

BUREAU DES RÉGISSEURS

Régie du bâtiment du Québec

Dossier(s) : 2022-20-060

Licence(s) : 5782-2173-01

Date : 19 septembre 2022

DEVANT : Me Marc-Antoine Oberson, régisseur

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

REQUÉRANTE

c.

9409-8415 QUÉBEC INC. (F.A.S.R.S. SJ CONSTRUCTION)

INTIMÉE

DÉCISION

[1] Le Bureau des régisseurs (**Bureau**) convoque l'entreprise 9409-8415 Québec inc., faisant affaire sous la raison sociale SJ Construction (**SJ**), à une audience virtuelle à être tenue le 23 août 2022.

[2] SJ détient une licence d'entrepreneur.

[3] Monsieur Sacha Drouin est son dirigeant et répondant. Il représente l'entreprise devant le Bureau.

[4] Par un avis d'intention du 21 juin 2022, la Direction des affaires juridiques (**Direction**) de la Régie du bâtiment du Québec (**Régie**) s'oppose au maintien de la licence de SJ.

[5] Principalement, elle reproche à monsieur Drouin d'avoir été le dirigeant de l'entreprise 9147-0781 Québec inc. (9147), faisant affaire sous le nom Chalet du Parc des Iles¹, lors de la faillite de celle-ci, survenue le 1^{er} octobre 2021, soit depuis moins de 3 ans.

[6] Elle reproche à cette même entreprise d'avoir été trouvée coupable d'avoir fait des travaux sans licence alors qu'elle était dirigée par monsieur Drouin.

LES FAITS

[7] Monsieur Drouin achète de son grand-père l'entreprise 9147 vers 2004. Au départ, l'entreprise exploite un terrain occupé par des véhicules récréatifs.

[8] En 2007, 9147 contracte avec Habitaflex, une filiale de Maisons Laprise inc., afin d'installer des « chalets dépliés » sur le terrain. L'installation se fait en quelques heures². 9147 est distributeur pour Habitaflex jusqu'en 2014³.

[9] Avec les années, l'intérêt des clients de 9147 pour des chalets plus raffinés augmente⁴.

[10] En 2013, 9147 contracte avec Habitaflex pour l'installation de chalets préfabriqués et de l'infrastructure sur le terrain. Il vend ensuite aux particuliers les parcelles du terrain sur lesquelles les chalets sont installés.

[11] En 2018, l'usine d'Habitaflex prend feu⁵. L'entreprise ferme ses portes et n'honore pas les garanties sur les chalets construits.

[12] Le prix des matériaux augmente beaucoup en 2019. Du même souffle, le nouveau fournisseur de chalets de 9147 est beaucoup plus onéreux. 9147 ne vend que deux terrains en 2019⁶.

[13] La pandémie de 2020 freine les travaux. 9147 a sept terrains avec des égouts, aqueducs et routes pour accueillir des chalets, lesquels n'arrivent pas. Les plans de financement sont arrêtés.

[14] Monsieur Drouin est contraint de vendre les sept terrains de 9147 à un prix dérisoire. Il engloutit l'héritage de 100 000 \$ de son père pour renflouer l'entreprise⁷.

¹ RBQ-3, p. 14.

² PJ-1, p. 1 (17 août 2022).

³ RBQ-8, p. 48.

⁴ PJ-1, p. 1 (17 août 2022).

⁵ RBQ-8, p. 48.

⁶ PJ-1, p. 3 (17 août 2022).

⁷ RBQ-8, p. 48 et 49.

[15] Durant cette période, 9147 a des démêlés avec deux municipalités sur la réglementation. Il appert que 9147 est située dans deux villes contiguës, de sorte que monsieur Drouin investit beaucoup de temps pour négocier et se conformer aux exigences des deux villes.

[16] 9147 contrevient à la *Loi sur le bâtiment*⁸ (**Loi**) en agissant comme entrepreneur entre 2012 et 2014. En effet, 9147 n'a jamais détenu de licence d'entrepreneur de construction.

