

**BUREAU DES RÉGISSEURS**  
Régie du bâtiment du Québec

Dossier(s) : 2023-20-088

Licence(s) : 5653-7640-01

Date : 26 juillet 2024

---

**DEVANT : Me Gilles Mignault, régisseur**

---

**RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC**

REQUÉRANTE

c.

**GESTION IMMOBILIÈRE FRANÇOIS BÉLANGER INC.**

INTIMÉE

---

**DÉCISION**

---

[1] Le 8 septembre 2023, le Bureau des régisseurs (**Bureau**) convoque l'entreprise Gestion Immobilière François Bélanger inc. (**Gestion Immobilière**) à une audience.

[2] Un avis d'intention, daté du 22 août 2023 et rédigé par la Direction des affaires juridiques (**Direction**) de la Régie du bâtiment du Québec (**Régie**), est joint à cette convocation.

[3] La Direction reproche à Gestion Immobilière de ne pas satisfaire aux exigences de la *Loi sur le bâtiment*<sup>1</sup> (**Loi**) aux motifs, notamment, que celle-ci a été reconnue coupable de plusieurs infractions à la *Loi sur la santé et la sécurité du travail*<sup>2</sup> (**LSST**), à la *Loi sur les relations du travail*, la formation professionnelle et la gestion de la

---

<sup>1</sup> RLRQ, c. B-1.1.

<sup>2</sup> RLRQ, c. S-2.1.

*main-d'œuvre dans l'industrie de la construction*<sup>3</sup> (**Loi R-20**) et, à certains règlements municipaux.

[4] Elle reproche également à Gestion Immobilière et à son dirigeant, monsieur François Bélanger (**Bélanger**), de ne pas être de bonnes mœurs et de ne pas pouvoir exercer avec compétence et probité les activités d'entrepreneur.

[5] En conséquence, la Direction demande au Bureau de suspendre ou d'annuler la licence de l'entreprise.

## **LE CONTEXTE**

[6] Gestion Immobilière est immatriculée le 19 novembre 2008. Elle déclare au Registraire des entreprises du Québec effectuer de la gestion de portefeuille (holding). Son premier actionnaire est Bélanger, qui est également président et secrétaire, et son second actionnaire est la Fiducie familiale François Bélanger 2020<sup>4</sup>.

[7] Le 14 août 2012, la Régie lui délivre une licence. Bélanger en est l'unique répondant<sup>5</sup>.

[8] En 2017 et en 2023, Gestion Immobilière plaide coupable à huit contraventions aux dispositions de l'article 236 de la LSST<sup>6</sup>.

[9] De 2014 à 2022, Gestion Immobilière plaide coupable à 23 contraventions à différentes dispositions de la Loi R-20<sup>7</sup>.

[10] D'abondant, Gestion Immobilière plaide coupable à plusieurs contraventions à des règlements municipaux<sup>8</sup>.

## **LA PREUVE**

### **Section 1 : la preuve de la Direction**

#### **A) Le témoignage de monsieur Patrick Bouchard-Laurendeau**

[11] Au soutien de ses prétentions, la Direction fait entendre monsieur Patrick Bouchard-Laurendeau (**Bouchard-Laurendeau**), technicien du bâtiment et de la salubrité à l'emploi de la Ville de Québec.

---

<sup>3</sup> RLRQ, c. R-20.

<sup>4</sup> RBQ-1, p. 13 et ss.

<sup>5</sup> RBQ-2.

<sup>6</sup> ANNEXE 1 de la décision.

<sup>7</sup> ANNEXE 2 de la décision.

<sup>8</sup> ANNEXE 3 de la décision.

## 1. Dossier du 18, rue Demers à Québec

[12] Le 26 avril 2019, un locataire dépose une plainte, à la ville de Québec, contre l'intimée qui effectue des travaux sans permis au 18, rue Demers.

[13] Avant de se rendre sur les lieux, Bouchard-Laurendeau vérifie si la Ville a émis des permis concernant cet endroit.

[14] Il n'en trouve qu'un seul portant sur les « Portes et Fenêtres ».

[15] Le 30 avril 2019, il se rend sur les lieux et y rencontre un contremaître, monsieur Leclerc (**Leclerc**). D'importants travaux sont en train d'être effectués à l'intérieur de cet immeuble.

[16] Des divisions ont été retirées et sont en voie d'être reconstruites.

[17] Il y retourne le 1<sup>er</sup> mai 2019, accompagné d'un collègue. Leclerc n'y est pas.

[18] Il émet un avis d'infraction.

[19] Dans les jours qui suivent, une rencontre est planifiée avec Bélanger et Leclerc pour le 15 mai 2019.

[20] La veille de cette rencontre, Bélanger l'informe par téléphone qu'il ne souhaite plus tenir cette dernière à la date convenue, mais qu'il préfère qu'elle ait lieu à la fin des travaux.

[21] Bouchard-Laurendeau refuse cette proposition de report. Il rappelle qu'il se rendra sur les lieux le 15 mai 2019 et qu'il sera accompagné de représentants du Service de protection contre l'incendie de la Ville de Québec.

[22] Le 15 mai 2019, il se présente sur les lieux, il n'y a personne et le chantier est fermé.

[23] Une quinzaine de minutes plus tard, il quitte les lieux et émet un constat d'infraction<sup>9</sup>.

[24] Le 4 septembre 2019, Gestion Immobilière reconnaît sa culpabilité et est condamnée à payer une amende de 2 000 \$<sup>10</sup>.

[25] Le 17 mai 2019, la Ville reçoit de l'intimée une demande de permis.

[26] Le 21 mai 2019, Bouchard-Laurendeau retourne sur les lieux et y rencontre Leclerc. Il constate de nouveau que des travaux s'effectuent sans permis.

---

<sup>9</sup> RBQ-6, p. 293

<sup>10</sup> RBQ-6, p. 253.

[27] Leclerc ne lui permet pas de prendre des photos.

[28] Le 23 mai 2019, il y retourne, accompagné d'un collègue. Il prend des photos et émet un nouveau constat d'infraction<sup>11</sup>.

[29] Le 4 septembre 2019, Gestion Immobilière reconnaît sa culpabilité et elle est condamnée à payer une amende de 2 000 \$<sup>12</sup>.

## 2. Dossier du 254-258, rue St-Jean à Québec

[30] Le 12 novembre 2019, Bouchard-Laurendeau se rend au 254-258, rue St-Jean à Québec, et il émet un constat d'infraction reprochant à l'intimée d'avoir exercé, permis ou toléré un établissement d'hébergement touristique général dans une zone non autorisée (autrement dit un Airbnb)<sup>13</sup>.

[31] Cet immeuble date des années 50 et comprend 18 logements meublés.

[32] Un seul locataire y habite.

[33] Un employé de l'intimée dit à Bouchard-Laurendeau que les logements sont loués au mois.

[34] L'examen des annonces publiées dans les journaux offrant la location de logements de type Airbnb l'amène à conclure que 11 de ces logements correspondent à ces annonces.

[35] D'autres constats d'infraction sont émis<sup>14</sup>

## **B) La preuve documentaire**

### 1. Contravention à l'article 185 de la LSST

[36] La Direction met en preuve que l'intimée a contrevenu à l'article 185 de la LSST :

*Le ou vers le 17 décembre 2015, au 117-125 rue Ste-Anne à Québec, a contrevenu à l'article 185 de la Loi sur la santé et la sécurité du travail (RLRQ, chapitre S-2.1), en n'obéissant pas à un ordre d'un inspecteur dans l'exercice de ses fonctions en poursuivant les travaux suspendus et en tentant de tromper un inspecteur dans l'exercice de ses fonctions par des réticences ou par des déclarations fausses ou mensongères, commettant ainsi une infraction à l'article 236 de cette loi<sup>15</sup>. (dossier 200-63-004348-169)*

[Soulignements ajoutés]

---

<sup>11</sup> RBQ-6, p. 292.

<sup>12</sup> RBQ-6, p. 251 et ss.

<sup>13</sup> RBQ-6, p. 261 et ss; p. 294.

<sup>14</sup> RBQ-6, p. 263 et ss.

<sup>15</sup> RBQ-4, p. 95.

[37] L'article 185 de la LSST se lit comme suit :

*185. Il est interdit d'entraver un inspecteur dans l'exercice de ses fonctions, de le tromper ou de tenter de le tromper par des réticences ou par des déclarations fausses ou mensongères, de refuser de lui déclarer ses nom et adresse ou de négliger d'obéir à un ordre qu'il peut donner en vertu de la présente loi ou des règlements.*

[38] Ce constat d'infraction est émis à la suite de l'intervention de l'inspecteur, monsieur Simon Pelletier, le 17 décembre 2015<sup>16</sup>.

[39] Dans son rapport d'intervention, il écrit :

*Après avoir expliqué à M. Bélanger, la notion d'entrave à un inspecteur (art. 185 de la LSST), M. Bélanger nous informe qu'il a payé plusieurs travailleurs à l'emploi de Gestion Immobilière François Bélanger inc. pour cureté plusieurs appartements de l'ensemble du bâtiment incluant les appartements de la section le Colombien. M. Bélanger nous informe avoir dit à ces travailleurs que c'est du risque faible et les travailleurs portaient un masque en papier de type 3M. Les travailleurs n'ont pas eu de test d'ajustement (fit test). Les travailleurs n'ont pas utilisé de mesure supplémentaire de protection (tyvek, enceinte étanche, sas, eau, filtre Hepa, ventilation...). M. Bélanger nous informe que c'est de sa faute. Il n'a pas peur de l'amiante et il s'est fait dire que ça se passe comme ça pour l'amiante et la CSST. Les travailleurs font ça en cachette et la CSST ne les « pogne » pas. La facturation des conteneurs démontre que 8 conteneurs de 40 verges ont été livrés sur le chantier entre l'arrêt des travaux du 26 novembre et l'intervention du 17 décembre alors que les travaux de démolition sont interdits<sup>17</sup>.*

[Reproduit tel quel]

[40] La suspension des travaux<sup>18</sup> avait été ordonnée pour les motifs suivants :

- *L'ordre initial de suspension des travaux n'a pas été respecté (RAP1018520).*
- *Des travaux de démolition ont été faits dans plusieurs appartements.*
- *Ces matériaux contiennent de l'amiante.*
- *Le niveau de risque varie de faible à élevé selon les appartements.*
- *Aucune mesure de contrôle des poussières d'amiante n'a été utilisée.*

[41] Le 16 mai 2017, Gestion Immobilière plaide coupable à cette infraction et elle est condamnée à payer une amende de 2 580 \$<sup>19</sup>.

