

BUREAU DES RÉGISSEURS

Régie du bâtiment du Québec

Dossier : 2023-20-142

Licence : 5763-0386

Date : 16 août 2024

DEVANT : M^e Martine Brodeur, régisseuse

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

REQUÉRANTE

c.

9381-4689 QUÉBEC INC.

INTIMÉE

DÉCISION

[1] Le 12 janvier 2024, le Bureau des régisseurs (**Bureau**) convoque l'entreprise 9381-4689 Québec inc., faisant des affaires sous la raison sociale Construction Bétcon (**Bétcon**), à une audience, afin de décider s'il y a lieu de maintenir, de suspendre ou d'annuler la licence qui lui a été délivrée.

[2] Un avis d'intention du 13 décembre 2023, rédigé par la Direction des affaires juridiques (**Direction**) de la Régie du bâtiment du Québec (**Régie**), est joint à cette convocation.

[3] Les reproches adressés à Bétcon sont tous liés au dossier de monsieur Youssef El Houss (**M. El Houss**). La Direction lui reproche d'avoir agi à titre d'entrepreneur général sans détenir la sous-catégorie de licence requise pour la construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par un plan de garantie, d'avoir mal exécuté les travaux

de fondation et d'avoir refusé de rembourser les acomptes de 165 000 \$ que lui a versés M. El Houss.

[4] Pour les motifs qui suivent, la licence de Bétcon sera maintenue.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[5] Bétcon et son dirigeant ont-ils établi qu'ils sont de bonnes mœurs et qu'ils peuvent exercer leurs activités d'entrepreneur avec probité et compétence, compte tenu des questions soulevées par la Direction à la présente, à savoir :

- A) Bétcon a-t-elle réalisé des travaux de construction sans détenir la bonne sous-catégorie de licence?
- B) Bétcon a-t-elle enfreint la *Loi sur le bâtiment*¹ (**Loi**), eu égard aux travaux de construction réalisés à la résidence de M. El Houss et au refus de rembourser les acomptes que ce dernier réclame?
- C) Advenant que les motifs soient bien fondés, quelle serait la sanction appropriée?

CONTEXTE

[6] Bétcon est immatriculée le 9 juillet 2018. Monsieur Mohamed Chaahoub (**M. Chaahoub**) est actionnaire et administrateur de l'entreprise². Il agit également comme répondant de la licence d'entrepreneur, délivrée à l'entreprise le 27 novembre 2018³.

[7] Cette licence permet à Bétcon d'exécuter des travaux de construction inclus dans plusieurs sous-catégories d'entrepreneurs spécialisés, dont notamment celle des travaux d'excavation et terrassement, d'emplacement et de béton⁴.

[8] Bétcon détient également l'autorisation de réaliser les travaux d'entrepreneur général compris dans la sous-catégorie visant les petits bâtiments⁵.

¹ RLRQ, c. B-1.1.

² RBQ-1.

³ RBQ-2.

⁴ *Id.*

⁵ *Id.*, et plus spécifiquement la sous-catégorie 1.2.

LES FAITS ET LA POSITION DES PARTIES

[9] Au cours du mois d'avril 2020, M. El Houss achète un terrain à Varennes en vue d'y construire sa résidence (**Projet**). Aucun contrat n'est signé entre les parties pour la construction du Projet.

[10] M. El Houss mandate un professionnel pour préparer les plans du Projet et, selon son témoignage, il confie à Bétcon le mandat d'en effectuer la construction.

[11] La version des parties est contradictoire quant au mandat confié à Bétcon.

[12] M. El Houss produit des documents émanant de Bétcon, afin de démontrer que cette dernière agi comme entrepreneur général⁶, dont notamment :

- une facture émise par Bétcon le 18 mai 2021 au montant de 234 670 \$⁷;
- deux soumissions visant la majorité des travaux du Projet, datées respectivement du 20 août 2021 (au montant de 207 500,59 \$)⁸, et du 30 septembre 2021 (au montant de 318 904,88 \$)⁹.

