

BUREAU DES RÉGISSEURS
Régie du bâtiment du Québec

Dossier(s) : 2024-20-047

Licence(s) : 8314-2463

Date : 27 novembre 2024

DEVANT : M^e Louis R. Charron, régisseur

RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

REQUÉRANTE

C.

LES ENTREPRISES HOMEWISE INC.

INTIMÉE

DÉCISION

[1] Le 3 mai 2024, le Bureau des régisseurs (**Bureau**) convoque l'entreprise Les Entreprises Homewise inc. (**Homewise**) à une audience.

[2] Un avis d'intention, daté du 25 avril 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 construction de Homewise, considérant qu'elle n'a pas respecté la Loi.

LE CONTEXTE

Les Entreprises Homewise inc.

[4] Homewise est immatriculée le 29 octobre 2004. Elle déclare au Registre des entreprises du Québec (**REQ**) effectuer de la promotion et construction de maisons individuelles et des toitures et rénovations¹. Monsieur Gordon T. Lusk (**monsieur Lusk**) en est l'unique actionnaire. Monsieur Lusk est administrateur, président et secrétaire déclaré au REQ.

[5] La Régie lui émet une licence d'entrepreneur le 5 janvier 2005². Monsieur Lusk est identifié comme répondant dans tous les domaines de qualification.

[6] Le 17 février 2017, la Régie retire les 1.1.1 et 1.1.2 pour défaut de fournir un cautionnement, qui ne sera jamais fourni.

[7] C'est cette licence qui fait l'objet de l'avis d'intention.

[8] Pendant le délibéré, la Direction informe le Bureau que Homewise a fait cession de ses biens le 1^{er} novembre 2024. Sa licence a donc cessé d'avoir effet, automatiquement³; un avis a été transmis à l'entrepreneur à cet égard⁴.

[9] Elle demande, cependant, qu'une décision soit tout de même rendue dans ce dossier, étant donné la nature grave et sérieuse des reproches et la preuve déjà administrée à l'audience. Elle demande un constat d'annulation de la licence, motivé par les faits mis en preuve.

[10] Le Bureau acquiesce à cette demande.

[11] L'annulation de la Licence de Homewise est donc constatée par le Bureau, en y ajoutant les motifs qui suivent.

LES FAITS

[12] Monsieur Lusk est ingénieur mécanique depuis 40 à 45 ans, selon son témoignage.

[13] Il exploite son entreprise depuis 2002. Son entreprise ne fait pas de travail directement. Il retient des sous-traitants. Malgré son rôle de répondant, monsieur Lusk n'effectue que la liaison avec la clientèle, la facturation et le recouvrement des créances de l'entreprise. Homewise n'a aucun employé.

¹ RBQ-1.

² RBQ-2.

³ Art.70 (1) de la Loi sur le bâtiment, RLRQ c B-1.1.

⁴ Avis reçu pendant le délibéré, coté RBQ-17, pour les fins de la décision.

[14] La Direction reproche à Homewise d'avoir effectué des travaux de mauvaise qualité.

LES QUESTIONS EN LITIGE

- Homewise a-t-elle effectué des travaux de mauvaise qualité?
- Homewise et monsieur Lusk ont-ils démontré que le maintien de la licence est dans l'intérêt public et qu'ils peuvent exercer avec compétence et probité leurs activités d'entrepreneur, compte tenu des comportements antérieurs?

L'ANALYSE

[15] La Direction avance dans son avis d'intention plusieurs motifs visant à démontrer que Homewise ne satisfait pas aux exigences de la *Loi sur le bâtiment*⁵ (**Loi**) et entache sa probité.

A) Les travaux de mauvaise qualité

[16] La Régie a reçu plusieurs plaintes de clients de Homewise. La Direction a mis en preuve plusieurs chantiers problématiques et des recours civils dans lesquels Homewise est concernée.

Le chantier de Madame Anna Tokareva

[17] Madame Anna Tokareva (**madame Tokareva**), témoin à l'audience, est propriétaire d'un immeuble situé sur la rue Boulé à Saint-Constant.

[18] Elle demande une soumission à Homewise, laquelle est signée par monsieur David Mikolajski (**monsieur Mikolajski**). Selon son témoignage, il se décrit à Madame Tokareva comme étant le « Crew chief » de Homewise⁶. La soumission porte le numéro de licence de Homewise⁷.

[19] Le 28 août 2019, les travaux convenus sont effectués par Monsieur Mikolajski⁸, qui reçoit personnellement le paiement, en argent comptant, de madame Tokareva, situation que Homewise accepte, selon la preuve.

[20] Or, l'eau s'infiltré dans le toit, deux mois après l'exécution des travaux. Madame Tokareva contacte monsieur Mikolajski qui vient réparer l'infiltration d'eau. Il retire un puits de lumière problématique, selon lui. Il en scelle l'ouverture sur la toiture.

⁵ RLRQ, c. B-1.1.

⁶ RBQ-9, p. 375.

⁷ RBQ-9, p. 387.

⁸ RBQ-9, p. 370.

[21] Selon son témoignage, ce puits de lumière est la source du problème et non pas les travaux de toiture qu'il a effectués. Il se présente à nouveau à quatre ou cinq reprises pour effectuer des travaux, qui ne règlent pas la problématique⁹.

[22] Il cesse finalement de répondre aux communications de madame Tokareva qui lui demande d'effectuer des réparations pendant l'année et demie qui suit.