---

<sup>16</sup> RBQ-5, p. 192 et ss.

<sup>17</sup> RBQ-5, p. 195.

<sup>18</sup> RBQ-5, p. 197.

<sup>19</sup> RBQ-3, p. 40.

## 2. Contravention à l'article 189 de la LSST

[42] La Direction reproche aussi à l'intimée d'avoir contrevenu à l'article 189 de la LSST.

[43] Le 1<sup>er</sup> février 2016, la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (**CNESST**) émet un constat d'infraction à l'endroit de Gestion Immobilière lui reprochant<sup>20</sup> :

*Le ou vers le 17 décembre 2015, au 117-125 rue Ste-Anne à Québec, a contrevenu à l'article 189 de la Loi sur la santé et la sécurité du travail (RLRQ, chapitre S-2.1), les travaux ayant été repris avant que l'inspecteur ne l'ait autorisé, malgré l'ordre contenu dans le rapport no. RAP1018620, commettant ainsi une infraction à l'article 236 de cette loi. (dossier 200-63-004347-161)*

[Soulignements ajoutés]

[44] Ce rapport RAP10118620 est daté du 30 novembre 2015 et suit une intervention de l'inspecteur Pelletier faite le 26 novembre 2015<sup>21</sup>.

[45] L'article 189 de cette loi se lit comme suit :

**189.** *Les travaux ne peuvent reprendre ou le lieu de travail être réouvert avant que l'inspecteur ne l'ait autorisé.*

[...]

[46] La suspension des travaux avait été ordonnée par l'inspecteur pour les motifs suivants<sup>22</sup> :

- *Des matériaux contenant de l'amiante sont présents sur les lieux de travail;*
- *Les matériaux sont dans un état friable;*
- *Des travailleurs œuvrent sur le chantier;*
- *Un travailleur est affecté à démolir des matériaux contenant de l'amiante;*
- *Le travailleur qui démolit le matériel contenant de l'amiante circule sur le chantier, incluant la salle de pause, sans enlever son survêtement de coton;*
- *Les travaux de démolition et de nettoyage sont susceptibles de générer de la poussière contenant de l'amiante;*
- *Le résultat inscrit au rapport d'échantillonnage daté du 26 novembre 2015 a démontré la présence d'amiante dans le fond cimentaire du crépi de la section Colombien ;*
- *Il n'y a pas d'enceinte étanche ni de système de filtration;*

---

<sup>20</sup> RBQ-4, p. 92.

<sup>21</sup> RBQ-5, p. 183 et ss.

<sup>22</sup> RBQ-5, p. 187.

- *Aucune procédure de décontamination conforme à la sous-section 3.23 du Code de sécurité pour les travaux de construction n'est prévue ou appliquée;*
- *L'amiante est un cancérigène prouvé pour l'humain qui peut mener à des lésions professionnelles telles que l'amiantose, le mésothéliome et le cancer du poumon.*

*Cette situation est inadéquate puisqu'elle est contraire à la règle prévue à l'article 3.23.3 du Code de sécurité pour les travaux de construction.*

*Cette situation inadéquate mène à une éventualité d'inhalation de fibres d'amiante qui, une fois pénétrées dans le système respiratoire, se déposent dans les alvéoles des poumons, pouvant causer des maladies graves ou mortelles pour un travailleur.*

[47] Le 16 mai 2017, Gestion Immobilière plaide coupable à cette infraction et elle est condamnée à payer une amende de 2 580 \$<sup>23</sup>.

[48] Ces deux événements mettent en lumière qu'en 2015, l'intimée ne considérait pas les risques entourant la présence de l'amiante et l'inhalation de ses poussières non seulement pour ses employés, mais également à l'endroit de l'environnement.

[49] Dans son rapport d'intervention du 17 décembre 2015<sup>24</sup>, il dira même à l'inspecteur chargé du dossier qu'il ne craint pas l'amiante : « M. Bélanger nous informe que c'est de sa faute, il n'a pas peur de l'amiante [...] ».

## **Section 2 : la preuve de l'intimée**

[50] La preuve de l'intimée est composée du dépôt des pièces I-1 à I-17 ainsi que du témoignage de son président, Bélanger.

[51] Bélanger est titulaire d'un baccalauréat en économie. Il fait carrière dans le monde de l'immobilier depuis 2007. Au début, il était un courtier immobilier résidentiel.

[52] En 2008, il crée son entreprise, Gestion Immobilière, qui œuvre dans le domaine du logement locatif.

[53] Gestion Immobilière détient une licence depuis 2012.

[54] Elle ne construit pas vraiment, mais acquiert des bâtiments existants, les répare, les rénove et les entretient pour elle-même, jamais pour autrui.

[55] En 2023, elle gère plus de 2 000 portes situées principalement à Lévis et à Québec.

---

<sup>23</sup> RBQ-4, p. 93-94.

<sup>24</sup> RBQ-5, p. 195.

## A) Loi R-20

[56] Peu après sa création, Gestion Immobilière connaît des ennuis légaux en raison de manquements à la Loi R-20.

[57] Des poursuites sont intentées contre elle, lui reprochant notamment d'avoir eu recours aux services d'un salarié non titulaire du certificat de compétence requis, d'avoir fait accomplir des tâches autres que celles du métier de la personne, d'avoir fait travailler un apprenti sans être sous la surveillance immédiate d'un compagnon du même métier<sup>25</sup>.

[58] À l'époque, Bélanger soutenait que les employés chargés d'entretenir les immeubles n'étaient pas assujettis aux dispositions de la Loi R-20 contrairement à ceux qui les rénovaient.

[59] Cette position de Bélanger a finalement connu son dénouement en 2020, lorsque le Tribunal administratif du travail (**TAT**) a statué<sup>26</sup> que les travailleurs de l'entretien n'étaient pas assujettis à la Loi R-20.

[60] Cependant, avant que ne soit prononcée cette décision et voulant éviter de longues batailles judiciaires et leurs frais, Gestion Immobilière a toujours plaidé coupable à chacune des infractions qui lui étaient reprochées.

[61] En 2015, Bélanger décide d'assujettir tous ses employés et ainsi éviter d'autres poursuites. « Depuis huit ans, ça va bien; depuis quatre ans, ça va très bien » dira-t-il au cours de son témoignage.

[62] Ce qui n'est pas tout à fait le cas puisque des poursuites ont tout de même été intentées en 2018<sup>27</sup>, en 2019<sup>28</sup> et en 2020<sup>29</sup> à la suite desquelles l'intimée a plaidé coupable.

## B) LSST

[63] Traitant les contraventions de Gestion Immobilière à la LSST, Bélanger explique qu'elles ne visaient que deux de ses immeubles.

[64] Les premières surviennent en 2015 et les secondes, en 2022.

[65] Le premier immeuble est situé au 117-125, rue Ste-Anne à Québec; le second, au 135, Grande Allée Ouest à Québec.

---

<sup>25</sup> RBQ-4, p. 141 à 173.

<sup>26</sup> *Commission de la construction du Québec c. Av-Tech inc.*, 2019 QCTAT 579 (CanLII).

<sup>27</sup> RBQ-4, p. 81.

<sup>28</sup> RBQ-4, p. 73, 77 et 79.

<sup>29</sup> RBQ-4, p. 75.



## 1. Dossier du 117-125, rue Ste-Anne à Québec (intervention en 2015)

[66] Le 4 novembre 2015, un inspecteur de la Commission de la santé et de la sécurité du travail (**CSST**), désormais la CNESST, effectue une visite des lieux et soupçonne qu'un crépi de ciment pourrait contenir de l'amiante. Il demande que ce dernier soit analysé par un laboratoire.

[67] Le rapport d'analyse est daté du 26 novembre 2015 et démontre la présence d'amiante dans le fond cimentaire du crépi d'une section de l'immeuble.

[68] Le 30 novembre 2015, la CNESST ordonne la suspension des travaux.

[69] Une reprise partielle des travaux sera éventuellement autorisée, mais seulement pour les travaux identifiés.

[70] Lors de l'exécution de ces derniers, une erreur s'est produite et elle fut suivie de constats d'infraction datés du 17 décembre 2015<sup>30</sup>.

[71] Au mois de mai 2017, l'intimée plaide coupable<sup>31</sup>.

## 2. Dossier du 135, Grande Allée Ouest à Québec (intervention en 2022)

[72] Le 19 septembre 2022, un inspecteur de la CNESST effectue une visite du chantier situé au 135, Grande Allée Ouest à Québec. Il s'informe sur la présence de matériaux pouvant contenir de l'amiante. Un représentant de l'entreprise lui remet le résultat négatif d'une analyse.

[73] Insatisfait, l'inspecteur ordonne l'arrêt des travaux.

[74] Une demande d'étude plus détaillée est transmise à la firme Gesfor, qui est spécialisée en cette matière.

[75] Le résultat de cette étude « démontre la présence d'amiante de type chrysotile (1 à 5% ou 5 à 10%) dans tous les cimentaires des murs et des plafonds des 2 étages échantillonnés. Une fermeture du chantier est alors ordonnée puis levée le 7 novembre 2022 »<sup>32</sup>.

[76] Un constat d'infraction est signifié le 10 février 2023. Il sera éventuellement retiré le 25 septembre 2023<sup>33</sup>.

---

<sup>30</sup> RBQ-4, p. 92 et 95.

<sup>31</sup> RBQ-4, p. 93 et 96.

<sup>32</sup> Tiré des notes et autorités de l'intimée, p. 7 et 8.

<sup>33</sup> RBQ-4.2.

### 3. Infractions municipales

#### a. Airbnb

[77] Le 30 septembre 2020, l'intimée plaide coupable à plusieurs infractions concernant l'usage non autorisé de logements touristiques (des Airbnb)<sup>34</sup>.

[78] Ce sont des unités de logements situées au 254-258, rue St-Jean et au 786-796, Côte d'Abraham à Québec.

[79] Le zonage municipal permet ce type de location à certains endroits, mais considérant la zone grise qui existait à cette époque en matière de réglementation, des contraventions sont émises.

[80] Elles ne sont pas contestées par l'intimée, qui a toujours payé l'amende, même si Bélanger croyait n'avoir commis aucune faute.

[81] Bélanger ajoute qu'en cette matière, il a toujours collaboré avec la Ville afin de coincer les locataires qui font ce type de location de façon illégale.

[82] « Nous les surveillons et, à moindre défaut de leur part, nous avisons le ministère du Tourisme » dira Bélanger, lors de son témoignage.

