

BUREAU DES RÉGISSEURS

Régie du bâtiment du Québec

Dossier(s) : 2024-20-080

Licence(s) : 5762-1781

Date : 7 janvier 2025

DEVANT : M^e Louis R. Charron, régisseur

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

REQUÉRANTE

c.

K.M.C. CONSTRUCTION INC.

INTIMÉE

DÉCISION

[1] Le 17 juin 2024, le Bureau des régisseurs (**Bureau**) convoque l'entreprise K.M.C. Construction inc. (**KMC**) à une audience.

[2] Un avis d'intention, daté du 4 juin 2024, rédigé par la Direction des affaires juridiques (**Direction**) de la Régie du bâtiment du Québec (**Régie**), est joint à cette convocation.

[3] Dans cet avis d'intention, la Direction demande au Bureau de maintenir, suspendre ou annuler la licence d'entrepreneur de KMC, considérant qu'elle n'a pas respecté la Loi.

[4] KMC et son dirigeant, monsieur Cedrick Mutambayi Kabangu (**monsieur Kabangu**), doivent démontrer qu'il est dans l'intérêt public que la licence

de KMC soit maintenue, qu'ils sont de bonnes mœurs, qu'ils se méritent la confiance du public, et, qu'ils peuvent exercer avec compétence et probité leurs activités d'entrepreneur, compte tenu de comportements antérieurs et des faits suivants :

- a) Le ou vers le 26 avril 2023, KMC a abandonné le chantier sur la rue D'Oslo à Saint-Nicolas, causant ainsi préjudice à sa cliente, madame Monique Côté (**madame Côté**), en plus des malfaçons présentes sur le chantier et du piètre service à la clientèle;
- b) En date du 20 février 2024, KMC doit à la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (**CNESST**), la somme de 4 027,45 \$.

[5] Le jour de l'audience, monsieur Kabangu est absent, malgré la preuve de la réception d'une convocation écrite au dossier.

[6] Le Bureau effectue des démarches pour joindre monsieur Kabangu au téléphone, et laisse un message sur la boîte vocale. Il expédie, par la suite, un courriel de rappel contenant les informations de participation à la conférence vidéo et lui demande de se joindre à l'audition avant 9h45, à défaut de quoi une décision pourrait être rendue par défaut. Malgré ces efforts, Monsieur Kabangu ne sera jamais présent en ligne, tout au long de l'audition.

[7] En vertu des règles de pratique de la Régie, le Bureau peut procéder sans la présence du détenteur de la licence :

15. Si, à l'ouverture de l'audition, le requérant ou le titulaire de la licence fait défaut de comparaître, la Régie dispose de l'affaire de la façon qu'elle croit la mieux appropriée en motivant par écrit sa décision.¹

[8] La Direction demande qu'une décision par défaut soit rendue au sujet de KMC dans le présent dossier. Le Bureau accède à cette demande.

[9] Le Bureau procède donc à l'audition au fond du dossier par défaut.

[10] La licence de KMC sera annulée.

LE CONTEXTE

[11] KMC est immatriculée le 12 octobre 2018. Elle déclare au Registre des entreprises du Québec (**REQ**) effectuer de la rénovation de bâtiments résidentiels, rénovation résidentielle et de la rénovation de bâtiments non résidentiels, rénovation commerciale². Monsieur Kabangu en est seul actionnaire et président depuis sa fondation³.

¹ *Règlement sur les règles de pratique de la Régie du bâtiment du Québec*, RLRQ, c. B-1.1, r. 10.

² Reproduit tel quel.

³ RBQ-A et RBQ-1.

[12] La Régie lui émet une licence d'entrepreneur le 16 mai 2022. Monsieur Kabangu est répondant pour tous les domaines de qualification⁴.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[13] Les questions en litige sont les suivantes :

- 1) KMC et monsieur Kabangu ont-ils abandonné un chantier en y laissant des malfaçons et offrant un piètre service à la clientèle?
- 2) KMC et monsieur Kabangu ont-ils démontré qu'ils sont de bonnes mœurs, qu'ils se méritent la confiance du public, et, qu'ils peuvent exercer avec compétence et probité leurs activités d'entrepreneur?