[23] La situation perdure, sans réponse de Homewise, ce qui entraîne le pourrissement du contreplaqué du toit, de son matériau isolant et de la moisissure dans l'entretait. Devant ce constat, madame Tokareva fait effectuer les travaux par Toiture Verte-Dure¹⁰.

[24] Elle transmet une mise en demeure à Homewise demandant de payer le coût des travaux de réfection¹¹.

[25] La réponse de Homewise à la mise en demeure est, à l'origine, que la toiture est conforme, sans produire d'expertise indépendante.

[26] Malgré l'année et demie de silence, Homewise avance aussi que la garantie ne peut être honorée car un autre entrepreneur est intervenu sur le chantier, sans qu'il ait reçu un avis d'exécution de travaux avant que ces derniers ne soient effectués¹².

[27] Madame Tokareva se pourvoit devant la division des petites créances contre Homewise pour le montant des travaux de réfection. La cour conclut à ce sujet :

[14] Le Tribunal ne retient pas le témoignage peu crédible offert par David Mikolajski à l'effet que les infiltrations d'eau étaient attribuables au mauvais état du puits de lumière, cet élément ayant été contredit par le témoignage de monsieur Yevgeniy Tokarev, lequel est allé dans la toiture de la maison, a constaté que l'eau s'infiltrait non pas par le puits de lumière, mais par un coin de la toiture.

[15] En l'espèce, il ne fait aucun doute pour le Tribunal qu'il s'agit de travaux mal exécutés au mois d'août 2019 et que la partie défenderesse n'a pas rempli ses obligations imparties par l'article 2100 du Code civil du Québec¹³ [...]

[28] Elle condamne finalement Homewise à payer 5 000 \$, étant donné l'absence de production au dossier d'une expertise en demande.

[29] Ce dossier fait certainement ressortir de façon non équivoque une mauvaise exécution des travaux et l'utilisation de plusieurs excuses pour refuser d'honorer la garantie donnée sur les travaux.

⁹ RBQ-9.1, par 13.

¹⁰ RBQ-9, p. 388.

¹¹ RBQ-9, p. 388 et p. 393.

¹² RBQ-9, p. 395.

¹³ RBQ-9.1, p. 3.

Le chantier de Madame Nathaly Leblanc

[30] Madame Nathaly Leblanc (**madame Leblanc**), entendue comme témoin à l'audience, se porte acquéreuse d'une résidence en 2018. Selon ses vendeurs, la toiture effectuée par la firme LSA expert (**LSA**) est récente. Elle comporte une garantie de dix ans, mentionnée comme transférable sur la facture, soit jusqu'en 2023¹⁴.

[31] La facture de LSA porte le numéro de licence de Homewise¹⁵.

[32] En janvier 2020, madame Leblanc constate des infiltrations d'eau au second étage de sa propriété. Elle contacte ses assureurs qui envoient des couvreurs pour examiner l'état du toit. Ses assureurs demandent que les travaux de toiture soient effectués avant de procéder à la réfection des aménagements intérieurs.

[33] Elle contacte initialement LSA représenté par monsieur Luigi Sant Antonio (**monsieur Sant Antonio**), qui ne détient pas de licence. Selon la preuve, des travaux initiaux sont effectués par monsieur Michael Friedrich (**monsieur Friedrich**) entendu comme témoin à l'audience. Il mentionne à madame Leblanc qu'il ne peut effectuer des travaux dans des conditions hivernales et qu'il reviendra au printemps.

[34] Le 12 juin 2020, il procède au remplacement d'une partie du contreplaqué du toit et des événements de toit. Il ne fera aucune autre intervention.

[35] Par la suite, lors de l'exécution de travaux intérieurs pour remettre les lieux en état, il est constaté en retirant le gypse du plafond que l'entretoit est infesté de moisissures. Cette situation cause un grand stress à madame Leblanc.

[36] Elle a l'obligation de procéder à un refinancement hypothécaire pour effectuer le remplacement du toit de façon urgente, devant la menace de résiliation de sa police d'assurance par son assureur, qui sera retirée par la suite¹⁶.

[37] Devant des avis divergents, elle demande une expertise relative à l'état de la toiture, qui est réalisée par la firme Toitech. Cette expertise¹⁷ conclut, au sujet de la toiture :

La visite du 1er juin 2022 nous a permis d'inspecter la toiture. Celle-ci présente plusieurs déficiences au niveau des exigences de pose des matériaux élastomères. Les joints de la membrane des surfaces courantes et des relevés n'ont pas été décalés. Des joints sont ouverts dans les relevés permettant l'infiltration entre les membranes en période de drainage restreint. Les pentes sont négatives favorisant une rétention d'eau sur la toiture. L'ouverture des bases de ventilateur a permis de constater que l'isolant soufflé fut retiré et qu'un isolant en natte était en place sous les bases de ventilateurs. Celui-ci était mal placé et d'épaisseur insuffisante.

¹⁴ RBQ-3, p. 27.

¹⁵ *Id.*

¹⁶ RBQ-4.1.

¹⁷ RBQ-3, p. 28 et s.

[38] Ce rapport conclut que l'état de la toiture nécessite son remplacement complet.

[39] Elle transmet donc une mise en demeure à Homewise d'effectuer les réparations qui s'imposent dans l'expertise.

[40] Homewise envoie à nouveau monsieur Friedrich. Il s'engage initialement à réparer les dommages intérieurs, qui sont minimaux selon lui.

