

BUREAU DES RÉGISSEURS

Régie du bâtiment du Québec

Dossier(s) : 2022-10-001

Licence(s) : S.O.

Date : 23 juin 2022

DEVANT : Me Marc-Antoine Oberson, régisseur

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

REQUÉRANTE

c.

12341867 CANADA INC.

INTIMÉE

DÉCISION

ORDONNANCE DE NON-DIFFUSION ET DE NON-PUBLICATION DU CONTENU DE LA PIÈCE P-6 ET DU TÉMOIGNAGE DE MONSIEUR MINA AYANT TRAIT AU CONTENU DE LA PIÈCE P-6

[1] Le 19 janvier 2022, le Bureau des régisseurs (**Bureau**) convoque l'entreprise 12341867 Canada inc. (**intimée**) à une audience.

[2] Il s'agit de déterminer si une licence d'entrepreneur peut lui être délivrée vu les gestes passés de son dirigeant et répondant, monsieur Ramy Mina.

[3] Un avis d'intention du 11 janvier 2022 provenant de la Direction des affaires juridiques (**Direction**) de la Régie du bâtiment du Québec (**Régie**) est joint à cette convocation.

[4] La Direction s'oppose principalement à la délivrance de la licence en alléguant la cessation d'activités illégitime de l'entreprise Investissement Immobilier Rainmaker inc. (**Rainmaker**) survenue le 4 octobre 2016, alors qu'elle était dirigée par monsieur Mina. Cette fin d'activités a laissé des condamnations civiles et pénales impayées. La Direction reproche également à Rainmaker d'avoir omis de déclarer des informations à la Régie.

[5] Lors de l'audience du 24 mai 2022, la Direction retire formellement le motif ayant trait à l'absence de livres de minutes de l'intimée.

LES FAITS

[6] Monsieur Mina travaille dans l'industrie de la construction depuis 2006.

[7] Il se lance en affaires avec Rainmaker. Au départ, l'entreprise fait de petits chantiers.

[8] Au fil du temps, elle diversifie ses activités et conclut des contrats commerciaux, institutionnels et publics.

[9] Rainmaker se voit attribuer des prix et distinctions en raison de projets plus complexes à réaliser¹.

[10] En 2015, elle soumissionne sur des contrats aux commissions scolaires de Laval (Ste-Dorothée) et Montréal, lesquels lui sont octroyés.

[11] Peu après l'attribution du contrat avec la Commission scolaire de Laval, monsieur Mina reçoit un appel anonyme le menaçant de ne pas soumissionner sur des projets scolaires à Laval.

[12] Il reçoit ensuite une missive alléguant que les soumissions qu'il a déposées à Ste-Dorothée n'étaient pas signées, et donc non conformes. Après vérifications, il s'avère que cette accusation est fautive, les documents ayant tous été dûment signés.

[13] Dès le début des chantiers, l'atmosphère y est délétère. Rainmaker est perçue comme étant indésirable.

[14] En 2015, une plainte au cautionnement entraîne l'intervention de l'assureur Trisura Guarantee Insurance Company (**Trisura**), soit celui ayant émis cette caution. Trisura n'avait pas une grande présence au Québec avant le dossier de Rainmaker. Selon monsieur Mina, l'entreprise voulait s'y faire un nom.

[15] Plutôt que de mandater un entrepreneur licencié, Trisura s'est mis dès l'automne 2015 à contrôler les chantiers de Rainmaker. Elle a d'ailleurs engagé des gestionnaires de projets des États-Unis.

¹ P-1 et P-2.

[16] Des tensions étaient palpables entre Trisura et Rainmaker. Monsieur Mina s'est vu comme étant « *musclé out* » par sa propre caution.

[17] En avril 2016, Trisura s'est mis à percevoir toutes les recettes de Rainmaker. Tous les employés de Rainmaker ont dû être mis à pied.

[18] Rainmaker cesse ses activités en octobre 2016 en raison du non-paiement de la licence.

[19] Lors de l'audience, l'enquêteur Robert Ancil témoigne de sa vaste enquête pour la Direction.

