

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT D'IBERVILLE

N° : 755-17-002587-171

DATE : 5 mai 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARK PHILLIPS, J.C.S.

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

Demanderesse

c.

9034-7162 QUÉBEC INC.

Défenderesse

JUGEMENT

(sur demande d'homologation d'une ordonnance)

1. APERÇU

[1] La demanderesse Commission de protection du territoire agricole du Québec (ci-après « **CPTAQ** ») demande à la Cour supérieure d'homologuer une ordonnance

que la CPTAQ a prononcée le 30 avril 2015 à l'encontre de la défenderesse 9034-7162 Québec inc. (ci-après « **9034** »)¹.

[2] L'ordonnance visait aussi un dénommé Hermann Heppel² en sa qualité d'exploitant d'une entreprise individuelle qui utilisait la raison sociale Terredépôt. D'abord visé par les procédures en homologation, Heppel, qui a fait faillite, n'est plus du tout dans la mire de la CPTAQ.

[3] Désormais seule défenderesse, 9034 conteste la demande³. L'âme dirigeante de 9034 est aujourd'hui Mme Denise Deneault, veuve de feu Maurice Lussier, décédé le 19 septembre 2017. Ayant hérité de tous les biens de son mari, qui incluaient la totalité du capital-actions de 9034, Mme Deneault se décrit par ailleurs comme seule administratrice de 9034 et, comme nous le verrons, craint les conséquences possibles de ce statut.

[4] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal estime qu'il y a lieu d'accueillir la demande d'homologation.

2. LE CONTEXTE

[5] La défenderesse 9034 fut constituée le 3 mai 1996 sous le régime de la partie 1A de la *Loi sur les compagnies*⁴.

[6] Par acte de vente notarié en date du 19 mars 2008⁵, 9034 fit l'acquisition d'un immeuble désigné comme étant le lot numéro 2 711 483 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie (ci-après le « **lot** »).

[7] L'acte de vente indiquait, à tort, que le lot n'était pas assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (ci-après la « **loi** »)⁶.

[8] Voici la thèse présentée aujourd'hui par 9034⁷. Ainsi, à une date qui n'a pas été précisée, Maurice Lussier, qui opérait alors 9034, participa à ce qui est décrit comme ayant été une rencontre fortuite dans un restaurant avec Heppel. Ce dernier sollicita la permission de déposer de la terre de remblai sur le lot. Heppel aurait alors montré à

¹ *Demande introductive d'instance modifiée en homologation d'une ordonnance de la Commission de protection territoire agricole du Québec* en date du 22 mai 2025 : plumitif, séq. 18; l'ordonnance a été produite comme pièces P-10 et D-1.

² Dans les actes de procédure et les pièces, on voit tantôt « Heppel », tantôt « Heppell ». Le Tribunal utilisera « Heppel ».

³ *Énonciation sommaire des motifs de contestation de la défenderesse 9034-7162 Québec inc.* : plumitif, séq. 34.

⁴ RLRQ c. C-38. Aujourd'hui elle est régie par la *Loi sur les sociétés par actions*, RLRQ c. S-31.1.

⁵ Pièce P-3.

⁶ RLRQ c. P-41.1.

⁷ La teneur de cette thèse se trouve consignée notamment à la pièce D-2, ainsi que dans les moyens de défense écrits.

Lussier un document qui indiquait faussement que la terre en question était exempte de contamination. Sur cette base, Lussier accepta. Heppel alla donc déposer sa terre de remblai contaminée sur le lot.

[9] La CPTAQ eut vent de la situation. Pour elle, la présence de ce remblai, avec ou sans contamination, constituait une activité autre que l'agriculture qui, à ce titre, était proscrite.

[10] Le 30 avril 2015, la CPTAQ prononça une ordonnance en vertu de l'article 14 de la loi⁸. Il s'agit de l'ordonnance dont l'homologation est aujourd'hui sollicitée. Le texte intégral de cette ordonnance est reproduit ci-dessous, y compris des paragraphes qui ont trait à d'autres activités non agricoles qui avaient provoqué une intervention de la part de la CPTAQ, mais qui ne constituent plus un enjeu aujourd'hui :

« [1] Le lot 218, du cadastre de la Paroisse de Saint-Jacques-le-Mineur, dans la circonscription foncière de Laprairie, est assujéti à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (la Loi) depuis le 9 novembre 1978.

[2] À la suite de la rénovation cadastrale, une partie de ce lot est aujourd'hui désignée sous le numéro 2 711 483 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Laprairie, et ce, depuis le 15 juillet 2004.