[41] Il a déjà procédé au remplacement des événements de toit, mais il refuse de remplacer le reste du toit puisque, selon lui, Madame Leblanc exagère dans les réparations demandées et désire essentiellement refaire l'ensemble du second étage à la suite du sinistre.

[42] Selon lui, l'examen qu'il a réalisé démontre qu'il n'y a pas de problème avec la toiture, malgré le contenu du rapport déposé en preuve. Homewise ne produit aucune contre-expertise pour appuyer ses prétentions.

[43] Madame Leblanc intente un recours devant la division des petites créances de la Cour du Québec pour le coût de remplacement de la toiture qu'elle a fait effectuer, étant donné l'urgence de procéder à son remplacement et le refus de Homewise d'effectuer les travaux demandés.

[44] Dans la contestation à la demande, devant la division des petites créances signée le 7 février 2023¹⁸, Homewise ne fait que contester l'existence d'infiltration d'eau, blâmant d'autres problèmes, et informe aussi que les événements ont été remplacés conformément au rapport de Assistplus de janvier 2021.

[45] De plus, monsieur Friedrich, avec qui monsieur Lusk fait affaire depuis 2002, aurait agi comme sous-traitant pour LSA et non pour Homewise, selon son témoignage.

[46] Cette situation n'est tout simplement pas crédible selon la preuve, puisque des travaux ont été effectués par Homewise à la suite de la mise en demeure de madame Leblanc, sans soulever ce point.

[47] Madame Leblanc a témoigné de façon crédible, la preuve sur la question de qualité des travaux n'a pas été contredite. Les témoignages de messieurs Lusk et Friedrich apparaissent complaisants et le Bureau ne leur porte que peu de crédibilité.

[48] Le fait que les dossiers civils n'aient pas fait l'objet de jugements de la cour n'empêche cependant pas de se pencher sur la qualité des travaux¹⁹ :

[41] Pour ce qui est des recours civils pendants, l'article 62.0.1 de la LB impose au demandeur ou au titulaire d'une licence le fardeau d'établir qu'il peut exercer avec

¹⁸ RBQ-3 p. 40 et 41.

¹⁹ 9424-1155 Québec inc. c. Régie du bâtiment du Québec, 2022 QCTAT 3807 (CanLII).

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

[42] *Le Bureau se prononce sur la qualité des travaux en application de cette disposition selon la preuve qu'il a entendue et non pas selon les allégations des procédures civiles. Le Bureau conclut que le témoignage du sous-traitant en charpente est très hésitant, non probant et non crédible. Il ajoute que ses explications sur les infiltrations d'eau, de même que celles de M. Perez, ont peu de sens et ne sont pas étayées par la preuve.*

[Renvois omis]

[49] Bien que le jugement de la Cour du Québec ne soit pas rendu dans cette affaire, le Bureau ne conclut pas sur la question de responsabilité du dossier, qui ne relève pas de sa juridiction, mais prend tout de même acte du comportement de messieurs Lusk et Friedrich dans ce dossier, qui, refusent à nouveau de respecter la garantie donnée sur les travaux, selon la preuve administrée.

Le chantier de Monsieur Albert Argalgi

[50] Monsieur Albert Argalgi (**monsieur Argalgi**) est propriétaire d'un immeuble commercial²⁰ de deux étages, situé sur la rue de Boucherville à Montréal. Le premier étage loge son locataire, Laura entrepôt, une boutique de vêtements. L'étage du dessus est vacant.

[51] Il habite en Floride. En avril 2022, de passage à Montréal, il constate des infiltrations importantes au second étage inoccupé de l'immeuble. Il contacte monsieur Mikolajski qui lui mentionne être en mesure de réparer les infiltrations.

[52] Une soumission portant l'entête de Homewise signée par monsieur Mikolajski datée du 1^{er} avril 2022 est transmise au client pour la somme de 9 500 \$²¹.

[53] Monsieur Argalgi ne peut contrôler l'exécution des travaux car il retourne en Floride. Une fois les travaux terminés, une seconde facture, datée du 17 mai 2022, lui est acheminée. Les travaux y sont garantis pendant 5 ans.

[54] Monsieur Argalgi paie la facture par virement Interac en deux versements. Le paiement est effectué à l'adresse courriel de monsieur Mikolajski²² au nom de Homewise. Une inscription manuscrite sur la facture montre aussi ce fait²³.

[55] Un mois plus tard, les infiltrations persistent. Des travaux sont également effectués les 25 et 26 mai 2022.

²⁰ RBQ-11, p. 533 et s.

²¹ RBQ-11, p. 494.

²² RBQ-10, p. 409 et 410 et 461 à 463.

²³ RBQ-10, p. 408.

[56] En septembre 2022, étant présent à Montréal, il visite à nouveau les lieux et constate encore des infiltrations d'eau à l'étage. Selon son témoignage, elles sont localisées aux mêmes endroits.

[57] Il demande à monsieur Mikolajski d'effectuer les travaux correctifs, mais ce dernier ne se présente pas sur les lieux, malgré plusieurs demandes à cet égard²⁴.

[58] Le 30 novembre 2022, de retour à Montréal, il inspecte l'immeuble à nouveau pour constater que les infiltrations persistent et tente de joindre monsieur Mikolajski, sans succès, ce dernier ne retournant plus les appels.

[59] Entre le 30 novembre et le 14 décembre 2022, Monsieur Argalgi transmet plusieurs courriels de suivi à monsieur Mikolajski pour qu'il effectue les travaux, mais ne reçoit aucune réponse. Certains rendez-vous sont pris auxquels il ne se présente pas²⁵.