[13] Il allègue que l'entente verbale conclue avec M. Chaahoub prévoit le versement d'une somme au comptant équivalant à 10 % des factures.

[14] Finalement, M. El Houss produit quatre chèques remis à Bétcon¹⁰, totalisant 154 400 \$, datés respectivement du 25 mai, du 25 août, du 20 septembre et du 25 octobre 2021.

[15] Pour sa part, M. Chaahoub prétend que Bétcon n'a jamais agi à titre d'entrepreneur général pour la construction de la résidence de M. El Houss. Il affirme que Bétcon est une entreprise spécialisée dans les travaux de béton.

[16] Ce dernier affirme que le mandat confié à Bétcon comprenait essentiellement les travaux de bétonnage du Projet. Le mandat initial a été modifié, afin d'y remplacer les travaux traditionnels de fondation par l'installation d'un système de coffrage isolant, en vue de l'érection de la fondation et également de la structure des murs en béton.

⁶ Une demande de permis pour le raccordement à l'aqueduc (RBQ-4, p. 31), une soumission de Portes et fenêtres Verchères du 9 août 2021, adressée à Bétcon (RBQ-4, p. 46 à 54) et une facture de Bétcon du 24 août 2021 au montant de 54 978 \$ (RBQ-4, p. 37-38).

⁷ RBQ-4, p. 35-36.

⁸ RBQ-4, p. 33-34.

⁹ RBQ-4, p. 42-43.

¹⁰ RBQ-4, p. 25 à 28.

[17] Il précise que son mandat visait également la fourniture des portes et fenêtres et de la structure du Projet, afin de permettre à M. El Houss de bénéficier de ses rabais d'entrepreneur, en échange du versement d'une somme de 10 % de la facture.

[18] Dans le cadre de sa déclaration à la Régie, M. Chaahoub produit trois factures totalisant 161 148,82 \$¹¹, lesquelles concordent avec sa version des faits.

[19] Ainsi, on constate, à ces factures, que les travaux visent exclusivement la main-d'œuvre ainsi que les matériaux liés aux travaux de bétonnage et aux murs de coffrages isolants, à l'exception des fenêtres et de la structure. À ces deux derniers éléments, appelés « item » dans ladite facture, cette dernière indique « Matériel commandé »¹².

[20] Le total des sommes versées par M. El Houss, soit 154 400 \$¹³, correspond sensiblement au total des factures soumises par M. Chaahoub.

[21] Selon M. Chaahoub, M. El Houss gérait le Projet à titre de constructeur-propriétaire et étai sa position par la production d'échanges textos¹⁴.

[22] Ces textos nous apprennent notamment que M. El Houss échange avec divers sous-traitants, qu'il cherche un plombier, un électricien, un menuisier et une personne pour la toiture. Il annule les travaux de « pelle » et achète des matériaux¹⁵.

[23] En contre-preuve, M. El Houss se justifie en alléguant que M. Chaahoub ne trouvait pas de sous-traitant et qu'il tentait simplement de l'aider.

[24] Lorsque questionné sur la facture du 18 mai 2021 et sur les deux soumissions émises par Bétcon, M. Chaahoub soutient que ces documents ne reflètent pas la réalité du contrat conclu avec M. El Houss.

[25] Il prétend que ces documents ont été confectionnés à la demande de M. El Houss afin de répondre aux demandes de son institution financière, en vue de faciliter l'obtention du financement du Projet.

[26] Il ajoute lors de son témoignage, de façon convaincante et sincère, que l'exercice d'évaluation du Projet a été réalisé sur la foi des renseignements fournis par M. El Houss et qu'il était clair entre les parties que Bétcon n'assumerait ni la réalisation ni la supervision de ces travaux.

¹¹ RBQ-7, p. 120 à 123.

