

BUREAU DES RÉGISSEURS
Régie du bâtiment du Québec

No du dossier : 5728-6064 et 5753-1089
No du rôle : 12.d-C-21
No de la licence : 5728-6064 -01 et 5753-1089-01
Date : 25 mars 2021

DEVANT : Mme Gisèle Pagé, régisseuse

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

REQUÉRANTE

c.

9333-9034 QUÉBEC INC.

et

9361-1606 QUÉBEC INC.

INTIMÉES

DÉCISION

[1] Les entreprises 9333-9034 Québec inc (**9333**) et 9361-1606 Québec Inc (**9361**), ayant pour dirigeant monsieur Benjamin Papineau, sont convoquées à une audience devant être tenue le 25 juin 2020.

[2] Plusieurs demandes de remise ont été accordées dans ce dossier, notamment en raison de la COVID-19. L'audience a eu lieu le 28 octobre 2020.

[3] Les avis de convocation sont accompagnés de deux avis d'intention datés du 2 mars 2020. Ces avis d'intention sont modifiés le 3 septembre 2020.

[4] Par ces avis d'intention, la Direction des affaires juridiques (**Direction**) de la Régie du bâtiment du Québec (**Régie**) demande au Bureau des régisseurs (**Bureau**)

de convoquer 9333 et 9361 et son représentant, puisqu'ils ne satisferaient plus aux exigences de la *Loi sur le bâtiment*¹ (**Loi**), en considérant notamment les faits suivants :

Monsieur Benjamin Papineau était dirigeant des entreprises Groupe VSO Inc., Villas Sud-Ouest Construction Inc. ainsi que Groupe Gapac Inc. dans les 12 mois précédant la cessation de leurs activités soit le 9 novembre 2017 pour Groupe VSO Inc., le 15 décembre 2017 pour Villas Sud-Ouest Construction Inc. et le 9 janvier 2020 pour Groupe Gapac.inc;

Les entreprises Groupe VSO Inc., Villas Sud-Ouest Construction Inc. ainsi que Groupe Gapac Inc. ont cessé leurs activités, laissant des créanciers impayés dont, notamment, la Ville de Montréal pour la somme de 16 147,91 \$ et avec lesquels il n'existe, pour la plupart, aucune entente de paiement.

Dispositions pertinentes de la Loi : articles 70 (2) ET(12) et 61 (5).

[5] Lors de l'audience, 9333, 9361 et monsieur Papineau sont représentés par M^e Saïd Le Ber-Assiani et la Direction est représentée par M^e Emmanuelle Rochon.

LES FAITS

9361

[6] 9361 est immatriculée depuis le 2 juin 2017. Ses secteurs d'activité sont l'achat et le développement d'habitations résidentielles, ainsi que l'exploitation de bâtiments résidentiels et locatifs. L'unique actionnaire est le Groupe VSO inc. (**VSO**) et monsieur Benjamin Papineau en est l'unique administrateur².

[7] L'entreprise est titulaire d'une licence depuis le 3 octobre 2018. Monsieur Papineau en est le répondant³.

[8] En début d'audience, la Direction informe la soussignée que la licence de 9361 est suspendue faute d'avoir fourni le cautionnement requis par la Loi.

[9] Cette licence sera annulée.

Le Groupe VSO inc. (VSO)

[10] VSO est immatriculée depuis le 25 janvier 2010. Ses secteurs d'activités sont la promotion et la construction de maisons individuelles, ainsi que la gestion de construction résidentielle. L'unique actionnaire et administrateur est monsieur

¹ RLRQ, c. B-1.1.

² RBQ-3.

³ RBQ-9.

Benjamin Papineau. L'entreprise a aussi été connue sous le nom de Les Investissements Immobiliers Solidèus inc. du 18 janvier 2010 au 15 juillet 2015⁴.

[11] VSO a été titulaire d'une licence d'entrepreneur général du 8 novembre 2016 au 9 novembre 2017. Cette licence a cessé d'avoir effet puisque les droits et frais exigibles n'ont pas été acquittés pour le maintien de la licence⁵.

