

BUREAU DES RÉGISSEURS

Régie du bâtiment du Québec

Dossier(s) : 5741-5960

Licence(s) : S.O.

Date : 7 juin 2022

DEVANT : Me Gilles Mignault, régisseur

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

REQUÉRANTE

c.

PLACEMENTS K.H. INC.

INTIMÉE

DÉCISION

UNE ORDONNANCE DE NON-DIFFUSION ET DE NON-COMMUNICATION DU NUMÉRO D'ASSURANCE SOCIALE DE MADAME GEETY KHAIRZAD EST ÉMISE DANS CE DOSSIER.

[1] Le 14 janvier 2021, la Direction des affaires juridiques (**Direction**) de la Régie du bâtiment du Québec (**Régie**) transmet à l'entreprise Placements K.H. inc. (**K.H.**) un avis d'intention. Cet avis est modifié le 17 décembre 2021.

[2] La Direction reproche à sa dirigeante, madame Geety Khairzad (**Geety**), d'être un prête-nom et d'avoir fait une fausse déclaration. Elle reproche aussi à K.H. d'être sous le contrôle d'Helai Khairzad (**Helai**), une personne incapable d'établir être de bonnes mœurs et pouvoir exercer avec compétence et probité les activités d'entrepreneur de construction compte tenu de comportements antérieurs.

[3] Cet avis reproche également à K.H. d'être incapable d'établir être de bonnes mœurs et pouvoir exercer avec compétence et probité les activités d'entrepreneur de construction compte tenu de comportements antérieurs.

[4] Le 25 janvier 2021, K.H. est convoquée devant le Bureau des régisseurs (**Bureau**) à une audience virtuelle prévue le 21 juin 2021. Celle-ci est reportée au 13 décembre 2021 et se termine le 17 mars 2022.

[5] Lors de l'audience, K.H. est représentée par M^e Yacine Agnaou, tandis que la Direction est représentée par M^e Emmanuelle Rochon.

[6] La preuve de la Direction repose sur le témoignage de l'enquêtrice, madame Fannie Bertrand, et le dépôt des pièces RBQ-A et RBQ-1 à RBQ-18. Quant à K.H., sa preuve repose sur le témoignage d'Helai et de Geety Khairzad, ainsi que sur le dépôt des pièces D-1 à D-7.

[7] À la demande du Bureau, les pièces B-1 (déclaration de Geety) et B-2 (déclaration d'Helai) sont produites.

[8] Deux engagements sont également transmis au Bureau par le procureur de K.H. le 22 avril 2022.

LES FAITS

[9] Geety arrive au Canada en 2001¹. Elle étudie et obtient en 2007 un diplôme d'études secondaires² et en 2015 un diplôme d'études professionnelles³.

[10] Elle reconnaît avoir été condamnée à maintes reprises pour avoir contrevenu à la *Loi sur la protection du consommateur*⁴ (**LPC**), alors qu'elle était administratrice de l'entreprise Renov Ely-Z-Air inc. qui agissait comme commerçant itinérant⁵. Elle a eu cette entreprise entre 2008 et 2011.

[11] À cet égard, elle déclare : *J'étais jeune et je ne connaissais pas bien les lois, je manquais d'expériences*⁶.

[12] En 2011, elle travaille au magasin de son père et étudie au Cégep⁷.

[13] En 2012, elle se marie et travaille comme secrétaire médicale⁸.

¹ D-1.

² D-2.

³ *Id.*

⁴ RLRQ, c. P-40.1.

⁵ RBQ-16, p. 344.

⁶ Témoignage de Geety le 17 mars 2022.

⁷ *Id.*; D-3.

⁸ Témoignage de Geety le 17 mars 2022.

[14] En 2016, son conjoint la rejoint au Québec⁹. Ce dernier s'y connaît en rénovation et dans le domaine de la construction. Elle indique que : *Nous cherchons un moyen de faire quelque chose ensemble*¹⁰.

[15] Sa sœur Helai lui offre alors de lui vendre l'entreprise K.H., dont elle est l'unique administratrice¹¹.

[16] K.H. est immatriculée le 13 juin 2014. Elle utilise également les noms de Groupes Énergie plus, Groupe KH et Groupe Éco Québec. Geety devient son unique actionnaire et administratrice le 20 juillet 2017 en remplacement d'Helai¹².

[17] Toutefois, c'est seulement le 1^{er} août 2017¹³ qu'Helai vend à Geety toutes les actions qu'elle détient dans le capital-actions de K.H.