[3] L'intimée 9034-7162 Québec inc. est devenue propriétaire du lot 2 711 483 du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Laprairie, par acte de vente intervenu le 19 mars 2008 devant Me Fanny Durocher, notaire, faisant partie de ses minutes sous le numéro 2181 et publié sous le numéro 15 051 431.

[4] Le 27 janvier 2010, la Commission transmettait un avis préalable à l'émission d'une ordonnance à son dossier 354278, conformément à l'article 14.1 de la Loi, puisqu'elle constatait des activités autres qu'agricoles, notamment sur le lot 2 711 483 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie. En effet, la Commission constatait l'aménagement d'une aire gravelée et l'utilisation d'une superficie de 2,8 hectares à des fins récréatives, d'exposition et de rencontres de clubs de motocyclettes. Par ailleurs, l'aire gravelée était utilisée à des fins d'entreposage d'une trentaine de remorques. Une rencontre publique a eu lieu, à la suite de quoi la Commission a rendu une décision, laquelle spécifie qu'elle accepte que la pierre concassée qui recouvre un chemin d'accès sur le lot 2 711 483 du cadastre du Québec, qui s'étend sur une superficie d'environ 400 mètres à partir du chemin public, demeure. Pour le reste, la Commission a constaté que les remorques entreposées et les activités autres qu'agricoles avaient cessé.

[5] Le 20 octobre 2014, la Commission acheminait à la compagnie 9034-7162 Québec inc., ainsi qu'à l'exploitant monsieur Hermann Heppel de Terredépôt, un avis préalable à l'émission d'une ordonnance au présent dossier, conformément à l'article 14.1 de la Loi, concernant l'entreposage de terre contenant des

⁸ Pièces P-10 et D-1. Cette ordonnance, prononcée sous la plume d'Yves Baril, vice-président, est répertoriée comme suit : 9034-7162 Québec inc (Re), 2015 CanLII 27060 (QC CPTAQ).

contaminants, dans le but de constituer un remblai sur le lot 2 711 483 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie. Ce préavis demandait la cessation immédiate des activités, et accordait un délai de trente jours afin de remettre les lieux en leur état antérieur.

[6] Le 4 novembre 2014, monsieur Samuel Comtois, agronome pour la firme PleineTerre senc, transmettait au procureur de la Commission une réponse au préavis, informant la Commission que les travaux reprochés ont cessé, et qu'une communication de sa part parviendrait à la Commission au plus tard le 30 novembre 2014, afin de régulariser la situation.

[7] Le 16 décembre 2014, le procureur de la Commission transmettait une lettre à Samuel Comtois, agronome de PleineTerre senc, avec copie conforme à Hermann Heppell de Terredépôt, à monsieur Michel Lussier de la compagnie 9034-7162 Québec inc., ainsi qu'à la municipalité de Saint-Jacques-le-Mineur, les avisant que la Commission était toujours en attente de la lettre devant être transmise le 30 novembre 2014 dans le but de régulariser la situation et qu'en date du 16 décembre 2014, personne ne s'était manifesté.

[8] En réponse à cette lettre, le 13 janvier 2015, Samuel Comtois, agronome, répondait par écrit qu'il était sur le point de procéder à une analyse des matériaux sur le site, et que cet échantillonnage serait fait et analysé au courant de la semaine du 19 janvier 2015.

[9] La Commission considère que le délai de trente jours afin de remettre les lieux en état, ainsi que les démarches annoncées par le mandataire et/ou l'exploitant et/ou le propriétaire, qui n'ont pas eu de suite, démontrent la situation qui perdure depuis l'envoi du préavis.

[10] Ainsi, devant ces faits et en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à l'article 14 de la Loi, la Commission est d'avis qu'il y a lieu d'émettre la présente ordonnance visant à faire cesser une infraction à la Loi et à remettre les lieux en état d'agriculture.

IL EST, PAR LES PRÉSENTES, ENJOINT AUX INTIMÉS, 9034-7162 Québec inc., L'EXPLOITANT TERREDÉPÔT PAR MONSIEUR HERMANN HEPPELL, LEURS ADMINISTRATEURS, PRÉPOSÉS, EMPLOYÉS, AYANTS DROIT OU AYANTS CAUSE :

DE CESSER, dès signification de la présente ordonnance, d'utiliser, de faire utiliser ou permettre que soit utilisé à des fins autres que l'agriculture, et plus particulièrement par l'entreposage de terre contenant des contaminants, ainsi que par des activités de remblai, le lot 2 711 483 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie ;

DE REMETTRE la propriété visée en son état antérieur, soit en état d'agriculture, en retirant tous les matériaux contaminés ou impropres à l'agriculture afin d'en constituer un remblai et de retirer tous les matériaux granuleux servant de chemin d'accès à l'aire d'entreposage, au plus tard le 15 juin 2015.

