre 2013, pour un solde impayé totalisant plus de 300 000 \$¹⁴⁹.

[179] S'appuyant sur le jugement rendu par l'honorable juge Duprat, Rouillard dit dans le cadre de sa déposition que tous les jugements rendus contre 9205 ne seront pas payés.

¹⁴⁷ RBQ-A89 [Syndicat de la copropriété Les Îlots du Havre 1817 c. Rouillard, 2017 QCCS 1138]; IEE-1.

¹⁴⁸ *Id.*, par. 43 et ss.

¹⁴⁹ RBQ-A86, RBQ-F1.

[180] Or, la Direction n'est pas du même avis¹⁵⁰ :

Or, si cela peut se justifier au sens du droit civil et plus particulièrement de l'article 317 du Code civil, il en est autrement en vertu de la Loi.

[181] La Direction a raison.

[182] En effet, il n'appartient pas au Bureau de juger de la conduite des individus en fonction du droit civil.

[183] Notre devoir consiste plutôt à appliquer les dispositions de notre Loi et non celles du Code civil.

[184] Parmi ces articles de notre Loi, se retrouve l'article 62.0.1 qui prévoit l'intervention du Bureau dans le cas où une entreprise, une société ou l'un de ses dirigeants est incapable d'établir pouvoir exercer avec probité ses activités d'entrepreneur compte tenu de comportements antérieurs.

[185] Le cas échéant, la licence peut être suspendue ou annulée¹⁵¹.

[186] Or, tel que vu précédemment, ne pas payer ses jugements, c'est être improbe.

[187] Le défaut de ne pas payer un jugement entache la probité de l'ensemble des intimées en raison de leurs dirigeants communs et du fait qu'elles partagent pour la quasi-totalité le même répondant.

[188] Nous savons qu'une fois le projet terminé, des réserves de services après-vente et des provisions à des fins de garantie sont maintenues et conservées dans les sociétés pour faire face aux réclamations du service après-vente et des garanties.

[189] Tel que vu dans l'affaire de Lagacé et de Quartier Gareau inc., les dirigeants peuvent transférer des sommes dans une société qui n'opère plus afin d'acquitter des dettes propres à celle-ci, et ce, plus de cinq ans après la fin des travaux.

[190] Le Groupe Trigone a d'ailleurs transféré des fonds dans 9205 pour payer les frais d'avocats qui ont assuré la défense de l'entreprise dans la poursuite du syndicat de copropriété de Les îlots du Havre¹⁵².

[191] Ce n'est pas parce que la somme due est plus importante que dans l'affaire du Quartier Gareau inc. qu'elle ne mérite pas d'être acquittée. Cette attitude de faire fi des jugements rendus par des tribunaux judiciaires est contraire à l'intérêt public et est improbe.

¹⁵⁰ Plan de plaidoirie de la Direction, p. 25, par. 62.

¹⁵¹ Article 70 (2) de la Loi.

¹⁵² Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 16:15:36; RBQ-A86.

[192] En effet, il n'est pas dans l'intérêt public de laisser un entrepreneur poursuivre ses activités dans l'industrie de la construction, alors qu'il ne paie pas des jugements rendus précédemment contre lui ou l'une de ses entreprises.

[193] Pourquoi en serait-il autrement ici? Bien que chaque entreprise du Groupe Trigone ait été créée pour un projet distinct, elles forment un tout. Rouillard et St-Pierre contrôlent directement ou indirectement chacune de ces entités, tandis que les services de ces entreprises, tels que le service après-vente, sont centralisés au sein d'une seule entreprise.

[194] La Loi ne les autorise pas à faire ce qu'un entrepreneur, qui opère une seule et même entreprise pour l'ensemble de ses projets, ne peut faire, notamment ne pas payer ses jugements.

[195] Rappelons que des clients ne récupéreront jamais leur argent, et ce, même si des jugements leur ont donné raison. Cette situation est inacceptable lorsque l'on sait que les dirigeants continuent en toute impunité leurs activités dans l'industrie de la construction par le biais d'autres entreprises.

[196] La présence de jugements impayés entache la probité de Rouillard et St-Pierre de pouvoir continuer d'agir comme dirigeant et répondant d'entreprises de construction.

[197] Mais, ce n'est pas tout.

[198] En effet, selon la preuve, d'autres jugements ne sont pas payés par certaines entreprises du Groupe Trigone. Ce sont les jugements concernant les réclamations pour taxes scolaires et municipales.

3) Le cas des commissions scolaires et municipales

[199] Les jugements dont il est question ici font droit aux réclamations en matière de taxes¹⁵³.

[200] Selon les intimées, elles ne sont pas tenues à leur paiement.

[201] Dans leur profil d'argumentation, elles soumettent¹⁵⁴ :

En ce qui concerne les 9 jugements impayés en matière de taxes scolaires ou municipales, S. Rouillard a témoigné du décalage qui peut parfois exister entre le moment où un terrain est cédé à une municipalité, par exemple pour fins de création d'un parc ou d'une rue, et le moment où cette cession est reflétée au rôle d'évaluation foncière. Il est ainsi probable que les centres de service scolaire (auparavant appelées « commissions scolaires ») émettent des comptes de taxes qui ne devraient pas l'être et dont les montants ne sont pas dus par les Entreprises

¹⁵³ RBQ-F1.

¹⁵⁴ Profil d'argumentation des intimées, p. 22, par. 87.

auxquelles ils ont été émis. D'ailleurs, il s'agit dans la grande majorité des cas de montants minimes ne dépassant pas le millier de dollars. En somme, ces jugements ne peuvent être considérés, dans le contexte des vastes opérations des Entreprises, comme une indication d'une absence de probité.

[202] Avec respect, semblable prétention peut être juste et valable en matière civile et servir, au besoin, de moyen de défense. Il n'appartient pas au Bureau d'en décider. Elle ne sera toutefois pas prise en considération par le Bureau dans le cadre des présentes.

[203] La probité ne fluctue pas en fonction du montant impayé, mais en fonction de savoir si des créances ou des jugements demeurent ou non impayés.

[204] Ce que nous avons ici en preuve, c'est la reconnaissance de la part des intimées que neuf autres jugements n'ont pas été payés.

[205] L'intervention du Bureau est donc justifiée.

2.3 LES FAUSSES DÉCLARATIONS

[206] Au point 11 des avis d'intention du 31 mars 2021, la Direction reproche à certaines entités du Groupe Trigone, incluant certaines intimées, et leurs dirigeants d'avoir fait de fausses déclarations.

Les fausses déclarations de St-Pierre

[207] St-Pierre a été dirigeant de plusieurs entreprises dans les 12 mois précédant leur cessation d'activités d'entrepreneur respective¹⁵⁵.

[208] Toutefois, St-Pierre coche « Non » à la question suivante : « *L'un des dirigeants a-t-il été dirigeant d'une société ou d'une personne morale dans les 12 mois précédant la cessation des activités d'entrepreneur de cette société ou de cette personne morale?* », en complétant et signant les formulaires de demande de licence suivants :

- Formulaire de l'intimée Quartier Vert Urbain S.E.C. reçu à la Régie le 26 juin 2019¹⁵⁶;
- Formulaire de l'intimée Les Portes de Londres Phase II S.E.C. reçu à la Régie le 10 décembre 2019¹⁵⁷;
- Formulaire de l'intimée Éco-Quartier de la gare (Brossard) Phase II S.E.C. reçu à la Régie le 11 février 2020¹⁵⁸; et,

¹⁵⁵ RBQ-A2 à RBQ-A25.1.

¹⁵⁶ RBQ-A47.

¹⁵⁷ RBQ-A48.

¹⁵⁸ RBQ-A49.

- Formulaire de l'intimée Espace Nature Phase II S.E.C. reçu à la Régie le 3 juin 2020¹⁵⁹.

[209] La Direction démontre aussi que St-Pierre a fait de fausses déclarations en cochant « Non » aux questions à savoir si l'entreprise visée a été déclarée coupable à la *Loi sur la santé et la sécurité du travail*¹⁶⁰ (**LSST**), en complétant et signant les formulaires suivants :

- Formulaire de mise à jour du 16 décembre 2010, concernant Le Boisé St-Francis inc., alors qu'elle a été déclarée coupable à des infractions aux articles 236 et 237 de la LSST¹⁶¹;
- Formulaire de mise à jour du 15 janvier 2011 concernant le Quartier Gareau inc., alors qu'elle a été déclarée coupable, le 20 octobre 2010, d'une infraction à l'article 236 de la LSST¹⁶²;
- Formulaire de mise à jour du 14 août 2012, concernant 9211, alors qu'elle a été déclarée coupable à des infractions à l'article 236 de la LSST¹⁶³;
- Formulaire de demande de licence du 7 mars 2013 concernant le Quartier Gareau inc., alors qu'elle a été déclarée coupable des infractions à l'article 236 de la LSST¹⁶⁴;
- Formulaire de demande de licence du 15 octobre 2013, concernant Axcès Saint-Charles inc. alors qu'elle a été déclarée coupable à 15 infractions aux articles 236 et 237 de la LSST¹⁶⁵;
- Formulaire de demande de licence du 25 février 2013, concernant Les Habitations Trigone 2000 inc., alors qu'elle a été déclarée coupable à des infractions aux articles 236 et 237 de la LSST¹⁶⁶;
- Formulaire de mise à jour du 17 janvier 2017, concernant 9229-5369 Québec inc., alors qu'elle a plaidé coupable à des infractions à l'article 236 de la LSST¹⁶⁷;

¹⁵⁹ RBQ-A50.

¹⁶⁰ RLRQ, c. S-2.1.

¹⁶¹ RBQ- A25.1, RBQ-G et RBQ-G22.

¹⁶² RBQ-A3.1, RBQ-G et RBQ-G23.

¹⁶³ RBQ-A27.1, RBQ-G et RBQ-G11.

¹⁶⁴ RBQ-A3.2, RBQ-G et RBQ-G23.

¹⁶⁵ RBQ-A12.1, RBQ-G et RBQ-G8.

¹⁶⁶ RBQ-A12.2, RBQ-G, RBQ-G26 et RBQ-G27.

¹⁶⁷ RBQ-A6.1, RBQ-G et RBQ-G13.

- Formulaire de mise à jour du 17 janvier 2017, concernant Les Sentiers de la Gare inc., alors qu'elle a été déclarée coupable d'une infraction à l'article 236 de la LSST¹⁶⁸;
- Formulaire de mise à jour du 17 août 2017, concernant 9221-4691 Québec inc., alors qu'elle a été déclarée coupable, le 14 mars 2017, d'une infraction à l'article 236 de la LSST¹⁶⁹ ;
- Formulaire de demande de modification de licence du 6 septembre 2017, concernant l'intimée Trigone-Delson, alors qu'elle a été déclarée coupable, le 26 mai 2017, d'une infraction à l'article 236 de la LSST¹⁷⁰;
- Formulaire de mise à jour du 23 octobre 2017, concernant 9221-4691 Québec inc., alors qu'elle a été déclarée coupable, le 14 mars 2017, d'une infraction à l'article 236 de la LSST¹⁷¹;
- Formulaire de mise à jour 4 mai 2018, concernant l'intimée Trigone-Delson, alors qu'elle a été déclarée coupable, le 16 janvier 2018, d'une infraction à l'article 236 de la LSST¹⁷².

[210] La Direction démontre que St-Pierre a également fait de fausses déclarations en cochant « Non » à savoir si l'intimée 3087-9894 Québec inc. a été déclarée coupable à la Loi R-20 au cours des 12 derniers mois, en complétant et signant un formulaire de mise à jour le 19 janvier 2015, alors qu'elle avait été déclarée coupable, le 5 juin 2014, à une infraction aux articles 120 et 123.1 de cette loi¹⁷³.

[211] Questionné sur ses fausses déclarations, St-Pierre témoigne¹⁷⁴ :

On s'est un petit peu, je pense, habitués, vous savez on en a 25-30 licences de construction fait que quand on les renouvelle, ils ne sont pas tous aux mêmes dates [...] c'est un long formulaire, fait que on a semble-t-il été rapidement [...] on est accompagnés lorsqu'on le fait je veux dire on parle à la Régie pis on a les plans de garantie pis on demande toujours aux associations de nous suivre dans nos demandes de licence [...] effectivement on l'a fait d'une façon inexacte [...] on était dans une forme d'automatisme [...] un moment donné, on n'est pas rentré dans le micro-détail on était dans notre routine puis on a, j'ai signé trop vite [...] mon seul constat est qu'on était dans, comme j'ai dit, une répétition [...] trop rapidement rempli [...] j'aurais dû cocher oui [...]. Au fait ça l'aurait amener à juste certainement à d'autres questions pis répondre à des infractions puis ça n'aurait pas été plus vite [...] je pense pas qu'on est un entrepreneur différent des autres, y'a personne qui

¹⁶⁸ RBQ-A10.1, RBQ-G et RBQ-G12.

¹⁶⁹ RBQ-A5.1, RBQ-G et RBQ-G7.

¹⁷⁰ RBQ-A33.1, RBQ-G et RBQ-G6.

¹⁷¹ RBQ-A5.2, RBQ-G et RBQ-G7.

¹⁷² RBQ-A33.2, RBQ-G, RBQ-G6.

¹⁷³ RBQ-A45.1, RBQ-G et RBQ-G1, p.19.

¹⁷⁴ Témoignage de Patrice St-Pierre, le 19 mai 2021, à partir de 16:12:41; plan de plaidoirie de la Direction, p. 30, par. 91.

est jamais à l'abri d'une infraction [...] ça aurait rien changé [...] ça arrive d'avoir des infractions [...] je pense pas que ça aurait changé l'issue de la licence en bout de piste comme d'autres entrepreneurs [...] fait que ça n'a pas été fait intentionnel.

La fausse déclaration de Rouillard

[212] La Direction reproche à Rouillard d'avoir remis à l'enquêteur Guillemette, lors d'une rencontre du 18 février 2020, une série de documents prouvant que la créance de Lagacé à l'endroit de Quartier Gareau inc. avait été payée alors qu'elle ne l'était pas¹⁷⁵.

[213] En guise d'explications, Rouillard affirme ne pas avoir lu le dossier remis à l'enquêteur qui avait été préparé par son adjointe, madame Bonin.

Les fausses déclarations de Faubert

[214] Finalement, la Direction reproche à Faubert d'avoir faussement déclaré par écrit que des non-conformités en matière d'électricité avaient été corrigées¹⁷⁶, ce qui n'était pas le cas.

[215] Dans l'un de ces cas¹⁷⁷, il s'agissait d'un document préparé par l'électricien soustraitant, mais annoté par Faubert.

[216] Dans le cadre de son témoignage, Faubert explique qu'il n'est pas électricien et que c'est l'électricien qui le guide dans les réponses qu'il doit donner à la Régie. Il précise être *un peu comme une boîte aux lettres* et s'être fié aux dires de son directeur de construction, monsieur Marc-André Tarte, à l'effet que les travaux correctifs avaient été effectués¹⁷⁸.

Analyse

[217] Les articles 60 (6.5) et 70 (3) de la Loi traitent notamment des fausses déclarations.

[218] La preuve démontre que St-Pierre, Rouillard et Faubert ont maintes fois fait de fausses déclarations dans des documents remis à la Régie.

[219] Dans *9190-5141 Québec inc.*¹⁷⁹, il est question des fausses déclarations :

[56] *Pour le soussigné, la fausse déclaration faite par monsieur Soueid dans le formulaire de demande de licence d'entrepreneur de construction (pièce P-2)*

¹⁷⁵ RBQ-A77, RBQ-A78 et RBQ-A113.

¹⁷⁶ RBQ-B, RBQ-B3, RBQ-B4, RBQ-B6, RBQ-B7 et RBQ-13.

¹⁷⁷ RBQ-B13; témoignage de Christian Faubert, le 13 mai 2021, vers 14:48:00.

¹⁷⁸ Témoignage de Christian Faubert, le 13 mai 2021, vers 14:49:47; IT-6; plan de plaidoirie de la Direction, p. 30-31.

¹⁷⁹ 2013 CanLII 65613 (QC RBQ).

comporte un caractère beaucoup plus important et a des conséquences significatives sur l'issue de la présente affaire.

[57] *En effet, est-il besoin de rappeler l'importance de toujours dire la vérité surtout au moment de compléter et de signer un formulaire (pièce P-2) qui contient deux fois une mise en garde se lisant comme suit : Faire une fausse déclaration constitue une infraction «La Régie du bâtiment peut en tout temps vérifier et obtenir les renseignements nécessaires à l'application de la loi sur le bâtiment. À cet effet, elle a notamment conclu des ententes avec la société Équifax Canada inc., ainsi qu'avec la Sûreté du Québec pour la vérification des antécédents et agissements antérieurs».*

[220] Dans l'affaire *Entreprise Mario Laurin*¹⁸⁰, la décision souligne l'importance de prendre conscience de la portée de la signature sur un formulaire de la Régie.

[221] Ce principe se retrouve également en certaines autres matières.

[222] Ainsi, en 2001, la Cour suprême du Canada, dans l'affaire *Therrien*¹⁸¹, maintient la destitution d'un juge de la Cour du Québec n'ayant pas révélé ses antécédents judiciaires au moment du dépôt de sa candidature au poste de juge. La Cour écrit :

Il ressort finalement de la lecture du rapport de la Cour d'appel que l'omission de l'appelant de révéler l'existence de son antécédent judiciaire ait constitué le seul motif susceptible d'être jugé comme justifiant sa recommandation de destitution. Je partage cette évaluation de la situation; l'omission de l'appelant de révéler l'existence de ses démêlés avec la justice est certes révélatrice pour un comité de sélection appelé à évaluer les qualités et les aptitudes d'un candidat à être nommé juge. Je ne vois aucun autre argument qui ne fut pas examiné par la Cour d'appel et qui me convainc de m'écarter des conclusions tirées par celle-ci. Je conclus donc que les recommandations formulées par le Conseil de la magistrature et la Cour d'appel ne l'ont pas été du seul fait que l'appelant a été déclaré coupable d'une infraction criminelle, mais exclusivement parce que celui-ci a omis de révéler ses antécédents judiciaires au comité de sélection.

[223] De plus, le législateur indique clairement sa volonté de connaître la vérité en prévoyant dans la Loi des sanctions pénales en matière de fausse déclaration¹⁸².

[224] Les intimées plaident que ces déclarations, même si elles sont erronées, ne sont pas nécessairement fausses, car il s'agirait d'erreurs de bonne foi et qu'elles n'ont pas été commises dans une intention de tromper la Régie¹⁸³.

[225] Elles appuient leur prétention sur les décisions du Bureau dans les affaires *9285-5113 Québec inc.*¹⁸⁴ et *9182-2809 Québec inc.*¹⁸⁵.

¹⁸⁰ 2007 CanLII 53204 (QC RBQ).

¹⁸¹ 2001 CSC 35 (CanLII), [2001] 2 RCS 3.

¹⁸² Articles 194 (1) et (2) et 200 de la Loi.

¹⁸³ Profil d'argumentation des intimées, p. 28, par. 106.

¹⁸⁴ 2014 CanLII 39267 (QC RBQ).

¹⁸⁵ 2015 CanLII 66291 (QC RBQ).

[226] Il est vrai qu'une jurisprudence du Bureau ne sanctionne pas le fait d'avoir faussement déclaré une information si elle n'a pas été faite dans le but de tromper la Régie, mais il s'agit de cas exceptionnels qui diffèrent des présents cas.

[227] Dans l'affaire *9285-5113 Québec inc.*, il s'agit d'une personne qui a mal compris le sens de la question et qui a répondu non à celle de savoir s'il avait déjà été dirigeant d'une entreprise qui a cessé ses activités. Sur le même formulaire, il reconnaît toutefois avoir fait une faillite personnelle. Cette réponse à la question sur la faillite personnelle, qui est potentiellement problématique pour le sort de sa demande de licence au même titre que celle sur la cessation, est donc compatible avec une erreur de bonne foi.

[228] Quant à l'affaire *9182-2809 Québec inc.*, l'entreprise omet de déclarer que l'un de ses dirigeants a été dirigeant d'une société ou personne morale dans les douze mois précédant la faillite de cette dernière et des infractions à la LSST. Toutefois, cette information avait été divulguée sur un formulaire de demande de licence transmis quelques mois auparavant par l'entreprise et des documents faisant état de la faillite avaient alors été communiqués à la Régie.

[229] St-Pierre, Rouillard et Faubert l'ont-ils fait de bonne ou de mauvaise foi?

[230] Un fait demeure, dans le cas de St-Pierre, à plusieurs reprises de multiples réponses sont fausses et ignorent les mises en garde apparaissant sur tous les formulaires de la Régie¹⁸⁶.

[231] Les formulaires sont un moyen pour la Régie de veiller à l'application de la Loi et à la protection du public. Ils doivent être complétés avec diligence et justesse.

[232] L'argument des intimées à l'effet de prétendre que la Régie est au courant des cessations antérieures¹⁸⁷ n'est pas une excuse pour ne pas y répondre ou mal y répondre, et ce, à plusieurs reprises.

[233] St-Pierre avoue en toute franchise *avoir commis plusieurs erreurs d'inattention en signant « trop vite » certains formulaires de la Régie*¹⁸⁸. Il ajoute ne pas l'avoir fait dans le but de tromper. Il n'en demeure pas moins que l'on s'attend à davantage de rigueur de la part d'un entrepreneur expérimenté afin de s'assurer de la justesse des informations qui y sont contenues.

[234] Dans la décision *Charpenterie inc.*¹⁸⁹, il est discuté de la signature d'un document sans vérifier au préalable la justesse des informations qu'il contient :

¹⁸⁶ *Régie du bâtiment du Québec c. 9329-2936 Québec inc.*, 2021 CanLII 91079 (QC RBQ).

¹⁸⁷ Profil d'argumentation des intimées, p. 30, par. 110.

¹⁸⁸ Témoignage de Patrice St-Pierre, le 19 mai 2021, à partir de 16:12:41; Profil d'argumentation des intimées, p. 30, par. 109.

¹⁸⁹ 2015 CanLII 17336 (QC RBQ).

[118] *En aucun cas, une délégation ne peut décharger la responsabilité du déléguant [sic] qui, en toute occasion, demeure le seul et unique garant des gestes posés par le délégataire.*

[119] *Monsieur Létourneau se devait donc de lire ces deux formulaires avant d'y apposer sa signature afin de s'assurer de la justesse des informations qu'ils contenaient. Ne l'ayant pas fait, il doit maintenant assumer les conséquences découlant de son manque de rigueur.*

[120] *Dans l'affaire Entreprises Mario Laurin, la décision rappelle l'importance de la signature d'un formulaire dont notamment d'un formulaire émanant de la Régie.*

[235] La fausse déclaration de Rouillard et celles de Faubert résultent également de leur défaut de s'assurer de la justesse de l'information.

[236] Faubert a d'ailleurs été réprimandé par l'Ordre des ingénieurs du Québec pour avoir commis des infractions de la même nature¹⁹⁰.

[237] Les fausses déclarations seront sanctionnées par le Bureau.

2.4 LES AVIS DE CORRECTION ET SÉCURITÉ DU PUBLIC

[238] Aux points 12 et 13 des avis d'intention du 31 mars 2021, la Direction reproche à certaines intimées et entreprises du Groupe Trigone d'avoir fait l'objet de multiples avis de correction faisant souvent état de non-conformités graves et récurrentes, mettant en péril la sécurité du public. De plus, certaines non-conformités demeurent non corrigées à ce jour, et d'autres qui ont été corrigées ont nécessité de longs délais et de multiples rappels et interventions¹⁹¹.

[239] Les problématiques relevées par les inspecteurs concernent :

- En matière d'électricité, les installations temporaires de construction;
- Les terrasses en matériaux combustibles;
- Les conduits d'extraction des sècheuses; et,
- Les promenades du golf à La Prairie.

[240] De plus, la Direction reproche l'évacuation, en 2017, par le Service de sécurité incendie de la Ville de Longueuil de deux bâtiments résidentiels neufs construits par des intimées pour des motifs de sécurité en lien avec des problèmes de construction.

¹⁹⁰ *Ingénieurs (Ordre professionnel des) c. Faubert*, 2016 CanLII 87754 (QC CDOIQ).

¹⁹¹ RBQ-H5; témoignage de Mioara Mintici-Ionescu, le 8 avril 2021.

En matière d'électricité

[241] Le 7 avril 2020, la Direction des inspections en construction et en conception (**DICC**) de la Régie dépose un rapport illustrant la gravité et la récurrence des non-conformités au Code de construction du Québec, Chapitre V – Électricité – Code canadien de l'électricité, Première partie et modifications du Québec (C22.10-10) relevées dans différents sites du Groupe Trigone¹⁹².

[242] À la lecture de ce document et après avoir entendu le témoignage de madame Mioara Mintici-Ionescu, coordonnatrice à la DICC, nous apprenons en synthèse que¹⁹³:

- *Un total de 49 non-conformités aux 6 articles du Code de construction du Québec a été constaté sur les différents sites;*
- *Pour une grande partie des non-conformités, la RBQ a dû faire plusieurs contre-visites après l'échéance du délai octroyé avant que la non-conformité soit corrigée. Même après plusieurs contre-visites, la non-conformité n'était parfois par corrigée : [...].*
- *Des fausses déclarations d'attestation des correctifs ont été signées par M. Faubert pour 5 non-conformités.*

[Reproduit tel quel; soulignement ajouté]

[243] Six types de non-conformités, dont la gravité a été établie par l'inspecteur Jean-Pierre Dumaine (**Dumaine**), ont été relevées de manière récurrente sur les chantiers de Trigone; ces non-conformités visaient¹⁹⁴ :

- L'exigence de prévoir une charge suffisante pour l'alimentation de l'entrée électrique¹⁹⁵. À quelques reprises, la Régie a observé un écart particulièrement grave à cette exigence¹⁹⁶;
- L'exigence d'installation des câbles entre les boîtes de raccord¹⁹⁷;
- L'exigence visant l'emplacement des conducteurs de manière inaccessible¹⁹⁸;
- L'exigence visant les limites de chute de tension¹⁹⁹;

¹⁹² RBQ-B.

¹⁹³ *Id.*; témoignage de Mioara Mintici-Ionescu, le 8 avril 2021.

¹⁹⁴ *Id.*; témoignage de Jean-Pierre Dumaine, le 13 avril 2021; plan de plaidoirie de la Direction, p. 38.

¹⁹⁵ RBQ-B, p. 4.

¹⁹⁶ RBQ-B8 et RBQ-B12.

¹⁹⁷ RBQ-B, p. 13.

¹⁹⁸ *Id.*, p. 19.

¹⁹⁹ *Id.*, p. 23.

- L'exigence visant l'obturation des ouvertures inutilisées sur les équipements électriques²⁰⁰;
- L'exigence visant l'utilisation d'appareils approuvés et l'utilisation de câbles avec conducteur neutre de soutien²⁰¹.

[244] Plusieurs des avis de correction émis avaient comme délai de correction « IMM », ce qui signifie immédiat, en raison du danger que représentent ces installations non conformes surtout en période hivernale en raison de la charge additionnelle, tandis que d'autres avis de correction octroyaient des délais de correction de 30 jours²⁰².

[245] Plusieurs non-conformités relevées par la Régie dans les avis de correction n'ont pas été corrigées dans les délais prévus aux avis de correction²⁰³.

[246] Plus précisément, au niveau des non-conformités à l'article 8-202 3) du Code de construction du Québec, Chapitre V – Électricité, soit une charge insuffisante alimentant l'entrée électrique ou les artères du temporaires de construction, il y a eu :

- *Un total de 16 non-conformités à l'article 8-202 3) a été constaté dans différents sites sous la responsabilité des administrateurs de Trigone.*
- *Les non-conformités à l'article 8-202 3) ont été adressées à 10 reprises dans des avis de correction relié à un dossier de non-conformité;*
- *5 de ces dossiers de non-conformités ce sont terminés en étant toujours non-conforme, résultant ainsi en l'émission de constats d'infraction.*
- *Malgré le fait que les administrateurs sont avisés depuis 2017 de ces non-conformités, on les retrouve toujours sur leurs chantiers de construction en 2019.*

[Soulignements ajoutés]

[247] Au niveau des fausses déclarations signées par Faubert, elles sont en date du 18 et 20 décembre 2017.

[248] Selon les documents produits, l'ensemble de ces non-conformités sont constatées à de nombreuses adresses²⁰⁴.

²⁰⁰ *Id.*, p. 27.

²⁰¹ *Id.*, p. 30.

²⁰² Témoignage de Jean-Pierre Dumaine, le 13 avril 2021.

²⁰³ *Id.*

²⁰⁴ 6910B rue de Londres à Brossard (RBQ-B, RBQ-B1, RBQ-B2, RBQ-B3, RBQ-B4); 6901A rue de Londres à Brossard (RBQ-B5, RBQ-B6, RBQ-B7); 180A rue de l'Harmonie à Delson (RBQ-B8, RBQ-B13, RBQ-B9); 37T rue Rimbault à Saint-Constant (RBQ-B10, RBQ-B11); 79A rue Joseph-Bresse à Chambly (RBQ-B12, RBQ-B14); 185A rue Joseph-Bresse à Chambly (RBQ-B15, RBQ-B16); 4469T rue de Lanaudière à Longueuil (RBQ-B17, RBQ-B18); 30 rue Rimbault à Saint-Constant (RBQ-B19, RBQ-B20); 6005 rue de Châteauneuf à Brossard (RBQ-B21, RBQ-B22); 6005 rue de Châteauneuf à Brossard (RBQ-B23, RBQ-B24).

[249] Au niveau des non-conformités à l'article 12-618 du Code de construction du Québec, soit l'installation des câbles entre les boîtes et raccords, il y a eu :

- *Un total de 11 non-conformités à l'article 12-618 a été constaté dans différents sites sous la responsabilité des administrateurs de Trigone.*
- *Les non-conformités à l'article 12-618 ont été adressés à 10 reprises dans des avis de correction relié à un dossier de non-conformité;*
- *2 de ces dossiers de non-conformité ce sont terminés en étant toujours non-conforme [sic], résultant ainsi en l'émission de constats d'infraction;*
- *Malgré le fait que les administrateurs sont avisés depuis 2017 de ces non-conformités, on les retrouve toujours sur leurs chantiers de construction en 2019.*

[Soulignements ajoutés]

[250] Au niveau de la fausse déclaration, elle est commise par M. Faubert le 18 décembre 2017.

[251] Selon les documents produits, l'ensemble de ces non-conformités sont constatées à plusieurs adresses distinctes²⁰⁵.

[252] Au niveau des non-conformités à l'article 12-304 1) du Code de construction du Québec, soit l'emplacement des conducteurs, il y a eu :

- *Un total de 6 non-conformités à l'article 12-303 1) a été constaté dans différents sites sous la responsabilité des administrateurs de Trigone;*
- *Les non-conformités à l'article 12-303 1) ont été adressées à 6 reprises dans des avis de correction relié à un dossier de non-conformité.*
- *2 de ces dossiers de non-conformité ce sont terminés en étant toujours non-conforme, résultant ainsi en l'émission de constats d'infraction;*
- *Malgré le fait que les administrateurs sont avisés depuis 2017 de ces non-conformités, on les retrouve toujours sur leurs chantiers de construction en 2019.*

[Soulignements ajoutés]

²⁰⁵ 6901A rue de Londres à Brossard (RBQ-B5, RBQ-B6, RBQ-B7); 4469T rue de Lanaudière à Longueuil (RBQ-B17, RBQ-B18); 185A rue Joseph-Bresse à Chambly (RBQ-B15, RBQ-B16); 180A rue de l'Harmonie à Delson (RBQ-B8, RBQ-B13); 6000T rue de la Tourbière à St-Hubert (RBQ-B27, RBQ-B28); 185A rue Joseph-Bresse à Chambly (RBQ-B16); 264A rue Joseph-Bresse à Chambly (RBQ-B29, RBQ-B30); 37T Rimbault à St-Constant (RBQ-B10, RBQ-B11); 6300T rue du Quartier à Brossard (RBQ-B31, RBQ-B32).