#### b. Aire de stationnement

[83] Le 23 septembre 2022, l'intimée reçoit un constat d'infraction lui reprochant :

[...]

*en tant que propriétaire, avoir toléré, permis ou maintenu l'aménagement d'une aire de stationnement non conforme sur un lot sur lequel est implanté un bâtiment de 4 logements ou plus contrevenant aux articles 617 et 999 du Règlement de la Cité-Limoilou sur l'urbanisme R.C.A 1V.Q. 4<sup>35</sup>.*

[84] Bélanger explique que cette aire de stationnement existait au moment de l'achat de cet immeuble.

[85] Devant celui-ci, le trottoir est abaissé, laissant croire à la présence d'un stationnement.

[86] Les affiches interdisant le stationnement et les avis aux locataires au même effet n'ont pas empêché l'un d'entre eux d'y garer sa voiture, d'où le constat<sup>36</sup>.

[87] Depuis, l'asphalte a été enlevé et remplacé par du gazon.

---

<sup>34</sup> RBQ-6, p. 263 à 286.

<sup>35</sup> RBQ-6, p. 296.

<sup>36</sup> I-5 et I-6.

[88] L'intimée a été condamnée pour cette infraction<sup>37</sup>.

c. 18, rue Demers à Québec

[89] L'immeuble est acheté en 2018. Il s'agit d'un vieux bâtiment classé patrimonial qui compte 22 appartements. « Nous voulons le rénover »<sup>38</sup>

[90] Bélanger dit être en contact avec madame Anne-Marie Laplante de la Ville de Québec, « une personne-ressource qui nous vient en aide ».

[91] Il ajoute ce qui suit :

*ce genre de travaux ne nécessitait pas l'obtention d'un permis [...]*

*puisque des murs étaient défaits, nous nous trompions [...]*

*Nous avons donc demandé un permis que nous avons ensuite amendé.*

[92] L'inspecteur émet un premier constat d'infraction alléguant des travaux sans permis<sup>39</sup> et un second pour refus d'accès<sup>40</sup>, lesquels n'ont pas été contestés et les amendes ont été payées.

d. Neige dans la rue

[93] Au mois de mars 2019, un vendredi en après-midi, un sous-traitant procède au déneigement de la toiture du 125, rue Ste-Anne.

[94] Normalement, une fois son travail terminé, il doit ramasser la neige accumulée dans la rue.

[95] Ce qui fut mal exécuté.

[96] « Nous avons payé l'amende »<sup>41</sup> et « nous n'avons plus jamais reçu d'autres infractions ».

e. Améliorations apportées

[97] Ci-après, le Bureau paraphrase le témoignage de Bélanger.

*Depuis le tout début de nos opérations, nous avons continuellement tenté de nous améliorer.*

*Nous sommes composés de plusieurs équipes, notamment, en bonne gouvernance, en gestion immobilière, en analyse et en acquisition de propriété, en*

---

<sup>37</sup> RBQ-6, p. 249.

<sup>38</sup> Paraphrase du témoignage de Bélanger.

<sup>39</sup> RBQ-6, p. 252.

<sup>40</sup> RBQ-6, p. 253.

<sup>41</sup> RBQ-6, p. 254.

*construction et en rénovation, en maintenance du bâtiment ainsi qu'un département en ressources humaines*<sup>42</sup>.

*En 2016, nous intégrons la mutuelle de prévention Novo SST.*

*En matière de santé et de sécurité, nous nous sommes dotés de politiques et de procédures dont*<sup>43</sup> :

- *Politique d'accueil et d'intégration des nouveaux travailleurs;*
- *Procédure de gestion SST des sous-traitants;*
- *Politique en matière de santé et sécurité au travail;*
- *Politique sur le port des équipements de protection individuelle;*
- *Politique en matière d'utilisation des équipements de protection individuelle (ÉPI);*
- *Procédure préventive – travail en condition d'amiante;*
- *PROCÉDURE DE TRAVAIL, Travaux de désamiantage à risque Élevé Allégé;*
- *PROCÉDURE DE TRAVAIL, Travaux de désamiantage à risque Modéré.*

*Nous avons mis en place des comités en matière de santé et de sécurité de travail au siège administratif et sur les chantiers.*

*Nous avons des consultants spécialisés, des architectes, des ingénieurs [...]*

*Nous nous faisons un devoir de collaborer avec la Régie du bâtiment et nous n'avons jamais fait l'objet de poursuite de sa part.*

[98] Dans les notes et les autorités de l'intimée, nous lisons :

*[...] dans les 5 dernières années, GIFBI a enregistré plus de 250 000 heures de travaux dans l'industrie de la construction, déclarées auprès de la CCQ. Ces heures travaillées représentant une valeur de travaux de rénovation d'environ 8 à 10 M\$ par année, exécutés par une main-d'œuvre correspondant à 30 à 50 employés à temps pleins, échelonnés sur 2 à 4 chantiers actifs en tout temps par année.*

*Dans les 5 dernières années, un nombre approximatif entre 25 et 30 visites de la CNESST, ainsi qu'entre 30 et 40 visites de la CCQ se sont produites sur les chantiers de GIBBI. Ces visites imprévisibles courantes n'ont mené qu'à deux interventions pénales statutaires de ces organismes.*

0-0-0-0-0-0

[99] Selon le Bureau, telles sont donc brièvement exposées les preuves des deux parties.

---

<sup>42</sup> Tiré des notes et autorités de l'intimée, p. 12, par. 3

<sup>43</sup> I-3.

## LES QUESTIONS EN LITIGE

- Gestion Immobilière a-t-elle contrevenu aux dispositions de l'article 70(1°) de la Loi en ayant été reconnue coupable de plusieurs infractions à la LSST et à la Loi R-20?
- Gestion Immobilière et son dirigeant, Bélanger, ont-ils prouvé avoir respecté les dispositions de l'article 62.0.1 de la Loi en établissant être de bonnes mœurs et pouvoir exercer avec compétence et probité leurs activités d'entrepreneur, considérant leurs comportements antérieurs?

## L'APPRÉCIATION

### Section 1 : volet 1 de l'avis d'intention

#### **A) Les dispositions de l'article 70(1°) de la Loi et les infractions commises par l'intimée aux dispositions de la LSST et de la Loi R-20**

[100] La preuve établit que Gestion Immobilière a plaidé coupable à 8 reprises pour avoir contrevenu aux dispositions de la LSST et à 23 reprises à celles de la Loi R-20.

[101] Les dispositions de l'article 70(1°) s'appliquent :

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

*1° a été déclaré coupable d'une infraction à la présente loi, à la Loi sur la protection du consommateur (chapitre P-40.1), à la Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction (chapitre R-20) et à la Loi sur la santé et la sécurité du travail (chapitre S-2.1). si la gravité ou la fréquence des infractions justifie la suspension ou l'annulation;*

[...]

[102] Selon les dispositions de cet article, considérant la preuve des condamnations à deux des lois qui y sont énumérées, reste au Bureau à déterminer si la preuve offerte démontre une fréquence ou une gravité des infractions justifiant une suspension ou une annulation de la licence de l'intimée.

#### **1. La fréquence des infractions à la LSST**

[103] Les condamnations de l'intimée à la LSST résultent toutes d'infractions à l'article 236 de cette loi :

[104] Ces condamnations sont au nombre de huit :

- six, en 2017 :
  - trois pour des infractions constatées sur le même chantier, le 17 décembre 2015;
  - deux pour des infractions constatées sur le même chantier, le 4 novembre 2015 et, finalement,
  - une infraction constatée le 27 novembre 2015;
- deux, le 25 septembre 2023 :
  - pour des infractions commises en septembre 2022<sup>44</sup>.

[105] Ces condamnations se sont étalées sur une période de cinq années, dont six d'entre elles ont eu lieu en 2015.

## 2. La fréquence des infractions à la Loi R-20

[106] De 2014 à 2022, 23 infractions à la Loi R-20 sont commises par l'intimée<sup>45</sup>.

[107] Dans chacun des cas, elle a plaidé coupable.

[108] Les plus récentes condamnations sont du 25 février 2022. Elles résultent d'infractions commises en 2019<sup>46</sup> et en 2020<sup>47</sup> (avoir fait travailler un apprenti sans qu'il soit sous la surveillance immédiate d'un compagnon).

[109] Les précédentes datent du 19 février 2021, pour des événements survenus le 21 janvier 2019 (salarié non titulaire du certificat de compétence)<sup>48</sup> et le 26 mars 2019 (apprenti sans être sous la surveillance d'un compagnon)<sup>49</sup>.

[110] Une autre condamnation survient le 17 mai 2019, pour une infraction commise en 2018 (congédiement ou suspension d'un salarié fournissant un renseignement à la CSST)<sup>50</sup>.

[111] Sept condamnations sont prononcées le 19 février 2016<sup>51</sup> et une, le 6 juin 2014, pour des infractions commises en 2013 et 2014.

0-0-0-0-0-0

---

<sup>44</sup> RBQ-4.1, 4.4, RBQ-5, p. 202 à 232.

<sup>45</sup> Annexe 2.

<sup>46</sup> RBQ-4, p. 73 et 74.

<sup>47</sup> RBQ-4, p. 75.

<sup>48</sup> RBQ-4, p. 77 et ss.

<sup>49</sup> RBQ-4, p. 79 et ss.

<sup>50</sup> RBQ-4, p. 81 et ss.

<sup>51</sup> RBQ-4, p. 105 et ss.

[112] Pour le Bureau, la fréquence des infractions commises par l'intimée constitue une feuille de route peu reluisante et démontre un nombre élevé sur une période relativement courte. Certaines d'entre elles sont des récidives.

[113] Dans ces circonstances, le critère de la fréquence exigé par l'article 70(1°) de la Loi est rencontré.

[114] Qu'en est-il de celui de la gravité?

### 3. La gravité des infractions à la Loi R-20

[115] L'importance des dispositions de la Loi R-20 pour l'industrie de la construction ne fait aucun doute, puisqu'elles visent notamment à doter cette industrie d'une main-d'œuvre compétente, à protéger les travailleurs qualifiés contre une concurrence déloyale de la part d'ouvriers ne répondant pas aux normes, et à assurer aux travailleurs détenant des certificats de compétence une stabilité d'emploi et de rémunération, tout en favorisant la formation du personnel<sup>52</sup>.

[116] La gravité des infractions commises par l'intimée en vertu de la Loi R-20 est de haut niveau, puisqu'elles constituent un grave danger pour la protection du public ainsi que celle des travailleurs.