À défaut par les intimés d'obtempérer aux présentes, dans les délais impartis, par la cessation des activités autres que l'agriculture et la remise en état d'agriculture des lieux, la Commission s'adressera à la Cour supérieure, conformément aux articles 85 et suivants de la Loi, pour assurer la sanction de la présente ordonnance.

Par ailleurs, la présente ordonnance n'exclut en rien l'exercice des recours prévus à la section II du chapitre V de la Loi, au regard des infractions déjà commises.

IL EST DE PLUS REQUIS DE L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE LAPRAIRIE :

DE PROCÉDER à l'inscription de la présente ordonnance, conformément à l'article 105.1 de la Loi, contre l'emplacement ci-haut décrit. »

[11] Cette ordonnance aurait pu être contestée devant le Tribunal administratif du Québec, mais ne le fut pas⁹. Ni par 9034 ni par Heppel.

[12] En revanche, le 25 février 2016, 9034 entreprit des procédures en injonction contre Heppel devant la Cour supérieure dans le dossier 755-17-002352-162, la CPTAQ étant mise en cause (ci-après le « **dossier 162** »).

[13] Le 9 mars 2017, Heppel fit cession de ses biens, mais 9034 obtint l'autorisation de continuer les procédures contre lui nonobstant la faillite, vu que lesdites procédures ne recherchaient ni l'exécution d'une obligation pécuniaire ni le paiement d'une réclamation prouvable au sens de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*¹⁰.

[14] Le 13 avril 2017, la CPTAQ entreprit les présentes procédures. À l'époque, l'article 85 de la loi prévoyait que la CPTAQ disposait d'un délai de deux ans suivant la notification d'une ordonnance pour obtenir un jugement de la Cour supérieure de la nature d'une injonction exécutoire. C'est donc peu de temps avant l'échéance de ce délai que la CPTAQ introduisit les procédures dans le présent dossier, sollicitant alors une ordonnance de la Cour supérieure qui reprenait l'essentiel des termes de son ordonnance de 2015.

[15] Le 20 avril 2017, le syndic à la faillite d'Heppel déposa un avis de suspension des procédures contre lui dans le présent dossier aux termes de l'article 69 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*¹¹. Contrairement au dossier 162, aucune démarche ne sera entreprise dans le présent dossier à l'égard de l'avis de suspension des procédures contre Heppel.

⁹ Pièce P-11 (version corrigée en date du 15 janvier 2026).

¹⁰ Pièce D-3, par. 8.

¹¹ Plumitif, séq. 3.

[16] La CPTAQ et 9034 convinrent de faire suspendre le dossier en attendant l'issue du dossier 162. Ce qui fut fait. Le 5 juillet 2017, l'honorable Julien Lanctôt prononça une ordonnance qui se lisait comme suit¹²:

« *JUGEMENT*

Le Tribunal SUSPEND le dossier jusqu'à ce qu'un développement substantiel survienne dans l'autre dossier;

CONSIDÉRANT qu'un autre dossier portant sur les mêmes faits est déjà ouvert (755-17-002352-162) et qu'il pourrait avoir un impact sur le présent dossier;

Pour ces motifs :

Le Tribunal SUSPEND les procédures et laisse à la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) de déterminer le moment approprié pour continuer les procédures en tenant compte de ce qu'il adviendra dans le dossier numéro 755-17-002352-162.

Sans frais de justice. »

[17] Comme nous l'avons déjà mentionné, Maurice Lussier mourut le 19 septembre 2017. Selon la preuve purement testimoniale de Mme Deneault, celle-ci hérita de tous ses biens, y compris les actions de 9034. Elle dit être devenue, par ailleurs, l'unique administratrice de la société, présentant ce fait comme s'il allait de soi.

[18] Selon un complément de preuve qui a été demandé par le soussigné en présence de la preuve lacunaire qui avait été administrée par 9034, celle-ci a produit un extrait du registre des entreprises qui indique que Mme Deneault est titulaire de la charge d'administratrice depuis le 15 décembre 2017, qui était la date d'une mise à jour qui avait été déposée dans les mois suivant la mort de son mari. Cette même date est également indiquée comme étant celle de la fin de la charge de Maurice Lussier comme administrateur. On y voit aussi les noms de Michel Lussier et de Philippe Lussier comme administrateurs à différents moments. La preuve, telle qu'administrée, n'a fourni aucun détail concernant ces autres individus.