[253] Selon les documents produits, l'ensemble de ces non-conformités sont constatées à trois adresses²⁰⁶.

[254] Au niveau des non-conformités à l'article 8-102 1)c) du Code de construction du Québec (*emplacement des conducteurs*), il y a eu :

- *Un total de 7 non-conformités à l'article 8-102 1)c) a été constaté dans différents sites sous la responsabilité des administrateurs de Trigone.*
- *Les non-conformités à l'article 8-102 1)c) ont été adressés à 7 reprises dans des avis de correction relié à un dossier de non-conformité;*

[255] Selon les documents produits, l'ensemble de ces non-conformités sont constatées à plusieurs adresses²⁰⁷.

[256] Au niveau des non-conformités à l'article 12-3024 du Code de construction du Québec (*ouvertures inutilisées dans les boîtes, les coffrets et les garnitures*), il y a eu :

- *Un total de 4 non-conformités à l'article 12-3024 a été constaté dans différents sites sous la responsabilité des administrateurs de Trigone.*
- *Les non-conformités à l'article 12-303 1) ont été adressées à 4 reprises dans des avis de correction relié à un dossier de non-conformité.*
- *1 de ces dossiers de non-conformité s'est terminé en étant toujours non-conforme, résultant ainsi en l'émission de constats d'infraction;*
- *Malgré le fait que les administrateurs sont avisés depuis 2017 de ces non-conformités, on les retrouve toujours sur leurs chantiers de construction en 2019.*

[Soulignements ajoutés]

[257] Selon les documents produits, l'ensemble de ces non-conformités sont constatées à quatre adresses²⁰⁸.

[258] Au niveau des non-conformités aux articles 2-024 2) et 12-318 e) ii) du Code de construction du Québec (*appareillage approuvé et câble avec conducteur neutre de soutien*), il y a eu :

²⁰⁶ 180A rue de l'Harmonie à Delson (RBQ-B8, RBQ-B13); 2433T rue du Tremblay à Longueuil (RBQ-B25, RBQ-B26); 6901A rue de Londres à Brossard (RBQ-B5, RBQ-B6).

²⁰⁷ 37T rue Rimbault à Saint-Constant (RBQ-B10, RBQ-B11); 180A rue de l'Harmonie à Delson (RBQ-B8, RBQ-B13); 185A rue Joseph-Bresse à Chambly (RBQ-B15, RBQ-B16); 4469T rue de Lanaudière à Longueuil (RBQ-B17, RBQ-B18); 6300T rue du Quartier à Brossard (RBQ-33, RBQ-34); 30 rue Rimbault à Saint-Constant (RBQ-B35, RBQ-B36); 6901B rue de Londres à Brossard (RBQ-B1, RBQ-B2).

²⁰⁸ 2433T rue du Tremblay à Longueuil (RBQ-B25, RBQ-B26); 6901A rue de Londres à Brossard (RBQ-B5, RBQ-B6); 264A rue Joseph-Bresse à Chambly (RBQ-B29, RBQ-B30); 245 rue Cuvillier ouest à Longueuil (RBQ-B37, RBQ-B38).

- *Un total de 5 non-conformités aux articles 2-024 2) et 12-318 e ii) a été constaté dans différents sites sous la responsabilité des administrateurs de Trigone.*
- *Les non conformités aux articles 2-024 2) et 12-318 e ii) ont été adressées à 10 reprises dans des avis de correction relié à un dossier de non-conformité.*
- *1 de ces dossiers de non-conformité s'est terminé en étant toujours non-conforme, résultant ainsi en l'émission de constats d'infraction;*

[Soulignements ajoutés]

[259] Selon les documents produits, l'ensemble de ces non-conformités sont constatées à de nombreuses adresses²⁰⁹.

[260] À la suite de plaintes d'Hydro-Québec à l'effet que les temporaires de construction sur des chantiers du Groupe Trigone seraient dangereux, la Régie inspecte plusieurs de ces chantiers de construction afin de vérifier la conformité de ces installations vers les mois de novembre et décembre 2017²¹⁰.

[261] Les installations électriques temporaires de construction, également appelées les *temporaires de construction*, sont des installations électriques desservant temporairement un chantier de construction d'un bâtiment pendant les travaux initiaux jusqu'au raccordement permanent du bâtiment par Hydro-Québec²¹¹.

[262] Les bâtiments alimentés par des temporaires de construction peuvent être occupés par des résidents jusqu'au raccordement par Hydro-Québec. Entre-temps, le Groupe Trigone facture directement les résidents²¹².

[263] En ce qui concerne l'implantation des temporaires de construction, un entrepreneur général doit exécuter et coordonner les travaux; il doit notamment indiquer à l'électricien sous-traitant quels bâtiments doivent être raccordés sur le temporaire de construction afin que l'électricien puisse faire ses calculs de charge²¹³.

[264] Quant au suivi des avis de correction dans le domaine de l'électricité par l'entrepreneur, l'inspecteur Dumaine a décrit Trigone comme n'étant *pas proactif*, avec un niveau de collaboration *au minimum*²¹⁴.

[265] De leur côté, les intimées font ressortir le fait qu'un grand nombre de ces non-conformités ont été corrigées et que l'équipe d'inspection « dite électricité » a modifié

²⁰⁹ 2433T rue du Tremblay à Longueuil (RBQ-B25, RBQ-B26.); 6300T rue du Quartier à Brossard (RBQ-B33, RBQ-B34); 37T rue Rimbault à St-Constant (RBQ-B10, RBQ-B11); 4469T rue de Lanaudière à Longueuil (RBQ-B17, RBQ-B18); 79A rue Joseph-Bresse à Chambly (RBQ-B12).

²¹⁰ Témoignage de Jean-Pierre Dumaine, le 13 avril 2021, vers 11:59:20; RBQ-B.

²¹¹ *Id.*, vers 11:58:35.

²¹² RBQ-A61, p. 2, lignes 37-43.

²¹³ Témoignage de Jean-Pierre Dumaine, le 13 avril 2021, vers 12:00:11.

²¹⁴ *Id.*, vers 14:35:00.

sa méthode d'inspection pour ne plus anticiper les charges à venir lorsque la construction sera terminée et l'immeuble occupé²¹⁵ :

Depuis la situation qu'on a connu avec ces temporaires-là, on a eu des réunions à la régie, l'équipe en électricité et nos supérieurs nous ont dit que quand tu fais une inspection faut que tu inspectes le temporaire de construction à l'étape qui est là, tu prévois pas que peut-être il sera pas conforme plus tard ou que la charge va rajouter. On fait une inspection au moment qu'on fait l'inspection, avec les charges qui a au moment de l'inspection ça a été une procédure et c'est pour ça que maintenant le temporaire de construction que j'ai inspecté en 18 / 19 c'était lors de l'inspection du bâtiment.

[Reproduit tel quel]

[266] Aucun avis de correction en cette matière n'aurait été émis depuis la fin de l'année 2019 alors que la Régie a modifié sa méthode d'inspection de l'avis de l'inspecteur Dumaine.

Les terrasses construites avec des matériaux combustibles

[267] Le problème en lien avec les terrasses construites avec des matériaux combustibles concerne trois projets : Quartier Victoria, Viva-Cité de Sainte-Thérèse et Les Sentiers de la Gare.

[268] Selon les intimées, il s'agit ici d'un différend concernant l'interprétation de l'article 3.1.5.1 du Code de construction du Québec²¹⁶ alors qu'il est question de savoir si cet article permet ou non d'utiliser des matériaux combustibles pour la construction d'une terrasse sur le toit d'une construction non combustible.

[269] Évidemment, il n'appartient pas au Bureau d'en décider. Notons seulement que de longues procédures s'étirent dans le temps et demeurent pendantes devant les tribunaux compétents alors que des propriétaires de condos en subissent de fâcheuses conséquences. À titre d'information, rappelons ce qui suit.

[270] Un rapport d'inspection DICC, en date du 7 avril 2020, illustre la *gravité et la récurrence de la non-conformité à l'article 3.1.5.1 du CNB, en lien avec les matériaux incombustibles qui se perpétue dans le temps et ce malgré plusieurs avis de correction, rappels et rencontre*²¹⁷.

[271] Selon ce rapport, cette non-conformité se retrouve aussi à deux (2) autres adresses (en 2016, respectivement 2020). Plus de 5 ans ce sont écoulés et la non-conformité était toujours présente lors de notre dernière contre-visite en 2020²¹⁸.

²¹⁵ *Id.*, vers 14:53:30.

²¹⁶ RLRQ, c. B-1.1, r. 2.

²¹⁷ RBQ-C.

²¹⁸ *Id.*

[272] Plusieurs éléments composent ce rapport d'inspection :

- L'intervention #1-815413275²¹⁹;
- L'intervention #1-3388944387-1²²⁰; et,
- L'intervention # 1-3388944387-2²²¹.

[273] Cette non-conformité à l'article 3.1.5.1 du CNB se retrouve également à deux autres adresses :

- Le 305 rue Curé-Labelle à Ste-Thérèse (*l'intervention #1-2718456443*²²²); et,
- Le 41 rue Simon-Lussier à Blainville (*l'intervention # 1-5276214207 remplacé par 1-5231213471-1*²²³).

[274] Au sujet du projet Quartier Victoria, la Direction résume les éléments mis en preuve comme suit²²⁴ :

- *Le 26 mars 2014, l'inspectrice Baaziz effectue une première intervention au projet Quartier Victoria situé au 100, rue Cartier à St-Lambert alors que le chantier est complété à 60 %*²²⁵;
- *Le 4 avril 2014, à la suite de cette intervention, un premier avis de correction est émis et envoyé à 9261-5319 Québec inc. Cet avis vise plusieurs non-conformités, dont une en lien avec les matériaux combustibles des terrasses, visée par l'article 3.1.5.1 du Code national du bâtiment, tel qu'adopté par le chapitre I, Bâtiment, du Code de construction (ci-après, le « CNB »)*²²⁶;
- *Le 14 mai 2015, Trigone est informée d'une réponse à une demande d'interprétation faite à la Régie et visant la question des matériaux combustibles des terrasses*²²⁷;
- *Le 24 février 2015, une rencontre a lieu entre plusieurs personnes, dont des représentants de la Régie et de Trigone, afin de discuter de plusieurs non-conformités sur trois projets, dont le projet Quartier Victoria*²²⁸;
- *Le 23 juin 2016, la Régie procède à la fermeture du dossier relatif à une demande de mesure différente présentée, mais pour laquelle des*

²¹⁹ RBQ-C1, RBQ-C2, RBQ-C4, RBQ-C5, RBQ-C6.

²²⁰ RBQ-C7, RBQ-C8, RBQ-C9, RBQ-C10, RBQ-C11, RBQ-C12.

²²¹ RBQ-C13, RBQ-C14, RBQ-C15.

²²² RBQ-C16.

²²³ RBQ-C17, RBQ-C18, RBQ-C19.

²²⁴ Tableau 2.4-B du plan de plaidoirie de la Direction, p. 39.

²²⁵ RBQ-C1.

²²⁶ *Id.*

²²⁷ RBQ-C22, p. 5-7.

²²⁸ RBQ-C, p. 6.

informations complémentaires n'ont pas été fournies. Cette demande de mesure différente visait la non-conformité relative aux [...] matériaux combustibles des terrasses (article 3.1.5.1 du CNB)²²⁹;

- Le 3 août 2016, la Régie refuse une autre demande de mesure différente, cette dernière visant une non-conformité relative à la séparation coupe-feu (paragraphe 3.2.8.1. 1) du CNB)²³⁰;
- Dans une lettre datée du 14 septembre 2016, l'inspectrice Baaziz mentionne à 9261-5319 Québec inc. que lesdites demandes de mesures différentes ont été fermées et refusées et donc, que des correctifs doivent être complétés. Un délai de 30 jours pour ce faire est accordé²³¹;
- Le 27 octobre 2016, l'inspectrice Baaziz effectue une contre-visite et constate que les non-conformités à l'article 3.1.5.1 et au paragraphe 3.2.8.1. 1) du CNB n'ont pas été corrigées²³²;
- Un constat d'infraction est par la suite émis à 9261- 5319 Québec inc. pour avoir omis ou négligé de se conformer au paragraphe 3.2.8.1. 1) du CNB et 9261-5319 Québec inc. est déclarée coupable le 24 mai 2018²³³;
- Le 16 août 2017, une rencontre a lieu entre des représentants de la Régie et de Trigone afin de discuter de plusieurs non-conformités sur des projets, dont le projet Quartier Victoria²³⁴;
- Le 19 juillet 2017, l'inspectrice Baaziz effectue une inspection au 100, rue Cartier à St-Lambert²³⁵;
- Le 8 août 2017, à la suite de cette inspection, un avis de correction est émis et envoyé à 9261-5319 Québec inc. Cet avis vise deux non-conformités, dont l'une en lien avec les matériaux combustibles des terrasses (article 3.1.5.1 du CNB)²³⁶;
- Le 22 novembre 2017, une demande de prolongation de délai pour effectuer les correctifs est accordée²³⁷;
- Le 21 décembre 2017, une deuxième demande de prolongation de délai pour effectuer les correctifs est accordée, soit jusqu'au 1er mars 2018²³⁸;
- Le 24 mai 2018, une contre-visite est effectuée au 100, rue Cartier à St-Lambert et les non-conformités ne sont pas corrigées²³⁹;

²²⁹ *Id.*

²³⁰ *Id.*

²³¹ RBQ-C2.

²³² RBQ-C, p. 6.

²³³ *Id.*, p. 7; RBQ-C4; RBQ-G21, p. 4.

²³⁴ RBQ-C5 et RBQ-C6.

²³⁵ RBQ-C7.

²³⁶ *Id.*

²³⁷ RBQ-C8 et RBQ-C9.

²³⁸ RBQ-C10 et RBQ-C11.

²³⁹ RBQ-C, p. 8.

- *Un constat d'infraction est par la suite émis à 9261- 5319 Québec inc. pour avoir omis ou négligé de se conformer au paragraphe 3.2.8.1. 1) du CNB²⁴⁰;*
- *Le 25 septembre 2019, l'inspecteur Jean Rondeau effectue une inspection au 100, rue Cartier à St-Lambert²⁴¹;*
- *À cette même date, à la suite de cette inspection, un avis de correction est émis et envoyé à 9261-5319 Québec inc. Cet avis vise deux non-conformités, dont l'une en lien avec les matériaux combustibles des terrasses (article 3.1.5.1 du CNB)²⁴²;*
- *Le 5 novembre 2019, une demande de prolongation de délai pour effectuer les correctifs est refusée²⁴³;*
- *Le 19 novembre 2019, une contre-visite est effectuée au 100 rue Cartier à St-Lambert et les non- conformités ne sont pas corrigées²⁴⁴;*
- *Le 22 janvier 2021, une autre contre-visite est effectuée et les non-conformités ne sont toujours pas corrigées²⁴⁵;*
- *Le ou vers le 17 mars 2021, 9261-5319 Québec inc. reçoit un avis préalable à une ordonnance visant le 100 rue Cartier à St-Lambert²⁴⁶.*

[275] En ce qui concerne ce projet, les intimées contestent devant le Tribunal administratif du travail (**TAT**)²⁴⁷ l'ordonnance émise.

[276] Au sujet du projet Viva-Cité de Ste-Thérèse, la Direction résume les éléments mis en preuve comme suit²⁴⁸ :

- *Le 12 octobre 2016, l'inspecteur Rémy Lavoie effectue une inspection partielle au projet Viva-Cité Ste-Thérèse situé au 305, boul. du Curé-Labelle à Ste-Thérèse²⁴⁹;*
- *Le 14 octobre 2016, à la suite de cette inspection partielle, un avis de correction est émis et envoyé à Habitations Trigone inc. Cet avis vise deux non-conformités, dont l'une en lien avec les matériaux combustibles des terrasses (article 3.1.5.1 du CNB)²⁵⁰;*
- *Le 23 novembre 2016, l'inspecteur Lavoie réitère l'interprétation de la Régie quant à la question des matériaux combustibles des terrasses²⁵¹;*

²⁴⁰ RBQ-C12 et RBQ-G21.

²⁴¹ RBQ-C13.

²⁴² *Id.*

²⁴³ RBQ-C14 et RBQ-C15.

²⁴⁴ RBQ-C, p. 8.

²⁴⁵ RBQ-C20.

²⁴⁶ *Id.*

²⁴⁷ IH-6.

²⁴⁸ Tableau 2.4-C du plan de plaidoirie de la Direction, p. 41.

²⁴⁹ RBQ-C16.

²⁵⁰ *Id.*

²⁵¹ RBQ-C23.

- *Le 20 janvier 2017, une contre-visite est effectuée et une non-conformité demeure non corrigée*²⁵²;
- *Le 26 janvier 2021, la Cour du Québec déclare Habitations Trigone inc. coupable d'une infraction pénale, soit celle d'avoir omis ou négligé de se conformer à l'article 3.2.8.1.1) du CNB*²⁵³;
- *Cette déclaration de culpabilité fait actuellement l'objet d'un appel.*

[277] À la suite de sa condamnation, l'intimée 9376-7739 Québec inc. porte le jugement en appel devant la Cour supérieure²⁵⁴. La procédure est pendante.

[278] Au sujet du projet Les sentiers de la Gare, la Direction résume les éléments mis en preuve comme suit²⁵⁵ :

- *Dans des plans datés de septembre 2014 du projet Les Sentiers de la Gare situé au 41, rue Simon-Lussier à Blainville, l'architecte indique explicitement que les planches de bois utilisées dans la composition de la toiture-terrasse sont « sujet à approbation de la Régie du bâtiment du Québec »*²⁵⁶;
- *Le 19 décembre 2019, l'inspecteur Lavoie effectue une inspection au projet Les Sentiers de la Gare situé au 41, rue Simon-Lussier à Blainville*²⁵⁷;
- *Le 23 décembre 2019, à la suite de cette inspection, un avis de correction est émis et envoyé à l'intimée 3087-9894 Québec inc. Cet avis vise plusieurs non-conformités, dont l'une en lien avec les matériaux combustibles des terrasses (article 3.1.5.1 du CNB). Cet avis de correction vise également des non-conformités en lien avec l'installation et les ancrages de garde-corps*²⁵⁸;
- *Le 28 janvier 2020, compte tenu d'une erreur quant à l'entité visée, un nouvel avis de correction est émis et envoyé à Les Sentiers de la Gare inc.*²⁵⁹;
- *Le 27 février 2020, une demande de prolongation de délai pour effectuer les correctifs est accordée*²⁶⁰;
- *Par la suite, une demande de mesure différente visant le 41, rue Simon-Lussier à Blainville soumise à la Régie est refusée*²⁶¹;

²⁵² RBQ-C, p. 9.

²⁵³ RBQ-C21.

²⁵⁴ IB-6.

²⁵⁵ Tableau 2.4-D du plan de plaidoirie de la Direction, p. 42.

²⁵⁶ RBQ-C24; Témoignage de Christian Faubert, le 14 mai 2021, vers 10:59:00.

²⁵⁷ RBQ-C17.

²⁵⁸ *Id.*

²⁵⁹ RBQ-C, p. 10.

²⁶⁰ RBQ-C19.

²⁶¹ Témoignage de Christian Faubert, le 14 mai 2021, vers 11:01:15.

- *Cette décision est actuellement contestée au Tribunal administratif du travail.*

[279] La contestation de l'intimée devant le TAT est actuellement pendante.

[280] Il n'appartient pas au Bureau d'en décider.

[281] Sans s'immiscer dans les débats considérant le fait que ces trois dossiers sont actuellement pendants devant des tribunaux supérieurs, le Bureau croit néanmoins nécessaire d'en rappeler les faits et souligner leur longue durée.

Les conduits d'extraction des sécheuses

[282] Le problème en lien avec les conduits d'extraction desservant les sécheuses concerne plusieurs projets des intimées.

[283] La Direction résume ainsi les problématiques dans son plan de plaidoirie²⁶² :

- *Le 16 août 2017, l'inspecteur Rondeau effectue une inspection au projet Les Cours de la Gare - B2 situé au 125, rue Cuvillier Ouest à Longueuil²⁶³;*
- *Le 17 août 2017, à la suite de cette inspection, un avis de correction est émis et envoyé à Habitations Trigone inc.; cet avis vise plusieurs non-conformités, dont l'une en lien avec les conduits d'extraction desservant des sécheuses (paragraphe 6.2.3.8. 7) du CNB²⁶⁴;*
- *Le 7 novembre 2017, une demande de prolongation de délai pour effectuer les correctifs est accordée²⁶⁵;*
- *Le 31 janvier 2018, un état de situation est transmis, les non-conformités étant toutes corrigées²⁶⁶;*
- *Le 9 août 2018, l'inspecteur Maurice Lachance effectue une inspection au projet Les Portes de Londres situé au 9155, rue Lennon à Brossard²⁶⁷;*
- *À cette même date, l'inspecteur Lachance effectue également une inspection au projet AXCÈS Trigone Brossard situé au 7215, rue de Lunan à Brossard²⁶⁸;*
- *Le 29 août 2018, à la suite de l'inspection au projet Les Portes de Londres, un avis de correction est émis et envoyé à 9376-7739 Québec inc. (anciennement Habitations Trigone inc.); cet avis vise plusieurs non-*

²⁶² Tableau 2.4-E du plan de plaidoirie de la Direction, p. 43.

²⁶³ RBQ-D2.

²⁶⁴ *Id.*

²⁶⁵ RBQ-D, p. 7.

²⁶⁶ RBQ-D3.

²⁶⁷ RBQ-D8.

²⁶⁸ RBQ-D10.

conformités, dont l'une en lien avec les conduits d'extraction desservant des sécheuses (paragraphe 6.2.3.8. 7) du CNB)²⁶⁹;

- *À cette même date, à la suite de l'inspection au projet AXCÈS Trigone Brossard, un avis de correction est émis et envoyé à 9376-7739 Québec inc. (anciennement Habitations Trigone inc.); cet avis vise plusieurs non-conformités, dont l'une en lien avec les conduits d'extraction desservant des sécheuses (paragraphe 6.2.3.8. 7) du CNB)²⁷⁰;*
- *Le 9 octobre 2018, un état de situation est transmis, les non-conformités étant toutes corrigées au projet Les Portes de Londres²⁷¹;*
- *À cette même date, un état de situation est transmis, les non-conformités étant toutes corrigées au projet AXCÈS Trigone Brossard²⁷².*

[284] Quelques années plus tard, il appert de la preuve que cette problématique serait maintenant réglée.

Les promenades du Golf

[285] Cette problématique concerne la hauteur des bâtiments. Sommes-nous en présence d'un immeuble de 4 ou de 5 étages. Après avoir entendu les parties, il apparaît évident qu'il s'agit ici aussi d'un différend portant sur l'interprétation d'articles du Code du bâtiment.

[286] Les intimées soumettent que la Régie décrit la problématique comme suit²⁷³ :

Des équipements de ventilation avec chauffage au gaz sont installés dans le vide de toit de chacune des tours. Ceci n'est pas conforme à la réglementation qui exige que ce type d'équipement soit installé dans un local technique.

L'obligation que les équipements installés dans le vide de toit soit (sic) dans un local technique amène à considérer le vide de toit comme un étage, ce qui fait passer la hauteur en étage du bâtiment de 4 à 5 étages, ce qui engendre des exigences réglementaires considérables :

Les gicleurs doivent être conformes à NFPA-13 au lieu de NFPA 13R d'où l'obligation de protéger par gicleurs les vides de construction, dont le vide sous-toit;

Le bâtiment doit être de construction incombustible au lieu de combustible;

Le vide de toit doit être pourvu de deux issues, d'où l'obligation de prolonger les escaliers d'issue dans celui-ci.

²⁶⁹ RBQ-D8.

²⁷⁰ RBQ-D10.

²⁷¹ RBQ-D9.

²⁷² RBQ-D11.

²⁷³ Profil d'argumentation des intimées, p. 38, par. 141; IM-7.

[287] De nombreux rebondissements surviennent dans le dossier qui dure depuis des années. Finalement, le 19 avril 2021, de nouvelles mesures différentes sont approuvées par la Régie sous certaines conditions²⁷⁴.

[288] Selon le témoin Faubert, les travaux sont ou seront réalisés sous peu²⁷⁵.

Les évacuations ordonnées par le service des incendies

[289] Monsieur Sébastien Charneau (**Charneau**) est un technicien en prévention des incendies à la Division des mesures préventives du Service en sécurité incendie de la ville de Longueuil.

[290] À deux reprises, il dit être intervenu sur des chantiers de l'une ou l'autre des intimées.

1) 235 Cuvillier ouest à Longueuil

[291] Le 235, Cuvillier ouest à Longueuil est constitué de 86 logements érigés sur un sous-sol de stationnements commun à plusieurs bâtiments.

[292] Le 29 juin 2017, Charneau y effectue une inspection et y constate plusieurs anomalies dont *des troubles au niveau du système d'alarme-incendie, des rapports d'inspection et d'installation non acheminés, des détecteurs de fumée et gicleurs recouverts d'un plastique orange donc non fonctionnels en cas d'incendie, des trous au niveau des séparations coupe-feu, des portes manquantes, des portes maintenues ouvertes en étant vissées dans le plancher des cages d'escalier, de l'entreposage de matériaux dans les corridors communs créant des risques d'incendie et de l'obstruction en cas d'évacuation*²⁷⁶.

[293] Malgré cela, St-Pierre et Faubert prennent la décision de permettre aux futurs locataires d'emménager en prenant toutefois la *précaution d'engager des agents de sécurité chargés de surveiller les bâtiments pendant la nuit et d'alerter les locataires et le service de sécurité incendie en cas d'incident*²⁷⁷.

[294] Le 3 juillet 2017, Charneau se rend sur les lieux et y installe des placards interdisant l'occupation des lieux. Il ordonne l'évacuation des résidents.

[295] Le 7 juillet 2017, il effectue une nouvelle inspection des lieux et voyant que les correctifs avaient été apportés, il autorise la réintégration des résidents.

²⁷⁴ IM-7.

²⁷⁵ Témoignage de Christian Faubert du 13 mai 2021, vers 14:18:40; Profil d'argumentation des intimées, p. 40, par. 145.

²⁷⁶ Plan de plaidoirie de la Direction, p. 50, par. 150.

²⁷⁷ RBQ-A123, p. 84-86; Profil d'argumentation des intimées, p. 41, par. 149.

[296] St-Pierre reconnaît ici avoir commis une erreur en permettant aux résidents d’occuper les lieux malgré l’avis d’évacuation du Service en sécurité incendie de la municipalité.

2) Le 6000 rue de la Tourbière à St-Hubert

[297] Le 29 juin 2017, Charneau examine le dossier et note l’absence de certains documents. Il se rend inspecter le bâtiment et y constate plusieurs anomalies (*dont notamment concernant les moyens d’évacuation, le système de protection incendie et les séparations coupe-feu*)²⁷⁸.

[298] Il retourne sur les lieux le 3 juillet 2017 et y installe des interdictions d’occupation des lieux. Il ordonne l’évacuation des résidents.

[299] Le 4 juillet 2017, les correctifs aux anomalies sont apportés et il permet la réintégration des lieux.

Analyse

[300] Dans leur argumentation, la Direction rappelle à juste titre que la Loi a pour objet d’assurer la sécurité du public qui accède à un bâtiment et que la Régie a pour mission d’assurer la protection du public²⁷⁹.

[301] L’article 14 de la Loi mentionne de plus que : *L’entrepreneur doit se conformer au Code de Construction (chapitre B-1.1, r.2) pour les travaux de construction sous sa responsabilité*. Le Code de construction établit les normes minimales à atteindre.

[302] Une lourde preuve de non-conformités est déposée par la Direction.

[303] À cet égard, l’on retient le manque de collaboration du Groupe Trigone avec les autorités, ainsi que les longs délais pour corriger les différentes non-conformités constatées sur les différents projets du Groupe Trigone. Certaines de ces non-conformités sont graves et sont préoccupantes en regard de la sécurité du public.

[304] Tel que mentionné dans la décision *Atlantic Lifts Ltd.*²⁸⁰, l’intention de respecter le Code est insuffisante :

[60] *Atlantic Lifts doit assumer la responsabilité des longs délais pour appliquer les correctifs. À titre d’entrepreneur, il lui revient de s’assurer du respect des lois et règlements applicables relativement à ses installations et aux travaux correctifs qu’elle exécute.*

[61] *Atlantic Lifts a reçu plusieurs avis et a bénéficié de prolongations de délais. Elle a finalement corrigé ses installations pour les rendre conformes près de deux*

²⁷⁸ RBQ-A117.1, p. 2 et ss.

²⁷⁹ Articles 1 et 110 de la Loi.

²⁸⁰ 2018 CanLII 96869 (QC RBQ).

ans après la signification d'une ordonnance, rendue nécessaire après de nombreux avis de correction.

[62] Il s'est même avéré que certains correctifs étaient eux aussi, non conformes. Tel que mentionné par un inspecteur, certains des travaux exécutés par Atlantic Lifts sont patentés et engendrent parfois de nouvelles non-conformités.

[63] L'intention ne suffit pas. Le respect du Code amène une obligation de résultat.

[Références omises]

[305] Notre intervention est donc justifiée.

2.5 LES INFRACTIONS PÉNALES ET MUNICIPALES

[306] Au point 14 des avis d'intention du 31 mars 2021, la Direction reproche à certaines intimées et entreprises du Groupe Trigone d'avoir été déclarées coupables d'infractions pénales et municipales dans le cadre de leurs activités de construction.

[307] Il s'agit d'infractions pénales aux lois et règlements suivants :

- *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction*²⁸¹ (**Loi R-20**) ou à ses règlements;
- *Loi sur la santé et la sécurité du travail*²⁸² (**LSST**) ou à ses règlements;
- *Loi sur le bâtiment (Loi)* ou à ses règlements; et,
- *Loi sur la qualité de l'environnement*²⁸³ ou à ses règlements.

[308] Quant aux infractions municipales, l'on reproche notamment les faits suivants :

- D'avoir exécuté des travaux de construction sans permis ou sans le permis requis;
- Une séparation coupe-feu non conforme, un moyen d'évacuation non maintenu en bon état et d'autres infractions liées à la protection-incendie;
- Une accumulation de débris;
- D'avoir laissé la rue malpropre à la suite de travaux;
- Du bruit excessif.

²⁸¹ RLRQ, c. R-20.

²⁸² RLRQ, c. S-2.1.

²⁸³ RLRQ, c. Q-2.

[309] Des tableaux déposés en preuve brossent la situation relative aux infractions pénales et municipales pour chacune des entreprises visées par celles-ci²⁸⁴.

[310] Voici le portrait des intimées :

- 3087-9894 Québec inc. a fait l'objet de 7 jugements de 2007 à 2017²⁸⁵;
- 9231-9144 Québec inc. a fait l'objet de 6 jugements de 2014 à 2019²⁸⁶;
- 9175-9373 Québec inc. a fait l'objet de 6 jugements de 2014 à 2019²⁸⁷;
- Trigone-Delson a fait l'objet de 3 jugements de 2017 à 2019²⁸⁸;
- 9211 a fait l'objet de 6 jugements de 2012 à 2015²⁸⁹;
- 9261 a fait l'objet de 3 jugements en 2018 et 2019²⁹⁰;
- 9376-7739 Québec inc. (*Habitations Trigone inc. / 9252-8264 Québec inc.*) a fait l'objet de 2 jugements en 2019 et 2020²⁹¹.