[117] D'une part, cette protection exige notamment des travailleurs qu'ils aient les compétences requises pour garantir la qualité des travaux.

[118] Cette compétence s'acquiert par l'obtention d'un certificat et par l'expérience acquise.

[119] D'autre part, elle exige notamment des employeurs de respecter les ratios apprenti-compagnon<sup>53</sup> et que les tâches réalisées par une personne apprentie soient accomplies sous la surveillance immédiate d'un compagnon du même métier<sup>54</sup>.

[120] Le législateur veut donc que le travail soit sécuritaire et bien fait par des travailleurs compétents dûment surveillés sur des lieux sécurisés.

[121] Négliger la sécurité des travailleurs, des personnes et des biens, c'est manquer à son devoir de protection du public.

[122] L'affaire *6248322 Canada inc.*<sup>55</sup> traite de cette gravité :

---

<sup>52</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Prestige Aluminium inc.*, 2016 CanLII 72406 (QC RBQ), par. 22; *Régie du bâtiment du Québec c. 9145-5816 Québec inc.*, 2016 CanLII 7307 (QC RBQ), par. 39; *Régie du bâtiment du Québec c. 6248322 Canada inc.*, 2014 CanLII 67409 (QC RBQ), par. 33.

<sup>53</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Constructions Patrice Richer inc.*, 2018 CanLII 51277 (QC RBQ), par. 26.

<sup>54</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. 9145-5816 Québec inc.*, 2016 CanLII 7307 (QC RBQ), par. 48.

<sup>55</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. 6248322 Canada inc.*, 2014 CanLII 67409 (QC RBQ).

[33] *Quant à la gravité, il est utile de rappeler l'importance des dispositions de la Loi R-20 pour l'industrie de la construction. Dans l'affaire Entreprises J. Chabot inc. c. Québec (Procureur général), le juge écrit à ce sujet :*

*[30] En effet, l'intention du législateur en adoptant ces dispositions législatives était de doter l'industrie de la construction d'une main-d'œuvre compétente, de protéger les travailleurs qualifiés contre une concurrence déloyale de la part d'ouvriers ne répondant pas aux normes et d'assurer aux travailleurs détenant des certificats de compétence une stabilité d'emploi et de rémunération.*

[...]

*[36] En 2002, le législateur adopte le chapitre Règlement sur les renseignements relatifs à la réalisation de travaux requérant un permis de construction, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme dans le cadre d'une action gouvernementale concertée contre le travail sans licence et le travail non déclaré.*

*[37] En 2010, le législateur adopte la Loi mettant en œuvre certaines dispositions du discours sur le budget du 30 mars 2010 et visant le retour à l'équilibre budgétaire en 2013-2014 et la réduction de la dette.*

[...]

*[39] En 2012, à la suite du Discours sur le budget 2012-2013<sup>9]</sup>, des interventions sont mises en place pour inciter divers ministères et organismes à intensifier leurs actions de lutte contre l'évasion fiscale et le travail au noir dans l'industrie de la construction.*

*[40] La lutte à l'évasion fiscale dans l'industrie de la construction revêt un caractère crucial et aller à son encontre, constitue une infraction grave.*

*[41] L'article 70 (1°) requiert la démonstration de la gravité ou de la fréquence des infractions. Or, celles commises par Canada inc. rencontrent ces deux caractéristiques : elles sont graves et récurrentes.*

[Références omises]

[123] Il est à noter que la gravité ne se définit pas en fonction de la résultante de l'infraction, mais fait appel à une analyse de la gravité objective. Un manquement peut être sans conséquence mortelle et justifier une longue suspension ou même une annulation de licence.

[124] Le resserrement des dispositions de cette loi au fil des années dénote le caractère crucial que lui accorde le législateur.

[125] Dans ces circonstances, force est de conclure qu'aller à l'encontre des dispositions de cette loi est une action de nature à compromettre la protection du public, ce qui est grave en soi.



[126] Dans *Directeur des poursuites criminelles et pénales c. Polimix inc.*, madame la juge de paix magistrat, Nicole Martin, mentionne qu'il s'agit là de l'objectif premier de cette loi<sup>56</sup> :

[17] *À la lumière de la jurisprudence, l'objectif premier des lois et règlements en matière de qualification de la main-d'œuvre dans le domaine de la construction est la protection du public.*

[127] Et le juge Bonin écrit<sup>57</sup>:

[8] [...] *le législateur exprime des préoccupations à l'égard de la formation des apprentis et de la protection du public, mais aussi un objectif plus large visant l'établissement de proportion entre le nombre de compagnons et le nombre d'apprentis, de façon, sans doute, à éviter qu'une entreprise n'offre des services au public qu'avec une majorité d'employés apprentis. Les dispositions de la loi visent à cet égard la protection du public, mais aussi la protection du cadre d'emploi de compagnon dans l'industrie de la construction.*

[128] En l'instance, cette protection du public a été bafouée par l'intimée en permettant de faire travailler des apprentis sans la surveillance de compagnons, ou un salarié non titulaire d'un certificat de compétence, ou même en congédiant un travailleur ayant transmis des renseignements à la CSST, ce qui, selon le Bureau, permet de rencontrer cette condition de gravité.

[129] Dans ces circonstances, considérant la preuve de la gravité des infractions commises par l'intimée à l'endroit de la Loi R-20, une intervention du Bureau est justifiée.

#### 4. La gravité des infractions à la LSST

[130] La LSST est une loi de prévention dont l'objectif principal est l'élimination à la source des dangers pour la santé, la sécurité et l'intégrité physique des travailleurs et des travailleuses<sup>58</sup>.

[131] Depuis mai 2017, Gestion Immobilière a plaidé coupable à des infractions aux dispositions de l'article 236 de la LSST<sup>59</sup>.

[132] Ces infractions sont graves, car :

---

<sup>56</sup> 2013 QCCQ 12887 (CanLII).

<sup>57</sup> *(Québec) Procureur général c. Les constructions Benoît Doyon inc.*, 2005 CanLII 25211 (QC CQ).

<sup>58</sup> Article 2 de la LSST.

<sup>59</sup> Annexe 1.

- en 2015, il était question :
  - d'un manque de formation et d'information des travailleurs sur les risques, les méthodes de prévention et les méthodes de travail sécuritaire avant d'entreprendre les travaux sur un chantier de construction où sont effectués des travaux susceptibles d'émettre de la poussière d'amiante<sup>60</sup>;
  - d'un rejet de rebuts d'un niveau à un autre<sup>61</sup>;
  - de la reprise des travaux avant d'avoir obtenu l'autorisation de l'inspecteur<sup>62</sup>;
  - de la poursuite de travaux suspendus et du fait de tromper un inspecteur dans l'exercice de ses fonctions par des réticences ou par des déclarations fausses ou mensongères<sup>63</sup>;
  - d'une aire de travail et d'un vestiaire des vêtements de travail non isolés du reste du bâtiment au moyen d'une enceinte étanche et équipée d'un système de ventilation par extraction, sur un chantier de construction où sont effectués des travaux à risques élevés susceptibles d'émettre de la poussière d'amiante<sup>64</sup>;
  - de travaux entrepris sans que les types d'amiante présents dans les matériaux ne soient déterminés sur un chantier de construction où sont effectués des travaux à risques élevés susceptibles d'émettre de la poussière d'amiante<sup>65</sup>;
  
- en 2022, c'était :
  - un manque de formation et d'information des travailleurs sur les risques, les méthodes de prévention et les méthodes de travail sécuritaires avant d'entreprendre les travaux sur un chantier de construction où sont effectués des travaux susceptibles d'émettre de la poussière d'amiante<sup>66</sup>;
  - des travaux entrepris sans que les types d'amiante présents dans les matériaux ne soient déterminés, sur un chantier de construction où sont effectués<sup>67</sup> des travaux à risques élevés susceptibles d'émettre de la poussière d'amiante<sup>68</sup>.

[133] La gravité des infractions commises par Gestion Immobilière ne fait aucun doute sachant que, dans la majorité des cas, ces infractions sont constatées lors d'opérations impliquant de l'amiante, une matière cancérigène interdite depuis plusieurs années.

[134] Ne pas se soucier de la présence de cette matière et éviter de prendre toutes les précautions nécessaires au moment de rénover, ou d'entretenir un immeuble pouvant

en contenir, constitue la démonstration de l'inconscience de l'intimée à l'endroit de son devoir de protection de la santé et de la sécurité de son personnel, en particulier, et du public, en général.

[135] En effet, lorsqu'une personne est exposée à des fibres d'amiante, elle peut développer des maladies pulmonaires chroniques lesquelles, dans certains cas, peuvent même prendre plusieurs années avant de se manifester. Il est question ici de :

- mésothéliome (une forme rare de cancer qui touche l'enveloppe des poumons ou celle des organes situés dans l'abdomen);
- cancer du poumon;
- amiantose.

[136] De plus, s'ajoute l'insouciance démontrée par Bélanger en ce qui a trait à l'amiante, le tout tel qu'établi lors de l'audience<sup>69</sup>.

[137] Ces manquements de l'intimée sont d'autant plus importants sachant que, depuis plusieurs années, elle achète et rénove de vieux bâtiments dans lesquels il est fortement prévisible de trouver des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

[138] Considérant la preuve de la fréquence et de la gravité des infractions commises par l'intimée en regard de la LSST et de la Loi R-20, une intervention du Bureau est justifiée.

## **B) Conclusion sur ce premier volet de l'avis d'intention**

[139] La preuve de la Direction démontre, à la satisfaction du Bureau, que Gestion Immobilière a plaidé coupable à des infractions à la LSST et à la Loi R-20, des infractions fréquentes et graves.

[140] Dans ces circonstances, reste à déterminer si celles-ci justifient une suspension ou une annulation de la licence.

---

<sup>60</sup> RBQ-4, p. 86 et ss.

<sup>61</sup> RBQ-4, p. 89 et ss.

<sup>62</sup> RBQ-4, p. 92 et ss.

<sup>63</sup> RBQ-4, p. 95 et ss.

<sup>64</sup> RBQ-4, p. 98 et ss.

<sup>65</sup> RBQ-4, p. 101 et ss.

<sup>66</sup> RBQ-4, p. 65 et ss et RBQ-4.1, p. 1.

<sup>67</sup> RBQ-4, p. 101 et ss.

<sup>68</sup> RBQ-4, p. 69 s et RBQ-4.4, p. 1.

<sup>69</sup> RBQ-5, p. 195.

