

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-36-001746-220
700-36-001747-228

DATE : 5 mai 2023

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CHRISTIAN IMMER, J.C.S.

N° : 700-36-001746-220

GESTION GILLES LAURENCE LTÉE.

Appelante

c.
DIRECTEUR DES POURSUITES CRIMINELLES ET PÉNALES
Intimé

N° : 700-36-001747-228

GESTION DANIEL SAUVÉ INC.

Appelante

c.
DIRECTEUR DES POURSUITES CRIMINELLES ET PÉNALES
Intimé

JUGEMENT SUR APPEL
(Art. 286 C.p.p.)

[1] À titre de promoteurs immobiliers, Gestion Gilles Laurence Ltée¹ et Gestion Daniel Sauvé inc.² développent de nouveaux secteurs dans la Ville de Saint-Adèle³. À cette fin, elles doivent d'abord construire, à leur frais, des rues. Elles signent un protocole d'entente avec la Ville s'engageant non seulement à construire les rues, mais aussi à les céder à titre gratuit une fois construites, si la Ville le désire et en autant que certaines conditions soient remplies⁴.

[2] Pour construire ces rues, Gestion Laurence et Gestion Sauvé interviennent à des contrats d'entreprise avec des entrepreneurs généraux dûment licenciés auprès de la Régie du Bâtiment du Québec⁵ conformément à la *Loi sur le bâtiment* («LB»)⁶. Gestion Laurence et Gestion Sauvé doivent-elles aussi détenir une licence à titre d'entrepreneur général? Elles sont d'avis que non, mais le poursuivant estime que oui.

[3] Des constats d'infraction sont émis par le poursuivant les accusant d'avoir enfreint l'article 46 *LB* et plus précisément, pour chacune, d'avoir commis l'infraction suivante : « a exercé les fonctions d'entrepreneur en construction en exécutant ou faisant exécuter des travaux de construction sans être titulaire d'une licence en vigueur à cette fin ».

[4] Elles plaident non coupables et un procès est tenu devant la juge de paix magistrat de la Cour du Québec, Lucie Marier. Dans son jugement⁷, elle cadre le litige comme suit:

[4] Le Tribunal doit donc décider si un propriétaire de terrains qui mandate un entrepreneur licencié pour exécuter des travaux de génie civil pour un développement résidentiel est un entrepreneur devant détenir une licence émise par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ).

[5] De façon subsidiaire, serait-il un constructeur-propriétaire? Dans l'affirmative, est-il exempté de devoir détenir une licence à ce titre?

[5] Elle est d'avis que les défendereses agissent effectivement à titre d'entrepreneur et qu'elles ne sont pas des constructeurs-propriétaires. Elle les déclare donc coupables et condamne chacune d'elles à une amende de 33 318\$, plus les frais.

1 Ci-après « Gestion Laurence ».

2 Ci-après « Gestion Sauvé ».

3 Ci-après « Ville ».

4 Pièce P-6, ci-après le « Protocole ».

5 Ci-après RBQ.

6 RLRQ, c. B-1.1.

7 Bien que ce soit deux dossiers distincts, ils ont été traités dans le même jugement : *Directeur des poursuites criminel/es et pénales c. Gestion Gilles Laurence Ltée*, 2022 QCCQ 287 [« Jugement »].

[6] Invoquant l'article 286 du *Code de procédure pénale*, les appelantes portent le jugement en appel. Dans leurs déclarations d'appel et dans leurs exposés, elles formulent les questions suivantes:

- 6.1. La juge a-t-elle commis une erreur déterminante en droit en concluant que les appelantes avaient, hors de tout doute raisonnable, agi à titre d'entrepreneur au sens de la *LB* en faisant exécuter des travaux de construction d'une rue sans être titulaire d'une licence?
- 6.2. Justice a-t-elle été rendue?
- 6.3. A-t-elle commis une erreur déterminante en droit en déclarant que la présomption prévue à l'article 8 de la *LB* est applicable en l'espèce?
- 6.4. A-t-elle commis une erreur déterminante en droit en concluant que les appelantes ne peuvent pas revendiquer l'exemption prévue à l'article 49 (1) de la *LB*?
- 6.5. A-t-elle commis une erreur en droit en déclarant que la *LB* n'est pas ambiguë si bien qu'il ne peut pas y avoir plusieurs interprétations possibles en l'espèce?

[7] Pour les motifs plus amplement exposés ci-après, le Tribunal est d'avis que l'appel doit être accueilli et que les appelantes doivent être acquittées, n'étant pas des entrepreneurs, mais bien des constructeurs-propriétaires. Or, à ce titre, elles n'ont pas besoin de détenir une licence, puisque l'exemption du paragraphe 49(1) *LB* s'applique à elles.

[8] Avant de procéder à l'analyse des questions soulevées, il y a lieu de traiter du cadre législatif et de sommairement résumer le jugement.