[18] Le 26 juillet 2017, la Régie reçoit de K.H. une demande de délivrance d'une licence. Le formulaire est signé par Geety le 13 juillet 2017¹⁴. Elle y indique être l'unique actionnaire et administratrice. Elle désire devenir l'unique répondante, sujette toutefois à passer les examens requis. Monsieur Paul Tremblay y est également indiqué comme étant un dirigeant de l'entreprise.

[19] Cette demande est refusée par la Régie le 8 mai 2018, car Geety n'a pas réussi tous les examens requis pour devenir répondante¹⁵. Geety poursuit alors ses études.

[20] Le 7 mars 2019, la Régie reçoit de K.H. une nouvelle demande de délivrance d'une licence. Le formulaire est signé par Geety le 26 février 2019¹⁶. Geety y indique en être l'unique actionnaire et administratrice. Elle désire devenir également l'unique répondante, sujette toutefois à passer un examen dans le domaine de la gestion de la sécurité sur les chantiers de construction¹⁷.

[21] C'est le sort de cette demande qui est en litige dans la présente affaire.

[22] Lors de son témoignage, Geety précise les activités de K.H.¹⁸ :

Les activités de Placements K.H. sont principalement de chercher des clients potentiels (leads) via le télémarketing à partir de listes de contacts et de textes de sollicitation fournis par ses sociétés clientes. Elle a également une activité secondaire de recrutement de vendeurs pour servir ses sociétés clientes. Ces vendeurs étaient des travailleurs autonomes payés par commissions.

⁹ D-5.

¹⁰ Témoignage de Geety le 17 mars 2022.

¹¹ RBQ-1 (recherche effectuée au Registraire des entreprises du Québec (REQ) le 22 octobre 2020).

¹² *Id.*

¹³ RBQ-10, p.121 et ss.

¹⁴ RBQ-2, p. 26.

¹⁵ *Id.*, p. 32.

¹⁶ RBQ-3, p. 44.

¹⁷ *Id.*

¹⁸ B-1; témoignage de Geety le 17 mars 2022.

[23] K.H. n'emploie aucun vendeur. Les personnes recrutées par elle deviennent des vendeurs pour les entreprises clientes :

Placements K.H. obtient entre 10 % et 15 % pour chaque vente conclue par le biais d'un « lead » fourni à ses clientes et si la vente a été conclue par un vendeur recruté par Placements K.H. la commission totale versée par ses clientes s'élève entre 30 % et 40 %, incluant la commission devant être versée au vendeur.

[24] Son témoignage reprend en partie sa déclaration à l'enquêtrice de la Régie le 15 septembre 2020¹⁹ :

Lorsque j'ai acheté la compagnie, celle-ci avait des activités de télémarketing, sollicitation téléphonique pour la climatisation, chauffage [...] la sollicitation la compagnie le faisait surtout pour Air confort dépôt. J'ai acheté cette compagnie car ma sœur voulait vendre cette compagnie et faire autre chose. [...] Depuis que j'ai acheté la compagnie la principale activité c'est la sollicitation téléphonique pour de la climatisation chauffage et j'ai des vendeurs qui vont sur la route. [...] La manière que je fonctionne on fait la sollicitation téléphonique [...] si on obtient un rendez-vous un de mes vendeurs se déplace chez les clients et tout dépend avec quelle compagnie j'ai une entente mon vendeur essaie de vendre le produit de la compagnie pour laquelle j'ai une entente. Depuis 2018, les compagnies pour laquelle ma compagnie faisait de la sollicitation, il a eu Air Confort Dépôt, Réno Trust (pas beaucoup) et DG Climatisation qui est récent. [...] En ce moment on fait de la vente pour DG sur l'île de Montréal, Sherbrooke, Rive-Sud [...].

[Reproduit tel quel]

[25] Une recherche au pluriel statutaire au nom de Geety nous apprend qu'elle a été reconnue coupable de plusieurs infractions à la LPC, dont la dernière est en date du 8 octobre 2019²⁰.

L'ANALYSE

A) Prête-nom

[26] L'avis d'intention soumet que Geety ne serait qu'un prête-nom pour K.H.

[27] Or, à ce sujet, la preuve offerte ne démontre pas le bien-fondé de cette prétention.

[28] En effet, Helai vend cette entreprise à sa sœur et dit qu'elle n'est aucunement impliquée depuis dans cette compagnie et n'a aucun contrôle sur elle. Elle conseille seulement sa sœur²¹.

¹⁹ RBQ-12, lignes 15 à 24, 36 à 59 et 64 à 66.

²⁰ RBQ-16.

²¹ Extrait du témoignage d'Helai le 13 décembre 2021.