[20] Monsieur Mina demande une licence pour l'intimée. Il désire se tenir loin des contrats publics.

ANALYSE

[21] La Direction requiert notamment la démonstration de la probité de l'intimée et de son dirigeant en vertu de l'article 62.0.1 de la *Loi sur le bâtiment*² (**Loi**) en lien avec les événements passés.

[22] Cette disposition se lit comme suit :

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.*

[...]

[23] Elle fut introduite en 2011 par le projet de loi 35³ afin de lutter contre les pratiques frauduleuses dans l'industrie de la construction. Elle s'inscrit à l'extérieur du droit commun présumant de la bonne foi⁴. Le fardeau de preuve revient ici au demandeur de licence d'établir les trois éléments de probité, de bonnes mœurs et de compétence. À défaut de quoi, la Régie peut refuser la délivrance de la licence. En l'espèce, c'est l'élément de la probité qui est en cause.

[24] La notion de probité n'est pas définie à la Loi. Le Dictionnaire Larousse en ligne la définit comme étant la *Qualité de quelqu'un qui observe parfaitement les règles morales, qui respecte scrupuleusement ses devoirs, les règlements, etc.*⁵.

² RLRQ, c. B-1.1.

³ *Loi visant à prévenir, combattre et sanctionner certaines pratiques frauduleuses dans l'industrie de la construction et apportant d'autres modifications à la Loi sur le bâtiment*, projet de loi n° 35 (sanctionné – 9 décembre 2011), 2^e sess., 39^e légis. (Qc).

⁴ Art. 2805 C.c.Q.

⁵ <https://www.larousse.fr/dictionnaires/>.

[25] Le Bureau réfère au sens donné par le Petit Robert pour cerner cette notion⁶ :

[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.

[Renvois omis]

[26] La probité renvoie au respect des règles, ce qui inclut l'observance des normes juridiques et morales. Le Bureau s'est vu confier un vaste pouvoir discrétionnaire d'intervention lorsque l'intérêt public l'exige. Exerçant ce pouvoir, il doit considérer la protection du public et le maintien de la confiance du public.

a) La cessation d'activités de Rainmaker est-elle pour un motif légitime?

[27] L'article 61 (5°) de la Loi édicte ce qui suit :

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.

[28] La situation en l'espèce est singulière.

[29] Ni les parties, ni le soussigné n'ont répertorié quelque précédent où, comme ici, la caution a saisi les recettes de l'entreprise pour du même souffle gérer les chantiers à sa place.

[30] Dans les faits, Trisura s'est comporté d'une certaine manière comme un maître d'œuvre et un entrepreneur général en gérant et en dirigeant les chantiers.

[31] Suivant le témoignage éloquent de monsieur Mina, Trisura contractait unilatéralement avec divers intervenants provenant souvent de l'extérieur du Québec, pour ensuite lui refiler la facture. S'ensuivirent des procédures judiciaires par lesquelles Trisura demandait plus de quatre millions de dollars à l'entreprise. Malgré toutes les embûches, Rainmaker a pu terminer les travaux sans être payée.

[32] Rainmaker et monsieur Mina, étant financièrement épuisés par les procédures, se sont résignés à conclure une entente avec Trisura.

⁶ *Régie du bâtiment du Québec c. Marvin Baker Enr.*, 2014 CanLII 38448 (QC RBQ), référence à la définition du Petit Robert.

[33] Or, le parachèvement des travaux par un non-entrepreneur est une procédure d'exception dans la Loi. L'article 76 évoque cette faculté, qui est seulement dévolue à un syndic ou un liquidateur :

76. La Régie peut délivrer au syndic de faillite ou au liquidateur une licence, pour au plus 30 jours, qui l'autorise à parachever les travaux visés par cette licence.

[34] Il s'agit là d'une option purement conservatoire pour terminer les travaux d'un titulaire de licence.

[35] Cette possibilité n'est pas un blanc-seing pour s'improviser comme entrepreneur. Elle est d'ailleurs subordonnée à une demande de délivrance de licence par la Régie⁷.