CADRE LÉGISLATIF

[9] Les parties et la juge de première instance conviennent que la construction d'une route est un « ouvrage de génie civil ». Les chapitres IV et V de la *LB* s'appliquent donc⁸. Il est aussi admis que les entrepreneurs généraux qui ont effectué les travaux de construction détiennent les licences requises pour effectuer les travaux⁹.

[10] Relevons d'abord que la *LB* opère une distinction fondamentale entre le constructeur-propriétaire et l'entrepreneur¹⁰. La *LB* définit ainsi chacune de ces entités :

⁸ Par. 2 (5°) de la LBQ.

⁹ Voir admissions faites par les parties (*Jugement*, par. 2).

¹⁰ Art. 7 de la LBQ.

«constructeur-propriétaire» : une personne qui, pour son propre compte, exécute ou fait exécuter des travaux de construction;

«entrepreneur» : une personne qui, pour autrui, exécute ou fait exécuter des travaux de construction ou fait ou présente des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, à son profit de tels travaux;

[Soulignés du Tribunal]

[11] Le premier paragraphe de l'article 8 de la *LB* établit, entre autre, la présomption suivante:

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;

[12] Le chapitre 4 de la *LB* traite de la qualification professionnelle. Il s'applique aux entrepreneurs et aux constructeurs-propriétaires « pour des travaux de construction (...) d'un ouvrage de génie civil réalisés sur les lieux-mêmes du chantier et à pied d'œuvre (...) ». li leur impose une obligation de détenir une licence.

[13] Plus précisément, il pose l'interdiction suivante à toute personne exerçant les fonctions d' «entrepreneur»:

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.

[14] De même, il pose l'interdiction suivante pour le « constructeur propriétaire »:

48. Nul ne peut exercer les fonctions de constructeur-propriétaire ni donner lieu de croire qu'il est constructeur-propriétaire, s'il n'est titulaire d'une licence en vigueur à cette fin.

[15] La *LB* exempte toutefois le constructeur-propriétaire de l'obligation de détenir une licence dans les deux cas de figure suivants:

49. Aucune licence de constructeur-propriétaire n'est nécessaire:

1° pour celui qui fait exécuter des travaux de construction par un entrepreneur titulaire d'une licence, qui a pour activité principale l'organisation ou la coordination des travaux de construction dont l'exécution est confiée à d'autres;

2° pour la personne physique qui exécute ou fait exécuter des travaux de construction d'une maison unifamiliale ou d'un ouvrage destinés à son usage personnel ou à celui de sa famille.

(...)

[16] La *LB* prévoit qu'autant le gouvernement¹¹ que la RBQ¹² peut adopter des règlements pour les fins plus amplement énumérées à la *LB*. Tout règlement adopté par la RBQ est soumis à l'approbation du gouvernement qui peut l'approuver avec ou sans modification¹³. En avril 2018, le gouvernement approuve avec modification un règlement adopté par la RBQ, qui devient¹⁴ le *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires* (« *Règlement* »)¹⁵.

[17] Le *Règlement* crée les quatre catégories de licences suivantes : entrepreneur général, constructeur-propriétaire général, entrepreneur spécialisé et constructeur-propriétaire spécialisé.

[18] L'article 4 du *Règlement* traite de la catégorie de licence « entrepreneur général ». Il y est précisé :

4. La licence d'entrepreneur général est requise de tout entrepreneur dont l'activité principale consiste à organiser, à coordonner, à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, des travaux de construction compris dans les sous-catégories de licence de la catégorie d'entrepreneur général, ou à faire ou à présenter des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, en tout ou en partie, de tels travaux.

[Soulignés du Tribunal]

[19] L'article 6 prévoit que le titulaire de la licence d'entrepreneur général « autorise ce dernier à exécuter ou à faire exécuter les travaux de construction compris dans cette sous-catégorie ».

[20] L'article 7 traite de la catégorie de licence « entrepreneur spécialisé ». Il y est prévu:

7. La licence d'entrepreneur spécialisé est requise de tout entrepreneur dont l'activité principale consiste à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie,

¹¹ *LB*, art. 183.

¹² *Id.*, art. 185.

¹³ *Id.*, art. 189.

¹⁴ Décret 314-2008, G.O. Ptie II, 1689.

¹⁵ RLRQ, c. B-1.1, r. 9.

des travaux de construction compris dans les sous-catégories de licences de la catégorie d'entrepreneur spécialisé, ou à faire ou à présenter des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, en tout ou en partie, de tels travaux.

LE JUGEMENT SOUS APPEL

[21] Dans un jugement dont les motifs sont soignés et méthodiques, la juge décrit d'abord les activités de Gestion Laurence et Gestion Sauvé qui se résument à ce qui suit:

21.1. Gestion Laurence: elle achète, entre autres activités, des lots, dont celui en litige, pour les diviser et les vendre. Un cabinet d'ingénierie civile est mandaté pour concevoir les plans d'une rue, le projet de lotissement de terrains, la gestion et la surveillance des travaux sur le chantier. Un entrepreneur est engagé pour construire la route.