[29] Geety confirme que cet achat a été effectué dans le but de permettre à son mari de travailler dans son métier. Elle en est l'unique actionnaire et veut en devenir la seule répondante.

[30] En effet, Geety déclare à l'enquêtrice de la Régie le 15 septembre 2020²² :

J'ai acheté la compagnie Placement K.H. inc. en 2014-2015. C'est une entente familiale concernant l'achat de la cie. [...] J'ai acheté cette compagnie car ma sœur voulait vendre cette compagnie et faire autre chose. [...] Helai n'a aucun rôle dans ma compagnie mais si j'ai besoin d'elle ou de conseil, je peux l'appeler.

[Reproduit tel quel]

[31] À ce niveau, ses compétences ont déjà été reconnues, sauf en gestion de la sécurité sur les chantiers de construction. Elle doit réussir les examens pour l'être.

[32] Cette notion de prête-nom est définie sur le site Internet de la Régie :

Un répondant de complaisance (prête-nom) est une personne qui accepte de se qualifier comme répondant pour une entreprise, que ce soit en échange d'avantages (rémunération, faveurs ou autres), ou à titre gratuit, sans être réellement impliquée dans la gestion de cette entreprise.

[33] Selon la preuve, il appert que Geety n'est pas une personne qui tente de se qualifier comme répondante sans être réellement impliquée dans la gestion de K.H.

[34] Qui plus est, toujours selon la preuve, elle n'agit pas non plus dans le but de permettre à *une autre personne ne possédant pas les qualités nécessaires à se voir délivrer une licence d'entrepreneur, de l'obtenir*²³.

[35] Or, ces preuves auraient été nécessaires aux fins du maintien de ce volet de l'avis d'intention.

[36] Nous ne sommes donc pas en présence d'un prête-nom; le motif n'est pas retenu.

B) Fausses déclarations

[37] La Direction reproche à K.H. d'avoir fait de fausses déclarations en complétant la demande de licence signée le 13 juillet 2017 par Geety.

[38] Celle-ci y déclare être actionnaire à 100 % de l'entreprise, alors que selon les informations inscrites au Registraire des entreprises du Québec (**REQ**), Geety ne serait devenue actionnaire que le 20 juillet 2017.

²² RBQ-12, lignes 4 à 8, 21 à 24 et 38 à 41.

²³ *Régie du bâtiment du Québec c. Construction Jefca inc.*, 2021 CanLII 62877 (QC RBQ), par. 57; *Régie du bâtiment du Québec c. 9293-6947 Québec inc. (Groupe Gesteam)*, 2019 CanLII 15128 (QC RBQ), par. 59.

[39] Geety reconnaît l'erreur effectuée par son mandataire qui a complété ce formulaire, ajoutant qu'elle aurait dû en vérifier la véracité avant de le signer. Pour elle, il ne s'agit en fait que d'une simple erreur commise de bonne foi.

[40] Selon le Bureau, cette faute d'inattention de Geety ne démontre toutefois pas un comportement posé en vue de camoufler des renseignements importants dans l'espoir de tromper la Régie.

[41] Sur ce point, le Bureau ne doute pas de la franchise et de l'honnêteté de Geety.

[42] Qui plus est, dans les faits, qu'elle soit devenue actionnaire à 100 % de l'entreprise le 13 ou le 20 juillet 2017 ou encore le 1^{er} août 2017²⁴ n'a pas vraiment d'incidence sur le sort de la présente affaire.

[43] En l'instance, la délivrance d'une licence d'entrepreneur de construction ne saurait être empêchée pour ce motif de l'avis d'intention. Le motif n'est pas retenu.

C) Le contrôle direct ou indirect

[44] La Direction reproche à Geety, à titre de répondante de K.H., d'être directement ou indirectement sous la direction ou le contrôle d'Helai, qui ne peut établir être de bonnes mœurs et pouvoir exercer avec compétence et probité les activités d'entrepreneur compte tenu de nombreux comportements antérieurs.

[45] La liste de comportements antérieurs de la part d'Helai est très accablante et démontre un irrespect de sa part non seulement aux lois et règlements, mais également et surtout à l'endroit de nombreux individus²⁵.

[46] En effet, Helai a été actionnaire et administratrice de C.C. Confort inc. (utilisant le nom de Air Confort Dépôts inc.) (**C.C. Confort**). L'entreprise, immatriculée le 19 août 2011, a utilisé plusieurs noms au fil des ans²⁶. Elle installe des canalisations de gaz et de système de chauffage à air chaud.