[311] Voici le portrait des autres entreprises du Groupe Trigone :

- Habitations Trigone inc. a fait l'objet de 3 jugements de 2018 à 2021²⁹²;
- 9253-5400 Québec inc. a fait l'objet de 7 jugements de 2014 à 2019²⁹³;
- 9221-4691 Québec inc. a fait l'objet d'un jugement en 2017²⁹⁴;
- Axcès Saint-Charles a fait l'objet de 2 jugements en 2015²⁹⁵;
- 9300-7706 Québec inc. a fait l'objet de 3 jugements en 2019²⁹⁶;
- Carré Bloomsbury inc. a fait l'objet de 1 jugement en 2019²⁹⁷;

²⁸⁴ RBQ-G à RBQ-G29.

²⁸⁵ RBQ-G1, p. 16, 17, 19-24.

²⁸⁶ RBQ-G2, p. 27-32.

²⁸⁷ RBQ-G5.

²⁸⁸ RBQ-G6, p. 60 à 62.

²⁸⁹ RBQ-G11, p. 130-135.

²⁹⁰ RBQ-G21, p. 190-192.

²⁹¹ RBQ-G24, p. 206; RBQ-G29, p. 280.

²⁹² RBQ-G3; RBQ-G28, p. 267.

²⁹³ RBQ-G4, p. 41, 44-48, 50.

²⁹⁴ RBQ-G7.

²⁹⁵ RBQ-G8.

²⁹⁶ RBQ-G9, p. 122, 123, 125.

²⁹⁷ RBQ-G10.

- Les sentiers de la gare inc. a fait l'objet de 7 jugements de 2015 à 2018²⁹⁸;
- 9229-5369 Québec inc. a fait l'objet de 2 jugements en 2016²⁹⁹;
- 9144-4034 Québec inc. a fait l'objet de 3 jugements en 2006 et 2007³⁰⁰;
- 9155-4451 Québec inc. a fait l'objet de 2 jugements en 2009 et 2013³⁰¹;
- 9164-6885 Québec inc. a fait l'objet de 5 jugements en 2007 et 2008³⁰²;
- 9201-0776 Québec inc. a fait l'objet de 2 jugements en 2011 et 2012³⁰³;
- 9218-8275 Québec inc. a fait l'objet de 1 jugement en 2011³⁰⁴;
- 9211-4388 Québec inc. a fait l'objet de 12 jugements de 2011 à 2014³⁰⁵;
- 9231-9326 Québec inc. a fait l'objet de 1 jugement en 2014³⁰⁶;
- Le Boisé St-Francis inc. a fait l'objet de 4 jugements en 2010 et 2012³⁰⁷;
- Quartier Gareau inc, a fait l'objet de 6 jugements de 2010 à 2014³⁰⁸;
- District Concorde inc. a fait l'objet de 3 jugements en 2017³⁰⁹;
- Le Groupe Trigone construction inc. a fait l'objet de 1 jugement en 2004³¹⁰;
et,
- Les Habitations Trigone 2000 inc. (9273-7691 Québec inc/9103-0455 Québec inc.) ont fait l'objet de 42 jugements de 2004 à 2013³¹¹.

[312] Le 26 janvier 2021, un jugement intervient déclarant Habitations Trigone inc. coupable d'avoir contrevenu à l'article 3.1.5.1.1 du Code national du bâtiment³¹². Ce jugement est en appel.

²⁹⁸ RBQ-G12, p. 138-144.

²⁹⁹ RBQ-G13, p. 145, 146.

³⁰⁰ RBQ-G14.

³⁰¹ RBQ-G15.

³⁰² RBQ-G16, p. 161-165.

³⁰³ RBQ-G17, p. 167-168.

³⁰⁴ RBQ-G18.

³⁰⁵ RBQ-G19, p. 173-176, 178-185.

³⁰⁶ RBQ-G20.

³⁰⁷ RBQ-G22, p. 195-198.

³⁰⁸ RBQ-G23, p. 200-205.

³⁰⁹ RBQ-G25, p. 208-210.

³¹⁰ RBQ-G26, p. 212.

³¹¹ RBQ-G27, p. 214-218, 221-237, 238, 241, 243-259, 262-265.

³¹² RBQ-G28.

Les infractions pénales

[313] Les infractions pénales peuvent constituer une contravention aux articles 70 (1) et 62.0.1 de la Loi.

[314] La preuve démontre que les différentes entreprises du Groupe Trigone ont été déclarées coupables d'infractions pénales à plus de 130 reprises depuis 2007.

[315] Le plus grand nombre de ces condamnations découlent d'infractions à l'article 236 de la LSST et, dans une moindre mesure, d'infractions à l'article 237 de la LSST et à la Loi R-20.

[316] Une distinction doit être apportée pour les infractions commises en vertu des articles 236 et 237 de la LSST, car ces dernières impliquent nécessairement la compromission de la santé, la sécurité ou l'intégrité physique du travailleur :

236. *Quiconque contrevient à la présente loi ou aux règlements ou refuse de se conformer à une décision ou à un ordre rendus en vertu de la présente loi ou des règlements ou incite une personne à ne pas s'y conformer commet une infraction et est passible :*

1° dans le cas d'une personne physique, d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 1 500 \$ dans le cas d'une première infraction, d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 3 000 \$ dans le cas d'une récidive et d'une amende d'au moins 3 000 \$ et d'au plus 6 000 \$ pour toute récidive additionnelle;

2° dans le cas d'une personne morale, d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 3 000 \$ dans le cas d'une première infraction, d'une amende d'au moins 3 000 \$ et d'au plus 6 000 \$ dans le cas d'une récidive et d'une amende d'au moins 6 000 \$ et d'au plus 12 000 \$ pour toute récidive additionnelle.

237. *Quiconque, par action ou par omission, agit de manière à compromettre directement et sérieusement la santé, la sécurité ou l'intégrité physique d'un travailleur commet une infraction et est passible :*

1° dans le cas d'une personne physique, d'une amende d'au moins 1 500 \$ et d'au plus 3 000 \$ dans le cas d'une première infraction, d'une amende d'au moins 3 000 \$ et d'au plus 6 000 \$ dans le cas d'une récidive et d'une amende d'au moins 6 000 \$ et d'au plus 12 000 \$ pour toute récidive additionnelle;

2° dans le cas d'une personne morale, d'une amende d'au moins 15 000 \$ et d'au plus 60 000 \$ dans le cas d'une première infraction, d'une amende d'au moins 30 000 \$ et d'au plus 150 000 \$ dans le cas d'une récidive et d'une amende d'au moins 60 000 \$ et d'au plus 300 000 \$ pour toute récidive additionnelle.

[317] Les intimées soutiennent de leur côté qu'il faut mettre en perspective le nombre d'infractions par rapport aux 10 000 unités d'habitation construites pendant la même période³¹³.

³¹³ Profil d'argumentation des intimées, p. 44 et 45, par. 158.

[318] Penser qu'un nombre peu élevé d'infractions doit céder le pas devant un grand nombre d'unités construites est incorrect et ne constitue pas un facteur déterminant, car une seule infraction peut à elle seule justifier l'intervention du Bureau et être suivie par une annulation de licence.

[319] Les intimées ajoutent que depuis l'arrivée de monsieur Alain Auger (**Auger**) en 2019, soit un ancien agent de sécurité sur les chantiers, des modifications ont été apportées au programme de prévention année après année³¹⁴, dont :

- *Tous les travailleurs appelés à travailler sur un chantier de l'une des Entreprises reçoivent la même formation complète en matière de santé et sécurité*³¹⁵;
- *Un système d'enquête poussé sur les incidents a été mis en place*³¹⁶;
- *Un système de mesure disciplinaire en 4 paliers, incluant la possibilité d'exclusion des travailleurs, a été instauré et strictement appliqué lorsqu'un travailleur n'applique pas les règles de sécurité sur un chantier;*
- *Des rapports sont préparés chaque jour par les agents de sécurité*³¹⁷;
- *Auger rencontre les responsables santé et sécurité sur les chantiers pour discuter des mesures à mettre en œuvre et s'assurer de l'uniformité de leur mise en place sur les chantiers.*

[320] Depuis son arrivée, aucun constat d'infraction n'aurait été émis³¹⁸.

[321] Elles ajoutent qu'à la suite d'une récente décision du TAT dans l'affaire *Construction LJP inc.*³¹⁹, la preuve de modifications enlèverait le lien pouvant exister entre les condamnations passées et la protection du public dans le futur.

[322] Avec respect, cette décision fait l'objet d'une demande en Cour supérieure et, partant, ne peut servir de référence en l'instance.

[323] Par ailleurs, à cet égard, le Bureau croit devoir toujours s'en remettre en matière de sanction aux principes maintes fois reconnus par de nombreux tribunaux à l'effet que la sanction doit atteindre les objectifs de protection du public, de dissuasion, de récidive et servir d'exemple pour les autres entrepreneurs qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables.

[324] Si par de simples modifications de comportement un entrepreneur fautif pouvait être exonéré, ces objectifs ne seraient pas rencontrés. La preuve de modifications des

³¹⁴ IA-65, p. 46 à 79; profil d'argumentation des intimées, p. 45-46, par. 161.

³¹⁵ IA-65, p. 1 à 45.

³¹⁶ *Id.*, p. 80-81.

³¹⁷ *Id.*, p. 82.

³¹⁸ Profil d'argumentation des intimées, p. 46, par. 162.

³¹⁹ 2020 QCTAT 3984.

comportements peut toutefois avoir pour effet de changer le type de sanction (une annulation versus une suspension) ou sa durée, le cas échéant.

[325] Si nous revenons à la Loi, l'article 70 (1) utilise les termes *gravité* et *fréquence*.

[326] Qu'en est-il de la *gravité*?

[327] Le risque en soi est une possibilité de danger éventuel :

[156] *La gravité ne se définit pas par la résultante de l'infraction mais fait appel à une analyse de la gravité objective de l'infraction. Un manquement peut être sans conséquence mortelle et justifier une longue suspension ou même une annulation de licence.*³²⁰

[328] À ce niveau, est-il vraiment nécessaire de rappeler toute l'importance que le législateur apporte aux dispositions de la Loi R-20 dans l'industrie de la construction. Les multiples législations qu'il a adoptées au cours des dernières années en sont la preuve la plus éloquente³²¹.

[329] La Loi R-20 impose certaines conditions aux entrepreneurs pour protéger les travailleurs, voir à leur sécurité, respecter les autres entreprises, contrer le travail au noir et s'assurer de la qualité du travail. Ces conditions partagent un objectif commun avec celui de la Régie, soit la protection du public.

[330] Et que dire des dispositions de la LSST dont l'irrespect de certaines de ses dispositions constitue un danger pour la santé, la sécurité et l'intégrité physique non seulement des travailleurs, mais du public aussi.

[331] C'est ainsi qu'être déclaré coupable d'une infraction à l'article 237 de cette loi constitue un manquement grave dont les conséquences peuvent parfois être fatales.

[332] Pour être exonéré d'une accusation portée en vertu de cet article, l'entrepreneur doit non seulement démontrer avoir prévu et mis en place des mesures visant à prévenir le danger, il doit aussi prouver avoir pris toutes les précautions nécessaires pour éviter la commission de l'infraction qu'on lui reproche³²².

[333] Le régime créé par cet article fait en sorte que l'employeur peut être déclaré coupable alors même qu'il n'avait aucune intention de mettre en danger la santé ou la sécurité de l'employé. Son obligation d'assurer la sécurité sur le chantier commence bien avant le début des travaux.

[334] Celui-ci doit identifier, contrôler et éliminer les risques et mettre en place des moyens concrets pour assurer la sécurité de toute personne qui accède au chantier. Il

³²⁰ *Régie du bâtiment du Québec c. S. Fournier Excavation inc.*, 2015 CanLII 20783 (QC RBQ).

³²¹ *Entreprises J. Chabot inc. c. Québec (Procureur général)*, 2006 QCCS 7241 (CanLII).

³²² *Couvreur Louis Blais inc. c. Commission de la santé et de la sécurité du travail du Québec*, 2016 QCCS 4492.

doit aussi en tout temps, veiller au respect des consignes de sécurité et superviser le travail³²³. Il ne s'agit pas d'attendre que surviennent plusieurs accidents avant que la Régie n'intervienne³²⁴.

[335] En la présente affaire, les condamnations des intimées aux lois R-20 et LSST établissent que le critère de la gravité privilégié par le législateur est rencontré.

[336] Qu'en est-il maintenant de la fréquence?

[337] Les centaines de jugements rendus par divers tribunaux et constatés par les plunitifs déposés en preuve démontrent le respect de cette exigence de l'article 70 (1) de la Loi.

[338] Lors des plaidoiries, les intimées invoquent que la Régie a dérogé à ses pratiques d'enquête habituelles en remontant jusqu'en 2004 afin de satisfaire au critère de fréquence.

[339] Il ne s'agit toutefois pas d'une pratique inhabituelle que de remonter aux débuts des activités de l'entreprise, afin de présenter un portrait complet de la situation. En effet, il est arrivé que certaines enquêtes ont poussé l'analyse des infractions jusqu'en 1994³²⁵, 2002³²⁶ ou 2008³²⁷.

[340] Le critère de fréquence est donc rencontré.

[341] D'autres infractions ont également été commises à l'endroit de la Loi et de la *Loi sur la qualité de l'environnement* et de leurs règlements respectifs.

Les infractions municipales

[342] Les entreprises du Groupe Trigone ont été reconnues coupables à plus de 200 reprises d'avoir contrevenu aux diverses réglementations municipales³²⁸.

[343] C'est nettement trop.

[344] Tout comme dans le cas des infractions statutaires en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, ce sont les dispositions des articles 62.0.1 et 70 (12) de la Loi qui s'appliquent.

³²³ *Commission de la santé et de la sécurité au travail c. Couvreur Louis Blais inc.*, 2014 QCCQ 10596.

³²⁴ *Régie du Bâtiment du Québec c. S. Fournier Excavation inc.*, 2015 CanLII 20783 (QC RBQ).

³²⁵ *Groupe LJP inc.*, 2019 CanLII 120606 (QC RBQ) [décision en contrôle judiciaire devant la Cour supérieure].

³²⁶ *Régie du bâtiment du Québec c. C.F.G. Construction inc.*, 2017 CanLII 78243 (QC RBQ).

³²⁷ *Régie du bâtiment du Québec c. 9120-3323 Québec inc. (Gestion 3 dans 1)*, 2017 CanLII 62823 (QC RBQ) [rejette le sursis *9120-3323 Québec inc. (Gestion 3 dans 1)* et *Régie du bâtiment du Québec*, 2017 QCTAT 4850].

³²⁸ RBQ-A109.

[345] Ainsi, les intimées contreviennent à l'intérêt public par leur irrespect aux réglementations municipales.

[346] Conséquemment, le Bureau doit prendre les mesures nécessaires pour maintenir la confiance du public.

2.6 LES RÉCLAMATIONS AUPRÈS DES PLANS DE GARANTIE

[347] Aux points 15 et 16 des avis d'intention du 31 mars 2021, la Direction reproche à certaines intimées et entreprises du Groupe Trigone d'avoir fait l'objet de nombreuses réclamations auprès d'administrateurs de plan de garantie³²⁹ et d'avoir fait défaut de respecter des décisions d'administrateurs de plan de garantie et des sentences arbitrales³³⁰.

Histoire des plans de garantie

[348] En 1999, le gouvernement du Québec met en place un plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs afin de protéger les propriétaires de maisons et de certaines copropriétés neuves.

[349] Ce plan est modifié en 2015. Avant 2015, coexistait trois administrateurs de plan de garantie, soit La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, La Garantie Abritat inc. et Qualité Habitation. Les deux premiers plans de garantie sont désormais administrés provisoirement par Raymond Chabot Administrateur Provisoire (**RCAP**).

[350] Depuis 2015, la Garantie de construction résidentielle (**GCR**) est le seul organisme autorisé par la Régie à administrer un plan de garantie conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*³³¹ (**Règlement sur le plan de garantie**).

[351] Sous réserve des conditions et des exclusions mentionnées à ce règlement, le plan de garantie couvre notamment³³² :

- les acomptes versés par le bénéficiaire;
- le parachèvement des travaux;
- la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil;

³²⁹ RBQ-H1, RBQ-H2 et RBQ-H6.

³³⁰ RBQ-A59, RBQ-A60, RBQ-A130 à RBQ-A135, RBQ-H1 et RBQ-H6.

³³¹ RLRQ, c. B-1.1, r. 8.

³³² Articles 9 et 10 du Règlement sur le plan de garantie.

- la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil;
- la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment;
- la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil;
- le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;
- la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.

[352] Dans son plan de plaidoirie, la Direction résume le mécanisme de mise en œuvre de la garantie établi par le Règlement sur le plan de garantie :

- *Afin que l'administrateur de plan de garantie soit saisi d'une réclamation, le bénéficiaire doit faire une dénonciation auprès de l'entrepreneur³³³; à ce stade, la réclamation n'existe pas encore - l'administrateur n'intervient pas et aucun dossier n'est ouvert;*
- *Après un délai minimal de 15 jours suivant la transmission de la dénonciation, le bénéficiaire peut adresser une réclamation à l'administrateur³³⁴;*
- *L'administrateur s'adresse alors à l'entrepreneur afin de lui demander d'intervenir et de l'informer des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée³³⁵;*
- *Dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur, si la situation n'est pas corrigée à la satisfaction du bénéficiaire, l'administrateur procède à une inspection sur place et à une conciliation entre les parties³³⁶;*
- *Suivant cette inspection, un rapport (décision) est préparé constatant soit le règlement du dossier entre les parties, soit l'absence de règlement; dans ce dernier cas, l'administrateur statue sur la demande, notamment en la rejetant ou en ordonnant à l'entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs³³⁷;*

³³³ *Id.*, art. 18 (1°) et 34 (1°).

³³⁴ *Id.*, art. 18 (2°) et 34 (2°).

³³⁵ *Id.*, art. 18 (3°) et 34 (3°).

³³⁶ *Id.*, art. 18 (4°) et 34 (4°).

³³⁷ *Id.*, art. 18 (5°) et 34 (5°).

- *Cette décision d'un administrateur est susceptible d'être révisée par un arbitre, sur demande de l'entrepreneur ou du bénéficiaire dans les 30 jours de la décision*³³⁸;
- *Ce n'est que lorsque l'entrepreneur néglige de respecter la décision de l'administrateur que ce dernier aura l'obligation de prendre en charge les travaux correctifs*³³⁹;
- *L'administrateur pourra ensuite recouvrir, auprès de l'entrepreneur, les sommes qu'il a dû engager pour ce faire*³⁴⁰.

Témoignage de monsieur Jasmin Girard (administrateur provisoire du plan de garantie)

[353] Monsieur Jasmin Girard (**Girard**), directeur des opérations pour RCAP, est responsable du mandat d'administrateur provisoire du plan de garantie depuis 2014.

[354] Selon lui, la majorité des dossiers se règle avant qu'il ne s'occupe des travaux correctifs.

[355] Concernant le Groupe Trigone, il témoigne des éléments suivants³⁴¹ :

- Le Groupe Trigone est l'un ou le plus gros constructeur de maisons / condos au Québec;
- Le Groupe Trigone a enregistré approximativement 8 000 unités auprès des différents plans de garantie;
- 932 réclamations ont été transmises aux plans de garantie désormais administrés par RCAP;
- De ce nombre, 660 réclamations sont fondées. Le Groupe Trigone a corrigé les problématiques dans 571 de ces cas;
- L'intervention de RCAP a été nécessaire dans 103 réclamations, dont 85 pour 9144-4034 Québec inc. à elle seule;
- Cinq ou six dossiers demeurent ouverts chez RCAP, dont celui visant la réfection des toits-terrasses dans le projet Hameau des Pins.

[356] Selon Girard, les statistiques du Groupe Trigone en matière de réclamations au plan de garantie sont largement au-delà du taux maximal de 3 % établi par les plans de garantie dorénavant administrés par RCAP. En effet, le Groupe Trigone aurait un

³³⁸ *Id.*, art. 19, 35, 106 et s.

³³⁹ *Id.*, art. 18 (6°) et 34 (6°).

³⁴⁰ *Id.*, art. 24 et 40.

³⁴¹ Plan de plaidoirie de la Direction, p. 61-62; témoignage de Jasmin Girard, le 22 avril 2021, à partir de 15:01:45; RBQ-H6.

ratio du nombre total de réclamations fondées (660 réclamations) sur le nombre total d'unités enregistrées (8 000 unités) d'environ 8,2 %³⁴².

[357] Lors de son contre-interrogatoire, Girard apporte certaines nuances à ces statistiques³⁴³ :

- Pour qu'une réclamation soit considérée comme fondée, il suffisait que 1 % des demandes du bénéficiaire soit reconnues;
- De plus, une réclamation considérée comme fondée peut porter sur le problème le plus grave, comme le plus bénin, sans qu'il soit possible de le savoir à la lecture de la pièce RBQ-H6.1; et
- Il n'y a aucune prise en considération du niveau de gravité de la problématique visée par la réclamation dans le calcul du ratio de réclamation.

[358] Qui plus est, Girard relate que les entreprises du Groupe Trigone accréditées par Qualité Habitation se voyaient attribuer de très bonnes cotes³⁴⁴.

[359] S'arrêtant sur le dossier de la phase 4 de la copropriété Hameau des Pins, Girard explique qu'il s'agit de sa plus importante réclamation. Bien que la soumission actuelle ne soit pas finale, il l'évalue à plus d'un million de dollars en ajoutant que c'est l'entrepreneur qui doit réparer le toit terrasse³⁴⁵.

[360] Il ajoute avoir parlé à St-Pierre en vue de tenter de régler le dossier. Ce dernier lui fait une proposition le 25 mars dernier. Girard ne peut l'accepter et ira en appel d'offres au cours des prochains jours³⁴⁶. Du même souffle, St-Pierre aurait dit à Girard qu'il n'y a plus d'argent dans l'entreprise qui a agi comme entrepreneur pour ce projet (9273) et qu'il n'allait avoir rien à récupérer même en cas de poursuites³⁴⁷. La proposition aurait, quant à elle, été payée par l'une des entreprises du Groupe Trigone³⁴⁸.

Témoignage de Patrice Gingras de la GCR

[361] Monsieur Patrice Gingras (**Gingras**) est directeur aux services aux entrepreneurs de GCR depuis 2017.

³⁴² Témoignage de Jasmin Girard, le 22 avril 2021, à partir de 15:15:55.

³⁴³ *Id.*, à partir de 15:29:20.

³⁴⁴ *Id.*, à partir de 15:32:00; RBQ-H6.1.

³⁴⁵ *Id.*, à partir de 15:21:16.

³⁴⁶ *Id.*, à partir de 15:22:42.

³⁴⁷ *Id.*, à partir de 15:27:30.

³⁴⁸ Témoignage de Patrice St-Pierre, le 20 mai 2021, vers 14:58:00.

[362] Tout nouveau bâtiment enregistré par l'entrepreneur auprès de la GCR assure l'acheteur qu'en cas de défaut de l'entrepreneur de remplir ses obligations, son achat est couvert par la garantie.

[363] Seule la GCR est habilitée à accréditer les entrepreneurs depuis 2015. Pour ce faire, elle voit à inspecter des unités en cours de construction, gère un mécanisme de gestion des réclamations pour les acheteurs de condos et joue un rôle de « caution ».

[364] La GCR classe les entrepreneurs en leur attribuant une cote « dite la Cote Qualité GCR », selon une échelle se situant entre AA et D. Cette cote est évaluée selon des ratios financiers (50 % pour les 3 premières années, puis 40 %), la satisfaction de la clientèle (10 % après 3 ans) et la qualité des bâtiments construits (50 %). Elle permet alors d'assurer une gestion du risque juste et équitable pour tous les entrepreneurs selon une série de règles prévue au Règlement sur le plan de garantie.

[365] Cette cote qualité attribuée à une entreprise est réévaluée lors du renouvellement annuel de l'accréditation afin de tenir compte de son évolution financière et technique.

[366] La GCR met à la disposition du public un répertoire d'entreprise afin de permettre aux acheteurs de mieux choisir un entrepreneur pour la construction de leur habitation neuve. L'acheteur pourra ainsi y retrouver plusieurs informations concernant les entrepreneurs.

[367] Au cours de son témoignage, Gingras dépose le portrait global des accréditations du Groupe Trigone³⁴⁹.

[368] Le Groupe Trigone détient 22 accréditations dont 8 sont actives. Ces 8 accréditations actives englobent 1157 unités. 58 réclamations sont ouvertes représentant un sous-total de 883 085 \$³⁵⁰.

[369] Un deuxième tableau est produit par le témoin³⁵¹. Il ventile le sommaire des réclamations en indiquant le nombre de réclamations mal fondées, le nombre de réclamations à l'égard desquelles l'administrateur du plan est intervenu ainsi que le nombre de réclamations bien fondées.

[370] Le bilan des 24 derniers mois (*en date du 3 juillet 2020*) relatif à 15 des entreprises est déposé pour chacune d'entre elles³⁵². À titre d'exemple, le bilan de l'entreprise 9211 (*Avenue de la Gare à Mascouche*) fait voir que 2 non-conformités à risque moyen et 6 à risque élevé ont été observées au cours des 2 dernières années et qu'une réclamation fut reconnue. Dans ce dernier cas, le dossier fut fermé à la suite de travaux correctifs effectués par l'entrepreneur³⁵³.

³⁴⁹ RBQ-H1, accréditations GCR; témoignage de Patrice Gingras, le 29 avril 2021, à partir de 11:49:18.

³⁵⁰ RBQ-H1, accréditations GCR.

³⁵¹ RBQ-H1, sommaire des réclamations.

³⁵² RBQ-H2.

³⁵³ *Id.*, p. 6.

[371] Le témoin rappelle que dans plusieurs dossiers, dont celui du 270, rue de l'Harmonie à Delson, les intimées ont enregistré leurs bâtiments résidentiels neufs tardivement ce qui a eu pour effet d'empêcher l'inspection dès le début des travaux.

Témoignage de monsieur Richard Massé de la GCR

[372] Monsieur Richard Massé (**Massé**) est directeur et technologue professionnel à la GCR. Il dépose les statistiques suivantes³⁵⁴ :

- Sur un total de 160 réclamations adressées à la GCR, 71 réclamations sont fondées;
- Considéré globalement, Trigone a un ratio du nombre total de réclamations fondées (71 réclamations) sur le nombre total d'unités enregistrées (1157 unités) d'environ 6,14 % ce qui est au-delà du taux maximal de 5 % établi par la GCR;
- Sur les 375 points de réclamations reconnus par la GCR dans ces 71 réclamations reconnues, celle-ci assume les travaux de correction de 75 points, soit un ratio de 20 %;
- Dans environ 8 % des cas, Trigone ne respecte pas les décisions de la GCR, ce qui dépasse également le seuil de 3 % établi dans la cote satisfaction de la GCR.

[373] Contre-interrogé sur les statistiques déposées et plus particulièrement sur le ratio entre le nombre de réclamations fondées et le nombre total d'unités enregistrées, Massé apporte certaines nuances³⁵⁵.

[374] D'une part, la méthode utilisée ne correspond pas à la façon habituelle de procéder de la GCR lorsqu'elle établit un ratio de « satisfaction client » dans le but d'attribuer une cote à un entrepreneur et ne reflète pas le fait que 43 des 72 réclamations reconnues visent des réclamations identiques, toutes situées dans le projet Le Papineau à Boisbriand ce qui impacte négativement le pourcentage de l'ensemble du Groupe Trigone si l'on fait un calcul global³⁵⁶.

[375] D'autre part, Massé explique que c'est plutôt une approche entreprise par entreprise qui est suivie par la GCR. Si appliquée en l'instance, celle-ci démontre que seulement 2 des 22 entreprises assujetties à la GCR ont un ratio supérieur à ce 4,99 %.

[376] Lors de son témoignage, Massé explique que la GCR a dû s'occuper des travaux correctifs à certaines occasions, incluant ceux au Carré Bloomsbury (Carré

³⁵⁴ RBQ-H1; RBQ-H2; témoignage de Richard Massé, le 29 avril 2021, à partir de 13:55:02.

³⁵⁵ Témoignage de Richard Massé, le 29 avril 2021, à partir de 14:18:33.

³⁵⁶ Profil d'argumentation des intimées, p. 53-54.

Bloomsbury inc.), au Le Papineau (9319-9065 Québec inc.) et au Faubourg Londonien (9253-5400 Québec inc.).

Au Carré Bloomsbury à St-Constant

[377] Dans son plan de plaidoirie, la Direction résume l'historique des interventions de la GCR relatives à ce projet ainsi³⁵⁷ :

- *Les travaux de construction de l'un des bâtiments dans le projet Carré Bloomsbury se sont terminés le 18 octobre 2018.*
- *Le 4 décembre 2018, une dénonciation de 35 points est faite à l'entrepreneur [par le syndicat des copropriétaires], concernant notamment des bardeaux qui se sont envolés.*
- *Le 15 janvier 2019, insatisfait de l'intervention de Trigone [Carré Bloomsbury inc.], le syndicat des copropriétaires adresse une réclamation auprès de la GCR.*
- *Bien que Trigone [Carré Bloomsbury inc.] ait effectué des travaux correctifs au niveau des bardeaux, ceux-ci se sont envolés à nouveau en décembre 2019.*
- *Lorsque GCR a tenté de communiquer avec Trigone [Carré Bloomsbury inc.], ils ont été accueillis avec une fin de non-recevoir.*
- *GCR a pris en charge les travaux d'urgence pour éviter des infiltrations d'eau durant l'hiver.*
- *Un affaissement anormal des pontages et structures du toit a été observé par la GCR qui a ensuite demandé à Trigone [Carré Bloomsbury inc.] de procéder à des expertises et vérifications entre les mois de juin et novembre 2019.*
- *Vu la non-collaboration de Trigone [Carré Bloomsbury inc.], c'est finalement la GCR qui a dû procéder à une expertise le 25 septembre 2020 et qui devra procéder aux travaux correctifs évalués à 70 000 \$.*

Le Papineau à Boisbriand

[378] À lui seul, ce projet de 9319-9065 Québec inc. a fait l'objet de 43 réclamations fondées à la GCR en raison principalement de problèmes importants au niveau de l'étanchéité des bâtiments de ce projet.

³⁵⁷ Plan de plaidoirie de la Direction, p. 63; témoignage de Richard Massé, le 29 avril 2021, à partir de 14:02:00.

[379] Le plan de plaidoirie de la Direction fait un bref historique de l'intervention de la GCR³⁵⁸ :

- *La GCR est interpellée à partir de février 2019 pour des problèmes d'infiltration d'eau dans les unités;*
- *La GCR constate que l'eau sur les toits-terrasses par-dessus l'entrée véhiculaire ne peut s'évacuer correctement et s'infiltrer dans les unités, puisque les madriers qui les supportent sont installés de façon parallèle à l'immeuble, contrairement aux plans de l'architecte qui prévoyaient des madriers perpendiculaires pour permettre la fluidité de l'eau vers les drains;*
- *Une expertise est faite avec Englobe, les tests d'eau à la jonction des dalles et des portes-patio démontrent que l'eau rentre dans les appartements en dessous des seuils des portes-patio;*
- *Des rapports d'expertise sont transmis à Trigone [9319-9065 Québec inc.], et une demande d'expertise leur est adressée;*
- *Trigone transmet une lettre de l'architecte à l'effet que les plans sont conformes, ce qui n'est pas nié par GCR;*
- *En mars 2021, étant donné l'inaction de Trigone [9319-9065 Québec inc.] et pour éviter d'autres infiltrations d'eau pendant la période de pluie, GCR prend la décision de démolir les balcons;*
- *Trigone a effectué quelques réparations dans les unités, mais GCR a dû veiller à ce que le substrat soit enlevé avant la pose des nouveaux revêtements de plancher pour empêcher le développement de moisissures, notamment par l'envoi de lettres;*
- *21 décisions rendues par la GCR visant les bâtiments de ce projet ont été portées en arbitrage par Trigone [9319-9065 Québec inc.], mais ces demandes ont été désertées;*
- *Sur réception d'une demande d'arbitrage, GCR met le dossier en attente, de telle sorte que les désertions dans le dossier Boisbriand ont eu pour effet d'augmenter indûment les délais de correction;*
- *Certains copropriétaires ont également fait appel à leurs assureurs pour corriger les sinistres dans leurs unités.*

³⁵⁸ Plan de plaidoirie de la Direction, p. 63-64; témoignage de Richard Massé, le 29 avril 2021, à partir de 14:06:51.