[19] Le 4 février 2022, jugement final fut rendu dans le dossier 162, accueillant la demande¹³. Le dispositif du jugement se lisait comme suit :

« *POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :*

[10] ACCUEILLE la demande d'injonction permanente présentée par 9034-7162 Québec inc.;

¹² Procès-verbal du 5 juillet 2017 : plunitif, séq. 11 et 12.

¹³ Pièce D-3. Le jugement est répertorié comme suit : 9034-7162 Québec inc. c. Heppel, 2022 QCCS 340.

[11] *ORDONNE au défendeur Hermann Heppel de procéder à l'enlèvement et au transport de la terre contaminée affectant l'immeuble de 9034-7162 Québec inc. vers un site autorisé à la recevoir et ce, au plus tard dans les 180 jours suivant le présent jugement;*

[12] *LE TOUT avec frais de justice en faveur de la demanderesse, 9034-7162 Québec inc. »*

[20] Le jugement indiquait que M. Heppel avait été absent à l'audience. Le jugement lui fut dûment notifié¹⁴, mais il ne s'exécuta pas. Épuisée financièrement, 9034 n'entreprit pas d'autres procédures contre lui, que ce soit en outrage au tribunal ou autrement.

[21] Trois années passèrent.

[22] Par un acte de procédure en date du 22 mai 2025, la CPTAQ revint à la charge, modifiant sa demande introductive d'instance dans le présent dossier pour y solliciter désormais l'homologation de l'ordonnance du 30 avril 2015, ce qui, comme nous le verrons, reflétait des modifications législatives adoptées en 2025. La suspension du dossier sera levée par décision de la greffière spéciale le 3 septembre 2025¹⁵.

[23] Ainsi, le dossier arrive devant le Tribunal 11 ans après l'ordonnance du 30 avril 2015 et près de neuf ans après l'institution des procédures recherchant l'homologation (ou l'équivalent) de cette ordonnance. La CPTAQ insiste sur le fait que, en suspendant le dossier en juillet 2017, on lui laissait le soin de déterminer à quel moment il serait pertinent de réactiver le dossier.

[24] La position de 9034, telle qu'énoncée notamment dans son énoncé sommaire, consiste à dire que, comme c'est Heppel qui est le véritable fautif et que 9034 se trouve donc à être la victime dans cette situation, l'homologation de l'ordonnance du 30 avril 2015 doit ne viser que lui, à l'exclusion de 9034.

[25] 9034 ajoute qu'elle est au bord de la faillite, car le lot est devenu inexploitable, invendable et sans valeur aucune, en raison des agissements d'Heppel. Elle fait valoir par ailleurs qu'elle a fait des démarches sérieuses auprès du ministère de l'environnement, mais qu'elle n'a pas réussi à réunir les sommes d'argent nécessaires à l'enlèvement et à la décontamination des sols contaminés¹⁶.

[26] Au terme de ses moyens de défense, 9034 prie le tribunal de :

« CONDAMNER exclusivement Hermann Heppel, identifié dans l'ordonnance dont la CPTAQ recherche maintenant l'exécution forcée, à titre d'exploitant des lieux, à l'exclusion de la défenderesse [9034], propriétaire.

¹⁴ Plumitif du dossier 755-17-002352-162, séq. 90.

¹⁵ Procès-verbal du 3 septembre 2025 : plumitif, séq. 25, 26 et 27.

¹⁶ Pièce D-2.

LE TOUT incluant les frais de justice. »

[27] Plus concrètement, Mme Deneault craint que la CPTAQ ne fasse effectuer les travaux pour ensuite se retourner contre elle, à titre d'administratrice de 9034, pour lui en réclamer les coûts, car l'ordonnance du 30 avril 2015 évoquait les administrateurs.

3. ANALYSE

3.1 Dispositions législatives applicables

[28] Les articles 84 à 86 de la loi se lisent comme suit :

« 84. Si une personne ne se conforme pas au jugement, la commission peut faire exécuter les travaux nécessaires pour remettre le lot dans son état antérieur.

La commission publie au registre foncier un avis qui indique l'exécution des travaux, les frais encourus ainsi que le taux d'intérêt imposé conformément au règlement adopté en vertu de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (chapitre A-6.002).

L'inscription de l'avis constitue en faveur du gouvernement une hypothèque légale.

85. Si une personne ne se conforme pas à une ordonnance de la commission émise en vertu de l'article 14, le procureur général, la commission ou la municipalité locale sur le territoire de laquelle est situé ce lot, peut pourvu qu'il ne se soit pas écoulé plus de trois ans depuis la notification de l'ordonnance obtenir l'homologation de celle-ci par la Cour supérieure.