L'ANALYSE

A) L'abandon de chantier et de service à la clientèle de KMC

[14] L'objet de la *Loi sur le bâtiment (Loi)* vise notamment à s'assurer de la qualité des travaux exécutés par les détenteurs de licence⁵.

[15] Elle prévoit :

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

[...]

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

[...]

5° a abandonné ou a interrompu sans motif légitime des travaux de construction, causant ainsi un préjudice aux personnes intéressées;

[...]

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

[...]

[16] La Régie a reçu la plainte de madame Côté⁶, cliente de KMC.

[17] Selon la Direction, KMC aurait abandonné les travaux de madame Côté, causant un préjudice à sa cliente et plus d'offrir un piètre service à la clientèle.

⁴ RBQ-2.

⁵ RLRQ, c. B-1.1, art. 1 (1).

⁶ RBQ-7, p. 31.

Le chantier de madame Côté

[18] Madame Côté, témoin à l'audience, est propriétaire d'une maison mobile située sur la rue D'Oslo à Saint-Nicolas.

[19] Elle demande une soumission à KMC, après avoir trouvé la référence de cette dernière sur internet.

[20] KMC présente une soumission à Madame Côté pour la réfection de sa toiture au montant de 8 500 \$, matériaux, main-d'œuvre et taxes incluses⁷. C'est le plus bas soumissionnaire⁸.

[21] Les travaux doivent débuter le 7 avril 2023. Or, à cette date, monsieur Kabangu communique avec madame Côté pour l'informer qu'il n'a pas les fonds nécessaires pour acheter les matériaux permettant d'exécuter les travaux projetés.

[22] Elle se rend donc à Saint-Nicolas puis à Québec pour acheter les matériaux choisis par monsieur Kabangu, afin de commencer les travaux le lendemain⁹. Elle paie directement les matériaux avec sa carte de crédit.

[23] Les travaux commencent le lendemain soit le 8 avril 2023. Selon la preuve, les employés dégarnissent le toit et lancent les rebuts sur le terrain autour de la maison, endommageant des Plexiglas qui y étaient entreposés¹⁰.

[24] De plus, madame Côté doit nettoyer elle-même la cour de sa maison, car les débris du toit obstruent la porte d'accès de la clôture arrière.

[25] À la fin de la journée, monsieur Kabangu demande qu'on lui verse la somme de 1 000 \$, madame Côté lui remet ce montant contre reçu¹¹.

[26] Le 10 avril 2023, de nouveaux matériaux sont achetés pour continuer l'exécution des travaux¹². Madame Côté rejoint à nouveau monsieur Kabangu pour les payer.

[27] Le 11 avril, les travaux reprennent chez madame Côté. Plus tard dans la journée, un employé de KMC endommage le plafond de sa Chambre¹³, défonçant les tuiles acoustiques en effectuant les travaux.

[28] Le 12 avril, toujours en effectuant des travaux, l'ouvrier de KMC endommage aussi le plafond de la chambre d'invités et celui de la salle de bain¹⁴.

⁷ Contrat non mis en preuve, mais le montant est mentionné à RBQ-7, p. 39.

⁸ RBQ-7, p. 103.

⁹ RBQ-7, p. 63 à 65.

¹⁰ RBQ-7, p. 93.

¹¹ RBQ-7, p. 82.

¹² RBQ-7, p. 69.

¹³ RBQ-7, p. 103 et 85.

¹⁴ RBQ-7, p. 85.

[29] Enfin, le 14 avril, l'employé de KMC endommage le plafond de la cuisine¹⁵, entraînant la chute de l'isolation de l'entresol.

[30] À ce stade, madame Côté est exaspérée, car les tuiles du plafond ne peuvent être remplacées, ces dernières n'étant plus disponibles sur le marché, selon son témoignage, non contredit. L'étendue des dommages est telle que le plafond doit être remplacé dans l'ensemble de la maison, à l'exception d'une seule pièce.

[31] Une dispute éclate entre l'employé concerné et Madame Côté irritée par les dommages subis. Cette dernière le congédie sur le champ et lui demande de ne plus revenir sur les lieux.