21.2. Gestion Sauvé: société d'investissements, elle est propriétaire entre autres placements, de terrains dont un grand terrain avoisinant ceux de Gestino Laurence. Avec deux autres propriétaires de terrains dans le même secteur, Gestion Sauvé mandate une firme de génie pour préparer les plans et devis des rues et engage un entrepreneur pour construire la route.

[22] La juge explique ensuite que conformément au règlement de la Ville, les appelantes, entre autres, signent un Protocole¹⁶ avec la Ville, dont elle résume les tenants et aboutissants ainsi :

[15] Tous les coûts de construction sont assumés par les promoteurs, incluant ceux reliés à la préparation du projet à présenter à la Ville. Afin de garantir la réalisation totale des travaux, ils doivent remettre, soit un montant équivalent à 25% des travaux (qui est encaissé et conservé pour la durée de l'entente) ou un montant de 100% de l'estimé total des travaux sous forme de garantie inconditionnelle irrévocable, ou un cautionnement d'exécution devant être maintenu en vigueur durant toute la durée de l'entente.

[16] Ils doivent aussi verser un montant de 25 000 \$ pour prévenir leur défaut d'entretenir les rues et autres infrastructures avant la réception définitive des travaux ou la cession finale. De même, un montant est remis pour couvrir les frais pour la gestion du projet par l'ensemble des services municipaux. En plus, ils dégagent la Ville de toute responsabilité ou de tout dommage causé aux personnes ou aux biens et ils s'engagent à assumer tous les frais et indemnités résultant d'éventuelles poursuites entreprises par une tierce partie.

[23] Passant à l'analyse des questions en litige, elle conclut que:

¹⁶ Pièce P-6.

- 23.1. la *LB* est une loi d'ordre public dont les objectifs sont d'assurer la qualité des travaux de construction, la sécurité du public et la qualification professionnelle, la probité et la solvabilité des entrepreneurs et des constructeurs-proprétaires¹⁷, référant à cet égard à l'article 1 de la *LB*. Elle estime que la *LB* impose des obligations autant à ceux qui exécutent, qu'à ceux qui font exécuter les travaux¹⁸.
- 23.2. Le poursuivant établit hors de tout doute raisonnable que Gestion Laurence et Gestion Sauvé sont des entrepreneurs au sens de l'article 7 de la *LB*, chacune d'elle « fait exécuter» les travaux pour« autrui » (pour la Ville) et« à son profit».
- 23.3. De plus, la présomption établie à l'article 8 *LB* s'applique, puisque les critères y donnant lieu sont rencontrés.
- 23.4. Elle rejette l'argument des défenderesses tiré du libellé de l'article 4 du *Règlement* voulant que les appelantes ne puissent être des entrepreneurs généraux n'ayant pas comme « activité principale » de faire exécuter des travaux. Elle estime que le *Règlement* ne peut écarter la définition d'entrepreneur de l'article 7 de la *LB*, la présomption de l'article 8 *LB* et la prohibition de l'article 46 *LB*. Ces textes ne font pas mention d'une exigence que l'entrepreneur ait une telle activité principale.
- 23.5. Elle refuse de reconnaître que les défenderesses sont des constructeurs-proprétaires, car elles ne font pas exécuter les travaux pour leur « propre compte » au sens de la définition de l'article 7 *LB*, mais plutôt pour le compte de la Ville. Elle refuse en conséquence d'appliquer l'exemption du paragraphe 49(1) *LB*.

ANALYSE DES MOYENS

[24] Le Tribunal examine à présent les cinq moyens d'appel soulevés par les appelantes. Rappelons que pour avoir gain de cause, elles doivent se décharger du fardeau d'établir la présence d'au moins un des trois cas de figure de l'article 286 C.p.c. Cet article se lit en partie ainsi :

286. Le juge accueille l'appel sur dossier s'il est convaincu par l'appelant que le jugement rendu en première instance est déraisonnable eu égard à la preuve, qu'une erreur de droit a été commise ou que justice n'a pas été rendue.

¹⁷ Elle fait référence à ce titre aux trois groupes objectifs énumérés à l'article 1 *LB*.

¹⁸ Jugement, par. 18 à 20.

Toutefois, lorsque le poursuivant interjette appel d'un jugement d'acquiescement et qu'il y a eu erreur de droit, le juge peut rejeter l'appel à moins que le poursuivant ne démontre que, sans cette erreur, le jugement aurait été différent.

(...)

1. La juge a-t-elle commis une erreur déterminante en droit en concluant que l'appelante avait, hors de tout doute raisonnable, agi à titre d'entrepreneur au sens de la LB en faisant exécuter des travaux de construction d'une rue sans être titulaire d'une licence?

[25] Les appelantes reprochent à la juge d'avoir adopté une analyse « compartimentée » de la LB, en ne traitant que de l'article 7 de la LB et l'article 4 du *Règlement*, plutôt que de faire une lecture d'ensemble de la LB et du *Règlement*, qui à leur tour, s'inscrivent dans les lois et règlements québécois, dont la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*¹⁹ (« LAU »), le *Code de construction*²⁰ et le Code civil du Québec²¹.