[47] En date du 25 septembre 2020, Helai en est l'actionnaire, tandis que les administrateurs sont Helai (5 février 2018), Paul Tremblay²⁷ (du 14 août 2011 au 5

²⁴ RBQ-10, p. 121 et ss.

²⁵ RBQ-5; RBQ-8; RBQ-9.

²⁶ RBQ-4, AirConfort Dépôt inc. (14 août 2011 au 22 janvier 2018), Groupe Éco-Logie inc. (22 janvier 2018 au 9 février 2018), AirConfort Dépôt inc. (9 février 2018 au 10 octobre 2018), AirConfort Québec inc. (10 octobre 2018 au 15 octobre 2018), Groupes Éco-logie (13 février 2018 au 15 octobre 2018), Centre Énergie Vert (5 mai 2017 au 15 octobre 2018), Airconfort Québec (31 août 2018 au 15 octobre 2018) et utilise les noms de C.C. Confort inc. (15 octobre 2018), Service CC Québec (6 février 2019), Habitation-éco-Québec (15 octobre 2018), Éco-Énergie, Eco-Energy (26 février 2018), AirConfort Dépôt (22 octobre 2018).

²⁷ Rappelons que Paul Tremblay est aussi indiqué comme dirigeant de K.H. sur le formulaire de demande de licence du 26 juillet 2017 (RBQ-2).

février 2018) et madame Louise Boily (du 2 juillet 2013 au 31 décembre 2013)²⁸. Paul Tremblay en est aussi un dirigeant²⁹.

[48] Le 9 novembre 2011, C.C. Confort obtient une licence de la Corporation des maîtres électriciens du Québec (**CMMTQ**). Messieurs Jean-Pierre Rivard et Paul Tremblay en sont les répondants³⁰.

[49] Le 9 juillet 2019, le Bureau annule la licence de C.C. Confort³¹ :

[52] *Devant la preuve présentée et les témoignages entendus, une seule et unique conclusion s'impose, soit l'annulation de la licence. Son maintien est contraire à l'intérêt public et les dirigeants de C.C. soit madame Helai Khairzad et monsieur Paul Tremblay ne peuvent se mériter la confiance du public. Ils ont échoué à démontrer qu'ils sont de bonnes mœurs et qu'ils puissent exercer leurs activités d'entrepreneur avec compétence et probité, compte tenu de leurs comportements antérieurs.*

[50] Dans cette décision, le Bureau reprochait notamment à C.C. Confort et ses dirigeants d'avoir fait l'objet de 5 plaintes à la Régie, de 18 poursuites civiles, statutaires ou pénales, de multiples infractions et de plaintes en vertu de la LPC incluant 15 mises en demeure entre 2018 et 2019³², ainsi que de ne pas avoir avisé la Régie qu'Helai avait été déclarée coupable d'un acte criminel, soit de la fraude, au cours des cinq dernières années³³.

[51] L'objet de la majorité des poursuites et des plaintes contre l'entreprise consistait en de la vente sous-pression, de fausses représentations relatives à un programme d'économie avec Hydro-Québec ou un autre programme gouvernemental, d'utilisation de stratagème mensonger lors de la vente, de mauvais travaux, de prix trop élevés et du mauvais fonctionnement des thermopompes.

[52] Par contre, la preuve démontre-t-elle qu'Helai ait la direction ou le contrôle direct ou indirect de K.H.?

[53] Geety répond par la négative à cette question³⁴ :

Helai n'a aucun rôle dans ma compagnie mais si j'ai besoin d'elle ou de conseil, je peux l'appeler.

[54] De son côté, Helai nous apprend que *depuis cette vente, elle n'est pas impliquée dans cette compagnie et elle n'a aucun contrôle sur elle. Elle ne fait que conseiller sa sœur*³⁵.

²⁸ RBQ-4.

²⁹ *Id.*

³⁰ *Id.*

³¹ RBQ-5.

³² RBQ-13.

³³ RBQ-5.

³⁴ RBQ-12, p. 303, lignes 38 à 41.

³⁵ Paraphrase du témoignage d'Helai le 13 décembre 2021.

[55] Ces éléments de preuve n'ont pas été contredits.

[56] De son côté, la Direction appuie ses prétentions sur les éléments suivants :

- un numéro de téléphone et une adresse;
- le bail commercial;
- les comptes bancaires; et,
- les factures de la Vieille Auberge.

Le numéro de téléphone et l'adresse

[57] Le numéro de téléphone et l'adresse auxquels réfère la Direction se retrouvent sur le formulaire de demande de licence³⁶. Selon elle, le numéro de téléphone et l'adresse qui y sont inscrits ne seraient pas ceux de K.H., mais bien ceux d'Helai.