[32] Finalement, monsieur Kabangu se présente le 16 avril, travaille quelques heures et demande à nouveau que de l'argent lui soit remis, ce que madame Côté refuse à ce stade. Elle lui mentionne avoir payé pour l'ensemble du montant du contrat en additionnant l'ensemble des factures payées et les autres montants remis.

[33] Monsieur Kabangu quitte le chantier après quelques heures.

[34] Le lendemain soit le 17 avril 2023, le pare-vapeur de la toiture est arraché par le vent. Devant la menace de pluie, il doit être remplacé sans délai. C'est le voisin de madame Côté qui effectue ces travaux.

[35] Monsieur Kabangu arrive sur les lieux une fois les travaux de remplacement terminés. Il quitte le chantier en emportant le reste du rouleau de pare-vapeur qui appartenait à madame Côté, selon son témoignage.

[36] La suite des travaux est convenue pour le 20 avril. À cette date, madame Côté tente de communiquer avec monsieur Kabangu à plusieurs reprises. Il mentionne finalement être malade et ne pouvoir se présenter sur le chantier.

[37] Le 21 avril, le lendemain, d'autres matériaux sont requis pour le chantier, mais monsieur Kabangu refuse de les acheter, malgré les montants remis antérieurement à KMC.

[38] Monsieur Kabangu revient finalement le 23 avril et demande à nouveau que madame Côté lui remette des montants supplémentaires, ce qu'elle refuse, arguant toujours qu'il a reçu plus que le montant inscrit au contrat.

[39] Fâché, il vide son camion des rebuts qu'il y avait entreposé, pour les laisser devant la maison de madame Côté. Il charge, à leur place, des matériaux neufs qui se trouvent sur le terrain¹⁶. Ces matériaux ont été payés par madame Côté, selon la preuve.

¹⁵ *Id.*

¹⁶ Vidéos du système de surveillance de madame Côté transmis après l'audience, coté en liasse P-12, pour les fins de la décision.

[40] Madame Côté est, de plus, contrainte d'assumer les frais de disposition des rebuts et de retenir les services de son voisin pour les transporter à un site de disposition de matières résiduelles.

[41] Monsieur Kabangu ne se présente plus sur les lieux.

[42] Après son départ, l'état du chantier est le suivant :

- *Toiture non terminée.*
- *Aucun soffite. Ce qui permettait aux insectes, oiseaux et autres animaux de se faire un nid dans l'entretoit. Lors de grands vents, la laine qui venait d'être soufflée sortait par les côtés. Il y en avait partout sur le terrain.*
- *Les deux maximums du toit ont été mal installés et salis de goudron partout sur les côtés.*¹⁷

[Transcription textuelle]

[43] Devant ce constat, madame Côté doit retenir à nouveau les services de son voisin bricoleur pour acquérir les matériaux servant à protéger son toit et effectuer les travaux de protection requis.

[44] Au départ de KMC du chantier, les photos de l'état de la propriété sont éloquentes¹⁸ et ne laissent subsister aucun doute quant à la piètre qualité des travaux exécutés.

[45] Mentionnons simplement qu'à l'examen des photos, les bardeaux de toit installés ne sont pas uniformes, la ligne de faîte de la toiture est sinueuse et le nouveau toit n'excède pas les murs de l'immeuble, ce qui pourrait permettre des infiltrations d'eau. Un autre entrepreneur retenu par madame Coté corrobore ces faits¹⁹.

[46] Madame Côté ne peut trouver un entrepreneur pour finaliser les travaux laissés en plan par KMC, ils sont à refaire complètement²⁰, selon la preuve non contredite.

[47] Madame Côté est découragée, elle ne peut plus terminer les travaux étant à court de moyens financiers et l'évaluation des travaux à refaire s'élève à 36 510,31 \$²¹, en plus de devoir réclamer d'autres dommages, nous y reviendrons.

¹⁷ RBQ-7, p. 53.

¹⁸ RBQ-7, p. 85-93.

¹⁹ RBQ-7, p. 56.

²⁰ RBQ-7, p. 56-58.

²¹ RBQ-7, p. 58.