¹² RBQ-7, p. 121, 4^e item de la facture.

¹³ Chèques produits sous RBQ-4, p. 25 à 28. M. El Houss prétend qu'une somme comptant a également été versée à M. Chaahoub, mais aucune preuve de ces montants n'est produite.

¹⁴ E-1 à E-4.

¹⁵ *Id.*

[27] En l'occurrence, M. Chaahoub produit en preuve un texto transmis par M. El Houss le 26 octobre 2021 : « Un évaluateur de Desjardins va passer aujourd'hui pour voir la maison [...] Estimation de construction 390 000 \$ si il te pose la question [sic] »¹⁶.

[28] M. Chaahoub n'est pas d'accord avec le montant proposé, lequel lui semble exagéré. Il refuse donc d'émettre une nouvelle soumission. Il soutient que ce refus a déclenché un conflit entre les parties, qui fait l'objet d'un litige civil devant les tribunaux et lequel sera abordé ultérieurement.

L'ANALYSE

A) Travaux sans détenir la licence de construction requise

Droit applicable

[29] Avant d'analyser la situation, il est utile de reproduire les dispositions législatives et règlementaires pertinentes en l'espèce.

[30] La Loi prévoit une définition d'entrepreneur et de constructeur-propriétaire, en y imposant l'obligation pour ces derniers de détenir la licence d'entrepreneur appropriée :

7. Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« constructeur-propriétaire » une personne qui, pour son propre compte, exécute ou fait exécuter des travaux de construction;

[...]

« entrepreneur » une personne qui, pour autrui, exécute ou fait exécuter des travaux de construction ou fait ou présente des soumissions, personnellement ou par personne interposée, dans le but d'exécuter ou de faire exécuter, à son profit de tels travaux;

46. Nul ne peut exercer les fonctions d'entrepreneur de construction, en prendre le titre, ni donner lieu de croire qu'il est entrepreneur de construction, s'il n'est titulaire d'une licence en vigueur à cette fin.

[31] Dans le cadre du *Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires*¹⁷ (**Règlement sur la qualification**), la Régie établit les diverses catégories et sous-catégories de licence ainsi que les activités associées à chacune d'elles.

¹⁶ E-1.

¹⁷ RLRQ, c. B-1.1, r. 9.

[32] Ainsi, le Règlement sur la qualification prévoit quatre catégories de licences, soit celles d'entrepreneur général, de constructeur-propriétaire général, d'entrepreneur spécialisé et de constructeur-propriétaire spécialisé¹⁸.

[33] La distinction entre les définitions de catégories de licences d'entrepreneurs généraux et celles d'entrepreneurs spécialisés réside dans les activités dédiées spécifiquement aux entrepreneurs généraux, soit « organiser » et « coordonner » les travaux compris dans les sous-catégories de la licence¹⁹.

[34] Quant au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*²⁰ (**Règlement sur le plan de garantie**), il y est prévu qu'il s'applique à l'entrepreneur ayant conclu un contrat avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction d'un bâtiment résidentiel neuf assujéti au Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (**Plan de garantie**)²¹.

[35] Dans cette dernière éventualité, la sous-catégorie de licence afférente à l'obligation d'adhérer au Plan de garantie est prévue à l'annexe I du Règlement sur la qualification, soit la sous-catégorie 1.1.1.

[36] La Direction soutient que Bétcon devait détenir cette sous-catégorie 1.1.1 et que le fait de déposer une facture et deux soumissions pour l'ensemble du Projet est suffisant pour juger que celle-ci agissait illégalement comme entrepreneur général d'un bâtiment résidentiel neuf.

[37] Conséquemment, elle demande de Bureau de reconnaître que Bétcon enfreint l'article 46 de la Loi, agissant ainsi à l'encontre de l'intérêt public, et ce, à la lumière des articles 62.0.1 et 70 (12) de la Loi²² :

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.*

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

[...]