[60] Le 15 décembre 2022, monsieur Argalgi transmet une mise en demeure à Homewise expliquant la situation et la menaçant de poursuite²⁶.

[61] Le 19 décembre 2022, à la suite de la réception de la mise en demeure, monsieur Lusk confirme que Monsieur Mikolajski ira sur les lieux pour effectuer des réparations, même si, selon ses prétentions, certaines ne sont pas sous garantie²⁷.

[62] Un courriel est expédié à Monsieur Lusk²⁸ mentionnant l'absence de collaboration ou de visite de monsieur Mikolajski et lui transmettant des photos et vidéos des infiltrations.

[63] Le 10 janvier 2023, il intente un recours sur le cautionnement de Homewise²⁹ et une décision est rendue par la Régie refusant la réclamation pour plusieurs motifs³⁰.

[64] Le 24 avril 2023, monsieur Argalgi obtient une opinion de Couvreur Chernofsky Canada inc. qui conclut que la valeur des travaux effectués par Homewise et qui sont déficients ne devrait pas excéder 2 500,00 \$³¹.

[65] Le 9 juin 2023³², il retient les services de Prévention CP qui conclut à un manque de calfeutrage des solins du toit, ils sont endommagés de goudron et gravier. Les réparations effectuées par Homewise ne sont que partielles³³.

²⁴ RBQ-10, p. 433 à 458.

²⁵ RBQ-10, p. 433 à 452.

²⁶ RBQ-10, p. 411.

²⁷ RBQ-10, p. 460.

²⁸ RBQ-10, p. 429.

²⁹ RBQ-11, p. 485 et s.

³⁰ RBQ-11, p. 488-489.

³¹ RBQ-10, p. 414.

³² La date est indiquée 6/9/2023. Comme le document est en anglais le format de date anglais a été retenu pour la décision.

³³ RBQ-10, p. 416 et s.

[66] Le rapport mentionne :

PLEASE NOTE: That we observed approximately 100 repairs on the roof dating from different periods. We did visualize the most recent repairs that were performed. This roof is approximately 9000-10000 square feet.

We do not understand on how a Roofing company can attempt to perform 85-100 repairs on a roof which has been already repaired several times and offer a guarantee. We do not understand on how a roofing company wouldn't be able to realize that this is a problematic roof. The roof has leaked considerably in several different areas on the 2nd floor and the stains are visible.

This is also an older roof and there is no declaration on it's age.

In our most honest and professional opinion, considering the general condition of the roof, we believe that the roof should not have been attempted to be repaired and should have been replaced at it's entirety³⁴.

[Soulignements ajoutés]

[67] Le 20 juillet 2023, devant le défaut de corriger la situation pour son immeuble, monsieur Argalgi intente un recours contre Homewise devant la division des petites créances³⁵.

[68] Selon messieurs Lusk et Mikolajski, les travaux avaient été bien faits et les infiltrations constatées ne proviennent pas de ces derniers, contrairement au témoignage de monsieur Argalgi. Elles trouveraient leurs origines par la présence d'équipements mécaniques sur le toit. Encore une fois, aucune expertise n'est déposée ni à la Cour du Québec ni à l'audience, pour appuyer ces propos.

[69] Selon son témoignage, sa garantie ne couvrait que les travaux qu'il avait effectués. Ses travaux n'étant pas la source du problème, il n'avait pas à effectuer de travaux supplémentaires.

[70] Cette position contredit diamétralement le témoignage de monsieur Argalgi, qui est apparu comme très crédible, devant le Bureau.

[71] Monsieur Mikolajski reconnaît que des problèmes de communication sont survenus dans ce dossier et évoque vaguement dans son témoignage des problèmes de dépression.

[72] Monsieur Mikolajski admet spontanément à l'audience : "I fucked up the job", admission dont le Bureau prend acte.

[73] En plus de cette admission, le peu de crédibilité que le Bureau accorde aux témoignages de l'entrepreneur et de ses sous-traitants ainsi que l'absence de contre-expertise, ne permettent pas de conclure en faveur de l'entrepreneur quant au bien-

³⁴ RBQ-10, p. 419.

³⁵ RBQ-10, p. 401.

fondé de sa position et quant à son comportement lors de l'exécution des travaux, seul constat que le Bureau doit faire en lien avec ce dossier.

[74] La Cour du Québec ne s'étant pas prononcée sur la responsabilité des parties, il n'y a pas lieu de s'aventurer davantage sur cette question, laquelle doit être tranchée prochainement.

Les travaux de Madame Ivanka Gabor

[75] En octobre 2017, madame Ivanka Gabor (**madame Gabor**) entre en contact avec Homewise pour effectuer la réfection de son toit sur la rue Bonin à Montréal. Elle n'a pas été entendue à l'audience.

[76] Le 7 octobre 2017, monsieur Mikolajski se présente chez elle³⁶. Après discussion, il est convenu d'un prix de 10 178,88 \$ pour les travaux d'installation d'une membrane TPO³⁷ de couleur blanche. Elle lui remet 5 000 \$ en argent comptant, contre reçu au nom de Homewise et de Toiture Canpol (**Canpol**)³⁸.

[77] Monsieur Mikolajski admet à l'audience avoir reçu l'argent comptant et ne pas l'avoir remis à Homewise, encore une fois, sans que Homewise ne montre quelque opposition que ce soit, selon la preuve.

[78] Les travaux sont exécutés et une facture est transmise par Homewise à Madame Gabor d'un montant de 5 173,99 \$ pour le solde du contrat. La facture de Homewise indique que la toiture est garantie pour une période de 10 ans³⁹.