[12] Elle a également été titulaire d'une licence⁶ :

- *Du 5 octobre 2012 au 4 novembre 2013, la licence a cessé d'avoir effet, car le chèque pour le maintien des droits et des frais a été retourné par l'institution financière.*
- *Du 29 janvier 2014 au 30 janvier 2016, la licence a cessé d'avoir effet, car les droits et frais exigibles n'ont pas été acquittés pour le maintien de la licence.*

Villas Sud-Ouest Construction inc. (VSOC)

[13] Villas Sud-Ouest Construction inc. (**VSOC**) a été immatriculée le 16 juin 2015. Monsieur Papineau en est l'administrateur, alors que VSO en est l'unique actionnaire⁷.

[14] VSOC a été titulaire d'une licence d'entrepreneur général du 11 décembre 2015 au 15 décembre 2017, jour où elle a cessé d'avoir effet, puisque les droits et frais exigibles à son maintien n'ont pas été acquittés. Monsieur Papineau en était le répondant⁸.

Villas Sud-Ouest Revitalisation inc. (VSOR)

[15] Villas Sud-Ouest Revitalisation inc. (**VSOR**) a été immatriculée le 6 décembre 2013. Monsieur Papineau est administrateur, tandis que VSO est l'unique actionnaire de VSOR⁹.

[16] Ses secteurs d'activité sont la promotion et la construction d'autres types de constructions résidentielles, la promotion et la construction résidentielle et les investissements immobiliers¹⁰.

[17] VSOR a été titulaire d'une licence d'entrepreneur général du 7 janvier 2016 au 10 janvier 2017, jour où elle a cessé d'avoir effet puisque les droits et frais exigibles à son maintien n'ont pas été acquittés. Monsieur Papineau en était le répondant¹¹.

⁴ RBQ-4.

⁵ RBQ-A, page 4.

⁶ *Id.* et RBQ-10.

⁷ RBQ-5.

⁸ RBQ-11.

⁹ RBQ-6.

¹⁰ *Id.*

¹¹ RBQ-12.

9333

[18] 9333 est immatriculée depuis le 14 décembre 2015. Son secteur d'activité est la gestion immobilière résidentielle et commerciale. L'unique actionnaire est VSO. Les administrateurs sont monsieur Benjamin Papineau, depuis le 14 décembre 2015, et monsieur Karim Medjed, du 14 décembre 2015 au 22 décembre 2016¹².

[19] 9333 est titulaire d'une licence d'entrepreneur en construction depuis le 8 novembre 2016. Monsieur Papineau en est le répondant et gestionnaire à temps plein¹³.

Groupe GAPAC inc. (GAPAC)

[20] Groupe GAPAC inc. (**GAPAC**) est immatriculée le 18 janvier 2017 et est titulaire d'une licence depuis le 27 mai 2017. Monsieur Papineau en est le répondant, le dirigeant, l'administrateur et le gestionnaire à temps plein. VSO est actionnaire à 90 % et monsieur Raphael Grandmaître y est déclaré comme actionnaire à 10 %, dirigeant et administrateur¹⁴.

Causes de la cessation des activités de VSO, VSOC, VSOR et GAPAC

[21] Le 7 avril 2017, monsieur Papineau avise la Régie du non-renouvellement des licences et demande la fermeture des dossiers de VSOR et VSOC. La raison indiquée pour les deux fermetures de dossiers est : *Initialement la licence avait été octroyée pour un projet unique, le projet étant terminé et la totalité des unités ont été vendues, l'entreprise cesse ses opérations*¹⁵.

[22] Dans une lettre du 5 septembre 2018, monsieur Papineau confirme à la Régie la cessation des activités pour VSO, VSOR et VSOC. La raison invoquée à ces cessations d'activités est que les projets sont terminés¹⁶.

[23] Le 7 janvier 2020, monsieur Papineau avise la Régie qu'il veut mettre fin à la licence de GAPAC puisque les projets dans lesquels cette entreprise était impliquée sont maintenant terminés. Le 9 janvier 2020, la Régie prend acte de l'abandon de la licence de GAPAC¹⁷.