[58] Appelée à expliquer cette situation, Geety témoigne du fait que ce formulaire fut complété par un certain Stéphane de l'entreprise GSC. Pour elle, ces inscriptions sont des erreurs commises de bonne foi. Évidemment, elle aurait dû relire avec plus d'attention le document avant de le signer afin de s'assurer de la justesse des informations qu'il contenait.

[59] Ne l'ayant pas fait, sa mégarde ne constitue qu'un simple indice sans plus et qui ne démontre pas à lui seul que sa sœur ait le contrôle ou la direction de sa compagnie.

Le bail commercial

[60] Le 25 mai 2017, un bail commercial intervient entre K.H. et 6185 Taschereau Corp. pour la location d'un local situé à Brossard³⁷. Le bail est signé par sa présidente dûment autorisée à ce moment, Helai³⁸, et devait prendre fin le 31 mai 2020.

[61] Or, Helai a vendu K.H. à sa sœur en juillet 2017 et a voulu se dégager de toutes les responsabilités découlant de ce bail, ce qu'elle fait en août 2019³⁹ : *J'avais cautionné en mon nom personnel, après la vente, j'ai voulu me dégager de cet endroit*⁴⁰.

[62] En effet, le bail est annulé le 2 août 2019 par Helai⁴¹. Le bail doit cesser à compter du 30 août 2019.

[63] Bien évidemment, il aurait été préférable qu'elle agisse plus rapidement.

³⁶ RBQ-3, p. 35.

³⁷ RBQ-6.

³⁸ *Id.*, p. 102.

³⁹ *Id.*, p. 103 et ss.

⁴⁰ Paraphrase du témoignage d'Helai le 13 décembre 2021.

⁴¹ *Id.*, p. 105.

[64] Cependant, le fait de l'avoir fait tardivement après la vente de l'entreprise ne prouve pas qu'Helai exerce un contrôle ou a la direction de la compagnie qui appartient maintenant à sa sœur Geety.

Les comptes bancaires

[65] Le 28 juillet 2017, K.H., par le biais de Geety, signe un document d'ouverture d'un compte à la banque TD⁴².

[66] La même date, Geety devient la personne autorisée au compte de la TD⁴³.

[67] Par contre, deux jours auparavant, soit le 26 juillet 2017⁴⁴, Helai signe un autre formulaire bancaire à titre de présidente de K.H.

[68] Au 26 juillet 2017, Helai ne serait plus actionnaire et administratrice selon le REQ. Toutefois, la vente d'actions serait survenue seulement le 1^{er} août 2017.

[69] Geety déclare à l'enquêtrice de la Régie que c'est seulement elle qui est autorisée au compte de banque.

[70] Bien qu'un flou demeure quant à la véritable date du départ d'Helai de l'entreprise, aucune preuve ne démontre qu'au jour de l'audience, elle est une signataire autorisée au compte et qu'elle possède un contrôle sur le compte bancaire de K.H.

Les factures de la vieille Auberge de Val-D'or

[71] Les factures de la vieille auberge sont en date du 7, 14 et 28 mai 2018. Elles sont adressées à K.H. au nom d'Elise, identifiée comme étant la responsable.

[72] Geety s'explique⁴⁵ :

Je ne peux pas vraiment expliqué pourquoi sur facturation de la vieille auberge à Val d'or la personne écrit comme responsable de Placement KH inc. c'est Elise Khairzad [...] Elise c'est Helai. Helai c'est elle qui forme les vendeurs et ça se peut que quand les vendeurs appelait pour louer leur chambre ils disaient Helai. C'est Placement KH inc. qui a payé les chambres.

[Reproduit tel quel]

[73] Helai témoigne⁴⁶ :

Au niveau des factures de l'auberge, avant de quitter K.H., c'est moi qui réservais des chambres à cet endroit pour former les représentants de C.C. Confort inc. Par

⁴² RBQ-10, p. 119-120.

⁴³ *Id.*, p. 140.

⁴⁴ *Id.*, p. 147 et 148.

⁴⁵ RBQ-12, p. 301, lignes 57 à 67 et p. 302, ligne 32.

⁴⁶ Témoignage d'Helai le 13 décembre 2021.

la suite, après mon départ, l'auberge a dû conserver mon nom même après mon départ de K.H.

[74] En somme, ces éléments de preuve, même s'ils étaient fondés, sont nettement insuffisants pour démontrer, par prépondérance de preuve, l'exercice d'une direction ou d'un contrôle direct ou indirect de la part d'Helai sur l'entreprise K.H ou l'utilisation d'un prête-nom.