[36] Le Bureau a recueilli le témoignage de madame Céline Marigaux. Elle a une maîtrise en géographie. Après avoir travaillé à l'Agence canadienne de développement international (ACDI), elle a œuvré pour différentes entreprises avant de se joindre à Rainmaker en 2010. Elle travaille désormais au sein d'une entreprise confectionnant des sièges de théâtre.

[37] Travaillant d'abord comme réceptionniste, elle devient rapidement la directrice des opérations et chargée de projet chez Rainmaker, laquelle compte environ 30 employés lors de sa fermeture.

[38] Suivant son témoignage très crédible et non contredit, Rainmaker a toujours honoré ses engagements envers ses créanciers.

[39] Quand Trisura a perçu les recettes auprès des clients de l'entreprise en plus de gérer ses projets, la situation de Rainmaker était sans issue.

[40] Tous les employés ont dû être licenciés à la mi-avril 2016.

[41] D'autres éléments de preuve étayaient cette prétention.

[42] Il appert que Trisura traitait directement avec les créanciers de Rainmaker. Par exemple, Trisura négociait directement avec la Commission de la construction du Québec (**CCQ**) pour régler le dossier à l'insu de l'entreprise⁸.

[43] La fin d'activités de Rainmaker a laissé des jugements pénaux et civils impayés.

[44] Deux jugements civils ont été rendus contre Rainmaker.

[45] D'une part, dans le dossier du fournisseur de matériaux Givesco inc. (**Givesco**), plusieurs factures ont trait aux chantiers problématiques auxquels Trisura est intervenu. Le jugement est pour un montant de 9 335,53 \$ plus frais et intérêts⁹.

⁷ *Syndic de 9202-0924 Québec inc.*, 2022 QCCS 343, par. 39.

⁸ P-8.

⁹ RBQ-7, page 120.

[46] Or, les recherches approfondies de l'enquêteur Anctil ont permis de constater que le solde effectif avec intérêts est plutôt de 7 392,37 \$¹⁰.

[47] Curieusement, un paiement de 727,72 \$ a été fait en octobre 2020, mais monsieur Mina n'a aucune idée d'où vient ce déboursé - qui n'émane pas de lui. Monsieur Mina affirme à l'audience n'avoir jamais su comment les recettes perçues par Trisura ont été dépensées.

[48] Sur ce point, il témoigne que le compte avec Givesco a été ouvert en 2012. Il a toujours été en règle avec le fournisseur avant les événements relatés précédemment.

[49] D'autre part, un autre fournisseur de matériaux, Manugypse inc. (**Manugypse**), a obtenu un jugement contre Rainmaker au montant de 13 048,27 \$ en mars 2017¹¹.

[50] Il s'agit là encore de montants dus à un chantier où Trisura est intervenu, celui des Centres de la jeunesse et de la famille Batshaw. Manugypse a tenté sans succès de faire valoir ses droits hypothécaires auprès du propriétaire des lieux¹².

[51] Il y a eu d'autres jugements pénaux contre Rainmaker. Un de ceux-ci concerne une violation à la *Loi sur la santé et la sécurité du travail*¹³. Monsieur Mina a témoigné n'avoir jamais reçu d'assignation pour la date de cour. L'adresse au dossier de la Cour indique l'ancienne adresse de Rainmaker sur le boulevard Saint-Laurent, alors que le constat d'infraction indique pourtant celle de l'adresse en règle de la rue Chabanel. Il se dit surpris des dossiers, car il a toujours tenu des registres en santé et sécurité au travail et fait une vérification serrée de ce qui se passait sur les chantiers.

[52] Quant aux autres dossiers, il n'a pas pu payer aucune des sommes au Bureau des infractions et amendes en raison de la perception de ses recettes par Trisura.

[53] Selon la Direction, Rainmaker et Mina auraient dû plaider cette situation en cour pénale et civile. Cela aurait sûrement été préférable, mais il est certain que la situation financière de l'entreprise était exsangue.

[54] En somme, la fin d'activités de Rainmaker relève de circonstances inopinées et exceptionnelles desquelles elle n'a pas eu de contrôle.