Au 7105 Lunan à Brossard (Faubourg Londonien)

[380] Le plan de plaidoirie de la Direction fait un bref historique de l'intervention de la GCR relativement à ce projet³⁵⁹ :

- *Les travaux de construction du bâtiment se terminent en février 2020;*
- *Une dénonciation est faite à Trigone [9253-5400 Québec inc.] en août 2020;*
- *Une réclamation est adressée à GCR en août 2020;*
- *Lors de la visite de l'immeuble tenue en novembre 2020, les points 1 à 17 de la réclamation font l'objet d'une entente entre Trigone [9253-5400 Québec inc.] et le syndicat de copropriétaires;*
- *La décision de la GCR est rendue le 26 février 2021; parmi les conclusions, soulignons que celle-ci prend acte de l'entente sur les points 1 à 17 qui doivent être corrigés au plus tard le 15 mai 2021;*
- *Dans la semaine du 19 avril 2021, Trigone [9253-5400 Québec inc.] transmet à GCR plusieurs courriels et remet en question les ententes prises avec le syndicat, ce qui va forcer GCR à statuer sur certains des points 1 à 17.*

Analyse

[381] Au-delà de ces statistiques qui peuvent être interprétées de multiples façons, un fait demeure : il y a eu 932 réclamations adressées au plan de garantie administré par RCAP, dont 660 étaient fondées.

[382] C'est dire que 932 clients des intimées ont pensé que leur entrepreneur avait manqué à ses obligations légales ou contractuelles couvertes par le plan de garantie et que parmi eux, 660 ont produit une réclamation fondée.

[383] À ce nombre, s'ajoutent les réclamations transmises au plan de garantie administré par GCR, alors que 71 des 160 réclamations sont également fondées.

[384] C'est beaucoup trop.

[385] 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 entrepreneurs³⁶⁰.

³⁵⁹ Plan de plaidoirie de la Direction, p. 65-66; témoignage de Richard Massé, le 29 avril 2021, à partir de 14:15:30.

³⁶⁰ Articles 1 et 2 de la Loi ainsi que *Sainte-Croix Pétrolier et plus Inc. c. Béliveau* 2005 CanLII 12471 (QC CS), par. 46.

[386] Selon le Règlement sur le plan de garantie, 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 public³⁶¹.

[387] L'obligation des intimées consiste à fournir une habitation selon les règles de l'art en semblable matière.

[388] La preuve démontre qu'à de multiples reprises, ils ont manqué à leurs obligations forçant l'acheteur à recourir au plan de garantie.

[389] Il s'agit ici d'un manque de confiance. En forçant les acheteurs à agir ainsi, les intimées ont donc créé une situation minant la confiance que ces personnes pouvaient avoir en elles tout en donnant l'occasion à la Direction de prouver le bien-fondé de ses prétentions sous le présent volet des avis d'intention.

[390] C'est cette confiance que le législateur veut préserver et pour laquelle il demande au régisseur d'annuler ou de suspendre une licence lorsque le comportement du titulaire est tel que la Régie a des raisons de croire que le public ayant placé sa confiance en cette entreprise, risque de ne pas recevoir des services de qualité en toute sécurité.

[391] À l'article 70 (12) de la Loi, il est question de la confiance du public.

[392] Dans l'affaire *Les Entreprises Domo-Richer inc*³⁶², le Bureau mentionne :

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

[393] Si une demande était formulée aux personnes ayant eu recours au plan de garantie portant sur la confiance qu'il accorde aux intimées, leur réponse serait négative.

[394] La Direction formule également des reproches aux intimées qui n'ont pas respecté des décisions rendues par des administrateurs du plan de garantie ainsi que des sentences arbitrales.

[395] Le dossier de la Cité de la Gare de Mascouche et celui du Hameau des Pins en sont deux exemples probants.

[396] Ce passé trouble soulève encore aujourd'hui de nombreux doutes sur le sens de la responsabilité, le respect des lois, des règlements, des codes et des normes.

³⁶¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), par. 11.

³⁶² 2013 CanLII 66584 (QC RBQ).

[397] En somme, ce sont ces conduites antérieures qui portent ombrage aux qualités que le public est en droit de s'attendre d'un demandeur ou d'un titulaire d'une licence d'entrepreneur de construction.

[398] Une intervention du Bureau est justifiée.

2.7 LA QUALITÉ DES TRAVAUX ET SERVICE APRÈS-VENTE

[399] Au point 17 des avis d'intention du 31 mars 2021, la Direction reproche à certaines entités du Groupe Trigone d'avoir effectué des travaux de construction de qualité insatisfaisante et d'offrir un service après-vente déficient³⁶³.

[400] Elle leur reproche également, au point 16 des avis d'intention, d'avoir fait défaut de respecter des décisions d'administrateurs de plan de garantie³⁶⁴ et de ne pas avoir respecté des sentences arbitrales³⁶⁵.

[401] Le législateur institue la Régie afin d'assurer la qualité des travaux de construction des bâtiments, la sécurité du public y accédant³⁶⁶ et la sécurité du public dans ses relations avec les entrepreneurs³⁶⁷.

[402] Dans la poursuite de ces objets, la présente loi voit aussi à la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-proprétaires.

[403] L'atteinte de ces objectifs a pour but ultime de rencontrer les attentes légitimes des clients quant à la qualité des travaux, le respect du contrat et des garanties.

[404] Dans l'affaire *9186-6947 Québec inc.*³⁶⁸, le Bureau en traite :

[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.

[405] La preuve présentée par la Direction sur ces aspects ne laisse place à aucun doute quant à l'importance de certaines malfaçons et vices de construction, sans oublier la piètre qualité du service après-vente.

³⁶³ RBQ-A55 à RBQ-A58; RBQ-A61 à RBQ-A71; RBQ-A75 à RBQ-A86; RBQ-A89 à RBQ-A102; RBQ-A126 à RBQ-A135.

³⁶⁴ RBQ-A59, RBQ-A60, RBQ-H1 et RBQ-H6.

³⁶⁵ RBQ-A130 à RBQ-A135.

³⁶⁶ Article 1 de la Loi.

³⁶⁷ Articles 46 à 70 de la Loi.

³⁶⁸ 2015 CanLII 6032 (QC RBQ).

[406] À cette fin, examinons certains faits entourant des projets déjà construits ou en voie de construction.

Le projet Cité de la Gare – 9211-4057 Québec inc.

[407] Le promoteur de ce projet est l'intimée 9211³⁶⁹.

[408] 9211 est immatriculée le 3 juillet 2009. L'actionnaire est l'intimée 9125-5968. St-Pierre et Rouillard en sont les administrateurs³⁷⁰.

[409] 9211 détient une licence de la Régie (5599-7381) depuis le 10 septembre 2009. St-Pierre agit en tant que répondant³⁷¹.

[410] Des problématiques d'affaissement des balcons³⁷², d'infiltrations d'eau³⁷³, de chauffe-eau et de stationnement³⁷⁴ sont dénoncées au service après-vente du Groupe Trigone.

[411] À l'appui de ses prétentions relativement à l'affaissement des balcons, monsieur Jarry, administrateur du Syndicat, fournit au service après-vente un rapport d'expertise et précise dans sa déclaration que la construction du balcon ne respectait pas les plans soumis à la municipalité³⁷⁵.

[412] Il reçoit comme réponse du Groupe Trigone que la garantie complète est maintenant prescrite³⁷⁶. Selon madame Marie-Pier Racine (**Racine**), vice-présidente aux opérations gestion du Groupe Trigone, il est fait référence au délai de cinq ans du plan de garantie³⁷⁷.

[413] Monsieur Simon Allard, président du Syndicat, reçoit le même type de refus à la suite de la dénonciation d'une infiltration d'eau survenue environ sept ans après la fin de la construction³⁷⁸. Il précise que l'infiltration d'eau résulte de l'absence d'un raccord entre l'égoût et l'évent, tous deux situés dans le grenier³⁷⁹.

³⁶⁹ IA-1.

³⁷⁰ RBQ-A27.

³⁷¹ *Id.*

³⁷² Déclaration de monsieur Pier-Alexandre Jarry; RBQ-A57, p. 1, lignes 12, 22-26

³⁷³ Déclaration de madame Claudette Poirier : RBQ-A55, p. 4, lignes 32-35 et 38-41; Déclaration de monsieur Robert Martineau : RBQ-A59, p. 1, ligne 24 à p. 2, ligne 37; Déclaration de monsieur Simon Allard : RBQ-A63.1, p. 1, lignes 15-26.

³⁷⁴ Déclaration de Samuel Hogue : RBQ-A61.

³⁷⁵ RBQ-A57, p. 2, lignes 37 et ss.

³⁷⁶ ID-9.

³⁷⁷ Témoignage de Marie-Pier Racine, le 11 mai 2021, vers 16:04:35.

³⁷⁸ RBQ-A63.1, p. 1, lignes 15-26

³⁷⁹ RBQ-A63; RBQ-A63.1, p. 1, ligne 22.

[414] Plusieurs des déclarants dénoncent le manque de collaboration et les difficultés à rejoindre le service après-vente du Groupe Trigone et à obtenir un suivi de leur part³⁸⁰.

[415] Madame Danielle Lauzon déclare notamment qu'elle a envoyé des courriels au Groupe Trigone en 2018 pour des problèmes signalés dès 2012 dans l'inspection préreception, mais elle n'a eu aucun retour. Elle déclare avoir envoyé une demande à St-Pierre directement, mais en vain³⁸¹.

[416] Monsieur Robert Martineau déclare aussi qu'après dénonciation de problèmes d'infiltration d'eau dans l'immeuble, le syndicat a dû faire exécuter les réparations par un autre entrepreneur en raison du refus de collaboration du service après-vente du Groupe Trigone, trois ans après la dénonciation. Finalement, les travaux ont été remboursés suivant un règlement hors cour³⁸².

[417] Un passage de la déclaration de monsieur Samuel Hogue résume bien les difficultés vécues par plusieurs clients quant à leurs démarches auprès du service après-vente³⁸³ :

Par contre, ils finissent toujours par payer, mais il faut toujours se battre. En date d'aujourd'hui, Trigone nous doit un montant de plus ou moins 9 000 \$ pour le locatif.

[Reproduit tel quel]

[418] Pour sa part, le Groupe Trigone affirme que les déclarants relatent des problèmes mineurs sur un projet comptant plus de mille unités d'habitation³⁸⁴.

[419] À la lumière des faits mis en preuve, on ne peut être qu'en désaccord avec cet argument.

Le projet Les Lofts Chevrier

[420] Le promoteur de ce projet est l'entreprise 9201-0776 Québec inc. (**9201**).

[421] 9201 est immatriculée le 8 septembre 2008. Les actionnaires sont 9008-7826 Québec inc (*Rouillard, administrateur*) et l'intimée 3087-9894 Québec inc. (*St-Pierre, administrateur*). St-Pierre et Rouillard en sont les administrateurs³⁸⁵.

³⁸⁰ Déclaration de Samuel Hogue, RBQ-A61; Déclaration de Danielle Lauzon, RBQ-A64; Déclaration de Claudette Poirier, RBQ-A55; Déclaration de Robert Martineau, RBQ-A59.

³⁸¹ Déclaration de Danielle Lauzon, RBQ-A64, p. 1, lignes 9-16, 23-25, et p. 2, lignes 32-50.

³⁸² RBQ-A59, p. 1 et 2, lignes 24 à 37.

³⁸³ Déclaration de Samuel Hogue, RBQ-A61, p. 5, lignes 46 à 50.

³⁸⁴ Profil d'argumentation des intimées, p. 55, par. 206.

³⁸⁵ RBQ-A1.

[422] 9201 a détenu une licence de la Régie (5587-7385) du 9 décembre 2008 au 11 décembre 2012 (non-paiement des droits et frais à son maintien). St-Pierre agissait en tant que répondant³⁸⁶.

[423] La preuve repose sur les témoignages et les déclarations de mesdames Bourdages³⁸⁷ et Croteau³⁸⁸, les témoignages de messieurs Rouillard et Faubert ainsi que sur la déclaration de monsieur Desroches³⁸⁹.

[424] Madame Bourdages est propriétaire d'un condo situé sur la rue Corbière à Brossard. Elle l'habite depuis le 21 juin 2017.

[425] En contre-interrogatoire, Bourdages explique avoir acheté son condo de madame Geneviève Charlebois qui l'avait acheté du Groupe Trigone, sur plan. Une entente intervient entre elles par laquelle madame Charlebois s'engage à assumer certains des frais encourus³⁹⁰.

[426] En 2019, elle devient la présidente du conseil d'administration du syndicat des copropriétaires de Les Lofts Chevrier qui regroupe 39 unités. Son immeuble constitue l'un des six complexes du projet. Il est construit en pierre, alors que les tourelles sont en acrylique.

[427] Le 24 février 2020, madame Bourdages déclare³⁹¹ :

[...] à la prise de possession de mon condo [...], le condo est vide à ce moment et en rentrant je vois une infestation de fourmis. Il y en avait partout par terre, sur les murs, dans le frigo. [...] Le mur du salon, qui donne sur la tourelle a dû être ouvert et les fourmis avaient installé leur nid dans la mousse d'isolation et étaient rentrées par une ouverture à l'extérieur. [...] Il s'est avéré que le bois de la structure externe du bâtiment, au niveau des tourelles au bâtiment, était pourri.

[428] Lors de son témoignage, madame Bourdages explique avoir visité le condo (alors vide) la veille de son déménagement et ne pas avoir constaté la présence de fourmis. Elle n'a pas fait visiter son logement par un inspecteur avant de l'acheter.

[429] Selon elle, le revêtement extérieur des tourelles a été mal posé. En 2017 et en 2018, des travaux sont entrepris au niveau des tourelles. Ils nécessitent l'enlèvement de l'acrylique des tourelles et de la pourriture de la structure, la reconstruction des tourelles et la pose de l'acrylique selon les normes en vigueur. À ce seul chapitre, les frais dépassent 250 000 \$.

³⁸⁶ *Id.*

³⁸⁷ RBQ-A66; RBQ-A66.1.

³⁸⁸ RBQ-A70; RBQ-A70.1.

³⁸⁹ RBQ-A68.

³⁹⁰ RBQ-A66.2.

³⁹¹ RBQ-A66 et A66.1, lignes 21-31.

[430] Une poursuite est actuellement pendante devant la Cour supérieure (chambre civile) du district de Longueuil³⁹². À cet égard, la Cour supérieure condamne 9201 et l'intimée 9376-7739 Québec inc., en juin 2020, à des dommages en raison de manquements importants au déroulement de l'instance et d'abus³⁹³ :

[69] [...] *Cependant, en l'espèce les délais sont excessifs, la quantité d'engagements non fournis est importante et le comportement de ces défenderesses est, dans son ensemble, dilatoire et laisse voir une certaine nonchalance dans le déroulement de l'instance.*

[431] À ce problème, s'ajoute celui des stationnements.

[...] *Trigone a cessé de payer leurs cotisations pour leurs places de stationnement. Trigone était propriétaire de 16 places de stationnement [...]. À la fin de l'exercice financier au 31 déc. 2018, Trigone devait 9 776\$ de cotisations spéciales et de frais de condo et 2 511.34\$ de frais légaux et 542.80\$ d'intérêts, pour un total de 12 780.14\$. [...] À ce jour les montants ne cessent d'augmenter, car Trigone n'a toujours rien payé. La cotisation spéciale est reliée aux démarches de réhabilitation entamée pour les tourelles et pour l'année 2019, elle est de 880\$. Les frais de condo s'élèvent à 226\$/mois reliés aux unités de stationnement.*³⁹⁴

[Reproduit tel quel]

[432] Le 20 décembre 2018, un courriel est envoyé à Habitation Trigone³⁹⁵.

[433] Bourdages soulève également un problème de couverture et de ventilation, mais ces derniers n'ayant pas été dénoncés à 9201, le soussigné ne peut les considérer.

[434] Pour sa part, madame Lucie Croteau (**Croteau**) achète son condo dans un autre complexe du même projet en 2010. Elle en prend possession avant qu'il ne soit complètement terminé. Elle est administratrice du syndicat depuis quelques années.

[435] Le 11 février 2020, elle déclare³⁹⁶ :

Je me cherchais un condo et au bout de la rue Chevrier, il y avait une petite cabane avec une grosse pancarte Habitations Trigone. [...] Le vendeur avec qui j'ai fait affaire avec monsieur Jean-Pierre Duplessi. [...] Monsieur Duplessi m'a dit qu'on ne pouvait pas faire affaire avec n'importe quel notaire. Il exigeait qu'on prenne le notaire de Trigone. [...] Sur l'acte notarié on y voit l'entreprise 9201-0776 Québec inc.. [...] À peu près cinq ans après l'achat du condo, le chauffe-eau de l'immeuble a brisé. [...] On en a acheté un neuf et au bout de 3 ans et demi, le moteur a lâché. On en a racheté un autre.

[Reproduit tel quel]

³⁹² RBQ-A67, RBQ-A67.1.

³⁹³ RBQ-A66.3.

³⁹⁴ RBQ-A66 et RBQ-A66.1, lignes 34-45.

³⁹⁵ RBQ-A67.

³⁹⁶ RBQ-A70 et RBQ-A70.1, lignes 4-66.

[436] Le problème relatif au chauffe-eau, qui a été installé dans une pièce trop étroite ce qui créerait un manque d'aération, a coûté au syndicat plus de 25 000 \$ jusqu'à présent³⁹⁷.

[437] Tout comme dans le cas de la copropriété de Bourdages, des vices quant au revêtement extérieur en acrylique des tourelles sont observés dès 2015. Ces vices ont créé beaucoup de moisissures, du bois pourri et des nids de fourmis, surtout dans les condos situés au premier étage³⁹⁸.

[438] À cet égard, Croteau explique qu'en 2015, le propriétaire d'un condo situé au rez-de-chaussée, a connu de sérieux problèmes de moisissures dans ses murs près des planchers. De plus, le bois était ravagé par les fourmis³⁹⁹.

[439] Après avoir fait expertiser le tout et informé le Groupe Trigone, celui-ci a répondu ne pas être responsable, puisque la vente du condo avait été faite par 9201.

[440] Depuis ce projet, la technique de pose du revêtement d'acrylique aurait été améliorée et le Groupe Trigone utiliserait les services d'un autre sous-traitant⁴⁰⁰.

[441] Des travaux correctifs ont été effectués en 2018 et pour le bâtiment de Lucie Croteau, ces travaux ont coûté 260 000 \$.

Les travaux ont débuté à la mi-juillet 2018 et se sont terminés en novembre 2018. Ça été long parce qu'ils ne pouvaient pas travailler lorsqu'il ne faisait pas beau. Ça a prit presque 3 ans avant le début des travaux parce que d'autres blocs ou projet avait fait la demande avant nous pour effectuer des travaux du même type. Habitations Trigone ne nous ont jamais fait d'offre de règlement puisqu'ils ne reconnaissent pas être responsables des vices cachés⁴⁰¹.

[Reproduit tel quel]

[442] Une poursuite est pendante⁴⁰².

[443] Croteau et Bourdages sont unanimes, elles ne recommanderaient jamais le Groupe Trigone à un futur acheteur.

[444] Xavier Desroches, un autre copropriétaire, déclare que des points dans les rapports d'inspection, notamment visant des escaliers et des infiltrations d'eau, n'ont pas tous été reconnus par le Groupe Trigone et ceux qui l'ont été n'ont pas été corrigés adéquatement suite aux travaux correctifs qu'ils ont coordonnés⁴⁰³.

³⁹⁷ Témoignage de Lucie Croteau, le 14 avril 2021.

³⁹⁸ *Id.*; RBQ-A70.1, p. 4, lignes 44-49.

³⁹⁹ Témoignage de Lucie Croteau, le 14 avril 2021.

⁴⁰⁰ Profil d'argumentation des intimées, p. 57, par. 212.

⁴⁰¹ RBQ-A70 et RBQ-A70.1, p. 4, lignes 34- 42.

⁴⁰² RBQ-A71.1.

⁴⁰³ RBQ-A68.

[445] Xavier Desroches déclare aussi que, parce que les autres bâtiments du complexe ont eu une problématique avec l'acrylique, ils ont ouvert les murs de leur bâtiment et ont remarqué le même problème; Trigone répond que la garantie est expirée⁴⁰⁴.

Le projet Les Lofts du Boisé I

[446] Le promoteur du projet Les Lofts du Boisé I est 9218-8275 Québec inc. (**9218**)⁴⁰⁵.

[447] 9218 est immatriculée le 4 février 2010. Les actionnaires sont 9008-7826 Québec inc.⁴⁰⁶ et l'intimée 3087-9894 Québec inc.⁴⁰⁷. St-Pierre et Rouillard en sont les administrateurs⁴⁰⁸.

[448] 9218 a détenu une licence de la Régie (5610-5554) du 25 mai 2010 au 12 avril 2012 (non-paiement des droits et frais à son maintien). St-Pierre agissait en tant que répondant⁴⁰⁹.

[449] La preuve repose sur une déclaration de monsieur Denis Lussier (**Lussier**)⁴¹⁰ et des écrits du Groupe Trigone⁴¹¹.

[450] Lussier déclare avoir dénoncé des problèmes d'infiltration d'eau dans les garages de l'immeuble en 2012.

[451] En 2014, le Groupe Trigone considère que le dossier est fermé à la suite de certains travaux correctifs⁴¹².

[452] Entre 2015 et 2016, d'autres travaux correctifs sont effectués. Toutefois, d'autres infiltrations d'eau surviennent, même si Racine écrit que *tout semble maintenant sous contrôle en ce qui concerne les infiltration [sic] d'eau* le 11 août 2015⁴¹³.

[453] En 2016, l'assureur de l'immeuble résilie leur contrat d'assurance en raison de l'aggravation des risques occasionnés par des infiltrations d'eau⁴¹⁴. Le syndicat doit alors se tourner vers un assureur non standard durant quelques mois, ce qui occasionne des frais supplémentaires⁴¹⁵.

⁴⁰⁴ *Id.*

⁴⁰⁵ IA-1.

⁴⁰⁶ Rouillard est l'administrateur de 9008-7826 Québec inc.

⁴⁰⁷ St-Pierre est l'administrateur de 3087-9894 Québec inc. (RBQ-A45).

⁴⁰⁸ RBQ-A4.

⁴⁰⁹ *Id.*

⁴¹⁰ RBQ-A75; RBQ-A75.1.

⁴¹¹ RBQ-A76.

⁴¹² *Id.*, p. 12.

⁴¹³ *Id.*, p. 16-17.

⁴¹⁴ *Id.*, p. 21.

⁴¹⁵ *Id.*, p. 60.

[454] À la suite de ces problématiques avec l'assureur, le Syndicat poursuit 9218 et l'intimée 9376-7739 Québec inc. Un règlement hors cour intervient entre les parties quelques jours avant l'audience⁴¹⁶.

Le projet Quartier Gareau

[455] Le promoteur de ce projet est Quartier Gareau inc. (**Gareau**)⁴¹⁷.

[456] Cette entreprise est immatriculée le 9 septembre 2009. L'actionnaire est l'intimée 9125-5968 Québec inc., alors que St-Pierre et Rouillard sont les administrateurs⁴¹⁸.

[457] Gareau a détenu une licence de la Régie (5606-9420) du 2 avril 2013 au 5 janvier 2015 (annulation de la licence à la suite d'une décision rendue par la Régie). St-Pierre agissait en tant que répondant⁴¹⁹.

[458] La preuve repose sur le témoignage et une déclaration⁴²⁰ de madame Karine Lagacé (**Lagacé**) ainsi que sur le témoignage de Rouillard et de M^e Harold Rousselle (**Rousselle**).

[459] Tel que mentionné précédemment⁴²¹, Lagacé emménage en 2010 dans son condo du boulevard Gareau.

[460] En 2013, le corridor situé à côté de la salle de bain commence à gondoler. Aussitôt, elle envoie un courriel au service après-vente du Groupe Trigone pour qu'ils viennent calfeutrer autour du robinet de la douche⁴²².

[461] En 2017, Lagacé constate que le plancher gondole de nouveau au même endroit. Le mur est ouvert et l'on constate la présence de moisissure à la grandeur du mur. Elle communique de nouveau avec le service après-vente du Groupe Trigone qui lui répond que le dossier est clos, que les correctifs ont été apportés et que le problème résulte d'un manque d'entretien de sa part et d'une usure normale⁴²³.

[462] S'adressant aux assurances, elle se fait répondre que son plan ne couvre pas ce genre de problème.

[463] En l'absence d'une intervention du Groupe Trigone, Lagacé fait faire les réparations nécessaires par un autre entrepreneur.

⁴¹⁶ *Id.*, p. 66-68.

⁴¹⁷ IA-1.

⁴¹⁸ RBQ-A3.

⁴¹⁹ *Id.*

⁴²⁰ RBQ-A77; RBQ-A77.1.

⁴²¹ Voir les paragraphes 154 et suivants de la présente décision.

⁴²² RBQ-A77.1.

⁴²³ RBQ-A78.

[464] En 2017, elle poursuit Gareau aux petites créances et obtient un jugement qui lui accorde partiellement le montant demandé (7 500 \$ sur le 10 500 \$ réclamés). Le jugement précise que Gareau n'a offert aucune preuve prépondérante à l'effet que les dégâts au mur soient attribuables à un manque d'entretien et/ou à l'usure normale de la douche⁴²⁴.

[465] Lagacé tente sans succès de faire exécuter le jugement⁴²⁵.

[466] Le Groupe Trigone paie finalement Lagacé en février 2021.

[467] Comme pour d'autres des projets mentionnés dans la décision, les intimées se défendent en invoquant qu'il s'agit d'un seul dossier sur les 325 unités du projet.

[468] La probité n'est pas un exercice mathématique. Penser qu'un nombre peu élevé d'infractions doit céder le pas devant un grand nombre d'unités construites est incorrect et ne constitue pas un facteur déterminant en regard de ce motif.

Le projet Quartier Victoria - 9261-5319 Québec inc.

[469] Le projet Quartier Victoria consiste en un immeuble de huit étages. Les travaux de construction sur ce projet se sont échelonnés de 2013 à 2019⁴²⁶.

[470] Le promoteur de ce projet est l'intimée 9261⁴²⁷.

[471] 9261 est immatriculée le 11 avril 2012. Les actionnaires sont les intimées 9376-7739 Québec inc. (3087-9894 Québec Inc.) et Altium (St-Pierre et Rouillard). St-Pierre et Rouillard en sont les administrateurs⁴²⁸.

[472] 9261 détient une licence de la Régie (5660-9969) depuis le 20 février 2013. St-Pierre agit en tant que répondant⁴²⁹.

[473] La preuve repose sur le témoignage de madame Christine Hébert (**Hébert**)⁴³⁰, chargée de projet pour 9261 sur ce chantier.

[474] Hébert raconte que Faubert lui a donné l'instruction de procéder à la finition de condos modèles, alors qu'ils étaient rendus aux travaux du 4^e étage de l'immeuble. Le toit n'était donc pas terminé et étanchéisé de sorte qu'il y a eu des chutes d'eau dans ces condos modèles. Seules des réparations esthétiques ont été effectuées.

⁴²⁴ RBQ-A78, p. 25 et ss.

⁴²⁵ RBQ-A78.

⁴²⁶ IA-1.

⁴²⁷ *Id.*

⁴²⁸ RBQ-A32.

⁴²⁹ *Id.*

⁴³⁰ Témoignage de Christine Hébert, le 29 avril 2021; RBQ-A127.

[475] Bien que les témoignages de Faubert et Rouillard contredisent cette version des faits⁴³¹, le Bureau retient celle d'Hébert qui est conforme à la preuve offerte.

Le projet Les sentiers de la gare

[476] Le promoteur de ce projet est l'entreprise Les Sentiers de la Gare inc. (**Sentiers de la Gare**)⁴³².

[477] Elle est immatriculée le 17 août 2012. Les actionnaires sont les intimées 9376-7739 Québec inc. et Altium. St-Pierre et Rouillard en sont les administrateurs⁴³³.

[478] Sentiers de la Gare a détenu une licence de la Régie (5660-7435) du 26 février 2013 au 20 février 2020 (abandon de licence). St-Pierre agissait en tant que répondant⁴³⁴.

[479] Le projet devait initialement être composé de trois bâtisses destinées à la vente, soit les 21, 31 et 41 de la rue Simon-Lussier⁴³⁵.

[480] Cette vocation a depuis été changée, le 21 rue Simon-Lussier, dont la construction s'est terminée en 2018-2019, offrant les logements en location plutôt qu'à la vente.

[481] En ce qui concerne le 31 rue Simon-Lussier, les travaux de construction sont suspendus depuis plusieurs mois laissant un terrain non sécuritaire et dans un état lamentable⁴³⁶.

[482] La preuve repose sur le témoignage et la déclaration de madame Martine Beaudoin (**Beaudoin**)⁴³⁷ et sur le témoignage de Racine, vice-présidente du Groupe Trigone.

[483] En 2014, Beaudoin désire s'acheter un condo avec piscine et garage. La vocation des immeubles a également fait partie de sa réflexion avant l'achat du condo :

*Cette modification de louer à la place de vendre aurait influencé mon choix de faire l'achat de mon condo. Le fait que les condos soient en location et non vendu n'amène pas la même clientèle [...]*⁴³⁸.

[Reproduit tel quel]

⁴³¹ Profil d'argumentation des intimées, p. 59, par. 223-224.

⁴³² IA-1.

⁴³³ RBQ-A10.

⁴³⁴ *Id.*

⁴³⁵ RBQ-A83.5.

⁴³⁶ RBQ-A83.1.

⁴³⁷ RBQ-A82.

⁴³⁸ *Id.*; RBQ-A82.1, p.3, lignes 38-42.

[484] Sur le contrat préliminaire, les noms de *Trigone* et de *Les sentiers de la Gare inc.* sont présents⁴³⁹. Beaudoin achète son condo situé au 41 en 2015 et signe son contrat en présence du notaire du Groupe Trigone, M^e Geneviève Guay. C'est alors qu'elle apprend acheter d'une autre compagnie que *Trigone*.

*Pendant mes recherches, tous les documents étaient au nom de Trigone ainsi que la publicité pour les condos. Le projet était nommé « Les sentiers de la Gare ».*⁴⁴⁰

[485] En prenant possession de son condo, elle constate une importante infiltration d'air dans sa chambre. La réparation est effectuée rapidement.

[486] En 2016, des travaux sont entrepris au niveau du stationnement extérieur qui ne respecte pas les plans notariés et remis à la municipalité.

*J'étais supposé avoir un espace vert devant ma porte patio et des arbres. [...] Cela plaçait les véhicules devant ma porte patio, une fois stationné.*⁴⁴¹

[Reproduit tel quel]

[487] Madame se plaint à maintes reprises au Groupe Trigone, mais n'obtient aucune réponse. Elle contacte aussi la ville. Finalement, des affiches *défense de stationner* sont installées.

[488] Depuis qu'elle habite à cet endroit, madame constate des infiltrations d'eau au niveau du garage⁴⁴² et dans le puits d'ascenseur. En effet, lorsqu'il pleut, de l'eau remonte par les drains et s'accumule dans le garage⁴⁴³.