## **Section 2 : volet 2 de l'avis d'intention**

### **A) Gestion Immobilière et son dirigeant, Bélanger, ont-ils prouvé avoir respecté les dispositions de l'article 62.0.1 de la Loi?**

[141] La mission de protection du public exige, notamment, de la Régie de contrôler la qualification des entrepreneurs, de s'assurer de leur probité, de leur compétence et de leur solvabilité<sup>70</sup>.

[142] À cette fin, les dispositions de l'article 62.0.1 de la Loi prévoient :

*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.*

[...]

[143] Selon cet article, une licence peut être refusée si sa délivrance est contraire à l'intérêt public, notamment parce que la personne morale ou l'un de ses dirigeants ne peut démontrer être de bonnes mœurs et pouvoir exercer ses activités d'entrepreneur avec probité et compétence.

[144] De plus, ces conditions de délivrance d'une licence doivent être maintenues en tout temps<sup>71</sup>.

[145] Selon le Dictionnaire Le Petit Robert<sup>72</sup>, la probité se définit comme étant une « vertu qui consiste à observer scrupuleusement les règles de la morale sociale, les devoirs imposés par l'honnêteté et la justice ».

[146] La probité exige le respect des lois, des règlements, des jugements et des diverses obligations<sup>73</sup>.

[147] En la présente affaire, la preuve démontre qu'à maintes reprises l'intimée n'a pas respecté les lois et que, le cas échéant, à chacune des occasions, elle a enregistré des plaidoyers de culpabilité.

[148] Or, « enfreindre la Loi est un comportement improbe »<sup>74</sup>.

---

<sup>70</sup> Art. 110 et 111 (2<sup>o</sup>) de la Loi.

<sup>71</sup> Art. 70 (2<sup>o</sup>) de la Loi.

<sup>72</sup> Dictionnaire Le Petit Robert.

<sup>73</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Accès-Habitation Top-Niveau inc.*, 2018 CanLII 90183 (QC RBQ).

<sup>74</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Entreprises Jonathan Tremblay inc.*, 2013 CanLII 16374 (QC RBQ), par. 77.

[149] Tout plaidoyer de culpabilité constitue en lui-même un aveu judiciaire des faits reprochés. Il en résulte que l'intimée, en enfreignant les lois et en reconnaissant l'avoir fait, doit être considérée comme étant improbe.

[150] L'avis d'intention reproche à l'intimée et à Bélanger plusieurs infractions aux règlements municipaux dont, celle d'avoir refusé l'accès à un fonctionnaire, l'empêchant ainsi de vérifier si les règlements de la Ville étaient respectés<sup>75</sup>, et celle d'avoir, malgré l'ordre d'un inspecteur de la CNESST, poursuivi les travaux suspendus et d'avoir tenté de tromper un inspecteur dans l'exercice de ses fonctions<sup>76</sup>.

**Motif 2.1. Gestion Immobilière a-t-elle été reconnue coupable d'une infraction pour avoir refusé l'accès à un immeuble à un fonctionnaire l'empêchant de vérifier si les règlements de la ville étaient respectés?**

[151] Le 27 mai 2019, la Ville de Québec émet un constat d'infraction reprochant à Gestion Immobilière d'avoir :

*Le ou vers le 15 mai 2019, au 18, rue Demers (23 à 27, boulevard Charest Ouest) sur le lot 1 478 037, en tant que propriétaire, avoir refusé l'accès à un immeuble ou à une propriété à un fonctionnaire désigné, l'empêchant ainsi de vérifier si les règlements de la Ville sont respectés, contrevenant ainsi aux articles 999 et 1171 du règlement d'harmonisation sur l'urbanisme R .V.Q. 1400<sup>77</sup>.*

[Soulignement ajouté]

[152] L'article 1171 de ce règlement se lit comme suit<sup>78</sup> :

*Le propriétaire d'un immeuble ou son occupant doit laisser au fonctionnaire désigné, ainsi qu'à toute personne autorisée par un règlement de la ville à visiter des immeubles, l'accès à sa propriété ou à la propriété qu'il occupe, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur d'un bâtiment, pour lui permettre de vérifier si les règlements de la ville sont respectés et le laisser exécuter tous les actes que le présent règlement lui permet d'accomplir dans l'exercice de ses fonctions.*

[153] Le 4 septembre 2019, Gestion Immobilière plaide coupable à cette infraction et elle est condamnée à payer une amende de 2 000 \$<sup>79</sup>.

[154] Dans *Régie du bâtiment du Québec c. JMG Pelletier Construction inc.*<sup>80</sup>, le Bureau qualifie de tels gestes comme étant graves puisqu'ils empêchent la poursuite de la mission de protection du public<sup>81</sup> :

---

<sup>75</sup> Motif 2.1 de l'avis d'intention.

<sup>76</sup> Motif 2.2 de l'avis d'intention.

<sup>77</sup> RBQ-6, p. 293.

<sup>78</sup> Extrait du règlement accompagnant le plan d'argumentation de la Régie.

<sup>79</sup> RBQ-6, p. 253.

<sup>80</sup> 2023 QCRBQ 38 (CanLII).

<sup>81</sup> Art. 110 de la Loi.

*Ne pas collaborer avec un enquêteur de la Régie et l'empêcher de procéder aux vérifications et contrôles permis par la Loi est un geste grave qui nuit à la poursuite de la mission de la Régie. Ce seul reproche est suffisant en soi pour annuler la licence de JMG. Dans l'affaire Danacof inc., on rappelle :*

*[33] Rappelons que la mission de la Régie est de de surveiller l'administration de la présente loi, notamment en vue d'assurer la protection du public et que pour réaliser sa mission la Régie doit contrôler la qualification des entrepreneurs de façon à s'assurer de leur probité, leur compétence et leur solvabilité.*

[Référence omise]

[155] L'affaire *Régie du bâtiment du Québec c. 9411-7165 Québec inc. (Construction-Rénovation)*<sup>82</sup> traite du manque de collaboration :

*[102] Néanmoins, le fait de ne pas répondre aux demandes des enquêteurs entrave la poursuite des activités de la Régie ce qui ne peut être toléré.*

*[103] Les détenteurs de licences doivent collaborer aux enquêtes de la Régie sous peine de sanctions importantes.*

[156] Le défaut de collaboration, le fait d'empêcher un enquêteur de vérifier si les règlements de la municipalité sont respectés ou ne pas lui permettre d'exécuter toutes les actions que le *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*<sup>83</sup> l'autorise à accomplir dans l'exercice de ses fonctions, sont des actes prohibés qui ne permettent pas de s'assurer du respect de la réglementation municipale.

[157] La Loi a pour objet de voir à la qualité des travaux de construction d'un bâtiment ainsi que d'assurer la sécurité du public, la qualification professionnelle, la probité et la solvabilité des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires<sup>84</sup>.

[158] Dans ces circonstances, ce premier motif du deuxième volet de l'avis d'intention est fondé et l'intervention du Bureau est justifiée.

**Motif 2.2 Gestion Immobilière a-t-elle été reconnue coupable d'une infraction pour avoir, malgré l'ordre d'un inspecteur de la CNESST, poursuivi les travaux suspendus et pour avoir tenté de tromper un inspecteur dans l'exercice de ses fonctions?**

[159] Le 1<sup>er</sup> février 2016, la CNESST émet un constat d'infraction à l'endroit de Gestion Immobilière lui reprochant<sup>85</sup>:

*Le ou vers le 17 décembre 2015, au 117-125 rue Ste-Anne à Québec, a contrevenu à l'article 185 de la Loi sur la santé et la sécurité du travail (RLRQ, chapitre S-2.1), en n'obéissant pas à un ordre d'un inspecteur dans l'exercice de*

<sup>82</sup> 2023 QCRBQ 43 (CanLII).

<sup>83</sup> R.V.Q. 1400.

<sup>84</sup> Article 1 de la Loi.

<sup>85</sup> RBQ-4, p. 95.

ses fonctions en poursuivant les travaux suspendus et en tentant de tromper un inspecteur dans l'exercice de ses fonctions par des réticences ou par des déclarations fausses ou mensongères, commettant ainsi une infraction à l'article 236 de cette loi.

[Soulignement ajouté]

[160] L'article 185 de cette loi se lit comme suit :

*185. Il est interdit d'entraver un inspecteur dans l'exercice de ses fonctions, de le tromper ou de tenter de le tromper par des réticences ou par des déclarations fausses ou mensongères, de refuser de lui déclarer ses nom et adresse ou de négliger d'obéir à un ordre qu'il peut donner en vertu de la présente loi ou des règlements.*

[161] Ce constat d'infraction fait suite à une visite de l'inspecteur Pelletier le 7 décembre 2015<sup>86</sup>.

[162] Cette nouvelle<sup>87</sup> suspension des travaux avait été ordonnée pour les motifs suivants :

- *L'ordre initial de suspension des travaux n'a pas été respectée (RAP1018520).*
- *Des travaux de démolition ont été faits dans plusieurs appartements.*
- *Ces matériaux contiennent de l'amiante.*
- *Le niveau de risque varie de faible à élevé selon les appartements.*
- *Aucune mesure de contrôle des poussières d'amiante n'a été utilisée.*

[163] Dans son rapport d'intervention du 17 décembre 2015, l'inspecteur écrit<sup>88</sup> :

*Après avoir expliqué à M. Bélanger, la notion d'entrave à un inspecteur (art. 185 de la LSST), M. Bélanger nous informe qu'il a payé plusieurs travailleurs à l'emploi de Gestion Immobilière François Bélanger inc. pour cureté[sic] plusieurs appartements de l'ensemble du bâtiment incluant les appartements de la section le Colombien. M. Bélanger nous informe avoir dit à ces travailleurs que c'est du risque faible et les travailleurs portaient un masque en papier de type 3M. Les travailleurs n'ont pas eu de test d'ajustement (fit test). Les travailleurs n'ont pas utilisé de mesure supplémentaire de protection (tyvek, enceinte étanche, sas, eau filtre Hepa, ventilation ...) M. Bélanger nous informe que c'est de sa faute. Il n'a pas peur de l'amiante et il s'est fait dire que ça se passe comme ça pour l'amiante et la CSST. Les travailleurs font ça en cachette et la CSST ne les « pogne pas ». La facturation des conteneurs démontre que 8 conteneurs de 40 verges ont été livrés sur le chantier entre l'arrêt des travaux du 26 novembre et l'intervention du 17 décembre alors que les travaux de démolition sont interdits.*

---

<sup>86</sup> RBQ-5, p. 192 à 101.