[79] La facture est payée par chèque à l'ordre de Homewise le 20 décembre 2017⁴⁰. Il est déposé dans le compte de cette dernière selon les informations contenues à l'endos du chèque et les états de compte produits par monsieur Lusk, en défense dans le dossier de monsieur Argalgi. Ils portent le même numéro de compte⁴¹.

[80] Dès juillet 2019, moins de deux ans après les travaux, des infiltrations d'eau se produisent, provoquant des dommages à la propriété de madame Gabor.

[81] À sa demande, monsieur Mikolajski revient exécuter des travaux de réparation, mais ces derniers ne règlent pas le problème. De nouvelles infiltrations sont constatées en 2019, 2020, 2021 et 2022. Monsieur Mikolajski revient à plusieurs reprises effectuer des réparations, sans succès.

³⁶ RBQ-5, p. 54-56.

³⁷ La membrane TPO, c'est une membrane polyoléfine thermoplastique.

³⁸ RBQ-5, p. 56.

³⁹ RBQ-5, p. 54.

⁴⁰ RBQ-5, p. 55.

⁴¹ RBQ-10, p. 476, 477.

[82] Le 6 mars 2020, Madame Gabor achemine une mise en demeure à Homewise⁴² demandant la somme de 14 500 \$ en compensation pour les dommages subis.

[83] Le 20 septembre 2022, elle intente une action devant la division des petites créances et un jugement est rendu peu avant l'audience, le 18 septembre 2024⁴³.

[84] Le jugement condamne Homewise à payer à madame Gabor la somme de 15 000,00 \$. Selon le jugement :

[15] Dans le cadre de l'exécution des travaux de remplacement du toit, l'entreprise Vézina & Fils a pris des photos commentées de l'état des lieux. Ces photos démontrent clairement que l'exécution de la toiture faite par Homewise et son sous-traitant ne respecte pas les règles de l'art.

[16] La membrane a été installée sur le gravier du toit existant, ce qui est contraire aux règles de l'art. L'isolation, telle qu'installée, provoque de la condensation ce qui favorise les infiltrations d'eau. Les clous utilisés ont créé des trous. Par l'effet du gel et du dégel, ils ont tendance à sortir, ce qui favorise également des infiltrations. De plus, les événements sont mal installés et isolés de sorte que la condensation se crée favorisant toujours les infiltrations.

[...]

[19] De l'avis du Tribunal, une toiture qui laisse s'infiltrer l'eau à peine deux (2) ans après son installation n'est pas un ouvrage réalisé conformément au contrat, c'est-à-dire selon la volonté de la demanderesse d'avoir un toit qui ne laisse pas l'eau s'infiltrer dans sa demeure.

[...]

[23] La preuve est claire à l'effet que l'ouvrage effectué par Homewise et son sous-traitant est affecté d'un vice caché de même qu'une mauvaise exécution des travaux.

[85] À l'audience, monsieur Lusk prétend que le matériel utilisé serait affecté d'un problème de fabrication. Selon monsieur Mikolajski, il s'agirait d'un problème avec le ruban collant utilisé pour fixer les membranes.

[86] De plus, madame Gabor aurait insisté pour que les travaux soient effectués en période hivernale. Il aurait effectué des travaux temporaires et avait proposé de revenir effectuer des travaux plus permanents au printemps, ce que madame Gabor aurait refusé.

[87] Ces arguments ne semblent pas avoir été soulevés devant la Cour du Québec à la lecture du jugement. De plus, aucune procédure n'a été intentée devant la cour pour y impliquer le fournisseur de matériaux. Ce fait rend cet argument certainement moins crédible.

⁴² RBQ-5, p. 74 et s.

⁴³ RBQ-5.2.

[88] Le Bureau ne peut refaire l'audition, tenue devant la Cour du Québec, après qu'un jugement ait été rendu.

[89] Le Tribunal administratif du travail (**TAT**) souligne d'ailleurs que le Bureau ne peut que *contextualiser* le fait juridique des jugements civils. On ne peut refaire sans fin les procès :

[108] Quoi qu'il en soit, la RBQ n'a commis aucune erreur de principe en considérant les jugements définitifs qui ont été prononcés à l'encontre de l'entrepreneur pour apprécier son comportement, incluant évidemment tous ceux qui ont été rendus par la Cour du Québec, Chambre civile, Division des petites créances. La RBQ ne pouvant, de quelque manière, reconsidérer le bien-fondé de tels jugements, notamment en regard des manquements contractuels commis par l'entrepreneur ni refaire l'analyse de la preuve présentée devant ces autres instances. Celle-ci devant se limiter à contextualiser ces faits juridiques pour les fins de l'exercice de ses pouvoirs, tout au plus.

[109] Or, c'est exactement ce qu'elle a fait, en permettant à l'entrepreneur de faire valoir ses observations et de produire dans bon nombre de cas des documents, comme le prévoit l'article 5 de la Loi sur la justice administrative et de l'article 76 de la Loi⁴⁴.

Les autres dossiers mis en preuve qui ont fait l'objet d'un règlement

[90] La Direction a mis en preuve d'autres plaintes pour malfaçons qui ont été réglées par l'entrepreneur, à savoir les dossiers de madame Zanetti et monsieur Fania, de monsieur Jun Cao et de Chubb Insurance. Plusieurs malfaçons sont aussi signalées dans ces dossiers.