[26] Selon elles, si la juge avaient adopté une telle lecture globale, elle aurait relevé les éléments suivants :

26.1. Qu'il ressort de la LB que l'entrepreneur (1) doit avoir des connaissances ou de l'expérience pertinente dans la gestion d'une entreprise de construction et dans l'exécution des travaux de construction pour correctement exercer une « forme d'autorité, de direction et de contrôle » et qu'il doit (2) être redevable de l'exécution des travaux et qu'il doit donc fournir un cautionnement pour indemniser ses clients qui ont subi un préjudice.

26.2. Que l'incorporation du concept d' « activité principale » de l'entrepreneur ne se trouve pas seulement dans le *Règlement*, mais aussi à l'exception de l'article 49(1) de la LB. Par ailleurs, la Cour supérieure a retenu qu'activité principale « peut être interprétée comme visant des activités pour lesquelles l'appelante a été constituée »²². Or, la juge accepte que dans les faits, l'activité principale des défenderesses n'est pas d'agir comme entrepreneur général.

26.3. Le contrat d'entreprise est selon le Code civil celui par lequel un entrepreneur s'engage à réaliser un ouvrage matériel moyennant un prix que le

¹⁹ RLRQ c. A-19.1.

²⁰ RLRQ, c. B-1.1, r. 2

²¹ Elles citent à ce propos l'affaire *Force Québec inc. c. Corporation des maîtres électriciens du Québec*, 2017 QCCS 3800, par. 33 où le juge Huot indique que ce serait une erreur de droit que de traiter des lois civiles de façon « hermétiquement isolées des lois pénales ».

²² *Directeur des poursuites criminelles et pénales c. Constructions Prospères inc.*, 2020 QCCS 2209, par. 14.

client s'oblige à payer²³. Cet entrepreneur général a le libre choix des moyens d'exécution²⁴ et peut le faire exécuter par des entrepreneurs spécialisés, tout en maintenant la direction et la responsabilité de l'exécution des travaux²⁵.

[27] La juge aurait donc, selon elles, dû qualifier ainsi l'entrepreneur²⁶:

[46] Des éléments communs se dégagent de la Loi et du Code civil du Québec permettant de circonscrire le statut d'entrepreneur de construction. Essentiellement, il s'agit d'une personne qui, en raison de ses connaissances et de son expérience, voire de son expertise, gère une entreprise de construction et s'engage dans l'exécution de travaux de construction. En ce sens, elle choisit, décide et contrôle les moyens d'exécution par rapport à un ouvrage, puisqu'elle assume la responsabilité d'exécuter les travaux selon les usages, normes, et règles de l'art. Elle est, en principe, tenue à une obligation de résultat.

[28] Les fonctions de l'entrepreneur ainsi cadrées, la preuve démontre selon elles, qu'elles n'ont « ni exécuté et ni fait exécuter des travaux de construction car [elles n'ont] pas les connaissances ou l'expérience pertinente dans le domaine de la construction »²⁷. Elles ont conclu des contrats avec les ingénieurs et avec les entrepreneurs généraux pour la construction de la rue. Ces derniers étaient munis des licences ayant rempli les exigences légales quant au cautionnement et aux connaissances. Les défenderesses ne se sont pas immiscées dans l'exécution des travaux.

[29] Elles avancent donc qu'elles soulèvent un doute raisonnable, puisque correctement qualifiées, elles ne sont pas des entrepreneurs, mais plutôt des « promoteurs », assujettis à des obligations en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*²⁸ et du règlement de la Ville. Elles sont des clientes qui ont signé des contrats d'entreprise avec des entrepreneurs généraux. Ce sont les entrepreneurs généraux qui doivent répondre aux exigences de la *LB*, entre autres, quant aux connaissances et quant au cautionnement. Qui plus est, ces entrepreneurs généraux ont engagé des entrepreneurs spécialisés, notamment des entrepreneurs en dynamitage.

[30] La démarche de la juge est irripéochable au niveau du principe, lorsqu'elle cherche à déterminer si les conditions énoncées à la définition d'« entrepreneur » à l'article 7 de la *LB* sont remplies. Le Tribunal est d'avis que l'argument des défenderesses voulant constituer une catégorie de « promoteurs » ou de clients, qui ne seraient ni des entrepreneurs, ni des propriétaires-constructeurs, est incompatible avec le régime cohérent de la *LB*. Dans la logique de la *LB*, lorsqu'une personne effectue des travaux

²³ Art 2098 C.c.Q.

²⁴ Art. 2099 C.c.Q .

²⁵ Art. 2101 C.c.Q.

²⁶ Exposé des appelantes, par. 46.

²⁷ Exposé des appelantes, par. 51.