¹² RBQ-2.

¹³ RBQ-8.

¹⁴ RBQ-A, RBQ-1 et RBQ-7.

¹⁵ RBQ-7, pages 43 et 44.

¹⁶ RBQ-9, page 50.

¹⁷ RBQ-19.

QUESTIONS EN LITIGE

[24] Les comportements de Monsieur Benjamin Papineau rendent-ils le maintien des licences de 9361 et 9333 contraire à l'intérêt public puisqu'il a agi de sorte qu'il ne se mérite plus la confiance du public?

[25] Les cessations des activités de 9361 et 9333 sont-elles dues à des causes légitimes?

[26] La licence de 9361 sera annulée faute d'avoir soumis un cautionnement.

[27] Et celle de 9333 sera suspendue pour une période de 14 jours.

L'ANALYSE ET LES MOTIFS

[28] La Loi vise à assurer la protection du public :

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 :

[...]

2° contrôler la qualification des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires de façon à s'assurer de leur probité, leur compétence et leur solvabilité;

[...]

10° adopter des mesures en vue de responsabiliser davantage les personnes œuvrant dans le milieu de la construction;

[...]

[29] Dans la poursuite de cette mission, la Régie s'assure que le titulaire d'une licence respecte les conditions prévues à la Loi, fournissant en quelque sorte une caution morale de bonnes mœurs, de probité et de compétence à leur égard¹⁸.

[30] Le respect des conditions de délivrance demeure exigé une fois la licence délivrée, une licence pouvant être suspendue ou annulée lorsque les exigences cessent d'être remplies ou lorsque le titulaire agit de telle sorte qu'il ne se mérite plus la confiance du public¹⁹.

¹⁸ *Régie du bâtiment du Québec c. 9205-6720 Québec inc.*, 2015 CanLII 40161 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Construction Pole Inc.*, 2017 CanLII 59686 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Créations Cornici inc.*, 2018 CanLII 2629 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Construction Wapachee inc.*, 2018 CanLII 61800 (QC RBQ).

¹⁹ Art. 70 (2) et 70 (12) de la Loi.

Cessations des activités

[31] VSO a cessé ses activités le 9 novembre 2017, VSOC le 15 décembre 2017 et GAPAC le 9 janvier 2020.

[32] Il a été mis en preuve que monsieur Benjamin Papineau était le dirigeant de ces dernières dans les 12 mois précédant la cessation des activités.

[33] La jurisprudence rappelle le lien étroit qui existe entre le titulaire d'une licence et son répondant et qui implique que les actes de ce dernier peuvent être reprochés au titulaire²⁰.

[34] La question en litige est de déterminer si la fin des activités dans la présente affaire est un motif légitime ou non. Les dispositions pertinentes de la Loi au dossier se lisent comme 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.

[...]

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

[...]

2° ne remplit plus l'une des conditions requises aux articles 58 à 62.0.4 pour obtenir une licence ;

[...]

[35] Dans l'affaire *Québec Fissure P.G. inc. (Re)*²¹, le Bureau définissait comme suit la cause non légitime de fin d'activités :

[69] Normalement, pour qu'une cessation d'activités d'entrepreneur de construction soit jugée illégitime, la cessation des activités doit démontrer que des engagements financiers actuels et futurs, dettes ou encore des jugements demeurent impayés à ce jour, et ce, dans le but d'é luder le paiement de sommes d'argents dues à des tiers.

²⁰ *Sainte-Croix Pétrolier et plus Inc. c. Béliveau*, 2005 CanLII 12471 (QC CS); *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).

²¹ 2011 CanLII 85760 (QC RBQ), par. 69-70.

[70] Pour répondre à cette question, il s'agit de déterminer si des dettes ou des jugements ont été laissés en suspend [sic] lors de la cessation des activités.

[36] Ainsi, la preuve doit démontrer que la cessation des activités résulte du décès de l'un de ses dirigeants, de l'accomplissement de son objet ou pour toute autre cause jugée légitime.