12° a agi de telle sorte qu'il ne se mérite plus la confiance du public selon le Régie;

[...]

¹⁸ Art. 3 du Règlement sur la qualification.

¹⁹ Art. 4 à 8 du Règlement sur la qualification.

²⁰ RLRQ, c. B-1.1, r. 8.

²¹ Art. 2 et 6 du Règlement sur le plan de garantie.

²² En vertu de l'article 70(2°) de la Loi, le détenteur d'une licence a l'obligation de respecter en tout temps les conditions requises en vertu des articles 58 à 62.0.4 de la Loi.

[38] Or, cette interprétation proposée par la Direction va à l'encontre des faits observés dans ce dossier.

[39] D'abord, la définition d'entrepreneur prévue à l'article 7 de la Loi prévoit un élément essentiel, soit l'intention d'exécuter ou de faire exécuter des travaux visés, laquelle doit être déterminée en fonction de la preuve factuelle du dossier.

[40] Dans l'affaire *Construction TRB inc.*²³, la Cour supérieure précise :

[59] *C'est donc l'objet du contrat qui détermine la catégorie de licence appropriée. Seule la lecture des documents d'appel d'offres permet de déterminer quel est l'objet du contrat visé.*

[41] Plus précisément, dans l'affaire *Lectro Électrique inc.*²⁴, la Cour du Québec reprend les principes énoncés dans l'affaire *Corporation des maîtres électriciens du Québec c. Moteur de cuivre inc.*²⁵, eu égard à l'exercice illégal des activités d'entrepreneur en lien avec la présentation d'une soumission visant des travaux électriques :

[49] [...] *le Tribunal ne doit pas limiter son examen à la seule lecture de la soumission. Il doit examiner l'ensemble de la preuve, le comportement des parties, les ententes verbales, et les autres documents soumis. Ainsi, elle confirme qu'il est clair que jamais l'intimée n'a agi pour laisser croire qu'elle avait les qualifications requises pour effectuer des branchements électriques.*

[Renvois omis]

[42] Finalement, dans l'affaire *MVP Rénovation (2009) inc.*²⁶, la Cour d'appel du Québec confirme une décision arbitrale refusant de reconnaître que l'entrepreneur général, ayant réalisé des travaux spécialisés, devait enregistrer le bâtiment auprès du Plan de garantie dans le cadre d'un projet de constructeur-propriétaire :

[62] *En vertu d'une analyse contextuelle, l'arbitre pouvait donc isoler les mots « organiser » et « coordonner » de l'ensemble des activités de construction prévues dans la licence d'entrepreneur général puisqu'il s'agit des seuls éléments distinctifs que comporte cette licence d'avec la licence d'entrepreneur spécialisé. Il était donc justifié, aux fins de son analyse, de recourir à ces caractéristiques, de sorte à cerner le véritable rôle de MVP sur le chantier de construction.*

[43] Ainsi, seule une analyse factuelle et contextuelle permet d'établir si un entrepreneur détient la bonne sous-catégorie de licence.

[44] En l'espèce, le témoignage crédible de M. Chaahoub, ainsi que les divers textos de M. El Houss, permettent d'une part, de confirmer l'allégation de M. Chaahoub selon

²³ *Construction TRB inc. c. Québec (Procureur général)*, 2015 QCCS 1300 (CanLII).

²⁴ *Directeur des poursuites criminelles et pénales c. Lectro Électrique inc.*, 2019 QCCQ 11094 (CanLII).

²⁵ *Corporation des maîtres électriciens du Québec c. Moteur du cuivre inc.*, 2016 QCCS 6523.

²⁶ *MVP Rénovation (2009) inc. c. Garantie de construction résidentielle (GCR)*, 2021 QCCA 1449.

laquelle M. El Houss s'est réservé les tâches de coordonner et d'organiser les travaux à titre de constructeur-propriétaire.