²⁸ RLRQ,c.A-19.1.

de construction, elle les effectue soit comme «entrepreneur» ou soit comme « constructeur-proprétaire », et dans un cas comme dans l'autre, elle doit être munie d'une licence, sauf si elle entre dans une des exceptions prévues à la LB. La juge ne commet aucune erreur en indiquant que la LB s'applique à tous les maillons de la chaîne.

[31] Cela étant, le Tribunal conclut que la juge erre manifestement en concluant à la présence d'un des critères énoncés à l'article 7, c'est-à-dire que les appelantes font exécuter les travaux pour « autrui » - la Ville. Voici pourquoi.

[32] Le Protocole comprend en Annexe A le Règlement numéro 1200-2012-TM-1 («Règlement TM-1») de la Ville. La juge y fait sommairement référence dans son jugement²⁹. Il mérite plus ample discussion. Notons d'abord que le pouvoir d'adopter ce type de règlement est reconnu et gouverné par les articles 145.21 et suivants de la LAU. Les éléments principaux pertinents du Règlement TM-1 sont les suivants :

- 32.1. Le règlement a comme objet de soumettre la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement à la conclusion d'une entente entre un promoteur et la Ville portant sur la réalisation de travaux relatifs, entre autres, aux voies de circulation et aux infrastructures.
- 32.2. Le promoteur est défini comme «une personne physique ou morale qui est propriétaire des terrains formant l'assiette du projet »³⁰.
- 32.3. Les travaux assujettis au protocole sont exécutés en deux phases qui incluent pour l'étape A tous les travaux à être réalisés, relativement aux conduites d'aqueduc et d'égoûts sanitaire et pluvial et à la fondation de la voie de circulation et pour l'étape B le pavage, les bordures et l'éclairage³¹.
- 32.4. Le promoteur qui veut réaliser des travaux d'infrastructures doit déposer une demande comprenant, entre autres, divers plans, des études d'ingénieur et une prévision budgétaire³². Cette demande est ensuite évaluée par le Service de l'urbanisme et la division de Génie qui fait ses recommandations au conseil municipal³³. Le conseil conserve l'entière discrétion d'accepter un projet et « conserve, en tout temps, son pouvoir discrétionnaire de municipaliser ou non une voie de circulation et les équipements ou infrastructures »³⁴.
- 32.5. Tous les coûts de réalisation du projet sont à la charge du promoteur. Une entente doit intervenir pour la construction. Cette entente doit prévoir entre

²⁹ *Id.*, par. 14.

³⁰ *Id.*, art. 2, définition de « promoteur ».

³¹ *Id.*, art. 2, définitions de «Travaux - Étape A» et «Travaux - Étape B».

³² *Id.*, art. 5.

³³ *Id.*, art. 7.

³⁴ *Id.*, art. 8.

autres «la cession à titre gratuit des voies de circulation ».

- 32.6. Le promoteur doit fournir une garantie d'exécution, représentant 100% des coûts assumés ou par voie de lettre de garantie bancaire ou par chèque certifié, 25% de ces coûts³⁵.
- 32.7. Le promoteur est responsable de l'entretien des rues jusqu'à cession finale à la Ville. Il doit fournir une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, un chèque certifié ou une traite garantissant, entre autre, tout défaut d'entretien avant la cession à la Ville.
- 32.8. La Ville peut acquérir les voies de circulation ou les infrastructures seulement lorsqu'un minimum de 25% des lots contiennent des immeubles construits ou en construction. À ce moment, toutes les voies de circulation ainsi que toutes les infrastructures souterraines sont cédées gratuitement³⁶.

[33] Tel que le relate et résume la juge dans l'extrait cité au paragraphe 22 du présent jugement, un protocole d'entente - le Protocole - est effectivement signé. L'article 12 du Protocole, que la juge ne reproduit pas dans son jugement, gouverne les modalités d'une éventuelle cession des rues à construire. Il y a lieu de le reproduire ici:

ARTICLE 12 CESSION GRATUITE DES INFRASTRUCTURES ET SERVITUDES

- a) Le promoteur s'engage à céder gratuitement à la Ville, à la réception définitive des travaux, les rues pavées et tous les équipements connexes, en plus de toutes servitudes requises.
- b) Cette cession ne peut être réalisée qu'à la réception définitive des travaux et à la transmission de tous les documents finaux, tels le certificat d'acceptation finale des travaux, le certificat de conformité de l'ingénieur et des « plans tels que construits ».
- c) Cette cession ne peut être réalisée que lorsque les travaux sont réputés être conformes aux dispositions de la présente entente, aux plans et devis et à toutes lois et règlement en vigueur.
- d) Cette cession ne peut être réalisée que lorsqu'un minimum de vingt-cinq pourcent (25%) des immeubles riverains auront été bâtis.
- e) Les frais de cession et servitudes sont à la charge du promoteur. Les actes notariés, rédigés par un notaire qu'il mandate, doivent intervenir au plus

³⁵ *Id.*, art. 18.