<sup>87</sup> RBQ-5, p. 197.

<sup>88</sup> RBQ-5, p. 195.

[164] Le 16 mai 2017, Gestion Immobilière plaide coupable à cette infraction et elle est condamnée à payer une amende de 2 580 \$<sup>89</sup>.

[165] Dans *Régie du bâtiment du Québec c. 9284-3853 Québec inc.*<sup>90</sup>, il est question de la gravité de la duperie :

[59] [...] *En effet, de duper les représentants de l'État est un geste très préoccupant, alors qu'à titre d'acteur de la construction, monsieur Turcotte se doit de coopérer avec honnêteté.*

[166] À la même occasion, un deuxième constat est émis :

*Le ou vers le 17 décembre 2015, au 117-125 rue Ste-Anne à Québec, a contrevenu à l'article 189 de la Loi sur la santé et la sécurité du travail (RLRQ, chapitre S-2.1), les travaux ayant été repris avant que l'inspecteur ne l'ait autorisé, malgré l'ordre contenu dans le rapport no. RAP1018620, commettant ainsi une infraction à l'article 236 de cette loi » (dossier 200-63-004347-161)<sup>91</sup>.*

[Soulignement ajouté]

[167] L'article 189 de la LSST prévoit :

**189.** *Les travaux ne peuvent reprendre ou le lieu de travail être réouvert avant que l'inspecteur ne l'ait autorisé.*

[...]

[168] Le 16 mai 2017, Gestion Immobilière plaide coupable à cette infraction et elle est condamnée à payer une amende de 2 580 \$<sup>92</sup>.

0-0-0-0-0

[169] La preuve démontre que le 19 septembre 2022, une intervention de la CNESST se tient au 135, Grande Allée Ouest à Québec.

[170] L'inspecteur de la CNESST, monsieur Pierre D'amours, procède à :

[...] *l'arrêt des travaux de démolition, curetage, percement et nettoyage dans l'ensemble du bâtiment, puis j'interdis également l'accès à tout appartement, local ou autre zone où se trouvent des poussières ou débris de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante (voir décision au rapport RAP 1399362).*<sup>93</sup>

---

<sup>89</sup> RBQ-3, p. 39-40.

<sup>90</sup> 2023 QCRBQ 40 (CanLII).

<sup>91</sup> RBQ-4, p. 92.

<sup>92</sup> RBQ-3, p. 40.

<sup>93</sup> RBQ-5, p. 209.



[171] Ce dernier écrit<sup>94</sup> :

*En arrivant sur les lieux, je remarque la présence d'un conteneur AIM rouge sur le côté ouest du bâtiment et j'y inspecte le contenu. Je constate la présence matériaux susceptible de contenir de l'amiante (MSCA), tels que des débris de cimentaires et de plâtres accompagnés de morceaux de briques (terracotta).*

[...]

*M. Leclerc réitère que des tests ont été faits et que les résultats indiquent qu'il n'y a pas d'amiante. [...] M. Leclerc me montre le document sur son cellulaire, puis je constate qu'il d'agit d'un rapport d'échantillonnage concernant un seul échantillon de plâtre et dont le lieu de prélèvement indiqué n'est pas situé sur le chantier.*

[Reproduit tel quel]

[172] Une autre inspection se tient deux jours plus tard. Une nouvelle suspension des travaux est ordonnée : « En vertu des pouvoirs qui me sont conférés par la Loi sur la santé et la sécurité du travail (LSST), article 186, j'ordonne la suspension des travaux de l'ensemble du chantier situé au 135, Grande Allée Ouest, à Québec (Château Saint-Louis) »<sup>95</sup>.

[173] Dans son rapport, il souligne<sup>96</sup> :

*Je juge qu'il y a danger pour la santé, la sécurité ou l'intégrité physique d'un travailleur pour les raisons suivantes :*

- *Des matériaux contenant de l'amiante (cimentaire) sont présents sur les lieux du travail;*

[...]

- *Des travailleurs sont présents sur le chantier, ceux-ci circulent et travaillent dans les corridors du bâtiment;*

[...]

- *Les résultats inscrits au rapport d'échantillonnage daté du 23 septembre 2022 démontrent la présence dans les cimentaires des murs et des plafonds du bâtiment fond cimentaire du plâtre, cimentaire du terracotta, crépi cimentaire sur treillis métallique);*

- *Aucune procédure de décontamination conforme à la sous-section 3.23 du Code de sécurité pour les travaux de construction n'est prévue ou appliquée;*

---

<sup>94</sup> RBQ-5, p. 205.

<sup>95</sup> RBQ-5, p. 220.

<sup>96</sup> RBQ-5, p. 220.

- *Les travailleurs sur les lieux ne sont pas protégés par un appareil de protection respiratoire;*

[...]

[174] Selon le Bureau, l'intimée et son dirigeant, Bélanger, persistent à ignorer que l'amiante est une matière cancérigène (ce qui est prouvé depuis longtemps) et qu'elle peut causer des lésions professionnelles telles que l'amiantose, le mésothéliome ainsi que le cancer du poumon.

[175] Cette conduite est contraire aux dispositions de l'article 51(8°) de la LSST :

*51. L'employeur doit prendre les mesures nécessaires pour protéger la santé et assurer la sécurité et l'intégrité physique et psychique du travailleur. Il doit notamment:*

[...]

*8° s'assurer que l'émission d'un contaminant ou l'utilisation d'une matière dangereuse ne porte atteinte à la santé ou à la sécurité de quiconque sur un lieu de travail;*

[...]

[176] L'intervention du Bureau est justifiée.

## **B) Conclusion sur ce deuxième volet de l'avis d'intention**

[177] La preuve établit, à la satisfaction du Bureau, que Gestion Immobilière et son dirigeant, Bélanger, n'ont pas su rencontrer les exigences de l'article 62.0.1 de la Loi.

[178] En effet, il appert qu'au fil des années, les condamnations pour le non-respect de la réglementation et de la législation existantes sont multiples, répétitives et fréquentes.

[179] Nous sommes donc en présence d'une intimée et de son dirigeant qui ne respectent pas les lois.

[180] Ces personnes n'ont donc pas démontré être probes et de bonnes mœurs.

[181] La Direction a prouvé des comportements antérieurs fautifs qui portent ombrage aux qualités que le public est en droit d'attendre d'un titulaire (ou d'un des dirigeants d'une personne morale détenant une licence d'entrepreneur de construction) d'une licence de la Régie.

## SANCTION

### A) Les principes

[182] Dans une décision récente, le Bureau précise que<sup>97</sup> :

[53] *Les articles 110 et 111 (1°) de la Loi édictent que la Régie a pour mission de surveiller, de vérifier et de contrôler son application en vue d'assurer la protection du public.*

[54] *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 semblables.*

[55] *Le Bureau doit veiller à ce que les titulaires de licence respectent la Loi.*

[56] *Les sanctions ont pour but non seulement de prévenir la récurrence, mais également de constituer un moyen de dissuasion.*

[57] *Comme le rappelle récemment la Cour d'appel, la Loi vise à protéger le public :*

[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.*

[58] *La Loi impose de dures mesures dans le but de protéger le public, non les entreprises :*

[45] [...] *Le législateur québécois a entendu ici adopter des mesures sévères, extrêmement sévères même, sans exception, et ce, dans le but de combattre ce qu'il juge être un fléau, protégeant ainsi l'intérêt et l'ordre publics. Le juge a raison d'écrire que le sursis octroyé par la CRT contrecarre l'intention du législateur et la poursuite de ce que celui-ci estime être le bien commun, alors même que la validité de sa loi n'est pas contestée.*

[59] *Il n'y a aucun droit acquis à la détention d'une licence. Elle relève d'un privilège :*

[19] *Toutefois, je ne peux pas arrêter mon analyse à ce seul élément puisque je considère aussi que le dossier laisse paraître qu'il existe aussi un autre préjudice important, susceptible celui-là d'être subi par les clients, les fournisseurs et les personnes avec qui la requérante fait affaire. Je rappelle la nature des infractions qui sont reprochées dans l'avis d'intention initiale et surtout la nature des infractions pour lesquelles la faute de*

---

<sup>97</sup> Régie du bâtiment du Québec c. 9087-7689 Québec inc. (Québec Démo), 2023 QCRBQ 17 (CanLII).

*6819265 Canada inc. a été reconnue (à tort ou à raison, je n'ai pas à me prononcer là-dessus) par la Régie du bâtiment dans sa décision dont appel au Tribunal administratif du travail. Ces infractions concernent des gestes posés par 6819265 Canada inc. ou ses administrateurs qui vont à l'encontre de l'ordre public. Je retiens aussi le fait que l'obtention ou la détention d'une licence n'est pas un droit, mais bien un privilège soumis à toute une série de règlements, de conditions et de règles particulières et que la Loi sur le bâtiment n'est pas là pour protéger les entrepreneurs, mais bien le public.*

[60] Une sanction doit comporter des conséquences sur une entreprise à défaut elle n'aurait aucun effet :

*[124] Concernant les effets collatéraux invoqués par IGL, il est de l'essence même que la suspension d'un permis, d'une licence, d'une autorisation ou l'imposition d'une amende puisse avoir des conséquences directes ou indirectes sur l'entreprise (le personnel, les clients, les fournisseurs) ou sur l'individu visé par une telle décision. C'est l'objet même d'une sanction. C'est par l'entremise de contraintes et de mesures dissuasives que le législateur intervient pour faire respecter les lois et les règlements. Les personnes ou les entreprises fautives doivent s'attendre à ce qu'il y ait des conséquences sur leurs activités et leurs finances lorsqu'elles contreviennent à la législation.*

[Références omises]

[183] Ces principes s'appliquent.

## **B) Les recommandations de sanction des parties**

[184] La Direction demande au Bureau de suspendre la licence de l'intimée pour une période de 60 jours.

[185] De leur côté, les avocats de l'intimée soumettent que :

*[...] l'annulation ou la suspension de sa licence, n'est pas nécessaire à la finalité de la protection du public. En effet, GIFBI se comporte déjà de façon à conserver la confiance du public et elle est prête à poursuivre de façon constante l'amélioration de ses pratiques en matière de maintenance et de rénovation de ses immeubles d'habitation<sup>98</sup>.*

[186] Dans leurs notes et leurs autorités, les avocats de l'intimée appuient leur recommandation de ne pas sanctionner leurs clients sur une décision rendue en 2020 par le TAT, dans l'affaire *LJP*<sup>99</sup>.