[45] En effet, ce dernier est présent au chantier tous les jours. Il obtient de nombreuses soumissions, il sélectionne les sous-traitants et il échange avec eux au chantier, il se déplace pour aller chercher les matériaux et enfin il participe activement à la gestion du Projet.

[46] D'autre part, les dates de conclusion du contrat présentées par M. El Houss sont contradictoires.

[47] En outre, il indique à deux documents que le contrat avec Bétcon est intervenu le 18 mai 2021²⁷, alors que, dans le cadre du recours qu'il a déposé devant la Cour supérieure, on y indique la date du 30 septembre 2021²⁸.

[48] Cette confusion constatée dans les documents transmis par M. El Houss, jumelée aux textos démontrant son implication dans le cadre de la réalisation du Projet, permettent de douter de la thèse avancée par celui-ci quant au rôle de Bétcon.

[49] Selon la preuve prépondérante présentée, le Bureau retient que M. El Houss agissait comme constructeur-propriétaire et qu'en conséquence, Bétcon n'a pas enfreint l'article 46 de la Loi, puisqu'il n'était pas nécessaire pour cette dernière de détenir la sous-catégorie de licence 1.1.1.

[50] Cette première conclusion amène le Bureau à déterminer que le contrat intervenu entre les parties est constitué des trois factures remises à la Régie par Bétcon, lesquelles indiquent que cette dernière a réalisé uniquement des travaux de béton et qu'elle a fourni une partie des matériaux, soit la structure et les portes et fenêtres.

[51] Toutefois, qu'en est-il des autres documents confectionnés par Bétcon et, plus spécifiquement, de la facture du 18 mai 2021²⁹ d'un montant de 234 670,40 \$.

[52] Même en supposant que cette facture reproduise les montants réels inscrits aux soumissions transmises par M. El Houss³⁰, il demeure qu'elle est fautive puisqu'elle ne traduit pas la transaction intervenue entre les parties.

[53] Selon le témoignage de M. Chaahoub, l'entente réelle entre les parties est plutôt celle indiquée aux trois factures totalisant 161 148,82 \$³¹, émises respectivement les 25 et 26 août 2021 ainsi que le 24 octobre 2021.

²⁷ RBQ-3, p. 17, section 5; RBQ-4, p. 29, courriel du 31 mars 2022.

²⁸ RBQ-5, p. 68, par. 1.

²⁹ RBQ-4, p. 35-36.

³⁰ Aucune preuve n'a été produite à cet égard.

³¹ RBQ-7, p. 120 à 123.

[54] Certes, ces actes auraient pu permettre au Bureau de conclure que Bétcon a confectionné cette première facture du 18 mai 2021 en la sachant fausse, ce qui dénote un manque de probité.

[55] Au surplus, le Bureau doute que le montant de 234 670,40 \$ indiqué à cette facture représente le coût réel exigible, puisqu'à cette date, le chantier n'est pas encore débuté.

[56] Pour s'en convaincre, il s'agit de comparer cette dernière aux trois factures émises ultérieurement par Bétcon, totalisant 161 148,82 \$ pour la période du 18 mai au 24 octobre 2021.

[57] Il est clair qu'un entrepreneur professionnel et soucieux de ne pas tromper le public aurait refusé de produire ce document que le Bureau qualifie de « fausse facture », même si l'objectif est d'aider son client dans le cadre de son financement.

[58] Toutefois, l'avis d'intention émis par la Direction n'invoque aucun reproche lié à la fabrication de faux documents. De surcroît, cet argument n'a pas été soulevé lors de l'audition, empêchant ainsi l'intimée de faire valoir sa position.

[59] En l'occurrence, le fait de simplement invoquer l'article 62.0.1 de la Loi, portant sur la probité, n'est pas suffisant pour sanctionner Bétcon.