[37] Pour ce faire, la soussignée doit examiner le rôle ainsi que la conduite de 9333 et 9361 et de monsieur Benjamin Papineau dans la cessation des activités de VSO, VSOC et de GAPAC²².

[38] La cause alléguée de la cessation des activités de ces entreprises est la même, soit la fin des projets de construction dans le sud-ouest de l'île de Montréal.

[39] La cessation d'activités pour fin de projet ou fin des activités de construction n'est pas une cause de cessation illégitime. Si tel en était le cas, la Loi interdirait cette forme d'action.

[40] Cependant, utiliser un stratagème pour éluder ses dettes et se disculper de ses responsabilités constitue une cessation illégitime.

[41] En effet, la jurisprudence est constante à l'effet que de laisser des dettes impayées ne constitue pas un motif légitime de cessation²³.

[42] Il reste à examiner si l'ensemble des créanciers a été payé suite à la cessation des activités.

Créanciers impayés

VSO

[43] Une recherche au pluriel civil a permis de constater que sept recours civils ont été intentés contre VSO. Un désistement a été enregistré et un jugement au montant de 5 564,52 \$ a été acquitté²⁴.

[44] Examinons maintenant les cinq autres causes :

- Pro-Expert Coffrage Inc.

[45] Dans un jugement du 16 août 2019 donnant acte à l'acquiescement total à la demande, VSO acquiesce totalement au paiement d'une somme de 8 110,34 \$ et

²² 9181-4293 Québec Inc. (Construction Denco) (Re), 2007 CanLII 60633 (QC RBQ); Régie du bâtiment du Québec c. Habitations Supra inc., 2021 CanLII 9112 (QC RBQ).

²³ Salvas (Re), 2011 CanLII 47436 (QC RBQ); Régie du bâtiment du Québec c. Gestion Robert Cloutier inc., 2015 CanLII 36396 (QC RBQ); 9277-3464 Québec inc. c. Régie du bâtiment du Québec, 2016 CanLII 6476 (QC RBQ); Régie du bâtiment du Québec c. Construction Ékip Itée, 2020 CanLII 22895 (QC RBQ).

²⁴ RBQ-A et RBQ-13.

Groupe GAPAC acquiesce totalement au paiement de 1 780,65 \$ au demandeur Pro-Expert Coffrage inc., et ce, en date du 30 mars 2019²⁵.

[46] Il est produit en preuve qu'une offre de règlement pour un montant de 6 000 \$ a été acceptée afin de régler le litige²⁶.

[47] Le montant total de 6 000 \$ a été payé par chèque et l'engagement de paiement a été respecté²⁷.

[48] Pour la Direction, les chèques postdatés ne peuvent faire preuve d'une entente dans le cadre de ce dossier.

- Ville de Montréal

[49] Un jugement rendu en faveur de la Ville de Montréal au montant de 16 147,91 \$ en date du 1^{er} juin 2020 à l'encontre de VSO, VSOC et 9333²⁸.

[50] Une première tentative de règlement est amorcée avec la Ville de Montréal en septembre 2020. Le remboursement était tributaire de la vente d'une propriété par VSOC.

[51] Cette vente ne s'étant pas concrétisée et le remboursement à la Ville n'ayant pu être effectué, monsieur Papineau propose de conclure une entente de 1 000 \$ par mois s'échelonnant sur 18 mois et débutant le 1^{er} novembre 2020²⁹.

[52] Au moment de l'audience, monsieur Papineau était toujours en attente de recevoir une réponse de la Ville de Montréal concernant cette proposition d'entente.

[53] Cependant, Me Saïd Le Ber-Assiani informe le Bureau qu'une entente a été conclue avec la Ville de Montréal et qu'un premier paiement a été effectué en date du 4 novembre 2020³⁰. La dette totale de 18 000 \$ devra être remboursée à raison de 1 000 \$ par mois durant 18 mois.

[54] Pour la Direction, bien qu'ayant reçu la pièce I-14, cet engagement de produire l'entente avec la Ville de Montréal est inexistant³¹.