[75] Ce volet de l'avis d'intention ne sera donc pas retenu.

D) Intérêt public, probité et compétence

[76] La Direction reproche finalement à K.H. de ne pouvoir établir être de bonnes mœurs et de ne pouvoir exercer avec compétence et probité les activités d'entrepreneur compte tenu de comportements antérieurs, pour :

- avoir fait la promotion d'un service d'installation de thermopompes par des compagnies qui ne détenaient pas la licence requise pour ce faire;
- avoir fait de la sollicitation afin de vendre des services d'installation de thermopompes par des entreprises ayant fait l'objet de plusieurs plaintes à l'Office de la protection du consommateur (**OPC**); et,
- avoir été déclarée coupable d'infractions aux articles 307 et 331 de la LPC le 8 octobre 2019.

[77] Le communiqué de presse de l'OPC du 30 janvier 2020 en est une preuve éloquente⁴⁷ :

[...] l'entreprise Placements K.H. inc et deux de ses administratrices, mesdames Helai et Geety Khairzad, ont été déclarées coupable par le tribunal, le 8 octobre 2019 à Longueuil, d'infractions à la Loi sur la protection du consommateur. L'entreprise a écope de 4 500 \$ d'amendes et ses administratrices, de 1 026 \$ chacune.

Placements K.H. fait du commerce itinérant dans le domaine du chauffage. L'office reprochait à ce commerçant et à sa présidente de l'époque, M^{me} Helai Khairzad, d'avoir entravé l'action de la présidente de l'Office en faisant une fausse déclaration en mai 2017, lors de leur demande de permis de commerçant itinérant, La demande aurait dû faire état du passé criminel de la présidente de l'entreprise, condamnée pour fraude en juin 2015. Par ailleurs, Placements K.H. et M^{me} Geety Khairzad ont été condamnés pour avoir omis d'informer l'Office dans le délai prescrit de 15 jours d'un changement d'administrateur, alors que M^{me} Geety Khairzad est devenue présidente de l'entreprise en juillet 2017.

[78] Dans la déclaration assermentée de Geety du 2 mars 2022⁴⁸, nous y lisons les passages suivants :

⁴⁷ RBQ-8; RBQ-9.

⁴⁸ B-1.

Les activités de Placements K.H. sont principalement de chercher des clients potentiels (leads) via le télémarketing à partir de listes de contacts et de textes de sollicitation fournis par ses sociétés clientes.

[...]

Les clientes de Placements K.H. sont les sociétés suivantes : Air Confort Dépôt (C.C. Confort) (jusqu'en 2019), DG Climatisation et Renotrust.

[Reproduit tel quel]

[79] Une analyse du relevé de compte bancaire de K.H. pour la période comprise entre mars 2019 et fin décembre 2019 nous apprend que plusieurs dépôts proviennent de l'entreprise Éconov-Air inc. (une entreprise de Martin Racine⁴⁹, répondant de Thermopompe Rive Nord inc., dont la licence⁵⁰ fut annulée par une décision du Bureau en juillet 2018⁵¹), de C.C. Confort (une entreprise dont la licence fut annulée par une décision du Bureau en juillet 2019⁵²) et de DG Climatisation⁵³. À noter que cette dernière a fait l'objet de 16 plaintes auprès de l'OPC pour les années 2019 et 2020⁵⁴.

[80] Ces dépôts sont en paiement de factures envoyées par K.H. pour les commissions leur étant dû à la suite de ventes effectuées par ces entreprises.

[81] Or, malgré le fait que la licence de C.C. Confort ait été annulée par le Bureau en juillet 2019, K.H. et Geety ont continué à faire des affaires avec elle⁵⁵.

[82] En effet, certaines factures concernent le paiement de commissions après la date d'annulation de la licence de C.C. Confort⁵⁶.

[83] À cet égard, Geety déclare le 15 septembre 2020⁵⁷ :

*Placement K.H. inc. a fait de la vente pour Air Confort Dépôt jusqu'à fin 2019 [...]
Je suis au courant qu'Air Confort Dépôt n'avait plus de licence depuis juillet 2019.*

[84] Pour sa part, en ce qui concerne Renotrust, une autre cliente de K.H., l'OPC⁵⁸ mentionne avoir reçu *entre le 1^{er} janvier 2018 et le 25 septembre 2020, 112 plaintes et 16 formulaires de mise en demeure au sujet de ce commerçant. Ces plaintes portent sur le non-respect d'une disposition d'une loi dont l'Office assure la surveillance.*

⁴⁹ RBQ-17.