[91] Sans analyser ces derniers de façon détaillée, la preuve de la Direction étant déjà accablante pour l'entrepreneur, quant à la qualité de ses travaux et ses relations avec sa clientèle, le Bureau considère concluante la preuve de la Direction et des témoins entendus quant à la mauvaise exécution des travaux et le manque de suivi des chantiers par Homewise.

[92] Il n'y a donc pas lieu d'analyser davantage ces dossiers.

[93] Les motifs précédemment mentionnés auraient, en soi, justifié une annulation de licence.

B) Homewise et monsieur Lusk ont-ils démontré que le maintien de la licence est dans l'intérêt public et qu'ils peuvent exercer avec compétence et probité leurs activités d'entrepreneur, compte tenu des comportements antérieurs?

[94] 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

⁴⁴ *Entreprise CAM construction inc. c. Régie du bâtiment du Québec*, 2022 QCTAT 2854.

de la probité des dirigeants de l'entreprise qui sont détenteurs de licences d'entrepreneur.

[95] Le Bureau doit analyser les comportements antérieurs de Homewise et tracer un portrait global du détenteur de licence pour examiner sa compétence, sa probité et ses bonnes mœurs⁴⁵.

[96] La Loi prévoit :

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.*

[...]

[97] 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. »⁴⁶.

[98] 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)*⁴⁷.

[99] 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 compétence⁴⁸.

[100] Monsieur Lusk est informé par le régisseur de ce fardeau de preuve, auquel il doit se conformer en réponse à la preuve de la Direction.

⁴⁵ RBQ-12. P. 537.

⁴⁶ Dictionnaire Larousse en ligne.

⁴⁷ *Régie du bâtiment du Québec c. Marvin Baker Enr*, 2014 CanLII 38448 (QC RBQ).

⁴⁸ *Régie du bâtiment du Québec c. 9340-7195 Québec inc.* 2021 CanLII 46838 (QC RBQ).

[101] Pour établir sa probité, monsieur Lusk témoigne qu'il exerce ses activités professionnelles depuis 2002. Il a effectué des travaux pour environ 1 200 clients, qui sont tous satisfaits, selon son témoignage.

[102] Il s'agit donc d'une infime minorité de ses clients qui sont insatisfaits. De plus, il dépose en preuve une liste de 29 noms de clients, « satisfaits » selon ses dires, incluant des numéros de téléphone, sans faire entendre aucun d'entre eux, malgré qu'il ait le fardeau de la preuve à cet égard. Enfin, plusieurs des clients apparaissant sur cette liste ont contracté des contrats de rénovation et non de travaux de toiture.

[103] Le Tribunal administratif du travail n'a jamais préconisé l'approche du ratio des clients satisfaits ou non, mais plutôt le prisme de la confiance d'une personne raisonnable au fait du dossier :

[95] Pour cerner la notion de « confiance du public » au sens de l'article 70 (12) de la Loi, la RBQ retient dans le cadre de son analyse le modèle abstrait de la personne raisonnable, un critère reconnu par sa jurisprudence. L'exercice qu'elle entreprend ne consiste pas à « assimiler les clients insatisfaits au mot 'public' jusqu'à les confondre », mais plutôt à estimer si une personne raisonnable, placée dans la même situation sachant ce que l'enquête a révélé, confierait à l'entrepreneur des travaux de construction⁴⁹.

[104] Monsieur Lusk mentionne que les travaux de toiture sont sujets aux intempéries et que les infiltrations d'eau sont monnaie courante au Québec.

[105] Selon lui, son entreprise est la première à être blâmée lorsque des infiltrations d'eau se produisent. Il ajoute aussi que le fait de détenir une licence incite les clients à poursuivre sa société en justice, à l'exclusion de ses sous-traitants qui n'en possèdent pas.

[106] Il mentionne que pour chaque problème rapporté par des clients, il en détermine la cause. Si le problème découle de travaux que sa société a réalisés, il effectue les réparations requises.

[107] Si les problèmes ne sont pas causés par ses travaux, il explique ce fait au client. Parfois, dans un esprit de collaboration, ils exécutent tout de même des travaux.

[108] Cependant, si le client refuse la conclusion de Homewise et qu'ils poursuivent sa société, il n'a d'autre choix que de se défendre, selon son témoignage.

[109] La preuve démontre que Homewise utilise des services de référencement pour obtenir des contrats, comme c'est le cas de monsieur Sant Antonio de LSA, qui ne détient pas de licence de la Régie. Il réfère des contrats en utilisant le numéro de licence de Homewise, selon la preuve au dossier. Dans ce cas, monsieur Sant Antonio reçoit une commission de référencement.

⁴⁹ *Entreprises CAM construction inc. c. Régie du bâtiment du Québec*, 2022 QCTAT 2854 (CanLII).

[110] Monsieur Lusk fait aussi affaire avec monsieur Mikolajski et monsieur Friedrich de façon régulière. Ce sont surtout eux qui exécutent les travaux de toiture pour Homewise, selon la preuve. Selon leurs témoignages et celui de monsieur Lusk, ils travaillent aussi pour d'autres sous-traitants.

[111] Parfois, ils sont entrepreneurs, parfois ils sont sous-traitants. Homewise utilise aussi d'autres sous-traitants. Monsieur Lusk mentionne, en plus de LSA, Toiture Hulk et Canpol.

[112] Cette situation affecte la probité de Homewise.