*[78] La mission de la Régie n'est pas de punir un entrepreneur, mais plutôt de protéger le public en s'assurant que les condamnations passées ne sont pas*

---

<sup>98</sup> Tiré des notes et autorités de l'intimée.

<sup>99</sup> *Constructions LJP inc. c. Régie du bâtiment du Québec*, 2020 QCTAT 3984 (CanLII).

*indicatives de ce qui l'avenir réserve. Il s'agit là de la justification à laquelle réfère l'article 70 1° de la Loi.*

*[78] La simple constatation d'une fréquence ou de la gravité de condamnations n'implique pas automatiquement que la suspension ou l'annulation d'une licence est justifiée. La sanction sera justifiée lorsque des arguments établissent sa légitimité par rapport à l'objectif du législateur.*

[187] Cette décision est maintenue par la Cour supérieure en août 2022.

[188] Le Bureau partage cette position selon laquelle la mission de la Régie n'est pas de punir un entrepreneur, mais plutôt d'assurer la protection du public<sup>100</sup>.

[189] Trouvant toujours appui sur cette même décision, les avocats de l'intimée soumettent, de plus, qu'avant la réception de l'avis d'intention, leur cliente avait déjà apporté les correctifs utiles, si bien qu'il n'y a plus de lien entre ses comportements passés et la protection du public.

[190] Il s'agit donc ici d'évaluer la pertinence d'imposer des sanctions sans conséquences.

[191] Sur ce point, une récente décision de la Cour d'appel du Québec<sup>101</sup> confirme une décision de la Cour supérieure<sup>102</sup> qui traite des sanctions sans conséquences :

*[42] Des sanctions sans conséquences. La demanderesse soumet de façon incidente, qu'il n'y a pas d'inconvénient à ne pas la sanctionner davantage puisque « les pratiques contestées ont cessé depuis près de deux ans ».*

*[43] Il ne saurait être question de donner suite à cet argument car l'objet de la décision de la CTQ a une portée plus grande : interdire pendant six mois l'usage d'un permis. Si, à toutes les fois qu'une partie demande de ne pas être sanctionné puisque, au moment présent elle ne refait plus le geste reprochable et que la Cour exerçait sa clémence, il suffirait au fautif de recommencer le lendemain.*

[Référence omise]

[192] À la lumière de cet enseignement, le Bureau ne retient donc pas cette prétention de l'intimée.

[193] La preuve nous a révélé que l'intimée avait manqué à son devoir de protéger le public.

[194] Le cas échéant, la Loi parle de suspension ou d'annulation de licence.

[195] Dans *Les constructions Gabriel inc.*<sup>103</sup>, il est question de ce choix :

---

<sup>100</sup> Art. 110 de la Loi.

<sup>101</sup> *Groupe La Québécoise inc. c. Tribunal administratif du Québec et al.*, 2024 QCCA 613 (CanLII).

<sup>102</sup> *Groupe La Québécoise inc. c. Tribunal administratif du Québec et al.*, 2023 QCCS 2968 (CanLII).

<sup>103</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Les Constructions Gabriel inc.*, 2015 CanLII 74984 (QC RBQ).

[136] *Le régisseur doit être convaincu que les faits reprochés ne se reproduiront pas.*

[137] *Les autres cas pourront être sanctionnés par l'annulation de la licence notamment, lorsque la protection du public en dépend.*

[196] Ici, le Bureau est loin d'être convaincu que les faits reprochés ne se reproduiront plus.

[197] La sécurité du public et celle des travailleurs sont donc tout particulièrement à risque.

[198] Il ne faut surtout pas oublier qu'encore, au mois de septembre 2023, l'intimée a plaidé coupable à deux reprises à des contraventions à la LSST<sup>104</sup>.

[80] *On peut imaginer par exemple la situation d'un entrepreneur qui s'accommode de payer des amendes à répétition sans modifier les comportements qui sont à l'origine des infractions.*<sup>105</sup>

[199] Faut-il que des décès surviennent pour intervenir?

[200] La réponse à cette question est « non ».

[201] La protection du public doit être au centre de notre réflexion au moment de décider de l'avenir d'une licence d'un entrepreneur de construction<sup>106</sup>.

[202] Pour les motifs susmentionnés, et considérant que la sanction doit coller aux faits mis en preuve, car chaque cas est d'espèce, le Bureau en vient à la conclusion qu'en l'instance, une suspension de licence est la sanction appropriée.

[203] Une telle sanction contribuera non seulement à la protection des travailleurs et du public, mais aussi à la prévention et au respect de la Loi, des règlements et des objectifs d'exemplarité et de dissuasion générale<sup>107</sup>.

### **C) Durée de la suspension**

[204] Au fil des ans, des critères se sont développés afin de servir de balises pour déterminer la durée d'une suspension.

---

<sup>104</sup> RBQ-4, p. 65, 69, RBQ-4.1 et RBQ-4.44.4

<sup>105</sup> *Constructions LJP inc. c. Régie du bâtiment du Québec*, 2020 QCTAT 3984 (CanLII).

<sup>106</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. 9380-6040 Québec inc.*, 2019 CanLII 31588 (QC RBQ), par. 19.

<sup>107</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Couvreur Louis Blais inc.*, 2017 CanLII 33965 (QC RBQ), par. 43.

## 1. La gravité

[205] La licence est en quelque sorte une caution, une assurance donnée au public, que les titulaires d'une licence sont des personnes solvables, de bonnes mœurs, compétentes et probes, tant au point de vue technique qu'administratif<sup>108</sup>.

[206] Sans vouloir reprendre ici l'ensemble de la preuve présentée par la Direction, agir comme l'ont fait l'intimée et son dirigeant a pour conséquence de mettre en péril la sécurité du public ainsi que de miner la crédibilité de l'industrie et du système de qualification et, par le fait même, de tous les titulaires de licence.

## 2. Les circonstances des manquements

[207] Les principaux reproches formulés à l'endroit de l'intimée à l'égard de ses manquements à la LSST résultent notamment de son défaut de prendre les moyens appropriés en vue de protéger ses employés lors de travaux susceptibles de générer de la poussière contenant de l'amiante, de la poursuite des travaux ou de la reprise de ceux-ci sans droit, et d'un manque de formation et d'information.

[208] En ce qui a trait aux manquements à la Loi R-20, les reproches concernent le fait d'avoir fait travailler des apprentis sans la surveillance d'un compagnon et un salarié non titulaire d'un certificat de compétence ainsi que le fait d'avoir congédié un travailleur qui a transmis des informations à la CSST.

[209] Finalement, les principaux manquements à la réglementation municipale mettent en exergue non seulement un manque de collaboration à l'endroit des personnes appelées à veiller au respect de la réglementation municipale, mais surtout une volonté de tromper, de duper un inspecteur, mettant ainsi en péril la sécurité du public.

[210] Il incombe aux dirigeants et aux répondants des titulaires de licence de connaître le cadre législatif dans lequel ils ont choisi d'évoluer, car cet aspect fait partie intégrante de la compétence<sup>109</sup>.

## 3. La personnalité de l'entreprise

[211] Gestion Immobilière est créée en 2008<sup>110</sup>.

[212] Elle œuvre dans le domaine du logement locatif. Gestion Immobilière acquiert des immeubles, les rénove, les entretient et les met en location. D'ailleurs, elle gère actuellement plus de 2 000 portes.

---

<sup>108</sup> Thérèse ROUSSEAU-HOULE, « Les contrats de construction en droit civil et privé », dans Patrice GARANT, *Les Cahiers de droit*, vol. n°24, Wilson & Lafleur SOREL J., Montréal, 1982, p. 460.

<sup>109</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. J.P. Fafard Levage de maisons inc.*, 2018 CanLII 126352 (QC RBQ).

<sup>110</sup> RBQ-1.

[213] Bélanger est président et secrétaire<sup>111</sup>. Il est aussi répondant à la licence<sup>112</sup>.

**Volet 1 de l'avis d'intention : une suspension de 42 jours pour avoir contrevenu aux dispositions de l'article 70 (1°) de la Loi.**

[214] Le Bureau fait un bref rappel de différentes sanctions qui ont été imposées en matière de non-respect de la LSST :

- une suspension de 30 jours pour 9 infractions à la LSST, y compris 2 (plus graves) à l'article 237. Cette suspension inclut cependant une infraction fiscale<sup>113</sup>;
- 35 jours pour 49 infractions à l'article 236 et 6 infractions à l'article 237 de la LSST<sup>114</sup>;
- 45 jours de suspension pour 14 infractions à l'article 236 de cette loi, mais aucune en vertu de l'article 237<sup>115</sup>;
- 28 jours de suspension pour 5 infractions à la LSST, mais aucune à l'article 237, et d'autres infractions à d'autres lois<sup>116</sup>;
- 21 jours pour 5 infractions à la LSST, dont 4 étaient à l'encontre de l'article 237 de la LSST, laquelle disposition vise des situations objectivement plus graves<sup>117</sup>;
- Suggestion commune d'une suspension de 5 jours à une infraction à l'article 236 de la LSST ayant causé la mort d'un ouvrier;
- 21 jours pour 17 infractions à la LSST et 17 infractions à la Loi R-20, mais sans condamnation finale prévue à l'article 237 de la LSST.

[215] Tout comme nous l'avons constaté précédemment, en la présente affaire, la plupart des infractions commises à l'endroit des dispositions de la LSST sont sérieuses, puisque survenues lors d'opérations impliquant de l'amiante.

[216] Or, bien que l'intimée se défende s'être dotée de politiques en matière de santé et de sécurité au travail, il appert que celles-ci n'ont pas été suivies, ce qui ne surprend guère sachant que, pour le dirigeant, l'amiante ne présente pas un réel danger.

[217] Pour le Bureau, il s'agit là d'un manque de surveillance au niveau des chantiers.

---

<sup>111</sup> RBQ-1, p. 15.

<sup>112</sup> RBQ-2.

<sup>113</sup> *Laco Construction inc (Re)*, 2011 CanLII 85761 (QC RBQ).

<sup>114</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. C.F.G. Construction inc.*, 2017 CanLII 78243 (QC RBQ).

<sup>115</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Condominiums Redfern inc.*, 2016 CanLII 59891 (QC RBQ).

<sup>116</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. 9141-9283 Québec inc.*, 2018 CanLII 121058 (QC RBQ).

<sup>117</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Construction Rénovation Premium inc.*, 2023 QCRBQ 14 (CanLII).



[218] En considérant l'ensemble de la preuve, les circonstances ainsi que la jurisprudence citée précédemment, le Bureau est d'avis qu'une suspension de 28 jours est juste et appropriée pour ces non-respects de la LSST. Elle sera prononcée.