- Causes pendantes

[55] Selon le rapport d'enquête, trois autres causes impliquant VSO seraient pendantes devant la Cour supérieure, soit celle de Gestion Capital Dorado inc

²⁵ RBQ-14.

²⁶ I-5.

²⁷ I-11.

²⁸ RBQ-18.

²⁹ I-3.

³⁰ I-14.

³¹ Courriels de Me Rochon du 17 et 18 novembre 2020.

concernant une réclamation de 68 479,31 \$, celle de Mie Ame inc. pour 28 443,70 \$ et celle de monsieur Manaças pour une somme de 12 900 \$³².

VSOC

[56] Une recherche au plume civil a permis de constater que sept recours civils ont été intentés contre VSOC. De ces recours, deux ont fait l'objet d'un règlement total et un autre recours a obtenu une quittance finale de la dette³³.

[57] Une cause est pendante à la Cour supérieure. Location d'outils Brossard inc. réclame à VSOC un montant de 9 334,94 \$³⁴.

[58] Pour le recours concernant monsieur Manaças, un jugement est rendu contre VSOC pour un montant de 12 900 \$ le 28 novembre 2018³⁵.

[59] En date du 15 novembre 2019, monsieur Manaças confirme qu'aucun paiement n'est intervenu pour acquitter cette dette³⁶.

[60] En audience, monsieur Papineau énonce qu'il était à conclure une entente pour le règlement de cette dette et s'engage à produire les documents.

[61] Certains échanges ont cours entre monsieur Papineau et monsieur Manaças, ce dernier se disant prêt à conclure une entente s'échelonnant sur 12 ou 13 mois au montant mensuel de 1 130 \$, devant débuter en novembre 2020 et devant se terminer le 16 novembre 2021. Proposition à laquelle monsieur Papineau acquiesce³⁷.

[62] Le 17 novembre 2020, son procureur, Me Saïd Le Ber-Assiani, informe le Bureau dans un courriel :

[...] nous vous soumettons qu'en date du 4 novembre 2020, M. Benjamin Papineau a conclu une entente avec M. Toby Manaças pour que le paiement soit étalé sur une période de 12 mois plutôt que 15 mois. [...] Nous vous soumettons que ce courriel a été envoyé dès le 4 novembre 2020 et démontre que la défenderesse a pris les mesures afin de conclure une entente avec M. Toby Manaças.

[Mon soulignement]

[63] Selon la Direction, il n'est pas démontré que l'entente a été acceptée par monsieur Manaças et il semble y avoir toujours un litige entre les deux parties concernant l'étalement du paiement sur 12 mois plutôt que 18 mois³⁸.

³² RBQ-A.

³³ RBQ-A et RBQ-17.

³⁴ RBQ-A.

³⁵ RBQ-15.

³⁶ *Id.*

³⁷ I-13.

³⁸ Courriel de Me Rochon du 17 novembre 2020.

[64] Tel que mentionné précédemment, une entente de paiement a aussi été conclue concernant le recours intenté par la Ville de Montréal contre VSO, VSOC et 9333³⁹.

[65] En ce qui concerne le recours de Couverture Rive-Nord, un jugement au montant de 36 413,45 \$ a été rendu contre VSOC en date du 2 avril 2019⁴⁰.

[66] Concernant ce jugement, madame Josyane Bellerive, adjointe administrative chez Couverture Rive-Nord, indique dans un courriel que : *en date du 29 novembre 2019, nous avons reçu de la part de monsieur Benjamin Papineau, un montant de 6000\$, et ce, par virement bancaire. Une entente de paiement est en attente de signature entre les parties*⁴¹.

[67] Dans un courriel du 17 novembre 2020, Me Saïd Le Ber-Assiani, confirme *qu'une entente de paiement a été prise [avec Couverture Rive-Nord] ce qui démontre que la défenderesse à l'intention de régler ce dossier dans les meilleurs délais*⁴².

[68] Pour la Direction, une entente ne correspond pas à un paiement et aucune preuve ne garantit selon elle que le paiement sera effectué⁴³. Ainsi, les documents envoyés sont incomplets et ne respectent pas les engagements qui ont été demandés.