Le dossier de madame Leblanc

[113] En défense à la réclamation de madame Leblanc, monsieur Lusk témoigne qu'il n'a pas effectué les travaux, qu'il n'a reçu aucun montant pour ceux-ci, qu'il ne peut donc être tenu responsable de ces travaux, et que son numéro de licence RBQ a été utilisé à son insu. Il n'était pas au courant de l'exécution de ce projet, selon son témoignage.

[114] Les travaux sont effectués par monsieur Friedrich, mais pour le compte de LSA⁵⁰ et non pour celui d'Homewise, en dépit du fait que son numéro de licence se trouve sur la facture de LSA.

[115] Monsieur Friedrich aurait agi à titre de représentant de LSA et non de Homewise, selon son témoignage et celui de monsieur Lusk.

[116] Madame Leblanc mentionne effectivement, dans son témoignage, qu'elle n'a jamais personnellement fait affaire avec monsieur Lusk, mais uniquement avec monsieur Friedrich.

[117] Or, l'utilisation de la licence d'un tiers est contraire à la Loi⁵¹. En tant que répondant de sa licence, monsieur Lusk doit être au courant de ce fait, car nul n'est censé ignorer la loi. De plus, lorsque dans la preuve, il mentionne l'utilisation de sa licence à son insu, il ne fait preuve d'aucun remords et n'introduit aucune preuve pour expliquer comment il tente d'empêcher cette utilisation, qui, encore une fois, est banalisée dans son témoignage.

[118] Cette situation affecte aussi la probité de Homewise.

Le dossier de madame Gabor

[119] Dans le dossier de madame Gabor, Homewise prétend à nouveau que les travaux ont été effectués par un sous-traitant et qu'elle ne peut être tenue responsable sur cette base. Le jugement en conclut :

⁵⁰ E-1.

⁵¹ Art 46 al 2, L.B.

[25] *Homewise ne peut se désengager de sa responsabilité sous prétexte que c'est son sous-traitant qui a effectué les travaux.*

[26] *A cet égard, la preuve révèle que Mme Gabor a contracté avec Homewise directement et non pas avec M. Mikolajski. C'est Homewise qui, facture Mme Gabor pour le solde des travaux et le reçu pour l'argent payé comptant est au nom de Homewise.*

[27] *Soulignons, que c'est Homewise qui, à sa propre facture, garantit le travail effectué par la main-d'oeuvre pour une période de dix (10) ans. Cette garantie couvre nécessairement les travaux exécutés par son sous-traitant, M. Mikolajski.*

[28] *Conséquemment, le Tribunal conclut à la mauvaise exécution des travaux et la responsabilité de Homewise à l'égard de ceux-ci*

[Renvois omis]

[120] Le jugement rendu dans ce dossier retient donc la responsabilité de Homewise, malgré ses allégations d'exécution des travaux par son sous-traitant.

Le dossier de madame Tokareva

[121] En plus de la position mentionnée en défense à l'action, Homewise ajoute devant la cour ne pas avoir effectué les travaux chez madame Tokareva. Ce serait Canpol qui les aurait effectués. Canpol n'a aucun lien avec Homewise. Cette dernière aurait fait une soumission pour les travaux, mais n'aurait pas obtenu le contrat.

[122] Selon son témoignage, madame Tokareva a payé monsieur Mikolajski. Un reçu manuscrit indique ce fait, mais, pour ajouter à la confusion, indique les noms de Homewise, de Canpol et de monsieur Mikolajski sur le reçu⁵².

[123] Monsieur Mikolajski effectue les travaux, mais cette fois-ci en qualité de représentant de Canpol, entretenant ainsi un flou pour la cliente quant à l'identité de son cocontractant.

[124] Monsieur Lusk mentionne dans son témoignage n'avoir reçu aucun paiement pour ce chantier. Les montants ont été payés à monsieur Mikolajski, lequel reconnaît avoir reçu l'argent, mais mentionne ne pas l'avoir donné à monsieur Lusk, dans son témoignage.

[125] Dans son jugement, la cour ne retient pas le moyen de défense de Homewise, qualifiant le témoignage de monsieur Lusk, son représentant, de peu crédible⁵³.

Le dossier de monsieur Argalgi

[126] La même situation que madame Tokareva se produit pour monsieur Argalgi.

⁵² RBQ-5, p. 56.

⁵³ RBQ-9.1, par. 8.

[127] Le 31 juillet 2023, après la signification de la demande devant la division des petites créances, monsieur Lusk transmet un courriel à monsieur Argalgi, mentionnant pour la première fois que la facture du 5 mai 2022 [sic] n'avait pas été payée à Homewise, mais à l'un de ses sous-traitants, contrairement au libellé de la facture⁵⁴.

[128] Monsieur Lusk ajoute dans son courriel que, si le paiement a été effectué à monsieur Mikolajski, directement, le travail n'a pas été effectué par Homewise, laquelle ne peut donc pas en être tenu responsable. Il produit des états bancaires montrant l'absence de paiement, ce qui s'infère, selon la preuve, du fait que la facture a été payée à monsieur Mikolajski, à sa demande.

[129] Homewise invoque que les travaux ont été effectués par monsieur Mikolajski, à son propre compte, et non pas à titre de sous-traitant pour Homewise et ce, bien que les virements automatiques mentionnent des paiements effectués à Homewise.

[130] Dans leur témoignage, messieurs Mikolajski et Friedrich sont parfois employés et parfois sous-traitants. Une certaine confusion sur ce point a été notée surtout dans le témoignage de monsieur Friedrich. En général, ils se décrivent comme des sous-traitants qui facturent Homewise lorsqu'ils effectuent des travaux en son nom.