[219] En matière de non-respect de la Loi R-20, il y a également tout un éventail de sanctions, dont les suivantes :

- une annulation de licence pour 21 infractions à cette loi et une kyrielle de jugements impayés<sup>118</sup>;
- une suspension de 14 jours pour 24 infractions ayant trait au non-respect du ratio compagnon-apprenti<sup>119</sup>;
- une suspension de 14 jours pour 11 violations sur 1 an<sup>120</sup>;
- une suspension de 14 jours pour 12 infractions sur 29 mois<sup>121</sup>;
- une suspension de dix jours pour deux épisodes d'employés ne détenant pas de carte de compétence de la CCQ<sup>122</sup>;
- une suspension de sept jours pour quatre infractions à la Loi R-20 et à la Loi<sup>123</sup>.

[220] Les infractions commises à l'endroit des dispositions de la Loi R-20 sont en lien direct avec les activités de construction.

[221] Suivant la preuve entendue, le Bureau est d'avis que l'intimée semble considérer qu'enfreindre les lois est une façon de faire qui s'excuse par le paiement d'amendes.

[222] « La loi ne peut s'apparenter à une simple taxe d'affaires à payer »<sup>124</sup>.

[223] Dans cette affaire, l'entreprise est condamnée 21 fois pour des infractions de ratio apprenti-compagnon, sur une période de huit années. La licence est suspendue pour une période de 14 jours pour ce seul motif.

[224] Une telle suspension est aussi prononcée dans les cas suivants :

---

<sup>118</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Rénovation PDC inc.*, 2014 CanLII 52378 (QC RBQ).

<sup>119</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. 9120-3323 Québec inc. (Gestion 3 dans 1)*, 2017 CanLII 62823 (QC RBQ).

<sup>120</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Habitations Monaco inc.*, 2016 CanLII 67938 (suggestion commune de sanction).

<sup>121</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Prestige Aluminium inc.*, 2016 CanLII 72406 (QC RBQ).

<sup>122</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. 9344-8629 Québec inc.*, 2021 CanLII 97970 (QC RBQ).

<sup>123</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Atlantic Lifts Ltd.*, 2018 CanLII 96869 (QC RBQ).

<sup>124</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. 9145-5816 Québec inc.*, 2016 CanLII 7307 (QC RBQ), par. 38.

- *Les Habitations Monaco*<sup>125</sup> dans laquelle l'entreprise est déclarée coupable d'avoir contrevenu à 11 reprises à la Loi R-20 sur une période d'une année.
- *Prestige Aluminium inc.*<sup>126</sup> commet 12 infractions à la Loi R-20.

[225] À l'instar de ces dernières décisions, une suspension de 14 jours soit juste et appropriée pour ces manquements à la Loi R-20.

**Volet 2 de l'avis d'intention : Une suspension de sept jours pour avoir contrevenu aux dispositions de l'article 62.0.1 de la Loi.**

[226] Pour le Bureau, le manque de probité de l'intimée et de son dirigeant, Bélanger, par leur non-respect de la réglementation municipale, justifie une suspension de sept jours.

[227] Toutes les suspensions imposées seront consécutives<sup>127</sup>.

[228] Au total, la licence de l'intimée sera suspendue pour une période de 49 jours.

**Les travaux en cours**

[229] En vertu du dernier alinéa de l'article 70 de la Loi, le Bureau doit tenir compte des travaux en cours avant de suspendre une licence, afin de permettre à l'entreprise de prendre les dispositions nécessaires auprès de ses employés, en vue de la période de suspension de la licence.

[230] Ce qui a été fait.

[231] Dès lors, un délai sera accordé à l'intimée avant la prise d'effet de la suspension.

[232] Il va de soi que la suspension causera des pertes et des inconvénients, mais c'est de son essence même, sinon elle serait sans effet dissuasif<sup>128</sup>.

---

<sup>125</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Habitations Monaco inc.*, 2016 CanLII 67938 (QC RBQ).

<sup>126</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. Prestige Aluminium inc.*, 2016 CanLII 72406 (QC RBQ).

<sup>127</sup> *Régie du bâtiment du Québec c. 9411-7165 Québec inc. (Construction-Rénovation)*, 2023 QCRBQ 43 (CanLII).

<sup>128</sup> *Industries Garanties limitée et Régie du bâtiment du Québec*, 2019 QCTAT 5597 (CanLII).

**PAR CES MOTIFS, LE RÉGISSEUR :**

**SUSPEND** la licence d'entrepreneur de construction de l'entreprise Gestion Immobilière François Bélanger inc. pour une période de 49 jours représentant 7 semaines de 7 jours chacune à compter du 26 août 2024.

---

M<sup>e</sup> Gilles Mignault  
Régisseur

M<sup>e</sup> Mathieu Beauregard  
RBQ, avocats  
Pour la Régie du bâtiment du Québec

M<sup>e</sup> Yves Turgeon  
M<sup>e</sup> Audrey Charest  
Fasken Martineau DuMoulin  
Pour Gestion Immobilière François Bélanger inc.

Dates de l'audience : 12 février 2024 et 4 avril 2024

Dossier pris en délibéré le 8 avril 2024

## **ANNEXES**

*Ces annexes sont tirées du plan d'argumentation de la Direction. Ce plan fait référence aux pièces RBQ et aux numéros de page (**pièce-page**).*

### **Annexe 1 : Les infractions aux dispositions de la LSST**

- dossier 200-63-005828-235 (**3-23; 4-65**), coupable le 25 septembre 2023 (**RBQ-4.1**)
- dossier 200-63-005832-237 (**3-25; 4-69**), coupable le 25 septembre 2023 (**RBQ-4.4**)
- dossier 200-63-004345-165, coupable le 16 mai 2017 (**3-37; 4-86**)
- dossier 200-63-004346-163, coupable le 16 mai 2017 (**3-38; 4-89**)
- dossier 200-63-004347-161, coupable le 16 mai 2017 (**3-39; 4-92**)
- dossier 200-63-004348-169, coupable le 16 mai 2017 (**3-40; 4-95**)
- dossier 200-63-004349-167, coupable le 16 mai 2017 (**3-41; 4-98**)
- dossier 200-63-004350-165, coupable le 16 mai 2017 (**3-41; 4-101**)

## **Annexe 2 : Les infractions aux dispositions de la Loi R-20**

- dossier 200-61-251117-212, coupable 25 février 2022 **(3-26; 4-73)**
- dossier 200-61-245561-210, coupable 25 février 2022 **(3-27; 4-75)**
- dossier 200-61-235759-204, coupable 19 février 2021 **(3-31; 4-77)**
- dossier 200-61-235761-200, coupable 19 février 2021 **(3-33; 4-79)**
- dossier 200-61-226215-190, coupable 17 mai 2019 **(3-35; 4-81)**
- dossier 200-61-200654-166, coupable 16 décembre 2016 **(3-36; 4-83)**
- dossier 200-61-183045-150, coupable le 19 février 2016 **(3-42; 4-104)**
- dossier 200-61-183401-155, coupable le 19 février 2016 **(3-44; 4-107)**
- dossier 200-61-187837-156, coupable le 19 février 2016 **(3-45; 4-110)**
- dossier 200-61-188205-155, coupable le 19 février 2016 **(3-46; 4-113)**
- dossier 200-61-188206-153, coupable le 19 février 2016 **(3-47; 4-116)**
- dossier 200-61-191749-157, coupable le 19 février 2016 **(3-49; 4-121)**
- dossier 200-61-191750-155, coupable le 19 février 2016 **(3-50; 4-129)**
- dossier 200-61-172940-148, coupable le 7 mai 2014 **(3-51; 4-134)**
- dossier 200-61-174423-143, coupable le 17 juin 2014 **(3-54; 4-138)**
- dossier 200-61-175290-145, coupable le 16 septembre 2014 **(3-54; 4-141)**
- dossier 200-61-175291-143, coupable le 16 septembre 2014 **(3-55; 4-144)**
- dossier 200-61-175292-141, coupable le 16 septembre 2014 **(3-56; 4-149)**
- dossier 200-61-176752-143, coupable le 16 septembre 2014 **(3-57; 4-156)**
- dossier 200-61-176754-149, coupable le 16 septembre 2014 **(3-59; 4-159)**
- dossier 200-61-176755-146, coupable le 16 septembre 2014 **(3-60; 4-162)**
- dossier 200-61-176756-144, coupable le 16 septembre 2014 **(3-61; 4-167)**
- dossier 200-61-170249-138, coupable le 6 juin 2014 **(3-63; 4-173)**

### **Annexe 3 : Les infractions à différents règlements municipaux**

#### **Travaux sans permis**

- dossier 7510003314, coupable le 24 février 2021 **(6-250, 295)**
- dossier 7510000794, coupable le 4 septembre 2019 **(6-251, 292)**

#### **Refuser l'accès à un fonctionnaire**

- dossier 7510000805, coupable le 4 septembre 2019 **(6-253, 293)**

#### **Aire de stationnement non conforme**

- dossier 7510010756, infraction le 23 septembre 2022 **(6-249, 296)**

#### **Jeter de la neige à la rue**

- dossier 7001435663, coupable le 1<sup>er</sup> août 2019 **(6-254)**

#### **Usage non autorisé (établissement hôtelier)**

- dossier 7510002253, coupable le 30 septembre 2020 **(6-261)**
- dossier 7510002264, coupable le 30 septembre 2020 **(6-263)**
- dossier 7510002275, coupable le 30 septembre 2020 **(6-264)**
- dossier 7510002286, coupable le 30 septembre 2020 **(6-266)**
- dossier 7510002290, coupable le 30 septembre 2020 **(6-268)**
- dossier 7510002301, coupable le 30 septembre 2020 **(6-269)**
- dossier 7510002312, coupable le 30 septembre 2020 **(6-271)**
- dossier 7510002323, coupable le 30 septembre 2020 **(6-273)**
- dossier 7510002334, coupable le 30 septembre 2020 **(6-275)**
- dossier 7510002415, coupable le 30 septembre 2020 **(6-276)**
- dossier 7510002426, coupable le 30 septembre 2020 **(6-278)**
- dossier 7510002430, coupable le 30 septembre 2020 **(6-280)**
- dossier 7510002441, coupable le 30 septembre 2020 **(6-282)**
- dossier 7510002452, coupable le 30 septembre 2020 **(6-283)**
- dossier 7510002463, coupable le 30 septembre 2020 **(6-285)**