[17] Elle est sanctionnée au pénal en 2018 pour ces infractions⁹. Une entente de paiement est prise pour ces amendes, mais n'est pas honorée en totalité en raison de la faillite de 9147 en 2021.

[18] Vu cette situation, monsieur Drouin décide d'obtenir une licence d'entrepreneur pour l'entreprise SJ, afin d'œuvrer en rénovation¹⁰. Elle obtient une licence en 2020¹¹.

[19] 9147 déclare faillite le 1^{er} octobre 2021¹².

[20] Monsieur Drouin est accrédité à la Commission de la construction du Québec (**CCQ**) en juillet 2022 comme compagnon charpentier-menuisier¹³.

[21] La preuve est constituée des pièces de la Direction et de SJ. Monsieur Drouin témoigne pour l'entreprise.

ANALYSE

1) Faillite de 9147

[22] La disposition pertinente de la Loi en matière de faillite se lit comme suit :

61. *La Régie peut refuser de délivrer une licence à une société ou personne morale lorsqu'un de ses dirigeants:*

1° a été dirigeant d'une société ou personne morale dans les 12 mois précédant la faillite de celle-ci survenue depuis moins de trois ans;

[...]

[23] Il s'agit d'un pouvoir discrétionnaire de délivrance dévolu au Bureau en présence d'une faillite impliquant le dirigeant de la personne morale. Le titulaire

⁸ RLRQ, c. B-1.1.

⁹ RBQ-4.

¹⁰ RBQ-1, p. 5.

¹¹ RBQ-2.

¹² RBQ-5.

¹³ PJ-6 a) (25 août 2022).

d'une licence est aussi soumis au même examen, car les conditions de délivrance doivent être maintenues en tout temps¹⁴.

[24] Le Bureau doit déterminer¹⁵ :

- A) Les circonstances ayant mené à la faillite;
- B) Le contrôle exercé par le dirigeant sur les éléments déclencheurs de l'état d'insolvabilité;
- C) Les démarches et interventions réalisées par le dirigeant pour tenter d'éviter la faillite.

[25] Ce fardeau de persuasion appartient au demandeur ou au titulaire de licence.

[26] Il doit démontrer que la faillite ne résulte pas d'une série de mauvaises décisions du dirigeant, mais qu'elle est plutôt attribuable à des circonstances externes, plus ou moins sous son contrôle¹⁶. À défaut de cette démonstration, la discrétion du Bureau ne peut s'exercer et l'interdiction d'une licence pour trois ans suivant la faillite prévaut.

[27] Le simple fait de démontrer la correction d'erreurs passées ne suffit pas pour permettre la délivrance ou le maintien d'une licence¹⁷.

A) Circonstances de la faillite

[28] Les causes de la faillite sont principalement dues, selon monsieur Drouin, à la fermeture de son fournisseur de chalets et à la pandémie.

[29] Après la fermeture d'Habitaflex, 9147 se trouve un nouveau fournisseur. Les chalets de celui-ci sont similaires à ceux d'Habitaflex, mais coûtent près du double.

[30] Plusieurs unités n'ont pas pu être livrées aux clients potentiels.

[31] Du même souffle, 9147 a indemnisé, à titre de vendeur, divers clients ayant souffert de vices cachés avec les maisons d'Habitaflex¹⁸. Il n'a jamais pu se retourner contre ce fabricant qui a fermé ses portes.

¹⁴ Article 70 (2) de la Loi; *Régie du bâtiment du Québec c. Leguë Lachance inc.*, 2018 CanLII 37148 (QC RBQ).

¹⁵ *Régie du bâtiment du Québec c. Sylvain Marchand*, 2014 CanLII 23867 (QC RBQ).

¹⁶ *9184-7236 Québec inc. (Re)*, 2011 CanLII 17040 (QC RBQ).

¹⁷ *Régie du bâtiment du Québec c. Trecco Services inc.*, 2014 CanLII 41173 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. 9292-5080 Québec inc.*, 2014 CanLII 69125 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Construction S. Brien inc.*, 2018 CanLII 65286 (QC RBQ).