[489] Il y a des déchets qui jonchent le sol⁴⁴⁴. C'est d'ailleurs la Ville de Blainville qui a dû trouver une solution temporaire quant à la gestion des déchets devant le refus de collaborer du Groupe Trigone⁴⁴⁵.

[490] À l'automne 2019, de forts vents arrachent les rampes en verre de certains condos qui éclatent en mille morceaux en arrivant sur le sol. Ils resteront sur le sol durant six mois avant d'être ramassés finalement⁴⁴⁶.

[491] À cet égard, Racine témoigne à l'effet que l'immeuble n'est plus sous leur gouverne depuis 2013 et qu'il s'agit d'une construction de six ans qui n'est plus sous leur responsabilité⁴⁴⁷.

⁴³⁹ Témoignage de Martine Beaudoin, le 21 avril 2021.

⁴⁴⁰ RBQ-A82; RBQ-A82.1, p.1, lignes 5-8.

⁴⁴¹ RBQ-A82; RBQ-A82.1, p. 2, lignes 36-41.

⁴⁴² RBQ-A83.3.

⁴⁴³ *Id.*

⁴⁴⁴ RBQ-A83.2.

⁴⁴⁵ RBQ-A84, p. 1, lignes 10-21.

⁴⁴⁶ RBQ-A83.4.

⁴⁴⁷ Témoignage de Marie-Pier Racine, le 12 mai 2021, vers 14:49:00.

[492] Un *Rapport d'état d'immeuble* concernant le 41 rue Simon-Lussier est préparé par monsieur Jean Trépanier à la suite de son inspection du 24 août 2018. Il constate 86 déficiences⁴⁴⁸.

[493] En possession de ce rapport, Beaudoin envoie une plainte écrite à la Régie⁴⁴⁹ :

Selon le Rapport d'état d'immeuble du 24 août 2018 et remis lors de l'AG du 27 février 2019, nous comprenons que Les sentiers de la Gare inc., a remis au Syndicat de la copropriété un immeuble inachevé et ayant plusieurs vices de construction.

Depuis la remise de l'immeuble au Syndicat, les Sentiers de la Gare inc. ignorent toutes les demandes de réparation.

[Reproduit tel quel]

[494] Beaudoin réussit à vendre son condo en décembre 2020. Elle ne recommanderait jamais l'achat d'un condo construit par le Groupe Trigone.

[495] Pour sa part, les intimées indiquent que Beaudoin *semble avoir une forte propension à la discorde avec son prochain*, qu'elle a tout de même réussi à vendre à profit son condo et qu'elle a *fait état de beaucoup de préoccupations quant à des problèmes futurs et hypothétiques [qui] ne sont pas avérés dans les faits*⁴⁵⁰.

[496] À l'égard de ce dernier point, rappelons que plusieurs préoccupations de Beaudoin se sont avérées, un inspecteur ayant constaté plus de 80 déficiences en 2018. Nous ne sommes pas en présence d'une cliente qui crie au loup sans justification.

Les Îlots du Havre (Le Balmoral)

[497] Le promoteur de ce projet est l'entreprise Trigone Construction inc, devenu 9205-0871 Québec inc. (**9205**) à la suite d'une fusion⁴⁵¹.

[498] La preuve repose sur le témoignage de madame Denise Lebel (**Lebel**), présidente du syndicat de copropriété (**Syndicat**) depuis 2009.

[499] En 1997, Lebel achète sur plan un condo faisant partie du projet « Les Îlots du Havre 1817 » à être construit par Trigone Construction inc. tel qu'il appert des affiches installées sur le terrain du chantier. Le condo est situé dans un immeuble comportant six unités.

[500] Cet immeuble souffre de très sérieux vices de construction.

⁴⁴⁸ RBQ-A83, p.12 et ss.

⁴⁴⁹ *Id.*, p. 3-4.

⁴⁵⁰ Profil d'argumentation des intimées, p. 59, par. 227-228.

⁴⁵¹ IA-1.

[501] En 2006, monsieur René Vincent, ingénieur en bâtiment, l'inspecte et y constate des infiltrations d'eau et des problèmes de structure. Des croix St-André sont installées et une porte patio est changée. Les problèmes demeurent.

[502] En 2009, une expertise générale de l'immeuble s'effectue en raison d'un affaissement de la structure. Les coûts de réparations et les frais s'élèvent à 197 000 \$.

[503] Plusieurs des copropriétaires ont alors dû hypothéquer à nouveau leur condo afin de payer le coût de ses réparations.

[504] Au mois de septembre 2010, le syndicat dépose une procédure en Cour supérieure et réclame la somme de près de 200 000 \$ de 9205.

[505] Un jugement est rendu et condamne 9205 à payer la réclamation et les dépens⁴⁵².

[506] Tel que mentionné précédemment, les procédures d'exécution de ce jugement n'ont permis à ce jour que de recouvrer une minime somme de 3 167,95 \$, St-Pierre et Rouillard disant qu'ils ne paieront jamais ce jugement.

[507] Bien entendu, Lebel ne recommanderait pas de faire affaire avec le Groupe Trigone.

Le projet Éco-Quartier de la Gare

[508] Le promoteur de ce projet est l'intimée Éco-Quartier de la Gare (Brossard) phase 1 s.e.c. (**Éco-Quartier S.E.C.**)⁴⁵³.

[509] Éco-Quartier S.E.C. est immatriculée le 13 avril 2017. Les commanditaires sont 9343-4132 Québec inc., l'intimée Altium et MSA Éco-quartier s.e.c., tandis que le commandité est 9358-5164 Québec inc⁴⁵⁴.

[510] Éco-Quartier S.E.C. détient une licence de la Régie (5740-6852) depuis le 5 mars 2018. St-Pierre agit en tant que répondant⁴⁵⁵.

[511] La preuve repose sur le témoignage de madame Yu Shi (**Yu Shi**)⁴⁵⁶.

[512] Yu Shi achète un condo situé sur la rue Chambéry. Elle signe le contrat préliminaire le 11 juin 2018. Sur le contrat, elle remarque que le vendeur est l'intimée 9322-9284 Québec inc. *mais puisque l'adresse était la même que Trigone, j'avais l'impression que c'était Trigone qui nous vendait le condo*⁴⁵⁷.

⁴⁵² RBQ-A86.

⁴⁵³ IA-1.

⁴⁵⁴ RBQ-A38.

⁴⁵⁵ *Id.*

⁴⁵⁶ RBQ-A93; RBQ-A93.1.

⁴⁵⁷ RBQ-A93; RBQ-A93.1, p.1, lignes 18-22.

[513] Au mois d'octobre, elle prend possession de son condo et procède à l'inspection préreception. Elle constate alors quelques problématiques, notamment quant à la porte patio, aux portes d'armoires de la cuisine qui sont mal ajustées, au balcon, au toit et à la devanture de l'immeuble qui ne sont pas terminés.

[514] Au cours de sa déposition, Racine explique avoir fait corriger certains de ces éléments, mais convient qu'ils n'ont pas tous été corrigés.

[515] Au mois de juin 2019, elle dénonce un vice au niveau du plancher qui serait *gonflé à certains endroits et [qui] fait du bruit lorsque l'on marche dessus*⁴⁵⁸. Avisé, l'entreprise Lanctôt inc., sous-traitant responsable de l'installation du plancher de bois flottant envoie quelqu'un sur les lieux qui, après examen, précise que *le plancher semble renfoncer un [peu] en haut des escaliers sur [le pallier] mais rien d'anormal au niveau de l'installation*⁴⁵⁹. Un représentant de Lanctôt inc. aurait toutefois dit à Yu Shi que *le problème devait venir de la structure en dessous du plancher*⁴⁶⁰.

[516] Un rapport devait être transmis à Yu Shi suivant cette inspection, mais ce rapport n'a jamais été reçu, et le Groupe Trigone n'a pas donné suite aux courriels et lettres de Yu Shi⁴⁶¹.

[517] Sur ce point, Racine indique qu'il est normal qu'un plancher flottant bouge, que la structure a été érigée selon les règles de l'art et qu'il faut porter une attention particulière au taux d'humidité à l'intérieur de son logement⁴⁶².

Le projet Faubourg Londonien

[518] Le promoteur de ce projet est l'entreprise 9253-5400 Québec inc. (**9253**)⁴⁶³.

[519] 9253 est immatriculée le 2 novembre 2011. Les actionnaires sont les intimées 9376-7739 Québec inc. et Altium. St-Pierre et Rouillard en sont les administrateurs⁴⁶⁴.

[520] 9253 a détenu une licence de la Régie (5660-9423) du 21 février 2013 au 22 février 2020 (non-paiement des droits et frais à son maintien). St-Pierre agissait en tant que répondant⁴⁶⁵.

[521] Le projet comprend 40 condos construits en 2019.

⁴⁵⁸ RBQ-A93; RBQ-A93.1, p.2, lignes 51-53.

⁴⁵⁹ MPR-2.

⁴⁶⁰ RBQ-A93.1, p. 2, lignes 53-57.

⁴⁶¹ *Id.*, p. 3, lignes 35-48; RBQ-A94, p. 8, 10, 11, 20 et 21.

⁴⁶² Témoignage de Marie-Pier Racine, le 12 mai 2021, vers 14:29:40.

⁴⁶³ IA-1.

⁴⁶⁴ RBQ-A11.

⁴⁶⁵ *Id.*

[522] La preuve repose sur le témoignage et la déclaration⁴⁶⁶ de monsieur Jean-François Arpin (**Arpin**).

[523] Arpin emménage en juillet 2019 et devient le président du syndicat en 2020.

[524] Dès le départ, Arpin éprouve des désagréments et le Groupe Trigone n'assure pas le suivi souhaité.

[525] En effet, Arpin qualifie ses interactions et échanges avec le Groupe Trigone, notamment avec Racine, de très difficiles ajoutant n'avoir reçu aucune collaboration de la part de cette entreprise⁴⁶⁷. Arpin témoigne qu'il doit se *battre* pour que le Groupe Trigone respecte ses engagements⁴⁶⁸.

[526] À sa sortie de l'immeuble, le matin du 2 octobre 2019, le panneau d'alarme installé à l'entrée de l'immeuble indique *trouble pompe ascenseur*. Il en informe immédiatement le gestionnaire de l'immeuble qui en avise le Groupe Trigone⁴⁶⁹.

[527] Dans la journée, un plombier conclut que l'arrêt de l'ascenseur est dû au dysfonctionnement d'une pompe qui a permis une accumulation d'eau dans le puits de l'ascenseur ce qui a causé son arrêt de fonctionnement.

[528] Une entreprise spécialisée en ascenseur est demandée sur les lieux. Arpin raconte dans sa déclaration que l'entreprise spécialisée arrive à la conclusion qu'il faut effectuer une réparation. Si ce n'est pas fait, ils vont perdre la garantie⁴⁷⁰.

[529] Informée par courriel, Racine répond le 3 octobre que⁴⁷¹ :

*[...] le promoteur de votre immeuble en gestion n'est aucunement Habitation Trigone comme vous le prétendez dans votre courriel, mais bien 9274-5400 Qc Inc comme le stipule les contrats de vente. [...] En ce qui concerne le refoulement d'eau, nous n'en sommes aucunement responsables et les vérifications ainsi que les démarches s'y rattachant sont de la responsabilité du syndicat de copropriété.
[...]*

[530] Tel que mentionné précédemment⁴⁷², Racine réfère au mauvais promoteur.

[531] Des frais de réparations d'environ 8 000 \$ sont donc chargés au Syndicat et payés par les copropriétaires au moyen d'une cotisation spéciale.

[532] Revenons au panneau d'alarme. Arpin apprend ensuite que dans la nuit du 1^{er} au 2 octobre, l'alarme a sonné. La centrale est alors entrée en contact avec un voisin

⁴⁶⁶ RBQ-A128.

⁴⁶⁷ RBQ-A129, RBQ-A129.1.

⁴⁶⁸ Témoignage de Jean-François Arpin, le 22 avril 2021, vers 9:47:00.

⁴⁶⁹ RBQ-A129, p. 62-67; RBQ-A128 p.1, lignes 15-16.

⁴⁷⁰ RBQ-A128, p. 2, lignes 22-23.

⁴⁷¹ RBQ-A129, p. 61.

⁴⁷² Voir le paragraphe 98 de la présente décision.

résidant dans l'immeuble d'à côté, car le panneau n'était pas branché à celui d'Arpin⁴⁷³. Le syndicat a dû dépenser 1 000 \$ afin de faire les branchements adéquats, ce qui n'avait pas été fait par le promoteur.

[533] Arpin ajoute connaître d'énormes difficultés au niveau du transfert du syndicat horizontal dont l'administrateur est Rouillard. Ce problème est toujours actuel.

Nous avons subi des menaces de couper l'assurance, de mettre des hypothèques légales, d'arrêter le déneigement et de poursuivre les administrateurs du 7085 et 7105 rue de Lunan. [...] Notez que nous n'avons jamais refusé le transfert, mais nous exigeons de voir la documentation préalablement, c'est-à-dire, une reddition de compte pour les années Trigone a géré ce syndicat. Nous avons également demandé le Budget et tous les autres documents pertinents. Maître Gosselin, d'Habitation Trigone m'a répondu que les documents vont m'être remis lors de la tenue de la rencontre pour le transfert de gestion du conseil d'administration du syndicat horizontal. Je ne comprends pas pourquoi on ne peut pas avoir les documents à l'avance. En fait, Trigone veut me remettre les documents la journée du transfert pour nous mettre devant un fait accompli⁴⁷⁴.

[Reproduit tel quel]

[534] Les craintes d'Arpin se fondent notamment sur le fait qu'il n'y a qu'un seul compteur d'eau pour les 3 syndicats ce que le Groupe Trigone ne leur avait pas dit. C'est la réception d'une facture au montant de 8 000\$ provenant de la Ville qui les en a informés. Alors comment savoir combien chaque immeuble consomme?

[535] C'est aussi le cas en ce qui concerne le seul compteur électrique pour trois entités, le 7105, le 7085 et le stationnement commun⁴⁷⁵.

[536] La situation inquiète encore plus si l'on prend en considération le fait que le Groupe Trigone entend construire un troisième immeuble locatif qui serait érigé à côté des deux précédents.

[537] Le 13 août 2020, l'administrateur du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, la Garantie construction résidentielle (**GCR**), reçoit une dénonciation d'Arpin⁴⁷⁶. Elle concerne l'entrepreneur 9253. Elle est suivie d'une réclamation le 4 novembre 2020.

[538] Le 20 novembre 2020, le conciliateur de la GCR, monsieur Jean-Claude Fillion, architecte, visite les lieux.

⁴⁷³ RBQ-A128, p. 2, lignes 41 et ss.

⁴⁷⁴ *Id.*, p. 3, lignes 21-35.

⁴⁷⁵ Ce point a été rejeté par GCR et fait l'objet d'un arbitrage.

⁴⁷⁶ RBQ-A129.1, p. 25 à 30.

[539] Le 26 février 2021, il rend sa décision⁴⁷⁷ :

PREND ACTE, sans statuer sur les points 1 à 17, des ententes intervenues entre les parties en ce qui a trait auxdits points par lesquelles l'entrepreneur s'est engagé à effectuer les travaux qui y sont mentionnés, et ce, au plus tard d'ici le 15 mai 2021.

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 18 à 26;

ORDONNE à l'entrepreneur de régler les points 18 à 26 dans les soixante (60) jours suivant réception de la présente par courrier recommandé. [...]

REJETTE la réclamation du bénéficiaire à l'égard des points 27 à 37;

PREND ACTE du désistement du bénéficiaire quant à sa réclamation à l'égard des points 38;

CONVIENT de revoir les points 39 et 45 au plus tard d'ici le 31 mai 2021.

[540] Selon Arpin, il y a eu de multiples communications entre les parties au cours de la dernière semaine avant son témoignage, car l'entrepreneur désire obtenir notamment des délais additionnels ce qui lui permettrait d'étirer le tout jusqu'en 2022.

[541] Arpin ne recommanderait pas l'achat d'un condo construit par le Groupe Trigone surtout en raison du manque de collaboration du service à la clientèle.

[542] La situation financière du syndicat serait d'ailleurs précaire en raison des dépenses imprévues qu'il a dû déboursier.

Le projet Les Promenades du Golf

[543] Le promoteur de ce projet est l'entreprise 9211-4388 Québec inc.⁴⁷⁸.

[544] 9211-4388 Québec inc. est immatriculée le 3 juillet 2009. Les actionnaires sont 9008-7826 Québec inc. et l'intimée 3087-9894 Québec inc, tandis que l'administratrice est Monique Michaud⁴⁷⁹.

[545] 9211-4388 Québec inc. a détenu une licence de la Régie (5604-4464) du 27 janvier 2010 au 28 janvier 2016 (non-paiement des droits et frais à son maintien). St-Pierre agissait en tant que répondant⁴⁸⁰.

[546] Ce projet comprend plusieurs bâtiments, qui ont été construits en 2009⁴⁸¹.

⁴⁷⁷ RBQ-A129.1.

⁴⁷⁸ IA-1.

⁴⁷⁹ RBQ-A2.

⁴⁸⁰ RBQ-A2.

⁴⁸¹ IM-7.

[547] La preuve repose sur la déclaration de monsieur François Naud (**Naud**)⁴⁸² et le témoignage de Rouillard.

[548] Naud a acheté un condo au 320 avenue du Golf en 2012.

[549] Il déclare⁴⁸³ :

Nous avons eu également des problèmes au niveau du 5e étage (grenier), pour l'ensemble des complexes. Le problème se situe au niveau de l'entretoit. Il manquait des mesures pour contrer un incendie. Le dossier est en voie de résolution avec l'ordre des architectes. Aussi, il y a des problèmes d'infiltration d'eau au niveau des garages. Les immeubles 210, 220 et 230 ont creusé la devanture pour renforcer l'étanchéité. C'est uniquement suite à plusieurs lettres, mises en demeure et de nombreuses démarches que Trigone répond à l'appel.

[Reproduit tel quel]

[550] Relativement au complexe 200, il précise⁴⁸⁴ :

Pour le complexe 200, il y a eu d'importantes fuites d'eau au niveau du garage. Trigone est venu faire du patchage et ça n'a rien réglé. Après plusieurs mises en demeure et démarches, les travaux de réparation se font à même le budget des copropriétaires.

[Reproduit tel quel]

[551] En 2016, le syndicat de copropriété intente une poursuite civile étant donné que des frais de copropriété liés aux stationnements demeuraient impayés pour ce projet⁴⁸⁵. Un règlement à l'amiable est intervenu le 15 mars 2016⁴⁸⁶.

[552] Toutefois, Trigone continue d'omettre de payer ses frais de condos, malgré plusieurs correspondances et rappels qui lui sont envoyés⁴⁸⁷.

[553] Aucune preuve à l'effet que ces frais avaient été payés n'a été déposée lors de l'audience.

[554] Pour finir, Naud déclare que *ce ne fut pas une bonne expérience avec Trigone*⁴⁸⁸.

⁴⁸² RBQ-A97.

⁴⁸³ *Id.*, p. 2, lignes 51-60.

⁴⁸⁴ *Id.*, p. 3, lignes 32-36.

⁴⁸⁵ RBQ-A99, p. 7-11.

⁴⁸⁶ CG-1.

⁴⁸⁷ RBQ-A100, p. 4 à 9.

⁴⁸⁸ RBQ-A97, p. 2, lignes 62-63.

Le projet Le Carré Bloomsbury

[555] Le propriétaire de ce projet est l'entreprise Habitations Signature St-constant inc. En septembre 2013, Habitations Trigone inc. acquiert les actions de Carré Bloomsbury inc. (Carré Bloomsbury) du Groupe Habitations Signature inc.⁴⁸⁹.

[556] Carré Bloomsbury est immatriculée le 1 octobre 2013. Les actionnaires sont les intimées 9376-7739 Québec inc. et Altium. St-Pierre et Rouillard en sont les administrateurs⁴⁹⁰.

[557] Carré Bloomsbury a détenu une licence de la Régie (5677-3591) du 22 novembre 2013 au 23 janvier 2019 (non-paiement des droits et frais à son maintien). St-Pierre agissait en tant que répondant⁴⁹¹.

[558] La preuve repose sur la déclaration de monsieur Alain Beauséjour (**Beauséjour**)⁴⁹² et sur le témoignage de Rouillard.

[559] Beauséjour a acheté son unité de Habitations Signature St-Constant inc. le 19 septembre 2012⁴⁹³.

[560] Entre décembre 2013 et novembre 2015, plusieurs lettres et mises en demeure sont transmises de part et d'autre en vue du paiement complet des frais de condos par Alain Beauséjour⁴⁹⁴.

[561] Il faut savoir qu'en mars 2012, Alain Beauséjour a conclu une entente avec le vendeur, Habitations Signature St-Constant inc., relative à une réduction des frais de copropriété⁴⁹⁵.

[562] Afin de *ne pas aggraver la situation*, Alain Beauséjour paie finalement les frais de condo et entame une poursuite contre le Groupe Trigone afin de récupérer ces sommes payées en trop⁴⁹⁶.

[563] À l'égard de cette poursuite, Beauséjour déclare⁴⁹⁷ :

Le 13 février 2018, lors de la cause, il y avait moi-même, M. Bissonnette qui était le dirigeant des Habitations signature Brossard inc., Habitations signature St-Constant inc. et Groupe Habitations signature inc., ainsi que Serge Rouillard présents. Dans le couloir, j'ai demandé à M. Rouillard si on pouvait aller négocier dans une salle et il m'a dit que M. Bissonnette ne voulait pas payer une cenne. Il

⁴⁸⁹ RBQ-A102, p. 5 et ss.

⁴⁹⁰ RBQ-A13.

⁴⁹¹ RBQ-A13.

⁴⁹² RBQ-A101.

⁴⁹³ RBQ-A102, p. 2.

⁴⁹⁴ RBQ-A101, p. 1, lignes 12-28; RBQ-A102, p. 16-21.

⁴⁹⁵ RBQ-A101, p. 1, lignes 6-11; RBQ-A102, p. 1.

⁴⁹⁶ RBQ-A101, p. 1, lignes 23-28.

⁴⁹⁷ *Id.*, p. 2, lignes 35-48.

me dit que Le Carré Bloomsbury inc. est une "coquille vide" (terme qu'il a utilisé à plusieurs reprises) et il essayait de me convaincre de poursuivre Groupe Habitations Signature inc. (ce qui était déjà fait). Il me disait que je pouvais poursuivre Habitations Trigone inc., mais qu'il n'y avait pas de lien avec ma cause. M. Rouillard avait bien hâte de voir si Trigone allait être tenue responsable et il semblait même excité de voir l'issue du procès.

[Reproduit tel quel]

[564] Le 26 septembre 2018, Beauséjour obtient un jugement de 3 005,99 \$ en sa faveur⁴⁹⁸. De cette somme, un montant de 200 \$ à titre de dédommagement pour troubles et inconvénients lui est accordé *vu la position intolérante prise par Habitations Trigone inc. dans le cadre de sa gestion de l'immeuble et de la perception des frais de condo*⁴⁹⁹.

[565] En date du 28 février 2020, Beauséjour déclare⁵⁰⁰ :

Je n'ai pas été payé et je vais devoir faire une saisie, avec des frais d'huissiers et d'enquêteur, pour rechercher l'adresse. J'ai fait 2 mises en demeure, une à l'ent. 9289-0508 Qc inc. et une à Habitations signature Brossard inc. et je n'ai eu aucune réponse.

[Reproduit tel quel]

[566] C'est seulement en mars 2021, soit quelques semaines avant le début de la présente audience, que Beauséjour obtient finalement un paiement, et ce, après une tentative infructueuse de saisie en mains tierce⁵⁰¹.

Le projet Hameau des pins

[567] Le promoteur de ce projet est l'entreprise Habitations Trigone 2000 inc. (**Trigone 2000**)⁵⁰². Toutefois, sur le document de présentation du projet, c'est le numéro de licence de 9273 (8289-9329) qui y apparaît (c'est d'ailleurs cette entreprise qui intervient dans les différentes poursuites)⁵⁰³.

[568] Trigone 2000 est immatriculée le 11 avril 2012. Les actionnaires sont les intimées 9376-7739 Québec inc. et Altium, tandis que les administrateurs sont St-Pierre et Rouillard.

[569] Il s'agit ici d'un projet de maisons de ville composé de 83 unités. Le projet est complété en 2012⁵⁰⁴.

⁴⁹⁸ RBQ-A101, p. 1, lignes 28-30; RBQ-A102, p. 23-25.

⁴⁹⁹ RBQ-A102, p. 25, par. 15.

⁵⁰⁰ RBQ-A101, p. 2, lignes 60-64.

⁵⁰¹ IB-8; Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 14:59:25.

⁵⁰² IA-1.

⁵⁰³ IA-24.

⁵⁰⁴ RBQ-A131, p. 4.

[570] La preuve repose sur les témoignages de madame Francine Gervais (**Gervais**), Hébert et Faubert. Ils se concentrent sur les problématiques entourant les terrasses et sur un incendie survenu en 2011 visant une rangée de maisons.

[571] Relativement à cet incendie, Faubert et Hébert indiquent que celui-ci a causé la perte de certains bâtiments et que l'intervention des pompiers a causé des dommages pour la rangée de maisons situées en face des bâtiments incendiés.

[572] C'est ainsi que des fenêtres ont éclaté, du déclin de vinyle a fondu, de l'eau s'est introduite dans les logements en construction.

[...] il a fallu tout réparer afin de permettre à la municipalité de vérifier l'état de la fondation.

[573] Faubert demande alors à Hébert de changer tous les items endommagés et de laver à l'eau de javel le bois dans le but de contrer la présence de bactéries et, selon Hébert, que l'inspecteur de la ville ne voit pas de moisissure.

[574] À ce sujet, Hébert se rappelle⁵⁰⁵ :

Moi, j'en ai enlevé beaucoup. Je trouvais ça assez inacceptable que ça reste comme ça. D'autant plus que ce n'est pas de l'eau ... ce n'est pas de l'eau claire.

[575] Pour sa part, Gervais est présidente du syndicat de copropriété Hameau des Pins, Phase 4, de la rue Cherbourg à Candiac depuis 2015.

[576] Gervais emménage après l'incendie survenu en 2011.

[577] Les unités sont reliées entre elles par un toit-terrasse gazonné situé au-dessus d'allées souterraines permettant l'accès aux garages.

[578] En 2013, les administrateurs du syndicat de copropriété en place constatent que le gazon ne pousse pas sur les terrasses au-dessus des garages et que de l'eau s'écoule dans les allées de garage, lesquelles comportent des fissures⁵⁰⁶.

[579] La problématique est alors dénoncée à 9273 qui affirme que si le gazon ne pousse pas, c'est dû à un manque d'entretien⁵⁰⁷.

[580] À la demande du syndicat, un rapport d'inspection préreception préparé par monsieur François Dussault (**Dussault**), technologue professionnel, est finalisé en 2013⁵⁰⁸.

⁵⁰⁵ RBQ-A127, p. 23.

⁵⁰⁶ Témoignage de Francine Gervais, le 22 avril 2021.

⁵⁰⁷ *Id.*

⁵⁰⁸ RBQ-A131.

[581] On y lit⁵⁰⁹ :

La majorité des éléments mentionnés au présent rapport sont des éléments à parachever et des malfaçons et ils doivent être complétés, corrigés et se conformer aux plans de construction, aux règles de l'art en vigueur, au code national du bâtiment applicable dans la municipalité où sise ce bâtiment ainsi que les lois et règlements de la municipalité.

[582] Selon Gervais, le problème majeur réside dans le fait que la structure de la dalle de béton sur laquelle repose les toits terrasses des unités ainsi que la partie gazonnée est non étanche provoquant son vieillissement prématuré.

[583] Au niveau des allées menant aux garages, Gervais constate qu'il y a des morceaux qui tombent ainsi que la présence de moisissure.

[584] Le 13 septembre 2013, madame Patterson (**Patterson**), architecte-paysagiste et architecte, signe un rapport et y précise notamment les éléments suivants⁵¹⁰ :

Lors de la visite du toit, nous avons constaté que le drainage de la toiture végétale est insuffisant pour assurer la survie adéquate du gazon qui a été planté. Par conséquent, l'eau de pluie s'accumule en flaques sur le toit végétal, noyant le gazon. [...] L'insuffisance du drainage est causée par plusieurs défauts dans la conception et la réalisation du toit végétal :

[...] Des gouttières verticales acheminent l'eau des toits des maisons sur le toit végétal, occasionnant une quantité additionnelle d'eau de pluie sur le toit. [...]

La pente du toit est insuffisante pour assurer un bon écoulement des eaux de pluie. [...]

La toiture végétalisée ou toit vert requiert une attention très méticuleuse à l'imperméabilisation. [...] En conclusion, l'assemblage installé est loin de ce qui aurait dû être installé : la membrane n'est pas celle qui est spécifiée sur les plans, il manque la barrière anti-racine, et le panneau drainant n'est pas fait pour une toiture végétalisée. [...]

Dans la composition du système de toiture végétalisée, la terre qui est utilisé pour les plantes joue un rôle primordial dans la performance. [...] Or ce qui a été posé sur le système de toiture végétale est une terre argileuse de provenance inconnue. Il est évident qu'elle est trop argileuse pour le drainage adéquat du toit. [...]

L'inspection visuelle du dessous de la dalle en béton du toit végétalisé a recelé des trous dans la dalle, d'où s'échappe un liquide cristallin. La présence de cette eau sur la paroi inférieure de la dalle indique que la membrane a été mal posée, ou a été endommagée depuis son installation. [...] Les fuites d'eau acide de la dalle ont occasionné des brûlures sur la carrosserie des véhicules stationnés en dessous, et aussi endommagé le mur des maisons de ville.

⁵⁰⁹ *Id.*, p. 4.

⁵¹⁰ RBQ-A132.

Par ailleurs, la présence d'eau dans la dalle peut conduire à la corrosion de l'armature de béton, et l'affaiblissement de sa capacité portante. [...]

L'inspection visuelle de la toiture végétalisée montre qu'il y a eu de grosses négligences dans la mise en œuvre du toit végétalisé du Hameaux des Pins. [...] on observe un laisser-aller flagrant dans la mise en œuvre. [...]

[Reproduit tel quel]

[585] En 2015, Dussault retourne sur les lieux afin de vérifier si les travaux à parachever et à corriger mentionnés dans son rapport⁵¹¹ de 2013 ont été exécutés. Il constate dans son nouveau rapport⁵¹² :

- **37 points au total, ont été exécutés, réparés, corrigés sur 190 points.**
*Soit pour un pourcentage de **19%** des éléments mentionnés au rapport 20130610.*
- **2 points au total, dont les travaux ont été partiellement exécutés, réparés corrigés sur 190 points.**
*Soit pour un pourcentage de **01%** des éléments mentionnés au rapport 20130610.*
- **125 points au total, n'ont pas été exécutés, réparés, corrigés sur 190 points.**
*Soit pour un pourcentage de **66%** des éléments mentionnés au rapport 20130610.*
- **6 points au total, dont les travaux ont été partiellement ou totalement mal exécutés, mal réparés, mal corrigés et qui devront être améliorés sur 190 points.**
*Soit pour un pourcentage de **03%** des éléments mentionnés au rapport 20130610.*
- **17 points au total, dont les travaux qui n'ont pu être vérifiés car ils sont non visibles et non accessibles [...].**

[586] Depuis l'inspection pré réception des parties communes en 2013, il ajoute avoir aussi remarqué les éléments résumés suivants⁵¹³ :

- *La présence d'infiltrations d'eau au-dessus des portes de garage pouvant affecter l'intégrité des structures extérieures en acier;*
- *Au niveau de l'allée de voitures vers les garages privés, le décollement du crépi de ciment conventionnel;*

⁵¹¹ RBQ-A131.

⁵¹² RBQ-A133, p. 6.

⁵¹³ RBQ-A133, p. 7 et 8.