[69] Pour le procureur des entreprises, la Direction *semble plaider une chose et son contraire considérant qu'elle reproche à la défenderesse de ne pas avoir fourni d'entente pour toutes les créances tout en lui reprochant, lorsqu'elle fourni [sic] une entente de ne pas fournir suffisamment de garantie que l'entente sera respectée*⁴⁴.

[70] Monsieur Papineau témoigne avoir rencontré des difficultés et ne tente pas d'éviter de reconnaître ses erreurs. Les créances impayées à l'époque sont dues à l'arrêt de deux chantiers en 2016 et 2017.

[71] Suite à l'arrêt de ces deux chantiers, il témoigne avoir *perdu le contrôle sur les coûts de paiements de ses fournisseurs et a asséché son cash-flow en essayant de payer ses dettes*⁴⁵.

[72] Pour ce qui est de l'abandon de la licence de VSO, il dit avoir suivi l'avis d'un juriste qui lui aurait *dit pas de construction pas de licence*. VSO était en somme qu'une compagnie de gestion de personnel administratif, de marketing et d'immeubles. L'abandon de sa licence n'avait pas pour but d'éluder les dettes encourues.

³⁹ RBQ-18.

⁴⁰ RBQ-16.

⁴¹ *Id.*, page 88.

⁴² I-10.

⁴³ Courriel de la Direction du 17 novembre 2020.

⁴⁴ Courriel du procureur de l'entrepreneur du 17 novembre 2020.

⁴⁵ Témoignage de monsieur Papineau le 28 octobre 2020.

[73] Les raisons sont semblables pour VSOR, qui ne gérait aucun projet de construction.

[74] Monsieur Papineau désire conserver ses licences afin de pouvoir payer les dettes couvertes par des ententes de paiement et témoigne avoir pris des mesures pour éviter la reconduction des mésaventures financières de ses entreprises.

[75] Il est maintenant secondé par un expert-comptable afin de mieux gérer les ressources financières et a diminué le nombre de contrats à être exécuté de façon concomitante.

[76] Monsieur Papineau témoigne de façon crédible à l'audience et a collaboré de façon active afin de répondre aux demandes de la Direction et de la soussignée tout au long de l'instance.

[77] Je conviens de l'argument de Me Saïd Le Ber-Assiani que le fait de fournir les ententes de paiements et d'avoir payé la majorité des créances démontre le sérieux et la proactivité de monsieur Papineau.

[78] Monsieur Papineau a pris l'engagement devant la soussignée de respecter la Loi. Il s'engage aussi à se faire assister par un comptable pour la gestion de son entreprise.

[79] Rien ne me permet de douter de la sincérité et du sérieux de sa démarche.

[80] Le témoignage qu'il a rendu à l'audience était franc et honnête.

Probité

[81] La probité se définit comme le respect et l'observance des règles de la morale sociale et des devoirs imposés par l'honnêteté et la justice⁴⁶.

[82] Elle implique le respect des lois, des jugements rendus et des obligations, ce qui inclut le paiement des sommes qui sont dues à autrui⁴⁷.

[83] Dans le présent cas, monsieur Papineau a entrepris des démarches pour convenir d'ententes visant à rembourser les créanciers. Son désir de bien faire les choses a été démontré.

[84] Cependant, les négociations se sont déroulées de façon tardive et de façon contemporaine à la tenue de l'audience.

[85] Laisser des jugements impayés pendant plusieurs années n'est pas un comportement empreint de probité.

⁴⁶ *Régie du bâtiment du Québec c. Accès-Habitation Top-Niveau inc.*, 2018 Can LII 901 83 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Déneigement Nordique inc.*, 2019 Can LII 98486 (QC RBQ).

⁴⁷ *Id.*

Sanction

[86] Lorsqu'il s'interroge à savoir s'il suspendra ou annulera la licence d'un titulaire à l'égard duquel les reproches sont retenus, le régisseur doit évaluer si les comportements ont été modifiés, si des correctifs ont été apportés et si des dispositifs ont été mis en place afin de s'assurer du respect des obligations prévues à la loi⁴⁸.