³⁶ *Id.*, art. 22.

tard dans les quatre vingt-dix (90) jours suivants la réception définitive des travaux.

- f) Le promoteur peut céder à la Ville ses rues et infrastructures seulement s'ils sont libres de toutes taxes municipales ou scolaires et quittes de tout privilège, hypothèque et autres charges pouvant les grever.
- g) Le conseil municipal se réserve le droit d'accepter ou non la cession des rues et infrastructures.

[Soulignés du Tribunal]

[34] Il est aussi important de relever que la juge retient ce qui suit :

[17] La construction des rues débute en 2017. À l'automne 2021, les deux défenderesses sont toujours propriétaires des rues et responsables de leur entretien incluant le déneigement. En effet, la cession des rues à la Ville n'est pas encore réalisée puisque, selon le protocole, le pourcentage des maisons bâties n'est pas atteint.

(...)

[40] Sur le premier point, la preuve est claire; les rues sont construites non pas pour l'usage personnel des promoteurs, mais pour autrui, par une cession à titre gratuit à la Ville lorsqu'un certain nombre de maisons seront construites.

[35] Elle a tort de tirer ces conclusions. Rien ne dit qu'il y a aura éventuellement cession de la rue à la Ville. Au moment du jugement, il n'y avait pas encore cession. La condition de 25 % des lots construits doit d'abord être remplie. Ensuite, la Ville doit exercer sa discrétion en faveur de la municipalisation de la rue. De plus, aucun des entrepreneurs ayant travaillé sur la rue ne doit avoir inscrit une hypothèque légale.

[36] Ainsi, le Tribunal juge que chacune des défenderesses à titre de promoteur fait exécuter les travaux pour « son compte ». Elles sont donc nécessairement un « constructeur propriétaire ». Elles doivent donc détenir un licence à ce titre conformément à l'article 48 *LB*, à moins qu'elles puissent se qualifier au titre d'une exception énoncée à l'article 49 *LB*. Les parties n'ont pas fait référence à cette question, mais le Tribunal note que le chef d'accusation ne traite pas d'une telle accusation.

2. Justice a-t-elle été rendue?

[37] Les appelantes reprochent à la juge d'avoir mal saisi leur argument et d'avoir conclu qu'elles tentaient de plaider qu'elles étaient les clientes des ingénieurs-conseils.

[38] L'analyse de la juge à ce propos est effectivement quelque peu suprenante. Le Tribunal veut bien croire les défenderesses lorsqu'elles indiquent qu'en traitant de leur lien avec les ingénieurs et de leur importance, les défendresses n'ont pas suggéré que les ingénieurs étaient les clients. Leurs représentations visaient plutôt à soutenir leur argument plus amplement exposé dans la question en litige précédente à l'effet qu'elles n'organisaient pas les travaux.

[39] Quoi qu'il en soit, d'aucune façon ces réflexions sur le rôle des ingénieurs étaient déterminantes pour son jugement et d'aucune façon ne constituent-elles en soi l'indication que le jugement est injuste.

3. A-t-elle commis une erreur déterminante en droit en déclarant que la présomption prévue à l'article 8 de la LB est applicable en l'espèce?

[40] Les appelantes reprochent à la juge d'avoir conclu que la présomption du paragraphe 8(1 °) LB s'applique, car l'entente signée avec la Ville doit être assimilée à un échange, alors qu'il s'agit d'une cession à titre gratuit.

[41] La juge est d'avis que les conditions énoncées au paragraphe 8(1 °) LB pour donner effet à la présomption sont remplies. Le paragraphe 8(1 °) LB se lit ainsi :

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 les travaux de construction de ce bâtiment ou ouvrage n'ont pas été exécutés dans un but de vente ou d'échange

(Soulignements du Tribunal)

[42] La juge est d'avis que la qualification juridique correcte du Protocole est l'échange et non la cession à titre gratuit. Elle explique :

[53] Sur ce point, le Tribunal conclut que nous sommes en présence, non pas d'une vente, mais à tout le moins d'un échange. Le but de la construction des rues n'est pas d'en faire cadeau à la Ville. Toute cette opération n'obéit pas à des critères de gratuité et de désintéressement. Il faut analyser cette transaction dans sa globalité. Elle s'inscrit dans une dynamique de profit à plus ou moins long terme et c'est ce qu'on retrouve dans l'esprit de la Loi.

[43] Les défenderesses soulignent à juste titre que l'échange est un contrat nommé que le Code civil du Québec apparente à la vente. Soulignons d'abord que la vente est définie ainsi au Code civil du Québec :

1708. La vente est le contrat par lequel une personne, le vendeur, transfère la propriété d'un bien à une autre personne, l'acheteur, moyennant un prix en argent que cette dernière s'oblige à payer.

Le transfert peut aussi porter sur un démembrement du droit de propriété ou sur tout autre droit dont on est titulaire.