⁵⁰ RBQ-18.

⁵¹ *Id.*

⁵² RBQ-5.

⁵³ RBQ-11, p. 175 et ss.

⁵⁴ RBQ-15; RBQ-A, p. 4.

⁵⁵ RBQ-5.

⁵⁶ RBQ-11.

⁵⁷ RBQ-12, p. 302, lignes 52 à 59.

⁵⁸ RBQ-14.

[85] Comme la preuve le démontre, plusieurs de ces comportements sont survenus avant que ne soit conclue la vente de K.H. à l'été 2017. Toutefois, de nombreux autres surviennent aussi après cette vente.

[86] Ceci s'explique par le fait que Geety a décidé de continuer les opérations de K.H. effectuées avant la vente, sans y apporter aucun changement, notamment avec C.C. Confort, où sa sœur Helai était devenue une dirigeante.

[87] En agissant ainsi, elle était consciente du fait (ou à tout le moins aurait dû l'être) que les comportements fautifs de K.H. et de sa sœur ainsi que ceux de l'entreprise depuis son achat pouvaient influencer négativement la licence de l'entreprise.

[88] Il n'est donc pas surprenant qu'elle se soit retrouvée devant le Bureau pour en répondre.

[89] Confier des travaux de construction à des entrepreneurs ne détenant pas de licence ou ayant fait l'objet de plusieurs plaintes à l'OPC a toujours été réprimandé par le Bureau⁵⁹. Habituellement, l'avis d'intention vise des entreprises détentrices d'une licence, alors qu'en l'instance, il s'agit plutôt d'une entreprise en demande de délivrance.

[90] Dans ces circonstances, ce sont les dispositions de l'article 62.0.1 de la Loi qui s'appliquent :

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.*

[...]

[91] C'est en 2011 que le législateur modifie la Loi afin d'y introduire cette disposition qui en appelle à l'intérêt public.

[92] L'affaire *Régie du bâtiment du Québec c. Construction Belvédère inc.*⁶⁰ traite de cette notion d'intérêt public :

[49] *L'intérêt public n'est pas défini dans la Loi. En l'absence d'intervention gouvernementale, il appartient au régisseur d'en déterminer l'étendue, à la lumière du contexte particulier de la Loi.*

⁵⁹ Voir notamment *Régie du bâtiment du Québec c. 9250-5114 Québec inc. (Régie du bâtiment du Québec c. 9020-4975 Québec inc.)*, 2019 CanLII 41664 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Gilbert (Toitures Écono) (Régie du bâtiment du Québec c. 7053428 Canada inc. (Gestion Millénia))*, 2019 CanLII 41659 (QC RBQ), conf. 2020 QCCS 3001; *Régie du bâtiment du Québec c. 9106 5532 Québec inc. (Rénovation Extrême Plus)*, 2018 CanLII 122999 (QC RBQ).

⁶⁰ *Régie du bâtiment du Québec c. Construction Belvédère inc.*, 2015 CanLII 60886 (QC RBQ).

[50] Les auteurs Pierre Issalys et Denis Lemieux s'expriment ainsi sur cette question :

« Sur le plan juridique, la notion d'intérêt public n'est pas un concept vague. Elle correspond en effet aux buts que le législateur entend viser en adoptant une loi (...), c'est-à-dire limitée par les dispositions de la loi particulière qui la véhicule ».

[51] Dans l'affaire 9038-1534 Québec inc., la Cour supérieure écrit :

« On parle plus ici d'un pouvoir dont l'usage dépend de l'adoption de règles particulières. Il faut reconnaître à la Régie un pouvoir purement discrétionnaire dans l'évaluation de ce qui constitue l'intérêt public en matière de refus, suspension et révocation de permis selon l'article 50. Par contre, l'exercice d'une pareille discrétion demeure assujéti à certaines limites reconnues par la jurisprudence à savoir le respect de la finalité de la loi et le devoir d'agir équitablement, c'est-à-dire que les choix ne doivent pas être arbitraires ou de mauvaise foi ou en application d'un principe erroné. »

[52] L'intérêt public est une notion qui semble floue, difficile à définir de façon concrète. Par sa nature, l'intérêt public quoique toujours présent, se manifestera différemment selon l'environnement et l'époque. Une chose demeure, c'est qu'il s'agit du bien de la collectivité.

[...]

[55] L'analyse des faits à la lumière de la notion d'intérêt public, doit porter sur des considérations tenant non seulement à la protection du public, mais aussi au maintien de la confiance du public envers la Régie, désignée comme organisme de régulation dans le secteur de la construction.