[48] Elle intente un recours contre KMC devant la division des petites créances de la Cour du Québec et KMC²² et monsieur Kabangu n'y répondent pas²³. Elle est présentement en attente d'un jugement par défaut de la Cour, selon son témoignage.

[49] Le Bureau a déjà discuté des questions relatives à la compétence de l'entrepreneur en ces termes :

[42] *La compétence d'un entrepreneur se mesure par la qualité de ses travaux.*

[43] *Or, effectuer des travaux de qualité, ce n'est pas mal exécuter des travaux de rénovation comme l'a constaté le juge de la Cour du Québec dans le dossier impliquant madame Jodoin et monsieur Sévin (pièce P-13).*

[44] *La compétence d'un entrepreneur se mesure également par l'acceptation de contrats à la mesure de ses capacités organisationnelles et ses habilités professionnelles²⁴.*

[50] Sans vouloir conclure sur le jugement qui sera éventuellement rendu par la Cour, qui n'est pas de sa juridiction, la preuve administrée devant le Bureau est indéniable.

[51] Les travaux exécutés par KMC pour ce projet montrent des problèmes de financement pour l'exécution du contrat, de compétence des employés qui endommagent le bâtiment pendant l'exécution des travaux et finalement abandonnent les travaux qui sont incomplets, ce qui cause un préjudice à madame Côté.

[52] Cet abandon ne peut être justifié comme étant dû à une situation hors du contrôle de KMC, du moins aucune preuve n'a été administrée devant le Bureau à cet égard. Un entrepreneur licencié compétent n'agit pas de cette façon.

[53] Ce motif sera retenu.

B) La probité et les bonnes mœurs de KMC

Les critères applicables

[54] La Loi édicte la possibilité d'annuler une licence lorsque son titulaire ne remplit pas toutes ses conditions d'émission²⁵, notamment lorsqu'elle est contraire à l'intérêt public :

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*

²² RBQ-5.

²³ RBQ-5, p. 23.

²⁴ *Régie du bâtiment du Québec c. Industrie Triak inc.*, 2013 CanLII 40924 (QC RBQ).

²⁵ Art 70 (2) de la Loi.

compétence et probité ses activités d'entrepreneur compte tenu de comportements antérieurs.

[55] Le mandat confié à la Régie est de surveiller l'application de la Loi dans le but d'assurer la protection du public. À cet égard, elle doit s'assurer de la compétence et de la probité des dirigeants de l'entreprise qui détiennent une licence d'entrepreneur.

[56] Pour ce faire, il s'agit d'analyser la preuve eu égard aux comportements antérieurs de KMC et de monsieur Kabangu, et de tracer un portrait global du détenteur de licence et de son répondant pour examiner sa compétence, sa probité et ses bonnes mœurs²⁶.

[57] La probité est définie par le dictionnaire Larousse en ligne comme étant la « qualité de quelqu'un qui observe parfaitement les règles morales, qui respecte scrupuleusement ses devoirs, les règlements, etc. »²⁷.

[58] Le Bureau, dans l'affaire *Marvin Baker*, discute de la définition de bonnes mœurs en ces termes :

[253] La loi sur le bâtiment n'offre pas de définition de bonnes mœurs. Dans le langage courant, elles sont définies comme étant l'ensemble des règles imposées par la morale sociale, les coutumes et usages communs à une société, un peuple, une époque, alors que la probité est l'observance des règles de la morale sociale et des devoirs imposés par l'honnêteté et la justice.

[...]

[255] Parmi les valeurs sous-jacentes à la délivrance d'une licence d'entrepreneur de construction il y a notamment la compétence, le respect des lois, l'intégrité, le respect de la parole donnée (contrats), le respect des personnes, la fiabilité, la franchise et la ponctualité (respect des échéanciers)²⁸.

[Renvois omis]

[59] La Direction a mis en preuve plusieurs comportements problématiques de KMC et de monsieur Kabangu pour appuyer ses prétentions.

Les remboursements de factures

[60] Lors de l'achat des matériaux requis pour ses travaux, madame Côté demandait qu'on lui transmette, par courriel, une facture détaillée des achats effectués par monsieur Kabangu.