[44] En l'instance, si la Ville se prévaut de son droit d'accepter ou non la cession des rues, une fois que toutes les conditions de l'article 12 sont remplies, la cession sera à titre gratuit. Manifestement, il n'y a pas de prix en argent versé par la Ville et il ne peut y avoir vente.

[45] Reste l'échange. Il est gouverné par les articles 1795 et suivants C.c.Q. L'article 1795 C.c.Q. le définit ainsi:

1795. L'échange est le contrat par lequel les parties se transfèrent respectivement la propriété d'un bien, autre qu'une somme d'argent

[46] Strictement rien dans la preuve n'établit que la Ville et les appelantes se « transfèrent respectivement la propriété d'un bien ». Aucun lottissement, et donc aucune vente de lots à des tiers ne peut avoir lieu avant qu'une entente pour la construction des chemins n'intervienne. La juge erre en droit en assimilant le Protocole à un échange. Il n'y a aucune raison d'aller au-delà du sens clair du libellé de la présomption, surtout pas dans un cadre pénal.

[47] Le Tribunal ne peut accepter les arguments présentés par le poursuivant dans son mémoire à l'effet qu'il y a bel et bien échange puisqu'en « échange de la réception provisoire des travaux, la Ville pourra procéder à l'émission de permis de construction sur les immeubles » et que « l'échange se matérialise d'abord lors de la signature du Protocole mais également lors de la réalisation des travaux »³⁷. Un tel arrangement n'a rien à voir avec l'échange tel que défini par le Code civil du Québec, un contrat apparenté au contrat de vente.

[48] Avec égards, la caractérisation faite par le poursuivant ne tient pas compte de l'article 12 du Protocole reproduit plus haut et plus particulièrement de la condition que la cession ne peut être réalisée que lorsqu'un minimum de 25% des immeubles riverains auront été bâtis et que la ville se réserve le droit d'accepter ou non la cession des rues. Il est faux d'affirmer, comme le fait le poursuivant, que « la propriété des terrains au moment des auditions n'influence en rien la matérialisation de l'échange »³⁸.

[49] D'ailleurs, une telle qualification du Protocole vient à nier le caractère particulier, sinon unique, de ce type d'entente, comme l'indique l'auteur Jean-Pierre Saint-Amour, cité avec approbation par la Cour supérieure ³⁹:

³⁷ Mémoire de l'intimé, par. 94 à 96.

³⁸ Id., par. 97.

³⁹ *Daigle c. Granby (Ville de)*, 2014 QCCS 3671, confirmé par la Cour d'appel dans un jugement portant sur d'autres questions: *Daigle c. Granby (Ville de)*, 2016 QCCA 84.

[49] L'auteur Jean-Pierre St-Amour dans son livre Les ententes relatives aux travaux municipaux explique que l'entente relative aux travaux municipaux répond à quatre objectifs qu'il énumère ainsi:

" (...) Un premier objectif se situe clairement dans le domaine de l'urbanisme, soit dans la recherche d'une meilleure intégration des projets dans la planification et l'aménagement du territoire. Le second objectif souscrit à une volonté d'améliorer la qualité des projets. Le troisième objectif est de nature fiscale, mais plus précisément financière, dans le partage équitable du coût des infrastructures et des équipements. Un quatrième objectif témoigne d'une volonté de responsabilisation des promoteurs dans la réalisation des projets. En effet, une entente implique nécessairement une discussion et une négociation, de sorte que la municipalité est censée faire valoir l'intérêt collectif de ses exigences alors que le promoteur est d'abord soucieux de la rentabilisation de ses projets et de ses immeubles. L'entente met en évidence la responsabilité qu'ils doivent assumer à l'égard de ces infrastructures et équipements. »

(nos soulignements)

[50] Selon ce même auteur, l'entente relative aux travaux municipaux possède un statut particulier en raison de son caractère hybride s'inscrivant à la fois dans le droit civil et le droit administratif. Il écrit: « Elle (l'entente) cristallise des droits et des obligations d'où l'importance de lui accorder toute l'attention qu'elle mérite aux étapes de sa négociation et de sa conclusion. »

[50] Aussi, le Tribunal estime que les défenderesses plaident avec raison que le législateur, lorsqu'il le juge opportun, prévoit expressément la cession gratuite des voies de circulation, comme l'illustre le paragraphe 115(7) *LAU*. S'il avait voulu étendre la présomption d'entrepreneur du paragraphe 8(1) *LB* à un protocole prévoyant une cession gratuite éventuelle des rues, il l'aurait indiqué.

[51] En conclusion, si la juge avait raison quant à la satisfaction des conditions de l'article 7 *LB* sont remplies quant à l'exercice de la fonction d'entrepreneur, le débat sur l'application ou non de la présomption deviendrait sans objet. Comme le Tribunal l'a expliqué, la condition quant au travail fait « pour autrui » n'est pas remplie. Or, la présomption énoncée à 8(1 °) *LB* n'est pas de secours au poursuivant non plus puisqu'il n'y a pas de vente ou d'échange.