[87] Il doit être convaincu que les faits reprochés ne se reproduiront plus.

[88] L'imposition d'une sanction permet d'atteindre les objectifs suivants : la protection du public, la dissuasion de récidiver et servir par l'exemplarité à l'égard des autres entrepreneurs qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables⁴⁹.

[89] En matière de cessations d'activités et de non-paiements des créanciers, le Bureau annule fréquemment la licence de l'entrepreneur fautif⁵⁰.

[90] Cependant, la nature de la présente affaire ne justifie pas l'annulation de la licence de 9333, tel que réclamé par la Direction.

[91] En effet, monsieur Papineau a fait la démonstration qu'il régularise, bien que tardivement, sa situation et celles de ses entreprises.

[92] Une suspension s'impose toutefois, car monsieur Papineau aurait dû agir beaucoup plus rapidement pour conclure des ententes avec les différents créanciers et honorer les jugements rendus à l'encontre de ses entreprises.

[93] N'eût été des ententes conclues et du paiement de certaines créances, la licence aurait été annulée.

[94] La licence de 9333 sera suspendue pour une période de 14 jours.

[95] Rappelons qu'être titulaire d'une licence d'entrepreneur de construction constitue un privilège et non un droit⁵¹.

[96] Concernant ce privilège, la soussignée croit opportun que l'entreprise 9333 fasse l'objet d'un suivi, et ce, pour les deux prochaines années.

[97] Une telle mesure vise à assurer la bonne gestion de 9333 par monsieur Benjamin Papineau et le respect des ententes de paiement prises avec les différents créanciers.

⁴⁸ *Régie du bâtiment du Québec c. Couvreur Louis Blais inc.*, 2017 CanLII 33965 (QC RBQ).

⁴⁹ *Id.*

⁵⁰ *Régie du bâtiment du Québec c. 9397-0135 Québec inc.*, 2021 CanLII 20125 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Coffrage de de Béton Expert inc.*, 2021 CanLII 13988 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Habitation Classique 6 inc.*, 2020 CanLII 8190 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Déneigement Nordique inc.*, 2019 CanLII 98486 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Défi Design inc.*, 2019 CanLII 10126 (QC RBQ).

⁵¹ *6819265 Canada inc. c. Tribunal administratif du travail*, 2016 QCCS 4247.

[98] Ainsi, la demande de suivi est portée à l'attention de la Régie.

[99] Pour ce qui est de 9361, cette licence est suspendue par la Régie depuis plusieurs mois, puisqu'aucun cautionnement n'a été fourni depuis le mois d'août 2020.

[100] La Loi⁵² et le *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires*⁵³ exigent que l'entrepreneur fournisse à la Régie une preuve de cautionnement valide. À défaut, la licence peut être suspendue ou annulée par la Régie.

[101] En l'espèce, il serait contraire à l'intérêt public de maintenir une licence pour laquelle aucun cautionnement n'a été fourni depuis plusieurs mois et qui est suspendue depuis tout ce temps par la Régie.

[102] La licence de 9361 sera donc annulée puisqu'elle ne respecte pas une condition essentielle à la délivrance et au maintien d'une licence.

PAR CES MOTIFS, LA RÉGISSEUSE :

ANNULE la licence d'entreprise 9361-1606 Québec inc.; et,

SUSPEND la licence d'entreprise 9333-9034 Québec inc. pour une durée de 14 jours à partir du 3 mai 2021.

Mme Gisèle Pagé
Régisseuse

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

M^e Saïd Le Ber-Assiani
Procureurs de 9333-9034 Québec inc. et de 9361-1606 Québec inc.

Date de l'audience : 28 octobre 2020

Le dossier a été pris en délibéré le 18 novembre 2020.

⁵² Articles 58 (7), 60 (5), 70 (8) et 84 de la Loi.

⁵³ RLRQ, c. B-1.1, r. 9, art. 25 et suivants.