²⁶ *Régie du bâtiment du Québec c. Construction L. Archambault et Fils inc.*, 2021 CanLII 65087 (QC RBQ).

²⁷ Dictionnaire Larousse en ligne.

²⁸ *Régie du bâtiment du Québec c. Marvin Baker Enr*, 2014 CanLII 38448 (QC RBQ).

[61] Après avoir acheté les matériaux, madame Côté constate que certains éléments achetés sont retournés le même jour par monsieur Kabangu et que celui-ci a fait créditer sa carte débit personnelle directement, sans en informer madame Côté.

[62] Selon madame Côté, la preuve de ce fait est claire, car elle a payé toutes les dépenses avec sa carte de crédit et les retours montrent des crédits appliqués à une carte débit²⁹. Son compte n'a jamais été crédité pour ces montants³⁰.

[63] Madame Côté a mentionné dans son témoignage que ce stratagème s'est produit pour plusieurs factures. Le montant des matériaux crédités s'élève à 529,13 \$³¹ selon ses calculs.

[64] De plus, après analyse détaillée, madame Côté constate que monsieur Kabangu lui a aussi présenté des factures à rembourser en double³². Ce montant inclut aussi le montant des matériaux payés par madame Côté que monsieur Kabangu a chargé dans son camion en quittant le chantier définitivement.

[65] Après une analyse plus poussée, madame Côté constate aussi avoir payé pour des outils que monsieur Kabangu s'est procuré dans les achats. Elle considère qu'elle n'a pas à assumer ces frais.

[66] Aucune preuve à l'effet contraire n'a été administrée devant le Bureau.

[67] Ce comportement ne démontre certainement pas une grande honnêteté par monsieur Kabangu dans l'administration du contrat de madame Côté.

[68] Il soutient plutôt une conclusion d'absence de probité, qualité attendue d'un entrepreneur de construction qui doit toujours se comporter en respectant la loi.

[69] Ce motif sera également retenu.

Le jugement impayé

[70] La Direction a mis en preuve une créance due par KMC, qui demeure impayée au jour de l'audience, selon la preuve administrée.

[71] Un jugement a été obtenu par la CNESST au montant de 3 656,64 \$ au 23 mars 2023 qui, avec les intérêts, s'élève à la somme de 4 027,45 \$³³.

²⁹ Voir les factures RBQ-7, p. 63 à 81.

³⁰ RBQ-7, p. 70.

³¹ RBQ-7, p. 59.

³² RBQ-7, p. 68.

³³ RBQ-6, p. 29.

[72] Selon la Direction, ce jugement, en plus des éléments précédemment mentionnés, entache la probité de KMC et de monsieur Kabangu, de sorte que sa licence doit lui être retirée.

[73] Comme l'a mentionné le Bureau de façon constante, le respect des jugements est partie intégrante de la définition de probité³⁴.

[74] Cette preuve s'ajoute à la preuve d'absence de probité administrée de la Direction, étant donné cette dette impayée.

[75] L'article 62.0.1 de la Loi opère un renversement de fardeau une fois la preuve de la Direction présentée. Il revient alors au détenteur de licence de prouver sa probité, ses bonnes mœurs et sa compétence³⁵.

[76] Or, dans le présent dossier, étant donné l'absence de monsieur Kabangu à l'audience, aucune preuve n'a été administrée par l'entrepreneur et ses dirigeants pour établir sa probité, ses bonnes mœurs et sa compétence.

[77] Ce motif est également retenu.

LA SANCTION

[78] Le mandat confié à la Régie est de surveiller l'application de la Loi dans le but d'assurer la protection du public. À cet égard, elle doit s'assurer de la compétence et de la probité des dirigeants des entreprises qui détiennent une licence d'entrepreneur³⁶.

[79] La preuve nous démontre que nous sommes en présence d'une entreprise dans laquelle le dirigeant commet des détournements de fonds appartenant à sa cliente, ne respecte pas ses engagements de réalisation, ne possède pas les liquidités nécessaires au financement des travaux convenus, endommage l'immeuble sur lequel il intervient et abandonne finalement le chantier non terminé causant des préjudices importants à sa cliente.

[80] Finalement, KMC omet de payer un jugement obtenu par un intervenant du domaine de la construction, à savoir la CNESST.