¹⁸ RBQ-8, p. 48.

[32] La pandémie a nui aux finances de 9147, ce qui est d'ailleurs corroboré par les documents de Desjardins¹⁹.

[33] La vente des terrains de 9147 signe en quelque sorte la fin de l'entreprise qui n'a alors plus d'actifs.

B) Contrôle de monsieur Drouin

[34] Il est admis que monsieur Drouin était en tout temps le seul dirigeant de l'entreprise faillie²⁰.

C) Démarches pour éviter la faillite

[35] Monsieur Drouin témoigne avoir travaillé 80 heures par semaine pour sauver 9147 de la faillite. Il a même fait lui-même le travail de terrassement.

[36] Les terrains de 9147 sont liquidés durant la pandémie²¹.

[37] Durant cette période, il met également tout l'héritage familial dans l'entreprise pour payer ses créanciers, incluant Desjardins²², les acheteurs de maisons et les fournisseurs.

[38] Bien que monsieur Drouin soit mécontent de la fermeture d'Habitaflex, il s'est toujours occupé des réclamations pour vices cachés des clients. Il appert à cet effet que chacune de ces réclamations a été honorée²³. On ne peut donc pas parler d'un individu qui s'esquive de ses obligations.

[39] Vu les remarques précitées, le Bureau conclut que la faillite est due à des circonstances externes hors du contrôle du dirigeant. De plus, ce dernier a tout fait pour sauver l'entreprise de la faillite.

[40] Ce motif n'est pas retenu.

2) 9147 a effectué du travail sans licence

[41] Monsieur Drouin a dirigé l'entreprise 9147.

¹⁹ PJ-3 (25 août 2022).

²⁰ RBQ-3, p. 12 et 13.

²¹ PJ-4 (25 août 2022).

²² PJ-5 et PJ-5 b) (25 août 2022).

²³ Le bilan de faillite est d'ailleurs vierge de réclamations de clients (RBQ-5).

[42] Elle a été reconnue coupable en 2018 de trois infractions à l'article 46 de la Loi²⁴.

[43] Cette disposition se lit comme suit :

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.

[...]

[44] Les amendes imposées sont respectivement de 30 843 \$, de 31 444 \$ et de 31 740 \$²⁵.

[45] Ces infractions se sont produites en octobre 2012, en avril 2013 et en mars 2014²⁶.

[46] 9147 prend une entente de paiement pour ces amendes, mais vu son insolvabilité, elle n'est pas honorée en totalité.

[47] Le Bureau retient ce motif.

SANCTION

[48] Une sanction doit assurer la protection du public, la dissuasion de récidiver et servir d'exemplarité à l'égard des autres entrepreneurs qui pourraient être tentés de poser des gestes semblables²⁷.

[49] Le Bureau veille à ce que les titulaires de licence respectent la Loi et que les sanctions imposées aient pour but non seulement de prévenir la récurrence, mais également de constituer un moyen de dissuasion. Les articles 110 et 111 (1^o) de la Loi édictent que la Régie a pour mission de surveiller, vérifier et contrôler son application en vue d'assurer la protection du public.

[50] La Cour d'appel trace une analogie entre le fait de régir l'émission et le maintien d'une licence d'entrepreneur et le fait pour un professionnel de détenir un permis²⁸ :

[63] L'obligation de détenir une licence pour pouvoir exercer les fonctions d'entrepreneur est centrale au régime mis en place. Cette licence est l'équivalent du permis d'exercice pour un professionnel et constitue, pour le public, le gage que celui qui la détient possède les qualifications requises pour exercer les fonctions d'entrepreneur, qu'il est honnête et solvable. La Régie ne doit en effet

²⁴ RBQ-4.

²⁵ *Id.*

²⁶ *Id.*

²⁷ *Régie du bâtiment du Québec c. Peinture ELA inc.*, 2020 CanLII 18920 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Couvreur Louis Blais inc.*, 2017 CanLII 33965 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Construction et rénovation Innovex inc.*, 2020 CanLII 63271 (QC RBQ).