[60] Dans l'affaire *Toitures des Cantons*³², le Bureau a refusé de reconnaître le motif de prête-nom alors que l'avis d'intention se limitait à citer l'article pertinent :

[24] *Dans l'affaire Régie du bâtiment c. 9141-9283 Québec inc., il est écrit :*

De façon générale, l'administré a un droit absolu de connaître préalablement les griefs soulevés contre lui et d'y répondre de façon utile et efficace. À cette exigence minimum s'ajoutent d'autres exigences qui n'ont qu'un caractère relatif, c'est-à-dire qui s'imposent selon les circonstances, tels le droit à une audition formelle, le droit de produire des preuves testimoniales ou autres, le droit à l'assistance d'un avocat, le droit au contre-interrogatoire de la partie adverse ou de ses témoins, le droit à la connaissance du dossier entre les mains du tribunal, à la communication de la preuve, le droit à l'ajournement, etc.

[25] *Ces autres exigences ne seront satisfaites que par une information précise des faits reprochés à l'administré par l'Administration.*

[26] *Dans l'affaire Confederation Broadcasting (Ottawa) Ltd. c. C.R.T.C., la Cour suprême du Canada écrit :*

³² *Régie du bâtiment du Québec c. 9295-3868 Québec inc. (F.A.S.R.S. Toitures des Cantons)*, 2020 CanLII 70418 (QC RBQ).

La justice naturelle exige qu'une personne connaisse parfaitement et complètement les accusations portées contre elle et qu'elle ait l'occasion de répondre à ces accusations.

[Renvois omis]

[61] À l'instar de l'affaire précitée, le Bureau juge, qu'en l'espèce, l'imposition d'une sanction en vertu de l'article 62.0.1 de la Loi, pour avoir produit de faux documents et trompé une institution financière, va à l'encontre de l'article 5 de la *Loi sur la justice administrative*³³ (LJA).

[62] Une jurisprudence abondante³⁴ reconnaît l'importance que l'avis d'intention soit explicite, afin de permettre à l'administré de comprendre ce qui lui est reproché et de produire une défense adéquate, ce qui n'a pas été fait en l'espèce.

[63] Ainsi, le motif de travaux sans licence ne peut être retenu contre Bétcon, ni tout autre motif lié indirectement aux gestes reprochés, compte tenu de l'absence de justification explicite à l'avis d'intention.

B) La compétence de Bétcon

[64] La plainte de M. El Houss³⁵ adressée à la Régie, en date du 3 février 2022, fait état de la qualité des travaux réalisés par Bétcon et du défaut de cette dernière de lui rembourser ses acomptes de 165 000 \$.

[65] Le Bureau souligne que le dossier de M. El Houss est le seul élément de preuve déposé pour juger de la compétence de Bétcon.

[66] Le ou vers le 15 juin 2021, Bétcon débute les travaux d'excavation. Le ou vers le 10 août 2021, la semelle est coulée et le 25 août 2021, les travaux d'installation du système de coffrage isolant en vue de l'érection de la fondation débutent³⁶.

[67] M. Chaahoub souligne que Bétcon a reçu un chèque de 14 000 \$ le 25 octobre 2021. Il affirme que tout se déroulait bien avant le 26 octobre 2021, soit la date à laquelle il a refusé d'émettre une soumission de 390 000 \$ pour les fins du financement de M. El Houss³⁷.

³³ RLRQ, c. J-3.

³⁴ *Régie du bâtiment du Québec c. Armoires PMM inc.*, 2021 CanLII 118562 (QC RBQ), par. 110-113; *Régie du bâtiment du Québec c. Terrassement Portugais inc.*, 2016 CanLII 10822 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Construction In-Dy-Go, s.e.n.c.*, 2016 CanLII 10825 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Fauteux (Peinture François Laflèche inc.)*, 2016 CanLII 43181 (QC RBQ).

³⁵ RBQ-3, p. 13 à 15.

³⁶ RBQ-4, p. 23, lignes 9 à 13 et RBQ-4, p. 29.

³⁷ E-1, image 1.