[Références omises]

[93] L'affaire Giba (J & A toiture) (Re)⁶¹ discute également de l'intérêt public :

[29] L'article 50 de la Loi de la Régie des alcools, des jeux et des courses (L.R.Q., c. R-6.1) accorde une discrétion au décideur de la Régie en prévoyant qu'il peut, lorsque l'intérêt public l'exige, refuser de délivrer ou renouveler une licence.

[30] Traitant de cette discrétion, l'Honorable juge Chantal Masse de la Cour supérieure du Québec opine dans l'affaire « Entreprises J.G.N. Michaud Inc. c. la Régie des alcools, des courses et des jeux et al. » (500-05-075288-025) que cet article de la Loi des alcools, des courses et des jeux et al. confère un pouvoir discrétionnaire de suspendre la délivrance de licences si l'intérêt public le justifie. Ce pouvoir n'appartient toutefois pas à la catégorie des pouvoirs encadrés sévèrement par des règles précises puisque cette notion d'intérêt public n'est pas définie. Ce qui amène le tribunal à conclure que la marge de manœuvre de la Régie est donc très large, bien que sa discrétion doive toujours s'exercer de façon conforme aux objectifs de la loi.

[31] En adoptant la Loi sur le bâtiment, le législateur n'a pas voulu encadrer l'exercice de la discrétion confié au régisseur par des règles précises laissant à ce

⁶¹ Giba (J & A toiture) (Re), 2012 CanLII 33898 (QC RBQ).

dernier une marge de manœuvre très large qui doit s'exercer en conformité aux objectifs de la loi.

[32] *Ces objectifs ont été réaffirmés tout récemment par l'Honorable juge Marie-France Bich de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire : « Procureur général du Québec c. Chagnon (1975) Ltée et al. (500-09-022373-120 et al.) : «...le législateur a entendu 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 public ».*

[94] L'intention du législateur est manifeste. La Direction a démontré l'existence d'irrespect à la Loi. K.H. doit alors assumer le fardeau de prouver que la délivrance d'une licence n'est pas contraire à l'intérêt public.

[95] À cette fin, K.H. soumet que Geety a acheté une entreprise avec un passé trouble lequel ne lui est toutefois pas transférable⁶² :

Elle connaît ce que sa sœur a fait, elle n'aime pas ça, ce n'était pas correct mais ce passé ne peut pas lui être reproché. K.H. faisait des affaires avec des partenaires mauvais [...] même les banques le font.

[96] À première vue, cet argument semble séduisant. Toutefois, il ne fait pas le poids en présence de la preuve de la Direction établissant qu'après son achat, Geety a fait des affaires avec une entreprise ne détenant pas de licence ou avec une autre ayant fait l'objet de multiples plaintes à l'OPC.

[97] De plus, Geety continue à se faire conseiller par Helai, alors qu'elle connaît le passé problématique de sa sœur en matière de respect des lois et des règles encadrant l'industrie de la construction. Cette proximité n'est pas de nature à rassurer le citoyen qui connaîtrait le passé d'Helai.

[98] Le comportement de K.H. et de sa dirigeante correspond à ce fléau dont traite l'honorable juge Bich⁶³. Nous sommes ici en présence d'une entreprise et de dirigeantes qui ne respectent pas les lois, qui sont condamnées à maintes reprises depuis plusieurs années et qui continuent à agir comme si de rien n'y était. Or, c'est précisément ce genre de conduite que le législateur a voulu empêcher en adoptant l'article 62.0.1 de la Loi, dans le but évident de protéger le public.

[99] Le Bureau ne peut faire abstraction de la gravité des actes commis et ci-devant prouvés et est d'opinion que tout citoyen ordinaire dûment informé de ceux-ci et des circonstances les entourant ne lui permettrait pas d'accorder une confiance à K.H.

[100] Dans ces circonstances, la licence demandée ne sera pas délivrée.

⁶² Tiré de sa plaidoirie.

⁶³ *Québec (Procureur général) c. Chagnon (1975) Ltée*, 2012 QCCA 327.

PAR CES MOTIFS, LE RÉGISSEUR :

REFUSE de délivrer une licence d'entrepreneur de construction à l'entreprise Placements K.H. inc.

M^e Gilles Mignault
Régisseur

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

M^e Yacine Agnaou
Dupuis Paquin, avocats
Procureurs de Placements K.H. inc.

Dates de l'audience : 13 décembre 2021 et 17 mars 2022

Dossier pris en délibéré le 26 avril 2022