- *Au même endroit, des affaissements de la surface asphaltée qui entoure certains canaux de drainage des eaux de surface;*
- *Au niveau des murs de soutènement et escaliers de béton avant, le décollement prématuré du crépi de ciment conventionnel à de nombreux endroits;*
- *Au niveau des toitures végétales, des signes de dommages du gazon en raison d'eau stagnante;*
- *Au niveau des toitures végétales, la pose de balustrades fixées mécaniquement à la structure des parapets recouverts d'acier peint, des vis pas assez longues ou dommages prématurés à la structure de parapets par l'eau qui s'introduit par les vis qui traversent le fini en acier peint;*
- *La présence d'arbres morts dans la cour arrière;*
- *Concernant un logement en particulier, le décrochement d'un morceau en aluminium d'un fascia de la toiture.*

[587] Ces trois rapports ont été transmis à l'administrateur du plan de garantie Qualité Habitation et à 9273.

[588] Le 31 janvier 2017, M^e De Andrade rend une décision arbitrale en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*⁵¹⁴ :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage des bénéficiaires;

ANNULE la décision du conciliateur Michel Arès du 31 mars 2016 concernant le point 29 toit terrasse;

MAINTIEN la décision de la conciliatrice Karine Pépin du 3 septembre 2014 concernant le point 29 toit terrasse;

ORDONNE à l'entrepreneur de transmettre un protocole d'intervention pour les travaux avant le 1^{er} mai 2017 à madame Juliette Patterson pour les travaux du toit terrasse;

ORDONNE que les travaux correctifs du toit terrasse soient faits sous la supervision de madame Juliette Patterson.

[...]

[589] Le 10 mars 2017, 9273 dépose un pourvoi en contrôle judiciaire devant la Cour supérieure. Elle s'en désiste le 24 octobre suivant⁵¹⁵.

[590] Le 28 février 2018, la greffière spéciale de la Cour supérieure homologue la décision de M^e De Andrade et ordonne aux parties de s'y conformer⁵¹⁶.

⁵¹⁴ Décret 841-98 du 17 juin 1998; RBQ-A134, p. 1-14.

⁵¹⁵ RBQ-A134, p. 17-18.

⁵¹⁶ *Id.*, p. 15-16.

[591] En avril 2018, deux hommes à tout faire de 9273 commencent à dégarnir les toits-terrasses, à faire des tests d'eau sans la supervision de l'experte Patterson et à tenter de réparer la membrane⁵¹⁷.

[592] Entre-temps, un différend intervient entre 9273 et l'experte Patterson, laquelle démissionne⁵¹⁸.

[593] Le 5 décembre 2019, l'arbitre, monsieur Claude Dupuis, rend à son tour une décision arbitrale en raison des nombreuses mésententes entre les parties ayant conduit à l'arrêt des travaux au mois de juin 2018. Cette décision fait suite à une demande de la Copropriété Hameau des pins Phase 4.

[594] La décision de l'arbitre conclut⁵¹⁹ :

ACCUEILLE favorablement les réclamations suivantes, avec les adaptations rendues nécessaires à la suite de la défection de M^{me} Patterson et traitées par le tribunal aux paragraphes 99 à 108 du présent jugement :

[1] D'annuler la décision « Rapport de suivi des travaux » du 23 août 2018;

[4] De rendre une ordonnance afin que l'architecte, madame Patterson soit confirmée comme conceptrice et surveillante des travaux correctifs appropriés;

[5] De rendre une ordonnance enjoignant à la Garantie de payer tous les honoraires et déboursés raisonnables de l'architecte, madame Juliette Patterson pour s'affranchir de son mandat; et

REJETTE les réclamations suivantes :

[2] De rendre une ordonnance déclarant que l'Entrepreneur est déchu, de par ses agissements, de sa faculté d'effectuer, à titre d'entrepreneur, les travaux correctifs;

[3] De rendre une ordonnance enjoignant la Garantie d'exécuter ou de faire exécuter, par des professionnels autorisés (à l'exclusion de toute intervention de l'Entrepreneur 9273-7691 Québec inc. (connu sous le nom Habitations Trigone)), tous les travaux nécessaires pour corriger toutes les déficiences et les vices reconnus par la décision arbitrale de Me Avelino De Andrade du 31 janvier 2017, le tout en conformité avec les stipulations contractuelles et suivant les règles de l'art, et ce, dans les plus brefs délais, l'échéancier devant prendre en considération uniquement les conditions climatiques;

[6] De rendre une ordonnance enjoignant la Garantie de rembourser tous les justes frais des procureurs du Syndicat, suite au défaut de l'Entrepreneur 9273-7691 Québec inc. (Habitations Trigone) et la Garantie de respecter avec célérité et suivant les règles de l'art, les ordonnances visant la correction des déficiences; et

⁵¹⁷ Témoignage de Francine Gervais, le 22 avril 2021.

⁵¹⁸ *Id.*

⁵¹⁹ RBQ-A135, p. 28 et 29.

ACCUEILLE favorablement la demande d'annulation d'un rapport complémentaire émis par l'administrateur en date du 30 mai 2019; et

ORDONNE à l'entrepreneur de compléter les travaux correctifs des toits-terrasses pour le 30 septembre 2020; et

CONSERVE la juridiction, le cas échéant, durant la présente affaire.

[595] Le 13 janvier 2020, 9273 dépose à la Cour supérieure une demande introductive d'instance en contrôle judiciaire et demande de sursis d'exécution de la décision arbitrale de Dupuis rendue en 2019⁵²⁰.

[596] Cette procédure est actuellement pendante.

[597] Lors de l'audience, Faubert explique que ce projet a été acheté du groupe Cholette. Après cet achat, 9273 a revu la configuration des lieux et replacé de l'avant à l'arrière sur la dalle de béton l'accès principal aux condos afin de plaire à la clientèle. Ces modifications ont été approuvées par la municipalité.

[598] 9273 a alors décidé de remplacer la dalle de béton coulé (prévue aux plans du Groupe Cholette) par une dalle en béton préfabriquée *évidée* ce qui permettait de revoir les spécifications des fondations⁵²¹.

[599] Au sujet des fondations, Hébert explique lors de l'audience que les fondations de ce projet devaient avoir une hauteur de neuf pieds. Cependant, 9273 a décidé de les réduire à un peu plus de huit pieds afin d'économiser.

[600] À partir de là, plus rien ne fonctionnait. Il fallait improviser.

*Donc là, la hauteur des portes de garage, ça ne fonctionnait plus. [...] Et, en plus, c'était les dalles de Schokbéton. Et l'eau, l'eau accumulée de la pluie puis de maisons puis tout ça, devait initialement s'écouler dans le centre puis s'en aller avec des tuyaux puis se drainer. Mais là, puisqu'ils ont baissé le mur de fondation d'un pied (1 pi), c'est énorme. [...] ça ne drainait pas, [...] l'eau s'accumulait devant les portes-patio des gens. [...] ça se ramassait dans leur garage [...].*⁵²²

[601] Ce problème de terrasses constaté en 2013 n'est toujours pas réglé en date des audiences⁵²³.

[602] Nul besoin d'ajouter que Gervais ne recommanderait pas le Groupe Trigone⁵²⁴.

⁵²⁰ RBQ-A135, p. 31 et ss.; IX-3.

⁵²¹ Témoignage de Christian Faubert, le 13 mai 2021, à partir de 10:51:49.

⁵²² RBQ-A127, p. 19-20.

⁵²³ RBQ-A130, p. 1; témoignage de Francine Gervais, le 22 avril 2021.

⁵²⁴ Témoignage de Francine Gervais, le 22 avril 2021.

Le projet Cité sur le Parc

[603] Le promoteur de ce projet est l'entreprise 9221-4691 Québec inc. (**9221**)⁵²⁵.

[604] 9221 est immatriculée le 16 avril 2010. Les actionnaires sont 9008-7826 Québec inc. et l'intimée 3087-9894 Québec inc., alors que les administrateurs sont St-Pierre et Rouillard⁵²⁶.

[605] La preuve repose sur la déclaration de monsieur Clément Rioux (**Rioux**)⁵²⁷.

[606] Rioux achète un condo dans ce projet en 2015.

[607] En juin 2017, des problèmes d'infiltration d'eau ont eu lieu dans le bâtiment.

[608] Le syndicat a réparé le problème de leurs poches, mais le problème revient en octobre et en décembre 2017.

[609] Lorsque l'administrateur de plan de garantie demande au Groupe Trigone de procéder aux réparations en février 2018, il réfute toute responsabilité.

[610] Le 1^{er} mars 2018, il est ordonné au Groupe Trigone de corriger les problèmes. C'est seulement à la suite de cette décision qu'il s'exécute. Le syndicat s'adresse ensuite à la Cour pour obtenir le remboursement des travaux.

Le projet Viva-Cité

[611] Le promoteur de ce projet est l'intimée 9175-4986 Québec inc. (**9175**).

[612] 9175 est immatriculée le 7 novembre 2006. L'actionnaire est l'intimée 9125-5968 Québec inc., tandis que les administrateurs sont St-Pierre et Rouillard.

[613] La preuve repose sur le témoignage de messieurs Yanic Lafontaine (**Lafontaine**), Sébastien Charneau (**Charneau**) et Rouillard.

[614] Les résidents de ce projet, destiné aux personnes actives de 55 ans et plus, ont été évacués en juin 2017 par le Service incendie de la Ville de Longueuil en raison de non-conformités en matière de protection incendie⁵²⁸.

[615] Lafontaine a travaillé sur ce projet à titre de charpentier-menuisier. Il a été à l'emploi du Groupe Trigone du tout début jusqu'au mois de décembre 2018⁵²⁹.

⁵²⁵ IA-1.

⁵²⁶ RBQ-A5.

⁵²⁷ RBQ-A91.

⁵²⁸ Témoignage de Sébastien Charneau, le 21 avril 2021; RBQ-A117 et RBQ-A117.1.

⁵²⁹ Témoignage de Yanic Lafontaine, le 29 avril 2021; RBQ-A126, p. 3.

[616] Lafontaine explique dans sa déclaration qu'un tournant s'opère chez le Groupe Trigone en 2010. Le volume des chantiers et des unités augmente, au détriment de la qualité de la construction particulièrement au niveau de la finition⁵³⁰.

[617] Il déclare notamment⁵³¹ :

[...] C'était la façon à Trigone, en fin de compte, de fonctionner, avoir du gros volume.

[...] R. Puis de faire rentrer les gens qui n'avaient même pas les armoires de cuisine, qui avaient un plywood à la place pour mettre l'évier dessus puis des choses comme ça. T'sais, faire rentrer le monde le plus vite possible pour avoir de l'argent. Juste avoir de l'argent puis faire rentrer du monde dans des conditions vraiment inacceptables. Qu'on était obligé de retourner là à ne plus finir. En fin de compte, ce que ça a bénéficié un petit peu d'un autre côté, c'est que le service après-vente, ils ont de l'ouvrage pour les 50 prochaines années à venir, là, juste pour ce qui est fait présentement. C'est incroyable. C'est des choses tellement mal faites partout, qui n'est pas fini, qui a ci, qui a ça. Fait qu'ils ont du service après-vente pour ça.

[618] Lors de son témoignage, il ajoute que des travaux de finition dans les condos du projet Viva-Cité situés aux étages inférieurs ont été effectués alors que la toiture n'était pas complétée⁵³².

[619] De l'eau s'est donc accumulée dans ces condos, ce qui a causé de la moisissure et des champignons.

[620] Tout comme Hébert dans le projet Hameau des pins, Lafontaine a reçu l'instruction de vaporiser de l'eau de javel, ce qu'il a fait⁵³³.

[621] Propos qui sont contredits par Faubert, qui affirme pour sa part que le gypse non résistant à l'eau et la laine mouillée ont été entièrement retirés et remplacés⁵³⁴. Comme dans le cas d'Hébert, le Bureau retient la version de Lafontaine qui est conforme à la preuve offerte et corrobore cette façon de faire à travers différents chantiers.

[622] Aussi, les intimées réfutent les allégations de Lafontaine en affirmant que son témoignage n'est pas crédible en raison d'une rancœur profonde qu'il aurait à l'égard de St-Pierre⁵³⁵. Il faut savoir que Lafontaine est un ami d'enfance de St-Pierre, mais que la relation semble s'être effritée au cours des dernières années, notamment depuis un incident relatif à la rémunération des heures effectuées par Lafontaine.

⁵³⁰ RBQ-A126, p. 7 et ss.

⁵³¹ *Id.*, p. 39-40.

⁵³² *Id.*, p. 21-22; témoignage de Yanic Lafontaine, le 29 avril 2021.

⁵³³ *Id.*, p. 30.

⁵³⁴ Profil d'argumentation des intimées, p. 72, par. 299-300.

⁵³⁵ *Id.*, p. 71, par. 297.

[623] Le témoignage et la déclaration de Lafontaine, bien que néfastes à certains égards pour le Groupe Trigone, demeurent somme toute nuancés et ne semblent pas être une vengeance envers son ancien employeur.

Le projet Le Papineau

[624] Le promoteur de ce projet est l'entreprise 9319-9065 Québec inc. (**9319**)⁵³⁶.

[625] 9319 est immatriculée le 25 mars 2015. Les actionnaires sont 9304-7264 Québec inc. et l'intimée Altium. Les administrateurs sont St-Pierre et Rouillard⁵³⁷.

[626] La preuve repose sur le témoignage de Racine et de monsieur Richard Massé (**Massé**).

[627] Ce projet est un complexe comportant 112 unités livrées par phase à partir de 2017. Il s'agit de maisons de ville réparties sur 8 rangées.

[628] Racine affirme que l'hiver 2018-2019 fût *un hiver assez particulier avec beaucoup de gel, dégel*⁵³⁸.

[629] En février 2019, les copropriétaires auraient donc été avisés à plusieurs reprises de l'importance de déneiger leur terrasse (allées communes et drains).

[630] Malgré ces avis, Racine explique que certains d'entre eux ont eu des infiltrations d'eau en raison du manque de déneigement sur certaines unités⁵³⁹.

[631] Quelques copropriétaires ont alors fait des demandes d'ouverture de dossier à la GCR en lien avec les infiltrations d'eau.

[632] Racine affirme que le Groupe Trigone a entamé des travaux correctifs relatifs aux terrasses en décembre 2019. Ces travaux consistaient à *faire une pente plus prononcée aux patios de bois qui sont par-dessus la dalle de béton en shimant les solives afin de permettre un meilleur écoulement des eaux*⁵⁴⁰.

[633] Jeanne Pouliot, copropriétaire dans le projet Le Papineau, dénonce une problématique d'infiltration d'eau le 10 août 2020 au service après-vente.

[634] À la demande de la GCR, un test d'air est effectué et révèle la présence de particules de moisissure dans l'air⁵⁴¹.

⁵³⁶ IA-1.

⁵³⁷ RBQ-A34.

⁵³⁸ Témoignage de Marie-Pier Racine, le 12 mai 2021, vers 9:49:40.

⁵³⁹ *Id.*, vers 9:51:00.

⁵⁴⁰ *Id.*, vers 10:02:45.

⁵⁴¹ Témoignage de Richard Massé, le 29 avril 2021, vers 14:12:00.

[635] Racine indique que le rapport fait état d'*infimes particules de moisissure dans l'air pour le sous-sol*, alors que Massé précise que les résultats du rapport faisaient *présager des risques pour l'occupante*⁵⁴².

[636] Une décision est rendue par la GCR le 20 novembre 2020, accordant jusqu'au 16 janvier 2021 pour effectuer les travaux correctifs⁵⁴³.

[637] Au 16 janvier 2021, les travaux ne sont pas complétés⁵⁴⁴.

[638] À cet égard, Racine déplore la difficulté de prendre un rendez-vous avec madame Pouliot⁵⁴⁵.

[639] Le sous-traitant, Fongix, qui procède à la décontamination de la résidence de madame Jeanne Pouliot, transmet de nombreux rappels par courriel afin de se faire payer par Trigone⁵⁴⁶.

[640] Le 25 janvier 2021 en matinée, la deuxième facture de Fongix n'étant toujours pas payée, le sous-traitant ne se présente pas sur le chantier, comme il l'avait annoncé dans les jours précédents⁵⁴⁷. La facture aurait été payée plus tard le même jour par 9319⁵⁴⁸.

[641] Le 26 janvier 2021, la GCR prend en charge les travaux en raison notamment du non-respect du délai fixé dans la décision du 20 novembre 2020 et du non-respect de ses engagements par Trigone⁵⁴⁹. Racine affirme quant à elle ne pas connaître les raisons pour lesquelles les travaux ont été repris par GCR⁵⁵⁰.

[642] Encore une fois, les intimées rejettent la faute des délais sur les autres (clients, GCR, sous-traitants, etc.), alors que c'est son irrespect de la décision du 20 novembre 2020 qui force la GCR à prendre en charge les travaux, comme le précise le vice-président principal de GCR, monsieur Jean-Pascal Labrosse, dans un courriel transmis notamment à Racine le 26 janvier 2021⁵⁵¹ :

[...] Lorsqu'une entreprise respecte ses obligations auprès du consommateur, nous sommes en mesure d'éviter ce genre d'événements fâcheux. Une situation où un sous-traitant, qui n'a pas été payé par votre entreprise et qui se sert d'un consommateur comme levier de négociation, ne pourrait d'aucune façon être acceptée par GCR.

⁵⁴² Témoignage de Marie-Pier Racine, le 12 mai 2021, vers 11:20:30; Témoignage de Richard Massé, le 29 avril 2021, vers 14:12:50.

⁵⁴³ RBQ-H9, p. 1.

⁵⁴⁴ *Id.*

⁵⁴⁵ Témoignage de Marie-Pier Racine, le 12 mai 2021, vers 11:18:00.

⁵⁴⁶ RBQ-H9, p. 5 à 18.

⁵⁴⁷ *Id.*, p. 5; témoignage de Richard Massé, le 29 avril 2021, vers 14:14:00.

⁵⁴⁸ IAA-3.

⁵⁴⁹ RBQ-H9, p. 1.

⁵⁵⁰ Témoignage de Marie-Pier Racine, le 12 mai 2021, vers 11:25:00.

⁵⁵¹ RBQ-H9, p. 1.

*À la suite du non-respect du délai fixé par l'Administrateur, du non-respect de vos engagements et de la demande du consommateur, **GCR prend immédiatement en charge les travaux de ce dossier et relocalisera le bénéficiaire.** Rappelons que votre entreprise avait déjà fermé les murs et qu'à la suite de notre demande test d'air, il a été démontré que l'air ambiant était contaminé. GCR ne peut en aucun moment accepter qu'un consommateur soit pris en otage, comme c'est le cas en ce moment de Madame Pouliot.*

[Reproduit tel quel]

[643] Les travaux sont complétés deux semaines plus tard sous la responsabilité de GCR⁵⁵².

Analyse

[644] Ces documents ainsi que les témoignages entendus de la part des clients insatisfaits ne laissent subsister aucun doute sur le fait que ces derniers n'ont pas été traités de la façon attendue de la part d'un titulaire d'une licence d'entrepreneur.

[645] De plus, plusieurs de ces clients ne recommanderaient pas le Groupe Trigone après leur expérience avec les différentes entités, car ils ont totalement perdu confiance en elles.

[646] La Direction a fait la preuve de comportements inadéquats de la part du Groupe Trigone, incluant certaines des intimées, dans leurs relations avec les clients. Elle a aussi démontré que des décisions arbitrales ou de tribunaux judiciaires ne sont pas respectées.

[647] Le cas échéant, il revient aux intimées et à ses dirigeants d'établir qu'ils peuvent exercer avec compétence et probité les activités d'entrepreneur de construction.

[648] Cette preuve n'a pas été faite.

2.8 LE TRAVAIL SANS LICENCE

[649] Au point 18 des avis d'intention du 31 mars 2021, la Direction reproche à certaines entités du Groupe Trigone, incluant des intimées, d'avoir exercé les fonctions d'entrepreneur de construction, d'en avoir pris le titre, d'avoir donné lieu de croire qu'elles étaient des entrepreneurs de construction sans être titulaire d'une licence en vigueur à cette fin, ou ont utilisé, pour l'exécution de travaux de construction, les services d'un autre entrepreneur qui n'est pas titulaire d'une licence à cette fin.

[650] Les reproches de la Direction s'appuient sur les articles 46 et 62.0.1 de la Loi.

⁵⁵² Témoignage de Richard Massé, le 29 avril 2021, vers 14:15:00.

District Concorde inc.

[651] La Direction reproche à District Concorde inc. d'avoir effectué du travail sans détenir de licence.

[652] Cette entreprise est immatriculée le 12 septembre 2013⁵⁵³. Ses actionnaires sont le Fonds Immobilier de Solidarité FTQ II S.E.C., 9304-7264 Québec inc. et l'intimée Altium, tandis que ses administrateurs sont Rouillard (vice-président, trésorier), Normand Bélanger (président), Linda Simard (secrétaire) et St-Pierre (président et administrateur de 2013 à 2015, puis vice-président de 2015 à aujourd'hui).

[653] Elle n'a jamais été titulaire d'une licence⁵⁵⁴.

[654] Toutefois, elle a été déclarée coupable de trois infractions à la LSST en lien avec l'exécution de travaux de construction⁵⁵⁵.

[655] Lors de son témoignage, Rouillard explique que c'est l'entreprise District Concorde S.E.C. qui était titulaire d'une licence et que c'est elle qui aurait dû se voir émettre ces constats et non District Concorde inc⁵⁵⁶.

[656] En effet, District Concorde inc. aurait agi à titre de prête-nom de District Concorde S.E.C.⁵⁵⁷.

[657] S'il ne l'a pas été, ce moyen de défense aurait dû être soulevé au moment opportun, et ce, devant le tribunal compétent. Ici, il est non recevable, car des jugements ont été rendus.

[658] De plus, cette façon de faire est prohibée en regard de la Loi, car contraire aux valeurs de transparence et de probité qui y sont codifiées⁵⁵⁸.

[659] Étant le maître d'œuvre du chantier, District Concorde inc. devait détenir une licence de la Régie, car *nul ne peut exercer les fonctions d'entrepreneur de construction, en prendre le titre, ni donner lieu de croire qu'il est entrepreneur de construction, s'il n'est titulaire d'une licence en vigueur à cette fin*⁵⁵⁹.

⁵⁵³ RBQ-A125.

⁵⁵⁴ RBQ-A124, p. 2; témoignage de François Guillemette, le 8 avril 2021, vers 10:56:51.

⁵⁵⁵ RBQ-A125, RBQ-G, p.11 et RBQ-G25.

⁵⁵⁶ Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 14:39:04.

⁵⁵⁷ Profil d'argumentation des intimées, p. 76, par. 313.

⁵⁵⁸ *Régie du bâtiment du Québec c. 9329-2936 Québec inc.*, 2021 CanLII 91079 (QC RBQ).

⁵⁵⁹ Article 46 de la Loi.

Sous-traitant sans licence

[660] Le 22 mai 2018, l'intimée 9376-7739 Québec inc. a eu recours à un sous-traitant, Frontenac Technologies inc., pour l'exécution de travaux de construction liés à un ascenseur, alors qu'elle n'était pas titulaire d'une licence de la Régie⁵⁶⁰.

[661] Le 17 décembre 2020, elle plaide coupable à l'infraction prévue à l'article 46 de la Loi⁵⁶¹.

[662] Les intimées répliquent qu'il s'agit d'un évènement isolé qui a échappé à leur surveillance d'autant plus que ce sous-traitant avait signé un contrat s'engageant à posséder toutes les licences requises.

[663] Conformément à l'article 46 de la Loi, un entrepreneur ne peut utiliser les services d'un autre entrepreneur qui n'est pas titulaire d'une licence appropriée aux travaux de construction à exécuter.

[664] À titre d'entrepreneur de construction, la société avait l'obligation de s'assurer de la détention de la licence appropriée par son sous-traitant.

[665] Il lui incombait d'effectuer toutes les vérifications préalables à l'embauche de ce sous-traitant. Ne pas s'assurer de la validité de la licence détenue par l'entreprise à qui elle s'apprête à accorder un contrat pour l'exécution de travaux de construction démontre une attitude négligente, qui n'est pas celle attendue de la part d'un entrepreneur de construction. Surtout que l'information est facilement accessible sur le site Internet de la Régie.

[666] Cette reconnaissance de la part de l'intimée concernée est suffisante et justifie notre intervention.

Trigone-Delson

[667] En ce qui concerne l'intimée Trigone-Delson, la Direction lui reproche d'avoir, entre janvier et septembre 2020, agi à titre d'entrepreneur sans détenir la sous-catégorie appropriée en offrant en vente des bâtiments résidentiels neufs, soit des unités de copropriété divise.

[668] À l'appui de cette prétention, la Direction dépose une dizaine de mémoires de convention intervenus entre l'intimée Trigone-Delson et différents clients. Ces mémoires font référence à des offres d'achat datant de janvier à septembre 2020⁵⁶².

⁵⁶⁰ RBQ-A108.

⁵⁶¹ RBQ-G29.

⁵⁶² RBQ-H7, voir les clauses 1.0 de chaque mémoire de convention.

[669] Les faits sont particuliers en cette affaire, car l'intimée Trigone-Delson possédait, jusqu'au 22 août 2019, les sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2 qui lui permettaient d'offrir en vente des bâtiments résidentiels neufs.

[670] Ces sous-catégories ont été retirées à cette date, car elle n'avait pas fourni à la Régie le certificat d'accréditation auprès de l'administrateur du plan de garantie nécessaire au maintien de ces sous-catégories⁵⁶³.

[671] En effet, pensant plutôt louer les unités en construction, l'intimée Trigone-Delson a décidé de laisser tomber ces deux sous-catégories.

[672] Au début de la nouvelle année, les clients ont préféré acheter plutôt que louer les unités, la forçant ainsi à demander une modification de sa licence afin d'y ajouter de nouveau ces deux sous-catégories.

[673] C'est ainsi que le 23 avril 2020, M^e Christine Gosselin du Groupe Trigone transmet à la Régie une lettre, laquelle est accompagnée d'une demande de modification de licence visant à ajouter les sous-catégories 1.1.1 et 1.1.2 à la licence de la société⁵⁶⁴.

[674] Cette demande de modification de licence est alors incomplète⁵⁶⁵, et ce, jusqu'au 17 juillet 2020 approximativement. Vers cette date, l'intimée Trigone-Delson fournit à la Régie une preuve d'accréditation à un plan de garantie⁵⁶⁶.

[675] Cependant, la licence et la demande de modification font alors l'objet d'une enquête de la Régie de sorte qu'elle n'est pas délivrée.

[676] En décembre 2020, une lettre est donc adressée au président-directeur général de la Régie⁵⁶⁷ demandant à l'organisme de procéder à la délivrance de la modification et une demande introductive d'instance en pourvoi en contrôle judiciaire et en ordonnance de sauvegarde, laquelle visait à forcer la Régie de procéder à la modification de sa licence, est déposée devant la Cour supérieure⁵⁶⁸.

[677] Le 21 décembre 2020, l'hon. Juge Thomas M. Davis rend un jugement oralement, rejetant la demande d'ordonnance de sauvegarde de l'intimée Trigone-Delson⁵⁶⁹.

[678] Au paragraphe 27 de la transcription de son jugement, alors qu'il traite du critère du préjudice irréparable, le juge écrit⁵⁷⁰ :

⁵⁶³ RBQ-H10.

⁵⁶⁴ RBQ-A33, p. 6 et ss.

⁵⁶⁵ RBQ-H10.1, RBQ-H10.2, RBQ-H10.3, RBQ-H10.4.

⁵⁶⁶ Témoignage de Serge Rouillard, le 18 mai 2021, vers 12:17:17.

⁵⁶⁷ RBQ-H10.7.

⁵⁶⁸ RBQ-H10.6.

⁵⁶⁹ RBQ-H10.5.

⁵⁷⁰ *Id.*, p. 5.

Par contre, au moins à certains égards, ce préjudice résulte du comportement de Trigone-Delson elle-même, qui a commencé à vendre les unités avant de détenir la licence permettant une telle activité.

[679] De leur côté, les intimées soumettent qu'il n'y a eu aucune vente en la présente affaire puisque seulement des promesses d'achat ont été signées, ce qui contredit le paragraphe 27 du jugement ci-haut cité.

[680] Entre-temps, St-Pierre et Rouillard ont décidé de faire signer des ententes d'occupation aux futurs acheteurs afin de leur éviter de graves inconvénients, précisent-ils.

[681] Le sort de cette demande de modification fera partie des conclusions.

Les Portes de Londres III S.E.C.

[682] La Direction soumet finalement le cas de l'intimée Les Portes de Londres Phase III S.E.C., dont la demande de licence est présentement sous étude par le Bureau.

[683] Dans son plan de plaidoirie, la Direction énumère les faits suivants⁵⁷¹ :

- *Le 10 décembre 2019, la Régie reçoit une demande de délivrance de licence pour l'entreprise Les Portes de Londres Phase III S.E.C.⁵⁷²;*
- *Les Portes de Londres Phase III S.E.C. est propriétaire des lots situés au 9175, rue Lennon à Brossard⁵⁷³;*
- *En 2020, Les Portes de Londres Phase III S.E.C. a signé 29 contrats préliminaires de vente pour des unités de copropriétés divisées résidentielles neuves situées au 9175, rue Lennon à Brossard⁵⁷⁴;*
- *Le 3 mars 2021, alors que le dossier est convoqué devant régisseur, l'analyste de la Régie Karri-Ann Turnbull s'est rendue au chantier situé au 9175, rue Lennon à Brossard et a constaté que des travaux de construction étaient en cours⁵⁷⁵.*

[684] Les intimées soumettent de leur côté que les vendeurs des unités sont les intimées Les Portes de Londres Phase III S.E.C. et Les Portes de Londres Phase II S.E.C.⁵⁷⁶.

⁵⁷¹ Plan de plaidoirie de la Direction, p. 101, tableau 2.8-D.

⁵⁷² RBQ-A48.

⁵⁷³ RBQ-H8, p. 1 à 93.

⁵⁷⁴ Déclaration sous serment de Karri-Ann Turnbull du 29 mars 2021, RBQ-H8, p. 94 et ss.

⁵⁷⁵ Déclaration sous serment de Karri-Ann Turnbull du 29 mars 2021.

⁵⁷⁶ Profil d'argumentation des intimées, p. 78, par. 330.

[685] Cette dernière détient les sous-catégories lui permettant de vendre des bâtiments résidentiels neufs⁵⁷⁷. C'est d'ailleurs son numéro de licence qui apparaît sur les contrats préliminaires, alors que seul le nom de Les Portes de Londres Phase III S.E.C. y est indiqué⁵⁷⁸.

[686] L'on retient donc que l'intimée Les Portes de Londres Phase III S.E.C. est l'une de deux vendeuses dûment identifiées.

[687] Elle a donc agi comme un entrepreneur, et ce, sans détenir la licence appropriée, étant présentement en demande de licence :

8. Est présumée être un entrepreneur, la personne:

1° qui offre en vente ou en échange un bâtiment ou un ouvrage de génie civil, à moins qu'elle ne prouve que les travaux de construction de ce bâtiment ou ouvrage n'ont pas été exécutés dans un but de vente ou d'échange;

[...]

[688] De plus, elle a utilisé sans droit le numéro de licence d'une autre entreprise, donnant lieu de croire qu'elle était titulaire d'une licence d'entrepreneur. Elle a ainsi contrevenu aux dispositions de la Loi.

Analyse

[689] Il a été démontré que l'entreprise District Concorde inc., ainsi que les intimées Trigone-Delson et Les Portes de Londres Phase III S.E.C ont exercé des fonctions d'entrepreneur de construction en ne respectant pas les dispositions de cet article de la Loi.