²⁸ *Bédard c. Directeur des poursuites criminelles et pénales*, 2021 QCCA 377 (CanLII).

délivrer une telle licence qu'après avoir vérifié la compétence et la probité de la personne qui la demande et avoir obtenu l'assurance qu'elle est financièrement en mesure d'assumer ses responsabilités.

[64] Cette obligation est ainsi un des principaux moyens utilisés par le législateur pour « policer » l'industrie de la construction et protéger le public puisque, pour l'obtenir, la personne qui la demande doit démontrer à la Régie qu'elle satisfait aux nombreuses conditions prévues dans la Loi et aux règlements.

[65] À titre d'exemples, la personne physique qui demande une licence d'entrepreneur doit démontrer qu'elle possède les connaissances ou l'expérience pertinente dans la gestion d'une entreprise de construction et dans l'exécution de travaux de construction pour se valoir la confiance du public, établir sa solvabilité, détenir une assurance responsabilité conforme aux exigences, avoir fourni, le cas échéant, le cautionnement requis, avoir adhéré lorsque requis à un plan de garantie et ne pas avoir été déclarée coupable, dans les cinq ans précédant la demande, d'une infraction à une loi fiscale ou d'un acte criminel relié aux activités qu'elle entend exercer ainsi que de diverses autres infractions identifiées.

[66] La Régie peut également, en tout temps et en certaines circonstances, suspendre ou annuler la licence d'un titulaire.

[67] Ainsi, l'exigence de détenir une licence est ce qui permet à la Régie de contrôler la « qualité » de ceux et celles qui offrent des services d'entrepreneur au public. Elle exerce ce contrôle d'abord au moment de délivrer la licence et ensuite, en faisant le suivi de ceux qui en sont titulaires pour s'assurer qu'ils respectent leurs engagements et exécutent l'ensemble de leurs obligations. Ce contrôle par la Régie est essentiel au bon fonctionnement du régime mis en place par le législateur, lequel, je le rappelle, vise essentiellement à protéger le public.

[Références omises]

[51] La mission du Bureau est de protéger le public, non pas les entrepreneurs.

[52] Le fardeau incombe au demandeur ainsi qu'au titulaire d'une licence d'établir sa probité. La notion de probité a été codifiée à l'article 62.0.1 de la Loi. Cette disposition va au-delà du droit commun présument de la bonne foi²⁹ en exigeant la démonstration, tant par les dirigeants que par l'entreprise, de leur probité, leurs bonnes mœurs et de leur compétence.

[53] La notion de probité n'est pas définie par 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.³⁰ ».

²⁹ Article 2805 C.c.Q.

³⁰ LAROUSSE. (s.d). Probité. Dans dictionnaire en ligne. Consulté le 23 août 2022 sur <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/probit%C3%A9/64042>.

[54] Ce principe 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 public³¹.

[55] La Direction demande l'annulation de la licence de SJ. D'emblée, le motif de faillite n'est pas retenu.

[56] Il demeure le motif de travail sans licence par 9147, alors qu'elle était dirigée par monsieur Drouin. Cette infraction à la Loi est très grave. Elle va au cœur de la probité.

[57] Il va de soi que si ces violations avaient été commises de manière contemporaine, l'annulation de la licence serait l'avenue à privilégier. Dans l'affaire *Ozuna*³², le Tribunal administratif du travail confirme la décision du Bureau d'annuler la licence de l'entrepreneur, car il avait effectué divers travaux sans licence moins de trois ans avant la décision du Bureau :

[64] La Régie soumet la décision Mealing c. Régie du bâtiment du Québec, dans laquelle on considère l'exécution de travaux sans licence comme un des éléments qui militent pour le refus de délivrer une licence. On notera que ces travaux faits par l'intermédiaire d'une compagnie et personnellement se sont échelonnés sur plusieurs années. Le demandeur de licence s'acharnait aussi à prétendre que les travaux qu'il réalisait ne nécessitaient pas de licence.