[81] La jurisprudence reconnaît que l'abandon des travaux, alors que les clients ont versé des sommes importantes, constitue à lui seul une faute grave qui mérite

³⁴ *Régie du bâtiment du Québec c. 9397-0135 Québec inc.*, 2021 CanLII 20125 (QC RBQ), *Régie du bâtiment du Québec c. Maçonnerie Atilio inc.*, 2018 CanLII 47476 (QC RBQ).

³⁵ *Régie du bâtiment du Québec c. 9340-7195 Québec inc.* 2021 CanLII 46838 (QC RBQ).

³⁶ Art 1, 110 et 111 de la Loi.

l'annulation de la licence. Plusieurs décisions concluent à l'annulation de licence dans une telle situation³⁷.

[82] La délivrance d'une licence par la Régie implique une certaine caution morale de la probité et de la compétence d'un détenteur de licence³⁸.

[83] Le Bureau ne peut pas ignorer le passé de l'entreprise et de son dirigeant.

[84] La Cour d'appel, dans l'affaire *Maranda*³⁹, discute du critère de bonne réputation que doit appliquer le ministre de la Sécurité publique dans le cadre de la délivrance des permis en matière de sécurité; la cour est d'avis qu'il doit être évalué du point de vue du citoyen ordinaire.

[85] Comme l'a mentionné le Bureau dans l'affaire *9205-6720 Québec inc.*⁴⁰, la question qui se pose ici est la suivante : est-ce qu'un citoyen ordinaire connaissant les gestes posés par monsieur Kabangu et KMC, dans les mêmes circonstances, accorderait sa confiance à ce dernier?

[86] La réponse à cette question doit être négative. La Régie ne peut cautionner un comportement comme celui de monsieur Kabangu. C'est sa mission de veiller au respect de la loi, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

[87] C'est dans la poursuite de ce devoir de protection du public que la licence sera annulée pour l'ensemble des motifs précédemment mentionnés.

[88] La Loi prévoit qu'avant de prononcer une suspension ou une annulation de licence, le Bureau doit tenir compte des travaux en cours⁴¹.

[89] Aucun document n'a été acheminé ni aucune preuve n'a été administrée par KMC à cet égard.

[90] Le Bureau ne peut juger de ces travaux en cours en l'absence de preuve.

[91] Dans ces circonstances, le Bureau ne peut percevoir de justification exceptionnelle qui commande de céder le pas devant la mission de la Régie de protection du public⁴², ainsi que devant les objectifs de la sanction, soit d'éviter la récidive et de servir d'exemple⁴³.

³⁷ *Caissie (Re)*, 2007 CanLII 53208 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. Les Entreprises Domo-Richer inc.*, 2013 CanLII 66584 (QC RBQ); *Régie du bâtiment du Québec c. 9186-6947 Québec inc. (Construction et rénovation Sar-Cor/Construction CSI)*, 2015 CanLII 6032 (QC RBQ).

³⁸ *Régie du bâtiment du Québec c. 9340-7195 Québec inc.*, 2021 CanLII 46838 (QC RBQ).

³⁹ *Maranda c. Québec (Ministre de la sécurité publique)*, 1997 CanLII 10802 (QC CA).

⁴⁰ *Régie du bâtiment du Québec c. 9205-6720 Québec inc.*, 2015 CanLII 40161 (QC RBQ), par. 36.

⁴¹ Art. 70 al. 3 de la Loi.

⁴² Article 110 de la Loi.

⁴³ *3087-9894 Québec inc. c. Régie du bâtiment du Québec*, 2022 CanLII 3642 (QCTAT), par. 194.

[92] C'est dans la poursuite de ce devoir de protection du public que la licence de KMC est annulée.

PAR CES MOTIFS, LE RÉGISSEUR :

ANNULE la licence d'entrepreneur de construction de l'entreprise K.M.C. Construction inc.

M^e Louis R. Charron
Régisseur

M^e Esther Bertrand
RBQ, avocats
Pour la Régie du bâtiment du Québec

Date de l'audience : 8 novembre 2024.

Dossier pris en délibéré le 8 novembre 2024