[690] Or, exercer les fonctions d'entrepreneur de construction sans détenir de licence de la Régie est interdit par la Loi⁵⁷⁹. Agir ainsi est contraire à la probité⁵⁸⁰.

[691] Il ne s'agit pas d'une infraction mineure⁵⁸¹, surtout si l'on considère que Rouillard et St-Pierre sont des entrepreneurs expérimentés qui connaissent la Loi et les obligations qui en découlent.

[692] Lorsqu'un contrevenant ne respecte pas les dispositions de cet article de la Loi, il est improbe et agit de façon contraire à l'intérêt public. Ce faisant, il ne respecte pas les dispositions de l'article 62.0.1 de la Loi.

⁵⁷⁷ IA-75.

⁵⁷⁸ RBQ-A43, p. 5; RBQ-H8, p. 94 et ss.

⁵⁷⁹ Article 46 de la Loi.

⁵⁸⁰ *Régie du bâtiment du Québec c. 9205-6720 Québec inc.*, 2015 CanLII 40161 (QC RBQ).

⁵⁸¹ *Bédard c. Directeur des poursuites criminelles et pénales*, 2021 QCCA 377.

[693] Les tribunaux ont toujours reconnu que les lois encadrant le domaine de la construction avaient pour but de protéger le public⁵⁸². Ce que notre mission impose par ailleurs au Bureau.

[694] Il y a lieu ici de se remémorer les propos du juge Paul Jolin qui écrivait dans l'affaire *Bernier Lecomte c. Ville de Verdun*⁵⁸³ :

[57] *Les lois qui régissent et encadrent tout le secteur dit de la « construction » imposent à ceux qui y oeuvrent, des obligations destinées à protéger le public, à l'assurer de la compétence technique et de la solvabilité des entrepreneurs de même qu'à assurer l'équité entre les soumissionnaires. Elles comportent aussi des dispositions qui interdisent l'exercice illégal de certains métiers.*

[695] De plus, à ces propos, nous joignons ceux du juge André J. Brochet dans l'affaire *Sayegh c. Armoires l'Ébène inc.*⁵⁸⁴ :

[45] *Est-il nécessaire de mettre en relief les raisons de l'existence de ces licences? Le coût pour en obtenir est relativement modeste. Toutefois, principalement, elles retirent de l'anonymat l'entrepreneur qui doit alors faire face à toutes les réquisitions bureaucratiques exigées de détenteurs de licence. Il doit ainsi contribuer aux organismes comme la Commission de la santé et de la sécurité du travail et la Commission de la construction du Québec. En résumé, elles assurent une certaine protection au public.*

[Référence omise]

[696] Notre Loi vise à protéger le public. Ses règles sont établies dans l'intérêt de la société tout entière. Afin d'accomplir sa mission, la Régie doit s'assurer que quiconque entend exercer des fonctions d'entrepreneur soit titulaire d'une licence. La Direction a démontré que ces entreprises ne s'étaient pas comportées avec la probité attendue d'un entrepreneur de construction.

[697] Une intervention du Bureau est donc justifiée.

3. APPRÉCIATION

Lien entre les intimées

[698] La Direction avance que le manque de probité de l'une ou l'autre des intimées ou de leurs dirigeants ont un impact non seulement sur la licence de l'intimée concernée, mais également sur celle de toutes les autres en raison du lien qui les unit entre elles (répondant unique, dirigeants similaires, services regroupés au sein d'une seule entreprise, etc.).

⁵⁸² *Id.*

⁵⁸³ 2002 CanLII 16322 (QC CS) [décision confirmée par la Cour d'appel dans *Bernier Lecomte inc. c. Verdun (Ville de)*, 2005 QCCA 127].

⁵⁸⁴ 2011 QCCQ 4055.

[699] Et, sur ce point, elle a raison.

[700] En effet, la preuve est formelle et démontre que St-Pierre est répondant pour toutes les sociétés intimées, à l'exception d'une seule, soit 9384 (pour laquelle il demeure malgré tout dirigeant)⁵⁸⁵.

[701] St-Pierre et Rouillard sont dirigeants⁵⁸⁶, directement ou indirectement, pour l'ensemble des intimées. Elles sont donc toutes reliées entre elles au sens de notre Loi par le même fil conducteur de dirigeants communs et de répondant unique (sauf une exception).

[702] Dans *Sainte-Croix Pétrolier et plus c. Béliveau*⁵⁸⁷, le juge Dufresne traite du lien étroit entre le répondant et le titulaire de la licence :

[63] *Il n'est pas déraisonnable, dans ces circonstances, d'imputer à Ste-Croix Inc. la faute du répondant.*

[703] Dans l'affaire *Gestion CVLAB inc.*⁵⁸⁸, le Bureau écrit :

[20] *Vu le lien étroit qui existe entre un dirigeant et un répondant d'une entreprise titulaire ou aspirante titulaire d'une licence, les actes de monsieur Busque peuvent être reprochés à l'entreprise.*

[704] Finalement, tout récemment, dans *6814000 Canada inc.*⁵⁸⁹, il peut être lu :

[38] *La Direction avance que le non-respect du jugement constitue un manque de probité qui a un impact sur les autres licences d'entrepreneur auxquelles monsieur Raymond est impliqué.*

[39] *Le procureur des deux entreprises prétend que le Syndicat doit vivre avec son choix de ne pas poursuivre directement monsieur Raymond et madame Trépanier. Ces derniers ne sont pas personnellement responsables de cette dette.*

[40] *Avec égards, le soussigné n'avalise pas cette prétention. Les administrateurs ont certes le droit de se réfugier sous le voile corporatif, mais cette immunité relative issue du droit commun et de la common law est exogène à la Loi sur le bâtiment.*

[41] *L'article 7 de la Loi rend imputable tout actionnaire détenant au-delà de 10 % des droits de vote d'une personne morale en plus de ses dirigeants et administrateurs. Les comportements, mœurs, compétences, gestes, omissions et probité de ces derniers et de l'entreprise peuvent être auscultés et sanctionnés tant pour un titulaire qu'un demandeur de licence sans devoir démontrer la fraude ou la mauvaise foi.*

⁵⁸⁵ Voir les paragraphes 37 et suivants de la présente décision.

⁵⁸⁶ Article 7 de la Loi.

⁵⁸⁷ 2005 CanLII 12471 (QC CS).

⁵⁸⁸ 2021 CanLII 13984 (QC RBQ).

⁵⁸⁹ 2020 CanLII 84247 (QC RBQ).

[42] *L'article 62.0.1 de la Loi va au-delà du droit commun présumant de la bonne foi en exigeant la démonstration, tant des dirigeants que de l'entreprise, de leur probité, leurs bonnes mœurs et compétence. Ces dispositions d'ordre public furent introduites pour protéger le public nonobstant la personnalité juridique ou structure corporative d'une entreprise.*

[Référence omise]

[705] Les reproches à l'endroit de l'un des dirigeants ou de l'une des intimées seront donc imputés aux autres intimées, puisqu'elles forment un tout, partageant entre elles dirigeants et répondant.

Intérêt public, probité, compétence et bonnes mœurs

[706] Les avis d'intention de la Direction reprochent aux intimées et à ses dirigeants de ne pas pouvoir établir être de bonnes mœurs et pouvoir exercer avec compétence et probité leurs activités d'entrepreneur, compte tenu de comportements antérieurs.

[707] Elle fonde aussi ses prétentions sur l'article 70 (2) de la Loi qui exige le maintien des conditions de délivrance de la licence; le cas échéant, elle peut être suspendue ou annulée.

[708] À la lecture de l'article 62.0.1 de la Loi, il est rapidement compris que celui-ci confère un vaste pouvoir discrétionnaire dans l'interprétation de la notion d'intérêt public sans toutefois définir ce qu'on entend par cette notion.

[709] Dans l'affaire *Giba (J & A toiture) (Re)*⁵⁹⁰, la décision rappelle l'enseignement de la Cour supérieure du Québec qui a reconnu cette large marge de manœuvre au Bureau en cette matière :

[29] *L'article 50 de la Loi de la Régie des alcools, des jeux et des courses (L.R.Q. c. R-6.1) accorde une discrétion au décideur de la Régie en prévoyant qu'il peut, lorsque l'intérêt public l'exige, refuser de délivrer ou renouveler une licence.*

[30] *Traitant de cette discrétion, l'Honorable juge Chantal Masse de la Cour supérieure du Québec opine dans l'affaire « Entreprises J.G.N. Michaud Inc. c. la Régie des alcools, des courses et des jeux et al. » (500-05-075288-025) que cet article de la Loi des alcools, des courses et des jeux et al. confère un pouvoir discrétionnaire de suspendre la délivrance de licences si l'intérêt public le justifie. Ce pouvoir n'appartient toutefois pas à la catégorie des pouvoirs encadrés sévèrement par des règles précises puisque cette notion d'intérêt public n'est pas définie. Ce qui amène le tribunal à conclure que la marge de manœuvre de la Régie est donc très large, bien que sa discrétion doit toujours s'exercer de façon conforme aux objectifs de la loi.*

[31] *En adoptant la Loi sur le bâtiment, le législateur n'a pas voulu encadrer l'exercice de la discrétion confié au régisseur par des règles précises laissant à ce*

⁵⁹⁰ 2012 CanLII 33898 (QC RBQ).

dernier une marge de manœuvre très large qui doit s'exercer en conformité aux objectifs de la loi.

[32] Ces objectifs ont été réaffirmés tout récemment par l'Honorable juge Marie-France Bich de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire : « Procureur général du Québec c. Chagnon (1975) Ltée et al. (500-09-022373-120 et al.) : « [...] le législateur a entendu adopter des mesures sévères, extrêmement sévères même, sans exception, et ce, dans le but de combattre ce qu'il juge être un fléau, protégeant ainsi l'intérêt et l'ordre public. ».

[Reproduit tel quel, soulignement ajouté]

[710] Ainsi, cette discrétion se voit uniquement encadrée par les objectifs généraux de la Loi et des moyens pour les atteindre.

[711] Dans cet article, le législateur en appelle aux bonnes mœurs, à la probité et à la compétence pour déterminer si la délivrance sert l'intérêt public.

[712] Toutefois, cet article ne se veut pas être limitatif en raison de l'utilisation du terme *notamment*⁵⁹¹.

[713] La licence demandée pourrait donc être refusée et la licence en vigueur suspendue ou annulée si le comportement de la personne ou, dans le cas d'une société ou personne morale, elle-même ou l'un de ses dirigeants, a eu un comportement contraire à l'intérêt public si bien qu'il pourrait être considéré comme représentant un risque pour le citoyen ordinaire et, partant, pour l'ensemble du public.

[714] La loi qui gouverne le Bureau est une loi d'ordre public destinée à protéger le public. Ses règles sont adoptées dans l'intérêt de tout un chacun et elles ne peuvent pas être modulées en fonction des besoins des individus ou des entreprises. Elles ont un caractère impératif et personne ne peut y déroger⁵⁹².

[715] L'affaire *6819265 Canada inc. c. Tribunal administratif du travail*⁵⁹³ rappelle que :

[19] [...] *L'obtention ou la détention d'une licence n'est pas un droit mais bien un privilège soumis à toute une série de règlements, de conditions et de règles particulières et que la Loi sur le bâtiment n'est pas là pour protéger les entrepreneurs mais bien le public.*

[Reproduit tel quel]

[716] De plus, en s'interrogeant sur le sens d'une décision autorisant la délivrance d'un permis en matière de sécurité privée, l'Honorable juge Mailhot de la Cour d'appel du Québec écrit :

⁵⁹¹ Pierre-André CÔTÉ, *Interprétation des lois*, 4^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009.

⁵⁹² *Régie du bâtiment du Québec c. Construction La Lorraine inc.*, 2018 CanLII 6949 (QC RBQ).

⁵⁹³ 2016 QCCS 4247.

Comme l'explique l'avocat de l'intimé, en émettant le permis, le ministre de la Sécurité publique donne une caution morale au public que le candidat répond à tous les critères prévus dans la Loi et les Règlements.

[717] Il en est ainsi aussi pour la Régie, car la population est invitée à consulter ses registres publics avant de confier des travaux à un entrepreneur.

[718] La preuve offerte par la Direction démontre clairement qu'en certaines occasions les intimées et/ou leurs dirigeants ne se sont pas comportés de façon à respecter l'intérêt de leurs clients et du public.

[719] Effectivement, il faut certes éviter de créer de la confusion entre ses différentes entreprises, comme ce fut le cas en l'espèce, puisqu'agir ainsi constitue un manque flagrant de probité, d'honnêteté et de transparence à l'endroit des clients et des différents acteurs qui gravitent autour des entreprises⁵⁹⁴.

[720] À noter que cette notion de probité n'est pas définie à la Loi.

[721] À cet égard, le Bureau écrit⁵⁹⁵ :

[17] *Le Dictionnaire Larousse en ligne la décrit comme étant la « qualité de quelqu'un qui observe parfaitement les règles morales, qui respecte scrupuleusement ses devoirs, les règlements, etc. ».*

[18] *Le Bureau réfère aussi au sens donné par le Petit Robert pour cerner la notion de probité et de 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.*

[19] *La probité renvoie au respect des règles, ce qui inclut l'observance des normes juridiques et morales.*

[Références omises]

[722] Le respect des jugements est aussi une partie intégrante de cette notion de la probité :

[33] *Celui qui ne paie pas ses dettes et qui n'honore pas les jugements rendus contre lui, ne peut établir être probe.*⁵⁹⁶

[Référence omise]

⁵⁹⁴ *Régie du bâtiment du Québec c. 9376-8877 Québec inc. (Pyrrhotite Expert)*, 2021 CanLII 6166 (QC RBQ).

⁵⁹⁵ *Régie du bâtiment du Québec c. 9335-4611 Québec inc.*, 2021 CanLII 6658 (QC RBQ).

⁵⁹⁶ *Régie du bâtiment du Québec c. 9397-0135 Québec inc.*, 2021 CanLII 20125 (QC RBQ).

[723] La preuve démontre que plusieurs jugements rendus contre différentes entités du Groupe Trigone n'ont pas été payés et ne le seront pas⁵⁹⁷.

[724] Dans l'affaire *Régie du bâtiment c. Les Entreprises Domo-Richer inc.*⁵⁹⁸, le Bureau écrit avant de décider d'annuler la licence de l'entreprise:

[62] *L'entreprise a été condamnée plusieurs fois par jugements et est en défaut.*

[...]

[63] *Cette obligation de payer ses dettes est imposée par l'honnêteté et la justice. Si l'entreprise est en défaut, elle ne respecte plus les garanties minimales de probité et de solvabilité auxquelles tout client est en droit se [sic] d'attendre.*

[725] Le fait de ne pas payer des jugements rend évidemment le maintien des licences des intimées contraire à l'intérêt public.

[726] En effet, il est clair qu'il n'est pas d'intérêt public de laisser des dirigeants continuer d'opérer dans l'industrie de la construction, alors qu'ils n'acquittent pas des jugements rendus précédemment contre eux ou leurs entreprises.

[727] Laisser une licence aux entreprises de ces dirigeants, c'est fournir une caution morale à ce type de comportement.

[728] D'autres motifs ternissent également la probité des intimées.

[729] Leurs dirigeants, ainsi que Faubert, ont fait plusieurs fausses déclarations dans des documents remis à la Régie par des entreprises du Groupe Trigone.

[730] Certaines d'entre elles ont également exécuté des travaux sans détenir de licence ou sans détenir les bonnes sous-catégories.

[731] Elles ont aussi été fréquemment déclarées coupables d'infractions à la LSST et à la Loi R-20 notamment. Certaines de ces infractions sont graves, notamment celles commises en contravention de l'article 237 de la LSST, et mettent en danger la sécurité de leurs employés et du public.

[732] Et que dire maintenant de l'insatisfaction des clients?

[733] À ce niveau, la Direction a déposé une preuve abondante de comportements inadéquats de la part de certaines des intimées et d'autres entités du Groupe Trigone dans ses relations avec les clients.

⁵⁹⁷ Voir les paragraphes 150 et suivants de la présente décision.

⁵⁹⁸ 2013 CanLII 66584 (QC RBQ).

[734] Sans vouloir reprendre ici toute la nomenclature des manquements, qu'il suffise de rappeler l'existence de nombreuses plaintes relatives à de sérieux vices de construction :

- Les tourelles en acrylique (Les Lofts Chevrier);
- Les infiltrations d'eau dans le condo de madame Lagacé (Quartier Gareau);
- Les infiltrations d'eau (Quartier Victoria);
- La chute des garde-corps et les infiltrations d'eau (Les Sentiers de la Gare);
- L'affaissement de la structure et les infiltrations d'eau (Les Îlots du Havre);
- Le craquement des planchers (Éco-Quartier de la Gare);
- Les infiltrations d'eau et les problématiques au niveau des greniers (Promenades du Golf);
- La dalle de béton (Hameau des Pins).

[735] Cela sans compter le nombre de réclamations auprès des plans de garantie et le manque de collaboration du Groupe Trigone avec les administrateurs de ces plans qui ont parfois mené à la reprise des travaux par les administrateurs.

[736] Deux anciens employés du Groupe Trigone, Lafontaine et Hébert, ont également témoigné de certaines problématiques constatées sur les chantiers, notamment de graves problèmes d'infiltration d'eau qui n'auraient pas été corrigés dans les règles de l'art.

[737] Cette mauvaise qualité des travaux jointe au piètre service à la clientèle auxquels les clients ont eu droit constituent des comportements empêchant la démonstration de l'exercice des fonctions d'entrepreneur avec compétence et probité.

[738] Dans certains dossiers, des clients ont dû tenter des procédures à la Cour afin d'obtenir la reconnaissance de leurs droits. À la suite de longs délais, certains d'entre eux ont décidé de régler leurs différends en signant des ententes hors cour.

[739] Pour l'ensemble de ces clients insatisfaits, les intimées et leurs dirigeants ne sont pas synonymes de bonnes mœurs, de compétence et de probité.

[740] Le manque de collaboration avec les autorités, notamment avec les inspecteurs de la Régie, entachent également la probité des intimées.

[741] La Direction a donc démontré l'existence de manquements à la Loi et ces derniers justifient notre intervention, car lorsque les intimées et/ou leurs dirigeants les commettent, ils causent de multiples préjudices à leurs clients, quel que soit leur

nombre, et de telles fautes ont pour effet de miner la confiance que l'on doit avoir dans l'industrie de la construction.

[742] L'article 62.0.1 apparaît dans la Loi en 2011 et renverse le fardeau de la preuve. C'est désormais aux intimées de faire la démonstration qu'elles respectent les exigences de cette disposition et d'établir qu'elles peuvent exercer avec compétence et probité leurs activités d'entrepreneur de construction.

[743] Après avoir entendu l'ensemble de la preuve, il n'est pas possible de conclure que les intimées et leurs dirigeants ont réussi à établir le respect des conditions de l'article 62.0.1 de la Loi.

[744] Traitant de compétence, celle d'un entrepreneur ne réside pas seulement dans la qualité des travaux qu'il exécute. Elle comporte également de nombreux autres volets⁵⁹⁹ :

[298] *Un entrepreneur c'est celui qui sollicite, négocie, conclut des ventes, offre un service à la clientèle. Il gère la production, les échéanciers et contrôle la qualité.*

[299] *Il doit développer en continu, des compétences personnelles et interpersonnelles. Démontrer des compétences en communication. Il doit parler efficacement, écouter, négocier, gérer ses émotions, gérer des conflits et gérer efficacement l'information.*

[300] *Il doit gérer son temps, s'adapter à différentes situations et gérer son stress.*

[301] *La compétence commande une bonne conduite de ses affaires.*

[Soulignements ajoutés]

[745] L'affaire *Groupe Abtech inc.*⁶⁰⁰ enseigne que l'entrepreneur doit savoir gérer ses différents :

[312] *L'entrepreneur doit posséder les compétences nécessaires à gérer les différends selon les règles et les attentes sociales.*

[313] *Lorsqu'un contrat d'entrepreneur intervient à la suite d'une estimation du prix des travaux, l'entrepreneur doit justifier toute augmentation du prix et le client n'est tenu de payer cette augmentation, que si les travaux ne pouvaient être prévisibles par l'entrepreneur au moment de la conclusion du contrat.*

[314] *Lorsqu'il s'agit d'un contrat à forfait (clé en main) les travaux supplémentaires non prévus au contrat, doivent faire l'objet d'une entente séparée ou d'un avenant au contrat initial.*

[Références omises]

⁵⁹⁹ *Régie du bâtiment du Québec c. Groupe Abtech inc.*, 2015 CanLII 62542 (QC RBQ).

⁶⁰⁰ *Id.*

[746] Dans l'affaire *9186-6947 Québec inc.*⁶⁰¹, il est 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 déboursé de somme supplémentaire.*

[...]

[138] *Le comportement de 9186 ne rencontre pas les qualités attendues d'un entrepreneur et n'assure pas la sécurité du public. Ce faisant le public ne peut lui faire confiance.*

[Reproduit tel quel]

[747] Les clients non satisfaits ont adressé des plaintes, déposé des recours judiciaires et obtenu des jugements. D'autres sont toujours en attente d'obtenir un jugement.

[748] Or, lorsqu'une entreprise ne respecte pas ses obligations d'entrepreneur, de multiples préjudices sont causés aux clients.

[749] Le cas échéant, il y a lieu de se demander si le maintien de la licence ne serait pas contraire à l'intérêt public.

[750] La réponse à cette question est affirmative et les comportements reprochés puis prouvés imposent assurément une sanction.

La confiance du public

[751] Les avis d'intention reprochent aux intimées et/ou à leurs dirigeants d'avoir agi de telle sorte qu'ils ne se méritent plus la confiance du public.

[752] Le dictionnaire Le Petit Robert⁶⁰² définit la confiance comme suit :

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

[753] Avoir confiance en quelqu'un ou quelque chose, c'est éprouver un sentiment de sécurité, d'assurance envers cette personne ou cette chose.

[754] Le contraire de la confiance, c'est la méfiance, l'anxiété, la crainte, le doute, la suspicion⁶⁰³.

⁶⁰¹ 2015 CanLII 6032 (QC RBQ).

⁶⁰² Le Petit Robert, Dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, 2012.

⁶⁰³ *Régie du bâtiment du Québec c. 9257-2486 Québec inc.*, 2014 CanLII 53787 (QC RBQ).

[755] Dans l'affaire *Couvreur J.M.*⁶⁰⁴, il est écrit :

[85] *C'est donc l'ensemble des manquements dont preuve a été faite, qui 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.*

[756] Plus loin dans cette décision, le Bureau énonce la question à se poser en matière de confiance du public :

[93] *Est-ce qu'une personne raisonnable, placée dans la même situation sachant ce que l'enquête a révélé, confierait à monsieur Boucher le soin d'effectuer des travaux de rénovation de toiture à sa propriété ?*

[757] Évidemment, en la présente affaire, les clients mécontents et entendus répondront par la négative à cette question et plusieurs ont admis avoir perdu confiance à l'endroit des intimées et/ou leurs dirigeants, les nombreux manquements de leur part étant source de méfiance.

[758] La conduite reprochée aux intimées et à leurs dirigeants a fortement ébranlé la confiance des clients, mais également celle de toute personne raisonnable qui aurait eu connaissance de tout ce qui a été révélé lors de l'audience.

[759] Ces clients étaient en droit de s'attendre à des travaux exécutés dans le respect des règles de l'art et en conformité avec le contrat intervenu entre eux. Qui plus est, si des défauts ou malfaçons devaient survenir par la suite, ils étaient en droit de s'attendre à leur correction afin de répondre aux standards de qualité.

[760] Ils étaient également en droit de connaître la véritable identité de l'entrepreneur, information essentielle dans le maintien de la confiance, et ce, dès le début de leur relation avec ce dernier.

[761] Ce qui n'a pas été fait selon la preuve offerte.

[762] Prenant en considération l'ensemble de la preuve, il est certain que tout citoyen ordinaire ou toute personne raisonnable est en droit d'éprouver des réserves et des doutes à l'égard des intimées et de leurs dirigeants. C'est une question de confiance.

[763] En l'espèce, une analyse objective des faits conduit inévitablement à de la méfiance.

[764] La Régie est l'organisme chargé de la régulation des licences d'entrepreneur dans l'industrie de la construction. La professeure Thérèse Rousseau-Houle écrit :

⁶⁰⁴ 2013 CanLII 11859 (QC RBQ).

*Cette loi est une loi professionnelle puisqu'elle vise: d'une part, à protéger un groupe homogène de personnes, des entrepreneurs en construction qui n'auront droit à l'obtention de ce titre que s'ils sont détenteurs d'une licence décernée par la Régie des entreprises de construction du Québec et, d'autre part, à protéger le public en l'assurant que tous les entrepreneurs dans l'industrie de la construction sont des personnes solvables et compétentes aux points de vue technique et administratif. Les mentions restrictives de la licence quant aux travaux que l'entrepreneur est autorisé à exercer selon qu'il est entrepreneur général, entrepreneur spécialisé ou entrepreneur artisan, les exigences requises quant à sa compétence technique et administrative, quant à sa solvabilité et quant à ses connaissances relatives à la sécurité sur les chantiers de construction, confirment avec évidence l'intention du législateur d'assurer par cette loi la protection et la sécurité du public.*⁶⁰⁵

[Soulignements ajoutés]

[765] Il appartient dès lors au Bureau de prendre les mesures nécessaires pour que la confiance du public soit rétablie.

[766] L'exercice des activités d'entrepreneur de construction ainsi que les devoirs des dirigeants exigent un sens aigu des responsabilités, le respect constant des lois, des règlements, des codes et des normes régissant leurs activités, ainsi que le maintien du lien de confiance avec et envers les clients.

[767] Dans la présente affaire, certains des clients des intimées et du Groupe Trigone n'ont pas connu la quiétude à laquelle ils s'attendaient d'un titulaire d'une licence délivrée par la Régie. Ils ont plutôt connu la méfiance et l'anxiété. Ils ont été dans le doute et la crainte. Certains le sont d'ailleurs toujours.

[768] Il est bien connu que l'achat d'une maison représente un événement important dans la vie d'une personne. Cet achat ne doit pas être un jeu de roulette russe par lequel on ne sait pas si l'immeuble sera affligé de vices de construction, si l'entrepreneur ou l'entreprise sera négligent, insolvable ou incapable de livrer le bâtiment à la date prévue. Qui est l'entrepreneur? En cas de pépin, sera-t-il en mesure de faire face à ses responsabilités ou est-ce qu'il s'agit d'une *coquille vide*?

[769] Acheter une maison demeure un acte rare aux conséquences énormes qui ne peut permettre de comportements déviants.

[770] Contrairement au principal argument des intimées, il est aussi évident que l'insatisfaction de certains clients ne doit pas céder le pas devant un grand nombre de clients qui eux ont été satisfaits.

⁶⁰⁵ Thérèse Rousseau-Houle, *Les contrats de construction en droit public et privé*, Montréal, Wilson & Lafleur-SOREJ, 1982.

[771] Dans *Construction Pole inc.*⁶⁰⁶, le Bureau écrit :

[168] *Il ne fait pas de doute que Pole a eu des clients satisfaits et sans hésitation plus qu'un.*

[169] *Il ne s'agit pas ici de faire un exercice de comparaison entre le nombre de clients satisfaits et de clients insatisfaits. Ce n'est pas à ce titre que l'on peut juger de la compétence d'un entrepreneur. Il peut s'agir certes d'un indice, mais ce sont les gestes posés au quotidien que ce soit notamment la qualité des travaux, la sécurité, la gestion des ressources humaines et financières ou les relations avec la clientèle, qui feront la différence entre un entrepreneur compétent et un autre qui ne possède pas les compétences nécessaires ou qui ne les met pas en application.*

[170] *L'entrepreneur est tenu à une obligation de résultat [...]*

[772] Aussi, dans l'affaire *R.B. Bélanger Couvreur*⁶⁰⁷, il ajoute :

[67] *Le témoignage de Bélanger, joint à ses déclarations, ne parvient évidemment pas à contrebalancer la lourdeur de la preuve de la Direction qui, par l'audition de témoins crédibles et fiables, sur des faits pertinents, détaillés et précis ainsi que par le dépôt de déclarations de clients insatisfaits et de jugements rendus, démontre le bien-fondé de l'avis d'intention sous cet aspect.*

[68] *Il faut pourtant reconnaître que depuis sa fondation, Couvreur a exécuté des milliers de contrats. Encore aujourd'hui, l'entreprise sert de nombreux clients qui, selon Bélanger, sont satisfaits de son travail.*

[...]

[70] *Penser qu'un nombre peu élevé de plaintes doit céder le pas devant un grand nombre de clients satisfaits est incorrect et ne constitue pas un facteur déterminant, car un seul client insatisfait peut à lui seul justifier une intervention du Bureau des régisseurs de par sa gravité ou de par l'importance de la question qu'il soulève.*

[71] *Il ne faut jamais oublier que chaque cas est un cas d'espèce nécessitant toute notre attention.*

[72] *Bien entendu, il arrive régulièrement que des travaux de construction nécessitent des corrections.*

[73] *Le cas échéant, il est du devoir de l'entrepreneur de remédier à cette situation et de ne pas abandonner ses clients à leur sort : [...]*

[Références omises]

[773] En somme, la Direction a prouvé que les intimées et/ou leurs dirigeants ne peuvent plus se mériter la confiance du public en raison de comportements passés.

⁶⁰⁶ 2017 CanLII 59686 (QC RBQ).

⁶⁰⁷ 2020 CanLII 49839 (QC RBQ).

[774] Dans l'affaire précitée de *Couvreur J.M.*, la licence de l'entreprise est annulée en raison de ce manque de confiance. Ce fut aussi le cas dans *Habitation classique 6 inc.*⁶⁰⁸.

[775] Dans *Défi Design*⁶⁰⁹, le Bureau écrit :

[47] *Nous l'avons vu plus avant qu'en refusant de payer les jugements condamnant l'entreprise et en exécutant des travaux pour lesquels l'entreprise n'est pas autorisée, 9232 ne peut se mériter la confiance du public.*

[776] Le Bureau aurait pu citer de très nombreuses décisions au même effet. Nous terminons ici notre narration en reproduisant un paragraphe de la décision rendue dans l'affaire *Climatisation Chauffage Flo-Vick*⁶¹⁰ :

[4] *Cette preuve très volumineuse démontre de façon incontestable que les entreprises Flo-Vick et Air-Pro ainsi que leurs dirigeants, messieurs Pierre-Luc Thibodeau et Jean-François Lapointe, ont agi de telle sorte qu'ils ne se méritent pas la confiance du public et que, compte tenu de leurs comportements antérieurs, il serait contraire à l'intérêt public de maintenir leurs licences.*

[777] Dans ces circonstances, afin de maintenir la confiance du public, les agissements des intimées et de leurs dirigeants justifient l'intervention du Bureau.

4. SANCTION

[778] Les dispositions de la Loi sont d'ordre public et adoptées dans le but de protéger le public⁶¹¹.

[779] Il en résulte que cette protection passe avant les intérêts individuels.

[780] Or, puisque l'intérêt public représente le bien de la collectivité⁶¹², il a donc priorité et le public doit être en droit de faire confiance à l'entrepreneur.

[781] Un vaste pouvoir discrétionnaire d'intervention est dévolu au régisseur en cette matière.

[782] Dans ce contexte, ce dernier doit-il ici maintenir les licences des intimées et délivrer celles qui sont en attente d'une délivrance en l'instance?

[783] À cette fin, le régisseur doit être convaincu que ce maintien et/ou que cette délivrance ne soient contraires à l'intérêt public.

⁶⁰⁸ 2020 CanLII 8190 (QC RBQ).

⁶⁰⁹ 2019 CanLII 10126 (QC RBQ).

⁶¹⁰ 2020 CanLII 15233 (QC RBQ).

⁶¹¹ *Québec (procureur général) c. Chagnon (1975) Itée*, 2012 QCCA 327.