Tout intéressé, dont le procureur général, la commission ou la municipalité locale sur le territoire de laquelle est situé le lot, peut obtenir d'un juge de la Cour supérieure une ordonnance enjoignant à une personne de cesser une contravention à la présente loi même si une ordonnance n'a pas été émise en vertu de l'article 14.

Lorsque la commission n'initie pas la demande, elle doit être mise en cause.

86. Le jugement du tribunal peut aussi ordonner que des travaux soient effectués aux frais de la personne qu'il indique. L'article 84 s'applique dans ce cas. »

[29] C'est à partir d'une modification législative adoptée et entrée en vigueur en 2025 que le premier alinéa de l'article 85 énonce désormais la possibilité d'obtenir « l'homologation de celle-ci [d'une ordonnance de la CPTAQ] par la Cour supérieure ». Avant cette modification, cette disposition évoquait plutôt la possibilité d'obtenir « d'un

juge de la Cour supérieure une ordonnance enjoignant à cette personne de s'y conformer »¹⁷.

[30] À cet égard, cette modification constituait une mise à jour terminologique plutôt qu'un changement de fond.

[31] Cette même modification décrétrait un nouveau délai de trois ans depuis la notification de l'ordonnance de la CPTAQ, en remplacement du délai de deux ans.

[32] La CPTAQ fait valoir par ailleurs l'article 528 C.p.c., qui prévoit ceci :

« 528. L'homologation est l'approbation par un tribunal d'un acte juridique de la nature d'une décision ou d'une entente. Elle confère à l'acte homologué la force exécutoire qui se rattache à un jugement de ce tribunal.

Le tribunal chargé d'homologuer un acte ne vérifie que la légalité de cet acte; il ne peut se prononcer sur l'opportunité ou le fond de l'acte, à moins qu'une disposition particulière ne lui attribue cette compétence. »

[33] La jurisprudence a confirmé le rôle très limité du tribunal saisi d'une demande d'homologation¹⁸.

3.2 Application des principes

[34] Or, vu justement ce rôle limité, il n'est pas possible de modifier l'ordonnance pour qu'elle ne vise désormais que le « coupable », à l'exclusion de la « victime ». Cela est d'autant moins possible que la CPTAQ ne recherche plus aucune conclusion contre Heppel.

[35] Comme aucun motif d'illégalité n'a été soulevé à l'encontre de l'ordonnance, il y a donc lieu d'accueillir la demande d'homologation.

[36] Pour ce qui est des craintes de Mme Deneault à titre personnel, la CPTAQ, dans le cadre de la transmission de certains documents additionnels à la demande du Tribunal, tente manifestement de la rassurer, soumettant « *qu'uniquement 9034-7162 Québec inc. est visée par la présente demande introductive d'instance et que Mme Deneault, en sa qualité d'administratrice, ne l'est pas* »¹⁹, ce qui paraît exact selon le libellé des conclusions, qui seront reprises telles quelles dans le dispositif du présent jugement.

¹⁷ *Loi visant à assurer la pérennité du territoire agricole et sa vitalité*, LQ 2025 c. 5, art. 73.

¹⁸ *Commission de la protection du territoire agricole du Québec c. 116394 Canada inc.*, 2025 QCCS 3668; *Commission de protection du territoire agricole du Québec c. Ratté*, 2018 QCCS 2299; *Commission de protection du territoire agricole du Québec c. Dumont*, 2019 QCCS 2076.

¹⁹ Courriel du 1^{er} mai 2026 de Me Marc-André Boulay.

[37] Enfin, il peut toujours y avoir un débat au stade des mesures d'exécution d'un jugement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[38] **ACCUEILLE** la demande;

[39] **HOMOLOGUE** l'ordonnance émise par la Commission de protection du territoire agricole du Québec le 30 avril 2015 portant le numéro de dossier 381061;

[40] **ORDONNE** à 9034-7162 Québec inc. de s'y conformer;

[41] **AUTORISE**, dès maintenant, la demanderesse Commission de protection du territoire agricole du Québec à faire exécuter les travaux de remise en état aux frais de la partie défenderesse 9034-7162 Québec inc. conformément à l'article 86 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;

[42] **AVEC les frais de justice.**

MARK PHILLIPS, J.C.S.

Me Marc-André Boulay
Avocat de la demanderesse
Commission de protection du territoire agricole du Québec

Me Yves Chaîné
Bélanger Sauvé, s.e.n.c.r.l.
Avocats de la défenderesse
9034-7162 Québec inc.

Date d'audience : 29 avril 2026