[131] Dans chaque cas, leur témoignage est corroboré par monsieur Lusk. Ils démontrent entretenir une certaine confusion quant au rôle qu'ils jouent dans chacun des dossiers, lesquels varient d'un dossier à l'autre.

[132] Cette situation quant à l'identité du sous-traitant réel effectuant les travaux du client ne démontre pas la probité requise d'un entrepreneur détenteur de licence.

[133] Monsieur Lusk est le répondant pour sa licence et il n'a administré aucune preuve pour démontrer comment il est intervenu pour s'assurer que l'utilisation de sa licence ne se produirait pas dans l'avenir. De plus, dans aucun dossier examiné par le Bureau il n'a mentionné avoir visité les chantiers, alors qu'il est répondant pour la licence dans tous les domaines de qualification.

[134] Monsieur Lusk mentionne dans son témoignage que cette utilisation de sous-traitants et de son numéro de licence par ceux-ci, est effectuée à son insu .

[135] De plus, monsieur Friedrich et monsieur Mikolajski admettent à l'audience ne pas détenir de licence auprès de la Régie, bien qu'ils soient sous-traitants de Homewise, à tout le moins dans certains cas selon la preuve.

[136] Or, la Loi prévoit qu'un entrepreneur détenteur d'une licence ne peut retenir les services d'un autre entrepreneur s'il n'est pas détenteur d'une licence⁵⁵. La preuve démontre le contraire.

⁵⁴ RBQ-10, p. 478.

⁵⁵ Art 46 L.B.

[137] Bien que cet élément d'avoir retenu des sous-traitants sans licence de la Régie ne soit pas spécifiquement mentionné dans l'avis d'intention, le fait que cette preuve provienne d'aveux en cours d'instance, autorise le Bureau à retenir cette preuve pour évaluer la crédibilité des témoins et pour déterminer le manque de probité de l'entrepreneur, qui lui, est allégué à l'avis d'intention.

[138] Le Bureau a rappelé à plusieurs reprises l'obligation pour les entrepreneurs de s'assurer que les sous-traitants qu'il utilise sont également détenteurs de licence⁵⁶ :

[50] *À titre d'entrepreneur de construction, 9355 avait également l'obligation de s'assurer que chacun de ses sous-traitants était détenteur d'une licence appropriée conformément à l'article 46 de la Loi.*

[51] *En effet, le Bureau rappelle qu'il appartient aux entrepreneurs d'effectuer les vérifications nécessaires avant de confier un contrat à un sous-traitant :*

[664] *À titre d'entrepreneur de construction, la société avait l'obligation de s'assurer de la détention de la licence appropriée par son sous-traitant.*

[665] *Il lui incombait d'effectuer toutes les vérifications préalables à l'embauche de ce sous-traitant. Ne pas s'assurer de la validité de la licence détenue par l'entreprise à qui elle s'apprête à accorder un contrat pour l'exécution de travaux de construction démontre une attitude négligente, qui n'est pas celle attendue de la part d'un entrepreneur de construction. Surtout que l'information est facilement accessible sur le site Internet de la Régie.*

[Citations omises]

[139] Or, le fait d'effectuer des travaux sans licence est considéré comme une infraction grave par la Régie⁵⁷.

[140] L'ensemble des témoignages entendus sont vagues, empreint de ouï-dire, sans preuve suffisante pour appuyer plusieurs allégations importantes. Bref, le Bureau considère les témoignages de messieurs Mikolajski et Friedrich comme étant peu crédibles. Ces derniers corroborent, de façon complaisante, le témoignage de monsieur Lusk.

[141] De plus ils répètent, devant le Bureau, des arguments qui n'ont pas été retenus par la Cour dans au moins deux dossiers, alors que le Bureau doit considérer ces dossiers comme clos par les jugements condamnant Homewise.

⁵⁶ *Régie du bâtiment du Québec c. Groupe Réno DG inc.* 2023 QCRBQ 7 (CanLII).

⁵⁷ *Mealing et Régie du bâtiment du Québec*, 2018 QCTAT 2089, par. 47., *Directeur des poursuites criminelles et pénales c. 9260-4917 Québec inc. (Excavation SM)*, 2017 QCCQ 1585, par. 32., *Régie du bâtiment du Québec c. Les Constructions Gabriel inc.*, 2015 CanLII 74984 (QC RBQ), par. 139.

[142] De l'ensemble de ces faits, le Bureau conclut que Homewise ne s'est pas déchargé de son fardeau de démontrer sa compétence, sa probité et ses bonnes mœurs.

[143] Selon l'ensemble de la preuve présentée dans le présent dossier, la licence de Homewise aurait été annulée sur la base des faits précédemment mentionnés, nonobstant sa faillite.

PAR CES MOTIFS, LE RÉGISSEUR :

CONSTATE que la licence d'entrepreneur de construction de Les entreprises Homewise inc. a cessé d'avoir effet le 1^{er} novembre 2024, le tout avec les remarques mentionnées à la présente décision.

FERME le dossier de Les entreprises Homewise inc.

M^e Louis R. Charron
Régisseur

M^e Maryse Méthot
M. Hugo Saia, étudiant en droit
RBQ, avocats
Pour la Régie du bâtiment du Québec

Gordon T. Lusk
Pour Les Entreprises Homewise inc.

Date(s) de l'audience : Les 2 et 3 octobre 2024

Dossier(s) pris en délibéré le 3 octobre 2024