⁶¹² *Régie du bâtiment du Québec c. Construction Belvédère inc.*, 2015 CanLII 60886 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Rénovation SAB inc.*, 2016 CanLII 7306 (QC RBQ).

[784] Pour lui venir en aide, il peut être guidé par le point de vue 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'affaire⁶¹³.

[785] Il est utile de rappeler que la Loi est la même pour tous et s'applique que nous soyons en présence d'une petite entreprise ou d'une entreprise de grande envergure.

[786] Les comportements reprochés aux intimées et à leurs deux dirigeants ont un élément en commun: leur manque de probité.

[787] Dans une affaire récente⁶¹⁴, le Bureau cite à juste propos la Cour d'appel qui rappelle que la Loi érige un système de contrôle sur la probité et la légalité de la détention des licences dans le but de protéger le public⁶¹⁵ :

[63] L'obligation de détenir une licence pour pouvoir exercer les fonctions d'entrepreneur est centrale au régime mis en place. Cette licence est l'équivalent du permis d'exercice pour un professionnel et constitue, pour le public, le gage que celui qui la détient possède les qualifications requises pour exercer les fonctions d'entrepreneur, qu'il est honnête et solvable. La Régie ne doit en effet délivrer une telle licence qu'après avoir vérifié la compétence et la probité de la personne qui la demande et avoir obtenu l'assurance qu'elle est financièrement en mesure d'assumer ses responsabilités.

[64] Cette obligation est ainsi un des principaux moyens utilisés par le législateur pour « policer » l'industrie de la construction et protéger le public puisque, pour l'obtenir, la personne qui la demande doit démontrer à la Régie qu'elle satisfait aux nombreuses conditions prévues dans la Loi et aux règlements.

[65] À titre d'exemples, la personne physique qui demande une licence d'entrepreneur doit démontrer qu'elle possède les connaissances ou l'expérience pertinente dans la gestion d'une entreprise de construction et dans l'exécution de travaux de construction pour se valoir la confiance du public, établir sa solvabilité, détenir une assurance responsabilité conforme aux exigences, avoir fourni, le cas échéant, le cautionnement requis, avoir adhéré lorsque requis à un plan de garantie et ne pas avoir été déclarée coupable, dans les cinq ans précédant la demande, d'une infraction à une loi fiscale ou d'un acte criminel relié aux activités qu'elle entend exercer ainsi que de diverses autres infractions identifiées.

[66] La Régie peut également, en tout temps et en certaines circonstances, suspendre ou annuler la licence d'un titulaire.

[67] Ainsi, l'exigence de détenir une licence est ce qui permet à la Régie de contrôler la « qualité » de ceux et celles qui offrent des services d'entrepreneur au public. Elle exerce ce contrôle d'abord au moment de délivrer la licence et ensuite, en faisant le suivi de ceux qui en sont titulaires pour s'assurer qu'ils respectent leurs engagements et exécutent l'ensemble de leurs obligations. Ce contrôle par

⁶¹³ R. c. St-Cloud, 2015 CSC 27; R. c. S. (R.D.), [1997] 3 RCS 484.

⁶¹⁴ Régie du bâtiment du Québec c. Construction Ambiance Prestige inc., 2021 CanLII 55598 (QC RBQ).

⁶¹⁵ Bédard c. Directeur des poursuites criminelles et pénales, 2021 QCCA 377.

la Régie est essentiel au bon fonctionnement du régime mis en place par le législateur, lequel, je le rappelle, vise essentiellement à protéger le public.

[Références omises]

[788] Dans l'affaire 9271-5333 *Québec inc.*⁶¹⁶, le Bureau rappelle que la probité *doit être au cœur de l'éthique de l'entreprise. Pour le répondant, que ce soit à titre personnel ou en tant que mandataire d'une société ou d'une personne morale, elle se traduit notamment par le respect des lois et de la réglementation.*

[789] Ici, pouvons-nous conclure que le répondant (et les deux dirigeants communs) a veillé au respect des lois et des différentes réglementations? A-t-il été probe au sens de notre loi?

[790] La réponse à cette question est négative.

[791] En effet, l'irrespect aux lois et aux différentes réglementations est prouvé en ce qui concerne certains volets des avis d'intention dont ceux relatifs à la confusion, au non-respect des jugements, aux avis de corrections, aux infractions pénales et municipales, à la qualité des travaux et au travail sans licence.

[792] La preuve a démontré un manque de transparence de nature à semer de la confusion ayant pour effet de tromper le public et le futur acheteur tout en sapant les valeurs de bonne foi et de probité.

[793] Au niveau du non-respect de jugements rendus, le comportement de certaines entreprises du Groupe Trigone et de leurs dirigeants équivaut à un comportement inadmissible qui s'inscrit à l'enseigne d'un manque de loyauté et d'honnêteté⁶¹⁷. Agir en ne respectant pas les jugements, c'est aller à l'encontre de la probité⁶¹⁸ et c'est de nature à éroder la confiance du public.

[794] Tout récemment, le Bureau écrivait dans *Polissage Nadeau inc.*⁶¹⁹ :

[28] Ne pas payer des dettes constitue un comportement improbe contraire au respect des règles de la morale sociale et des devoirs imposés par l'honnêteté et la justice.

[Références omises]

[795] Ce qui choque ici encore davantage, c'est que les entreprises ne possèdent plus aucun actif rendant alors impossible l'exécution des jugements rendus contre elles.

⁶¹⁶ 2014 CanLII 3880 (QC RBQ).

⁶¹⁷ *Régie du bâtiment du Québec c. Les industries Triak inc.*, 2013 CanLII 40924 (QC RBQ).

⁶¹⁸ *Régie du bâtiment du Québec c. Industrie Triak inc.*, 2013 CanLII 40924 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Maçonnerie Atilio inc.*, 2018 CanLII 47476 (QC RBQ).

⁶¹⁹ 2021 CanLII 13985 (QC RBQ).

[796] Alors que Rouillard et St-Pierre justifient le défaut de payer certains jugements par l'absence d'actif, cela n'empêche toutefois pas le Groupe Trigone de transférer occasionnellement des sommes à certaines de ses entités vides afin de régler certaines dettes spécifiques⁶²⁰.

[797] Il s'agit alors de gestes posés de façon totalement discrétionnaire.

[798] Un principe doit prévaloir ici, à savoir que personne ne peut se faire soi-même justice en décidant de façon arbitraire quel créancier serait payé à la place d'un autre.

[799] Ce comportement fautif a évidemment eu pour effet de causer de lourds préjudices, surtout financiers, à de nombreux clients des intimées.

[800] Le manque de probité à cet égard est flagrant. Les intimées et leurs dirigeants n'ont d'ailleurs démontré aucune volonté de rectifier la situation en payant les jugements, bien au contraire.

[801] Au niveau des avis de correction, le défaut de s'y conformer *caractérise une conduite qui n'est pas empreinte de probité, ce qui compromet l'intérêt public*⁶²¹.

[802] La preuve démontre que certaines de ces irrégularités ont mené à l'émission de constats d'infraction ainsi qu'à de nombreuses condamnations.

[803] Un élément se distingue en raison de son haut niveau de dangerosité. Souvenons-nous que le Service des incendies de la ville de Longueuil a dû émettre des ordonnances d'évacuation :

[12] *Ce sont des obligations directement reliées à la sécurité publique et nul compromis ne peut être toléré en la matière. La kyrielle de dispositions adoptée par le législateur à cet égard est pour la protection du public.*⁶²²

[804] Ces manquements sont graves, car ils touchent à la sécurité même du public.

[805] Au niveau des infractions pénales et municipales, il est notamment question de manquements à la LSST et à la Loi R-20 dont la gravité et la fréquence ont été prouvées. L'arrivée d'Auger en 2019 est synonyme de plusieurs modifications et d'améliorations au programme de prévention. Il était temps. En revanche, il reste encore beaucoup de chemin à parcourir.

[806] Quant aux infractions municipales, elles sont aussi multiples et fréquentes. Tout est à faire dans ce domaine.

[807] Au niveau de la mauvaise qualité des travaux, certains clients affirment avec force que les intimées et leurs deux dirigeants n'ont pas la probité attendue d'un

⁶²⁰ Voir les paragraphes 189-190 de la présente décision.

⁶²¹ *Régie du bâtiment du Québec c. Atlantic Lifts Ltd.*, 2018 CanLII 96869 (QC RBQ).

⁶²² *Restaurant Taasty Thai*, 2016 CanLII 46554 (QC RACJ).

entrepreneur titulaire d'une licence. Quant au service après-vente, la preuve démontre clairement des lacunes dans les suivis et les réponses données aux clients.

[808] Au niveau de travail sans licence, il est bien connu qu'effectuer des travaux de construction sans détenir de licence est interdit par la Loi⁶²³ et qu'agir ainsi est contraire à la probité⁶²⁴. Ces comportements sont indignes des dirigeants expérimentés que sont Rouillard et St-Pierre et démontrent un certain laxisme à observer les règles, laxisme également observé en matière de fausses déclarations.

[809] Revenons à la question de départ : ce manque de probité prouvé doit-il conduire à une suspension ou à une annulation de licence et qu'advient-il des demandes de délivrance de licence?

[810] Dans *Les constructions Gabriel inc.*⁶²⁵, il est discuté de ce choix :

[135] *La suspension peut être envisagée dans les cas où le dirigeant de l'entreprise a modifié le comportement qui lui est reproché, corrigé les irrégularités ou mis en place les dispositifs et protections nécessaires à rencontrer les obligations découlant de la Loi et des règlements.*

[136] *Le régisseur doit être convaincu que les faits reprochés ne se reproduiront pas.*

[137] *Les autres cas pourront être sanctionnés par l'annulation de la licence notamment, lorsque la protection du public en dépend.*

[811] Ainsi, dans certains cas, des dossiers ont vu une annulation de licence être remplacée par une suspension⁶²⁶.

[812] Mais, qu'en est-il ici?

[813] La Direction demande l'annulation des licences et la non-délivrance de celles en attente.

[814] De leur côté, les intimées suggèrent le maintien des licences et la délivrance des autres.

[815] Le Bureau est en présence d'une forte preuve prépondérante qu'à plusieurs reprises certaines des intimées et/ou leurs dirigeants se sont comportés de façon répréhensible faisant fi de différentes lois et de certaines réglementations.

⁶²³ Articles 46 et 48 de la Loi.

⁶²⁴ *Régie du bâtiment du Québec c. 9205-6720 Québec inc.*, 2015 CanLII 40161 (QC RBQ).

⁶²⁵ 2015 CanLII 74984 (QC RBQ).

⁶²⁶ *Régie du bâtiment du Québec c. C.F.G. Construction inc.*, 2017 78243 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Entreprises Éric Dostie inc.*, 2013 CanLII 16372 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Gestion TFC inc.*, 2019 CanLII 22774 (QC RBQ).

[816] Ces conduites sont inacceptables et l'irrespect des règles applicables dans l'industrie de la construction l'est tout autant. Ces manquements sont graves et répétés rendant le maintien des licences contraire à l'intérêt public.

[817] De plus, les intimées et/ou leurs deux dirigeants ont échoué à démontrer pouvoir exercer leurs activités d'entrepreneur avec probité.

[818] St-Pierre et Rouillard évoquent une volonté de la Régie de les faire tomber, de les abattre.

[819] Or, rien au niveau dans la preuve permet le soutien de cette prétention.

[820] En effet, le Bureau a plutôt entendu des témoins qui, en principe, ne se connaissent pas et qui ne s'étaient pas déjà rencontrés. D'autres ont aussi signé des déclarations. La narration des faits était claire, précise et souvent similaire d'un cas à un autre.

[821] Contrairement à d'autres cas⁶²⁷ qui ont vu leur licence être suspendues en raison de la preuve d'une réelle volonté de changement et d'amélioration, les intimées et leurs dirigeants n'ont pas établi avoir modifié leurs comportements et pratiques afin de les rendre conformes à ce qu'on est en droit de s'attendre d'un entrepreneur de construction.

[822] Outre l'amélioration du bilan des entreprises en matière de santé et sécurité au travail attribuable en partie à l'arrivée d'Auger au sein du Groupe Trigone, aucun autre changement notable n'a été démontré.

[823] Cette absence de volonté des deux dirigeants des intimées à vouloir modifier tout comportement se constate notamment au niveau du fait qu'ils continuent à contrevenir à l'article 46 de la Loi en donnant lieu de croire qu'ils sont des entrepreneurs de construction par le biais de leur marque de commerce qui ne peut pas être titulaire d'une licence à cette fin.

[824] Elle se constate également par le fait qu'ils affirment haut et fort ne pas vouloir payer des jugements rendus contre des entreprises du Groupe Trigone, pour lesquelles ils sont dirigeants, dont celui au profit du « Syndicat de la copropriété Les Îlots du Havre 1817 » ou d'autres au profit de certaines commissions scolaires.

[825] Au niveau des fausses déclarations, St-Pierre les reconnaît, mais n'indique pas comment il prévoit les éviter à l'avenir. Faubert n'en parle tout simplement pas.

[826] À l'exception peut-être du changement de sous-traitant et de technique quant à la pose du vinyle, il n'y a aucune preuve d'une quelconque amélioration en ce qui

⁶²⁷ *Régie du bâtiment du Québec c. C.F.G. Construction inc.*, 2017 CanLII 78243 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Entreprises Excavation & Béton Charly Ltée (Régie du bâtiment du Québec c. 9336-4073 Québec inc. (EEBC 2016))*, 2018 CanLII 43254 (QC RBQ).

concerne la qualité des travaux. Même constat en ce qui concerne les multiples infractions municipales, les fausses déclarations, le service après-vente et le travail fait sans licence.

[827] Dans ces circonstances, comment être certain que les faits reprochés aux avis d'intention ne se reproduiront plus dans l'avenir⁶²⁸?

[828] À l'évidence, il faut conclure que c'est impensable.

[829] Dès lors, imposer une suspension de licence constituerait une sanction stérile et serait dérisoire eu égard aux comportements adoptés.

[830] Parmi les conditions imposées par la Loi, tout titulaire d'une licence, son répondant et ses dirigeants doivent se comporter de façon à se mériter la confiance du public⁶²⁹ :

[228] C'est cette confiance que le législateur veut préserver et pour laquelle il demande au régisseur d'annuler ou de suspendre une licence lorsque le comportement du titulaire est tel que la Régie a des raisons de croire que le public ayant placé sa confiance en cette entreprise, risque de ne pas recevoir des services de qualité en toute sécurité.⁶³⁰

[831] Dans *8254389 Canada inc.*⁶³¹, le Bureau écrit :

[145] L'achat ou la rénovation d'une maison est un événement important de la vie. L'investissement alors requis, représente une somme importante. En retenant les services d'un entrepreneur titulaire d'une licence, le client s'attend à être satisfait, tant en ce qui concerne la qualité des travaux que la livraison de l'œuvre terminée dans les délais convenus, que de la conformité des travaux. Le client, les sous-traitants et les fournisseurs de l'entrepreneur ou de l'entreprise ne peuvent seulement espérer qu'il soit compétent, solvable et fiable. Ils doivent pouvoir, lorsque cet entrepreneur est titulaire d'une licence, avoir confiance que ce sera le cas.

[832] Le régisseur, lorsque saisi d'une demande de licence, n'a pas à se demander si la licence sert bien le titulaire, mais plutôt si la délivrance ou le maintien de cette licence sert bien l'intérêt général et primordial de la société qui doit pouvoir avoir confiance en ce titulaire.

[833] Les articles 110 et 111 de la Loi concernent notamment la protection du public, la probité, la compétence et la solvabilité des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires. C'est donc la confiance du public qui est en cause.

⁶²⁸ *Régie du bâtiment du Québec c. Groupe Abtech inc.*, 2015 CanLII 62542 (QC RBQ).

⁶²⁹ Article 70 (12) de la Loi.

⁶³⁰ *Régie du bâtiment du Québec c. C.F.G. Construction inc.*, 2017 CanLII 78243 (QC RBQ).

⁶³¹ 2016 CanLII 2885 (QC RBQ).

[834] Le fardeau de démontrer que l'on se mérite la confiance du public reposait sur les épaules des intimées, de leur répondant et de leurs deux dirigeants. Ils n'ont pas su le relever.

[835] La sanction doit assurer la protection du public, avoir un aspect punitif, dissuader la récidive et servir d'exemplarité à l'égard des autres entrepreneurs qui pourraient être tentés de poser les mêmes gestes dérogatoires.

[836] Les auteurs Issalys et Lemieux rappellent les buts de la sanction⁶³² :

Dans certains cas, cette répression administrative a d'ailleurs pour but, au moins en partie, de punir le contrevenant en raison d'un comportement auquel la société attache une certaine réprobation morale : par exemple, obtenir ou conserver le bénéfice d'une autorisation administrative par des déclarations mensongères. Cette visée punitive est cependant secondaire par rapport au but principal de la sanction administrative : promouvoir, à travers le respect des dispositions législatives et réglementaires, la réalisation des objectifs d'intérêt public de ces dispositions et dissuader les administrés de nuire au déroulement régulier de l'action administrative.

Portée de la décision

[837] L'une des particularités de ce dossier est qu'il concerne 23 entreprises différentes, dont 4 sont en attente d'une décision concernant leur demande de licence.

[838] Rappelons qu'*Habitations Trigone* n'est pas visée par la présente décision, car elle ne détient pas de licence étant une marque de commerce.

[839] Se pose alors la question de savoir si la présente décision s'applique indistinctement à toutes les intimées ou non.

[840] Chacune des intimées possède une personnalité juridique distincte.

[841] En revanche, toutes ont les deux mêmes dirigeants (St-Pierre et Rouillard) et, en ce qui concerne les intimées en licence, 18 d'entre elles possèdent le même répondant (St-Pierre).

[842] Il en résulte que les conclusions de l'une deviennent celles des autres comme St-Pierre et Rouillard sont présents et contrôlent directement ou indirectement chacune des entités du Groupe Trigone, incluant les intimées.

[843] Le nombre d'entreprises impliquées n'y change rien, car ce sont non seulement les entreprises qui sont problématiques, mais également leurs dirigeants.

⁶³² Pierre ISSALYS et Denis LEMIEUX, *L'action gouvernementale, Précis de droit des institutions administratives*, 4e édition, Éditions Yvon Blais, 2020, p. 1108.

[844] En concluant qu'ils ne peuvent exercer leurs activités d'entrepreneur, il nous faut donc conclure de manière identique pour les autres intimées.

[845] Faire autrement minerait la confiance du public et serait contraire à l'intérêt public.

[846] Considérant la preuve et les objectifs de la Loi, les licences des intimées seront annulées et les demandes de licence seront refusées.

[847] Il n'est donc pas nécessaire de se prononcer plus spécifiquement sur la demande de modification de licence de l'intimée Trigone-Delson étant donné l'annulation de sa licence.

[848] Un dernier élément a trait à notre devoir de prendre en compte les travaux de construction en cours avant de décider de la suspension ou de l'annulation des licences.

[849] En effet, un nouvel alinéa a été ajouté à la fin de l'article 70 de la Loi par le Projet de loi 16 qui a été sanctionné le 11 décembre 2019⁶³³.

[850] Dans son plan de plaidoirie, la Direction écrit que l'annulation des licences devrait être immédiate⁶³⁴ :

Dans la mesure où vous décidez d'annuler toutes les licences, nous soutenons que ces annulations devraient logiquement être immédiates;

En effet, nous soutenons qu'il serait contraire à l'intérêt public de maintenir des licences pour une période additionnelle sous prétexte que l'entrepreneur a des chantiers en cours alors qu'on a décidé que le maintien des licences était contraire à l'intérêt public au point qu'il faut non pas suspendre, mais carrément annuler ces licences;

[851] Dans leur profil d'argumentation, les intimées plaident plutôt que les licences devraient être maintenues en raison du nombre important de projets en cours ou à venir⁶³⁵.

[852] Elles plaident les conséquences que pourrait avoir pour elles une annulation⁶³⁶ :

L'annulation affecterait non seulement la centaine d'employés du siège social, mais des centaines de sous-traitants et leurs milliers d'employés. Elle affecterait

⁶³³ Projet de loi n° 16, *Loi visant principalement l'encadrement des inspections en bâtiment et de la copropriété divisée, le remplacement de la dénomination de la Régie du logement et l'amélioration de ses règles de fonctionnement et modifiant la Loi sur la Société d'habitation du Québec et diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, 42e lég. (Qc), 1re sess., 2019.

⁶³⁴ Plan de plaidoirie de la Direction, p. 111, par. 323 et ss.

⁶³⁵ Profil d'argumentation des intimées, p. 86-87, par. 358-359.

⁶³⁶ *Id.*, p.86, par. 357.

aussi des milliers d'acheteurs et de locataires d'unités d'habitation dans une série de projets de constructions en cours de réalisation.

[853] Cet argument nous est régulièrement plaidé, car chaque fois que le Bureau ordonne l'une ou l'autre des sanctions prévues par la Loi, il est à penser qu'un entrepreneur risque d'avoir un contrat en cours ou en attente.

[854] La sanction cause alors inévitablement des inconvénients et des préjudices à d'autres personnes, qui deviennent des victimes collatérales. Nous n'avons qu'à penser aux employés de l'entreprise, à ses sous-traitants et à ses clients.

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

[856] La présente affaire ne fait pas exception à cette règle. Évidemment, si les intimées, le répondant commun et leurs dirigeants avaient respecté les lois et les différentes réglementations, nous n'en serions pas rendus là.

[857] Avant de décider du sort des présentes, le soussigné a tenu compte des travaux en cours et est arrivé à la conclusion qu'une application de sanction immédiate devait être privilégiée.

[858] En effet, dans le cas qui nous occupe, c'est la probité des intimées, de leur répondant et de leurs dirigeants qui est en cause.

[859] Lorsqu'il est question de probité, il est question d'intérêt public, de la confiance du public et de sa protection.

[860] Et que dire de l'importance du rôle du répondant.

[861] Dans *Sainte-Croix Pétrolier et plus Inc. c. Béliveau*⁶³⁷, le Commissaire de l'industrie de la construction écrit :

[33] En matière de qualification des entrepreneurs de construction, la Loi sur le bâtiment et le règlement prévoient la vérification de leurs connaissances en gestion administrative, gestion des travaux et gestion de la sécurité sur les chantiers par le biais d'examens.

[...]

[36] C'est donc cette personne physique, ayant la qualité de dirigeant, qui subit les examens. Cette personne physique que l'on identifie comme répondant, permet à une personne morale de se qualifier pour obtenir la licence d'entrepreneur de construction et, ainsi, d'agir à ce titre; de ce fait, la qualification personnelle du répondant sert d'assise à l'établissement de la confiance du public pour la personne morale. [...]

[...]

⁶³⁷ 2005 CanLII 12471 (QC CS).

[42] Pour l'application de l'article 70(12°) la Régie doit évaluer si, à son avis l'entreprise Ste-Croix Inc., a agi de telle sorte qu'elle ne se mérite plus la confiance du public. La Régie est donc investie d'une discrétion pour évaluer l'acte dérogatoire au regard de la notion de la confiance du public. L'exercice de cette discrétion peut très bien se voir encadrée par les objectifs généraux de la loi et de l'ensemble des moyens mis en œuvre pour les atteindre que nous retrouvons, entre autres, aux articles 110 et 111 (2°) de la loi.

[Soulignements ajoutés]

[862] Alors, lorsqu'un répondant et des dirigeants décident de ne pas payer des jugements, de faire des fausses déclarations, de ne pas collaborer adéquatement avec les autorités, de maintenir un état de confusion, de manquer de discernement à l'endroit de la sécurité du public, de tolérer des manquements à différentes lois et règlements dont certains ont pour objet la sécurité des travailleurs et du public, d'offrir un service après-vente inadéquat et d'exécuter des travaux de mauvaise qualité suivis de contestations judiciaires interminables et d'exécuter des travaux sans licence, eux et leurs entreprises contournent une loi d'ordre public. Ces agissements ont pour conséquence qu'ils ne peuvent pas, ainsi que leurs entreprises, se mériter la confiance du public et, partant, celle de la Régie.

[863] Il s'agit de manquements directement reliés aux activités que les intimées exercent ou entendent exercer dans l'industrie de la construction. Il s'agit, pour la majorité, de manquements contemporains et répétitifs et pour lesquels les intimées et leurs dirigeants n'ont démontré aucune volonté d'amélioration.

[864] Sachant ce qui précède et dans le respect de la mission de la Régie, le soussigné ne peut arriver à la conclusion que les intimées en licence se méritent aujourd'hui la confiance du public.

[865] Les licences des intimées seront donc annulées et les demandes de délivrance de licence seront refusées.

PAR CES MOTIFS, LE RÉGISSEUR :

REFUSE de délivrer une licence aux entreprises suivantes :

- Éco-Quartier de la Gare (Brossard) Phase II S.E.C.;
- Espace Nature Phase II S.E.C.;
- Les Portes de Londres Phase III S.E.C.; et,
- Quartier Vert Urbain S.E.C.

ANNULE les licences d'entrepreneur de construction des entreprises suivantes :

- 3087-9894 Québec inc. (8195-8647);
- 9125-5968 Québec inc. (8293-7681);
- 9163-3644 Québec inc. (5721-1526);
- 9175-9373 Québec inc. (5587-7229);
- 9211-4057 Québec inc. (5599-7381);
- 9221-6068 Québec inc. (5613-7029);
- 9231-9144 Québec inc. (5637-0703);
- 9261-5319 Québec inc. (5660-9969);
- 9322-9284 Québec inc. (5722-1111);
- 9349-6347 Québec inc. (5730-6649);
- 9376-7739 Québec inc. (anciennement Habitations Trigone inc.) (5643-4400);
- 9384-2615 Québec inc. (5762-5253);
- 9387-4113 Québec inc. (5763-9601);
- Construction Altium inc. (5658-6423);
- Éco-Quartier de la Gare (Brossard) Phase I S.E.C. (5740-6852);
- Éco-Quartier de la Gare (Brossard) Phase V S.E.C. (5773-9344);
- Les Portes de Londres Phase II S.E.C. (5766-6984);
- RLB S.E.C. (5756-6531); et,
- Société en commandite Trigone-Delson (5714-0741).

**Original signé par
Me GILLES MIGNAULT
Régisseur**

M^e Gilles Mignault
Régisseur

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

M^e Marc-André Boutin et M^e Agnès Pignoly
Davies Ward Phillips & Vineberg S.E.N.C.R.L., s.r.l.
Procureurs des intimées, à l'exception de l'intimée 9384-2615 Québec inc.

Dates de l'audience : 12 mars 2021, 7 et 8 avril 2021, 13 et 14 avril 2021, 21 et 22 avril 2021, 29 avril 2021, 11 au 14 mai 2021, 18 au 21 mai 2021, 17 juin 2021, 28 juin 2021 et 30 juin 2021

ANNEXE I – ARTICLES DE LA LOI SUR LE BÂTIMENT ET DU RÈGLEMENT SUR LA QUALIFICATION PROFESSIONNELLE DES ENTREPRENEURS ET DES CONSTRUCTEURS-PROPRIÉTAIRES

Les dispositions pertinentes de la Loi sont les suivantes :

8. *Est présumée être un entrepreneur, la personne :*

1° qui offre en vente ou en échange un bâtiment ou un ouvrage de génie civil, à moins qu'elle ne prouve que les travaux de construction de ce bâtiment ou ouvrage n'ont pas été exécutés dans un but de vente ou d'échange;

[...]

14. *L'entrepreneur doit se conformer au Code de construction (chapitre B-1.1, r. 2) pour les travaux de construction sous sa responsabilité.*

46. *Nul ne peut exercer les fonctions d'entrepreneur de construction, en prendre le titre, ni donner lieu de croire qu'il est entrepreneur de construction, s'il n'est titulaire d'une licence en vigueur à cette fin.*

Aucun entrepreneur ne peut utiliser, pour l'exécution de travaux de construction, les services d'un autre entrepreneur qui n'est pas titulaire d'une licence à cette fin.

56. *La Régie demeure propriétaire de la licence.*

Le titulaire d'une licence ne peut la céder.

[...]

57.1. *Le titulaire d'une licence doit indiquer dans toute forme de publicité qu'il fait, sur ses estimations, ses soumissions, ses contrats, ses états de compte et sur tout autre document déterminé par règlement de la Régie, le numéro de la licence délivrée en vertu de la présente loi et la mention « titulaire d'une licence délivrée en vertu de la Loi sur le bâtiment du Québec ».*

[...]

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

[...]

6.5° elle n'a pas faussement déclaré ou dénaturé les faits relatifs à la demande de la licence ou omis de fournir un renseignement dans le but de l'obtenir;

[...]

Sont également visés par le paragraphe 8° du premier alinéa les prêteurs et dirigeants des prêteurs dont les prêts sont consentis personnellement à un dirigeant de la société ou de la personne morale pour les fins de cette dernière. Toutefois, les institutions financières autorisées visées aux paragraphes 1° à 4° de l'article 4 de la Loi sur les assureurs (chapitre A-32.1) ainsi que les banques

figurant aux annexes I et II de la Loi sur les banques (L.C. 1991, c. 46) ne sont en aucun cas visées.

61. *La Régie peut refuser de délivrer une licence à une société ou personne morale lorsqu'un de ses dirigeants :*

[...]

5° a été dirigeant d'une société ou personne morale dans les 12 mois précédant la cessation d'activités d'entrepreneur de cette société ou personne morale lorsqu'elle estime que cette cessation est due à des causes autres que le décès de l'un de ses dirigeants, l'accomplissement de son objet ou toute autre cause légitime.

[...]

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.*

[...]

62.0.3. *La Régie peut refuser de délivrer une licence lorsque la personne ou, dans le cas d'une société ou d'une personne morale, l'un de ses dirigeants a, à l'occasion d'une demande antérieure, faussement déclaré, dénaturé ou omis des faits dans le but d'obtenir une licence.*

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

1° a été déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, à la Loi sur la protection du consommateur (chapitre P-40.1), à la Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'oeuvre dans l'industrie de la construction (chapitre R-20) et à la Loi sur la santé et la sécurité du travail (chapitre S-2.1), si la gravité ou la fréquence des infractions justifie la suspension ou l'annulation;

2° ne remplit plus l'une des conditions requises aux articles 58 à 62.0.4 pour obtenir une licence;

3° a faussement déclaré des faits à la Régie ou les a dénaturés, ou a omis de lui fournir un renseignement;

4° a fait défaut de se conformer à une ordonnance délivrée en vertu de la présente loi;

[...]

12° a agi de telle sorte qu'il ne se mérite plus la confiance du public selon la Régie;

[...]

Avant de suspendre ou d'annuler une licence en application du présent article, la Régie tient compte des travaux de construction en cours.

70.0.1. *La Régie peut suspendre ou annuler une licence lorsqu'un répondant lui a faussement déclaré des faits ou les a dénaturés, a omis de lui fournir un renseignement ou a fait défaut de respecter l'une ou l'autre des obligations qui lui sont imposées par la présente loi ou ses règlements.*

110. *La Régie a pour mission de surveiller l'administration de la présente loi, notamment en vue d'assurer la protection du public.*

111. *Pour la réalisation de sa mission, la Régie exerce notamment les fonctions suivantes:*

1° vérifier et contrôler l'application de la présente loi et le respect des normes de construction et de sécurité;

2° contrôler la qualification des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires de façon à s'assurer de leur probité, leur compétence et leur solvabilité;

[...]

Les dispositions pertinentes du Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires (RLRQ, c. B-1.1, r. 9) sont les suivantes :

16. *Une licence contient :*

1° le nom de l'entrepreneur ou du constructeur-propriétaire qui en est le titulaire ainsi que tout autre nom d'entreprise qu'il est légalement autorisé à utiliser au Québec et qui est relié à ses fonctions d'entrepreneur ou de constructeur-propriétaire;

[...]