[55] Ce motif de refus de licence n'est donc pas retenu.

b) Omission par Rainmaker de déclarer à la Régie un changement de la structure des actionnaires

[56] En matière de déclaration de renseignements à la Régie, la Loi édicte ce qui suit :

¹⁰ *Id.*, page 167.

¹¹ RBQ-8, page 179.

¹² *Id.*, page 189.

¹³ RLRQ, c. S-2.1; RBQ-10.

67. *Le titulaire d'une licence doit, dans les 30 jours, informer par écrit la Régie de tout changement à sa structure juridique, notamment en cas de fusion, de vente ou de cession.*

[...]

[57] Il appert que 9270-7900 Québec inc. (**9270**) est intervenue à titre d'actionnaire chez Rainmaker le 26 juin 2015¹⁴. Avant cette date, monsieur Mina détenait toutes les actions de Rainmaker.

[58] 9270 est en fait une société de portefeuille détenue et administrée exclusivement par monsieur Mina¹⁵.

[59] L'administratrice déclarée, madame Josée Lacroix, inscrite pour un mandat d'une journée, était une erreur¹⁶. Monsieur Mina ne la connaît pas.

[60] 9270 a selon lui été impliquée dans Rainmaker en raison de son comptable.

[61] Ce dernier lui a conseillé de transférer ses actions détenues personnellement à sa société de portefeuille.

[62] Or, cet élément n'a jamais été déclaré à la Régie.

[63] Monsieur Mina a admis sa responsabilité.

[64] Ce motif est fondé.

LA LOI PERMET-ELLE LA DÉLIVRANCE D'UNE LICENCE?

[65] Le motif ayant trait à la non-déclaration d'un renseignement à la Régie est objectivement grave.

[66] Cependant, la situation subjective, à savoir que monsieur Mina a été remplacé par sa propre compagnie qu'il détient et gère à 100 %, est un élément atténuant que le Bureau ne peut ignorer.

[67] Par ailleurs, l'entorse à la Loi a été commise il y a près de sept ans.

[68] Ce motif ne peut donc étayer un refus de délivrance de licence.

[69] Monsieur Mina s'est repris en main.

[70] Le témoignage de monsieur Mohsen Bishai, qui a jadis collaboré dans les projets de Rainmaker¹⁷, illustre le sérieux et le dévouement de monsieur Mina pour ses clients.

¹⁴ RBQ-A, page 3; RBQ-3 pages 47 et suivantes.

¹⁵ RBQ-5.

¹⁶ *Id.*, page 101.

¹⁷ P-5 au projet d'église.

[71] Les références de clients¹⁸ lors des activités de Rainmaker démontrent la compétence de monsieur Mina.

[72] La délivrance d'une licence d'entrepreneur en l'espèce est pleinement compatible avec l'intérêt et la confiance du public¹⁹.

[73] Il y sera fait droit.

PAR CES MOTIFS, LE RÉGISSEUR :

PERMET la délivrance d'une licence d'entrepreneur à l'entreprise 12341867 Canada inc.

MAINTIENT l'ordonnance de non-diffusion et de non-publication à l'égard du contenu de la pièce P-6 et du témoignage de monsieur Mina ayant trait à cette pièce.

M^e Marc-Antoine Oberson
Régisseur

M^e Emmanuelle Rochon
RBQ, avocats
Procureurs de la Régie du bâtiment du Québec

M^e Anas Qiabi
Gattuso Bouchard Mazzone Avocats
Procureurs de 12341867 Canada inc

Dates de l'audience : 29 avril et 24 mai 2022

Dossier pris en délibéré le 24 mai 2022

¹⁸ P-4.

¹⁹ *Régie du bâtiment du Québec c. Lévesque*, 2020 CanLII 70590 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Construction MXB inc.*, 2020 CanLII 62869 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. 9342-5171 Québec inc.*, 2017 CanLII 43480 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. 9173-6843 Québec inc. (Entreprises de Gypse Laurier Mainville)*, 2021 CanLII 35388 (QC RBQ).