[65] Le Tribunal constate que la réalisation de travaux sans licence a été considérée dans le cadre de refus de délivrer une licence et d'annulation de licences, et ce, dans plusieurs dossiers, notamment : Régie du bâtiment du Québec c. Les Constructions Gabriel inc., 2015 CanLII 74984 (QC RBQ), Régie du bâtiment du Québec c. 9200-5370 Québec inc., 2016 CanLII 26010 (QC RBQ), Régie du bâtiment du Québec c. 9315-0225 Québec inc., 2016 CanLII 1889 (QC RBQ), Régie du bâtiment du Québec c. Construction 73 inc., 2018 CanLII 65284 (QC RBQ) et Régie du bâtiment du Québec c. 9298-4640 Québec inc., 2015 CanLII 65228 (QC RBQ).

[Référence omise]

[58] Or, les événements en cause se sont produits il y a près de dix ans. La faillite de 9147 a empêché que la dette à l'État soit payée.

[59] Il n'y a eu aucune entorse aux lois par monsieur Drouin ou ses entreprises depuis ces événements.

[60] Il a témoigné franchement. Il n'a jamais minimisé ses torts. Le risque de récurrence est très faible.

³¹ Article 70 (12) de la Loi.

³² *Ozuna Encarnacion c. Régie du bâtiment du Québec*, 2019 QCTAT 925 (CanLII).

[61] Dans une récente décision, la Cour d'appel indique que l'objectif de dissuasion doit être pondéré pour éviter des sanctions disproportionnées³³ :

[73] *À cet égard, la Cour avait déjà retenu cet enseignement dans l'arrêt Parent, même s'il fallait porter une attention particulière aux objectifs de dénonciation et de dissuasion pour le type d'infractions commises par l'appelant :*

[55] *Cela n'exclut pas nécessairement l'application des autres principes relatifs au prononcé d'une peine juste et appropriée aux circonstances de l'affaire et à la responsabilité morale du délinquant. Il serait en fait inique d'imposer une peine qui serait hors de proportion à la seule fin de dissuader nos concitoyens de désobéir à la loi.*

[74] *Une peine excessive ne saurait être justifiée en raison du besoin distinct de dissuasion spécifique. Comme l'explique le juge en chef Wagner dans l'arrêt Bissonnette : « [l]a peine doit être suffisamment sévère pour dénoncer l'infraction, sans excéder "ce qui est juste et approprié compte tenu de la culpabilité morale du délinquant et de la gravité de l'infraction" ».*

[Références omises]

[62] Dans ces circonstances, une suspension est appropriée. Vu les éléments précités, une suspension de licence pour 30 jours est juste. Elle assure la protection du public tout en étant dissuasive.

[63] L'entreprise a peu d'activités présentement, mais elle doit amorcer un projet de conversion de maisons en duplex en octobre 2022. Ce projet durera de cinq à six mois.

[64] La suspension de la licence peut certes causer certains délais et inconvénients, mais c'est dans son essence même; à défaut de quoi elle n'aurait aucun effet³⁴. En l'espèce, la gravité des infractions prime sur les importunités que la suspension occasionnera.

[65] Vu les circonstances particulières précitées, il est approprié que la suspension débute sans délai.

PAR CES MOTIFS, LE RÉGISSEUR :

SUSPEND la licence d'entrepreneur de construction de l'entreprise 9409-8415 Québec inc. (f.a.s.r.s. SJ Construction) pour 30 jours à partir du 22 septembre 2022.

³³ *Bachou c. R.*, 2022 QCCA 1145 (CanLII).

³⁴ *3087-9894 Québec inc. c. Régie du bâtiment du Québec*, 2022 QCTAT 3642 (CanLII), par. 223 et ss.

M^e Marc-Antoine Oberson
Régisseur

Esther Bertrand, stagiaire en droit, et M^e Maryse Méthot
RBQ, avocats
Procureurs de la Régie du bâtiment du Québec

Monsieur Sacha Drouin
Pour l'entreprise 9409-8415 Québec inc. (f.a.s.r.s. SJ Construction)

Date de l'audience : 23 août 2022

Dossier pris en délibéré le 26 août 2022