4. A-t-elle commis une erreur déterminante en droit en concluant que les appelantes ne peuvent pas revendiquer l'exemption prévue à l'article 49 (1) de la *LB*?

[52] Les appelantes reprochent à la juge de ne pas avoir appliqué l'exception prévue au paragraphe 49(1) *LB*.

[53] La juge refuse effectivement d'appliquer cette exception pour les motifs suivants :

[57] La défense soutient que tant que les rues ne sont pas cédées à la Ville, les promoteurs font exécuter les travaux pour eux-mêmes, pour leur propre compte et à ce titre, ils doivent donc être considérés comme des constructeurs-proprétaires.

[58] De plus, le fait que la Ville ne retienne pas leurs services démontre qu'ils travaillent pour leur propre compte, dans le but de vendre des terrains. Ils seraient alors exemptés de détenir une licence puisqu'ils font exécuter les travaux par un entrepreneur licencié.

[59] Le Tribunal ne retient pas ces arguments, car cette détermination doit se faire préalablement au début des travaux. En effet, bien que la cession des rues n'a pas encore eu lieu, l'intention des promoteurs à l'origine du projet de construction est de céder les rues à la Ville. Cette intention se cristallise dans le protocole d'entente avant le début des travaux. Ce n'est donc pas pour leur propre compte. Toute autre interprétation équivaldrait à dire que tant qu'un immeuble ou un autre ouvrage n'est pas vendu ou échangé, le promoteur en est le propriétaire et à ce titre, il est un constructeur-proprétaire.

[54] Le tribunal a déjà expliqué les raisons pour lesquelles il estime que la juge interprète erronément les effets juridiques du Protocole et qu'elle commet aussi une faute manifeste et dominante en appliquant la condition « pour autrui » aux faits de l'instance qui ne font pas l'objet de débat. La conclusion du Tribunal est que les appelantes font construire les routes pour leur compte et ce malgré qu'éventuellement, elles pourraient être appelées à céder ces routes.

[55] Contrairement à ce qu'affirme la juge, il n'y a aucune incohérence ou accroc aux objectifs de la *LB* à retenir une telle interprétation. Pour bénéficier de l'exception, le constructeur-proprétaire doit engager un entrepreneur général au sens de l'article 4 du *Règlement*, c'est-à-dire, comme il l'est prévu à 49(1) *LB*, une « entrepreneur titulaire d'une licence, qui a pour activité principale l'organisation ou la coordination des travaux e construction dont l'exécution est confiée à d'autres ». Ainsi, dans l'éventualité d'une cession, les intérêts de la Ville sont protégés par toutes les mesures de protection et garde-fous incorporés dans tout protocole en vertu du Règlement-TM-1, lui-même adopté en vertu des pouvoirs articulés aux articles 145.21 et suivants de la *LAU*.

[56] Dans les faits particuliers de l'instance, les objectifs énoncés à la *LB* d'assurer la qualité des travaux, d'assurer la sécurité du public et d'assurer la qualification professionnelle, la probabilité et la solvabilité des entrepreneurs et des constructeurs propriétaires ne sont nullement mises en péril. Ils sont assurés vu l'effet cumulé des mécanismes de contrôle du Protocole et de la présence d'entrepreneurs généraux dûment licenciés. Avec égards, il n'y avait pas lieu d'élargir le débat et la portée de la décision, comme le fait la juge dans la dernière phrase du paragraphe 59 précité.

5. A-t-elle commis une erreur en droit en déclarant que la LB n'est pas ambiguë si bien qu'il ne peut pas y avoir plusieurs interprétations possibles en l'espèce?

[57] Le Tribunal n'a pas à traiter de ce motif. Le sens à donner aux conditions énoncées dans les définitions d'entrepreneur et de constructeur-proprétaire à l'article 7 LB est clair. Il n'y a pas d'ambiguïté. Les appelantes sont des constructeurs-proprétaires qui font construire les rues à leur compte et non pour autrui. En engageant les services d'un entrepreneur général pour faire exécuter les travaux, elles bénéficient de l'exception énoncée au paragraphe 49(1) LB. Il n'y a pas d'ambiguïté à résoudre.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Pour le dossier 700-61-1708840-206:

- [58] **ACCUEILLE** l'appel;
[59] **INFIRME** le jugement de culpabilité rendu;
[60] **ACQUITTE** l'appelante de l'infraction reprochée;
[61] Sans frais.

Pour le dossier 700-61-170890-203 :

- [62] **ACCUEILLE** l'appel;
[63] **INFIRME** le jugement de culpabilité rendu;
[64] **ACQUITTE** l'appelante de l'infraction reprochée;
[65] Sans frais.



CHRISTIAN IMMER, J.C.S.

Me Martin Villa
SERVICES JURIDIQUES APCHQ
Avocat des appelantes

Me Daniel Martel-Croteau
DIRECTEUR DES POURSUITES CRIMINELLES ET PÉNALES
Avocat de l'intimé

Date d'audience : 31 janvier 2023