[68] Selon les prétentions de M. Chaahoub, les travaux sont conformes et la réclamation de M. El Houss est plutôt liée à des problèmes de financement.

[69] M. El Houss prétend, au contraire, que les travaux réalisés par Bétcon sont affectés de vices importants. Il produit des photographies³⁸ pour appuyer sa position. Toutefois, celles-ci ne permettent pas de déceler les déficiences alléguées.

[70] Le 2 novembre 2021, M. El Houss mandate le fournisseur Coffrage Isolant des Cantons de l'est (**Coffrage Isolant**) pour inspecter la fondation et obtenir une recommandation quant à la conformité des travaux³⁹.

[71] Aucun rapport d'expertise n'est produit par Coffrage Isolant et aucun témoin de l'entreprise n'est entendu pour relater les conclusions de cette inspection.

[72] Le 9 novembre, une entente est signée avec Bétcon pour démolir la fondation et la reconstruire à ses frais, en présence de témoins⁴⁰.

[73] La validité de ce document est contestée par M. Chaahoub.

[74] Le ou vers le 17 novembre 2021⁴¹, tous les travaux réalisés par Bétcon sont démolis⁴².

[75] Le 29 novembre 2021, le procureur de M. El Houss signifie à Bétcon une mise en demeure constatant la résolution du contrat et exigeant le remboursement des acomptes de 165 000 \$⁴³.

[76] Le 3 mars 2022, M. El Houss dépose une action visant à demander l'annulation du contrat intervenu avec Bétcon, alléguant que celui-ci ne détenait pas la licence requise pour agir à titre d'entrepreneur général d'une maison neuve⁴⁴.

[77] Étrangement, la procédure opposant M. El Houss à Bétcon n'allègue aucune malfaçon.

[78] Le Bureau note l'absence d'activités au dossier de la Cour depuis le 21 septembre 2022. La cause n'a jamais été inscrite pour jugement, en raison de la demande de prolongation de délai, produite par le procureur de M. El Houss, laquelle est continuée sine die⁴⁵.

³⁸ RBQ-4, p. 58 à 62.

³⁹ RBQ-4, p. 45.

⁴⁰ RBQ-4, p. 32.

⁴¹ RBQ-4, p. 24.

⁴² RBQ-4, p. 63.

⁴³ RBQ-4, p. 55-57.

⁴⁴ RBQ-5.

⁴⁵ RBQ-5, p. 66.

[79] La Direction produit un courriel du procureur de M. El Houss, daté du 8 décembre 2023, afin de confirmer que la poursuite n'est pas abandonnée⁴⁶.

[80] De son côté, M. Chaahoub affirme que son procureur a adressé plusieurs demandes de documents, lesquelles sont demeurées sans réponse⁴⁷.

[81] Or, en présence de témoignages contradictoires et en l'absence de rapports et de témoignages d'experts ou de photographies concluantes quant à la présence de malfaçons, la preuve présentée est tout simplement insuffisante pour conclure à l'incompétence de Bétcon. Il n'est pas non plus possible de tirer des conclusions quant à la demande de M. El Houss qui vise le remboursement des acomptes.

[82] Ce deuxième motif n'étant pas retenu, le Bureau n'a d'autre choix que de maintenir la licence d'entrepreneur de Bétcon.

PAR CES MOTIFS, LA RÉGISSEUSE :

MAINTIENT la licence d'entrepreneur de construction de l'entreprise 9381 4689 Québec inc.

M^e Martine Brodeur
Régisseuse

M^e Sylvie Dionne
RBQ, avocats
Pour la Régie du bâtiment du Québec

M. Mohamed Chaahoub
Pour 9381-4689 Québec inc.

Date de l'audience : 11 avril 2024

Dossier pris en délibéré le 29 avril 2024

⁴⁶ RBQ-5.1.

⁴⁷ RBQ-7, p. 77, 1^{er} paragraphe.