

## Entretien et réparation de bâtiments : quand vos travaux tombent-ils sous l'autorité des règles de l'industrie de la construction?

Par Véronique Morin



Si votre entreprise se consacre à l'entretien ménager ou exerce ses activités dans le secteur privé<sup>1</sup> comme locataire ou gestionnaire d'immeubles, il peut être prudent de prendre en considération les règles applicables dans l'industrie de la construction avant de convenir d'un prix : lorsque vos employés doivent faire partie de corps de métiers (exemples : menuisier, plâtrier, plombier, électricien) pour effectuer leurs tâches suivant les lois québécoises, un jugement récent de la Cour d'appel devrait alors vous intéresser.

Si vous êtes plutôt propriétaire d'immeubles, vous devriez davantage faire appel à vos employés pour effectuer l'entretien et la réparation de ces immeubles.

En effet, la Cour d'appel a récemment confirmé une décision du commissaire de l'industrie de la construction concluant que la *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction* (L.R.Q., c. R-20, ci-après « Loi R-20 ») trouvait application lorsque des travaux d'entretien et de réparation étaient effectués par des salariés qui n'étaient pas ceux du propriétaire de l'immeuble visé par ces travaux d'entretien et de réparation<sup>2</sup>.

### Le contexte

Une entreprise d'entretien ménager effectue des travaux de peinture pour l'un de ses clients exploitant un centre commercial.

### L'exception prévue par le paragraphe 19 (2°) de la Loi R-20

L'entreprise d'entretien ménager prétend qu'elle n'est pas assujettie à la Loi R-20 parce qu'elle n'est pas un employeur professionnel et que ses propres salariés ont effectué les travaux d'entretien et de réparation.

L'entreprise d'entretien ménager soumet qu'elle doit donc bénéficier de l'exception prévue par le paragraphe 19 (2°) de la Loi R-20 :

**« 19. La présente loi s'applique aux employeurs et aux salariés de l'industrie de la construction; toutefois, elle ne s'applique pas :**

[...]

**2° aux travaux d'entretien et de réparation exécutés par les salariés permanents et par les salariés qui les remplacent temporairement, embauchés directement par un employeur autre qu'un employeur professionnel; (...)** »

La Commission de la construction du Québec réclame de l'entreprise d'entretien ménager des salaires et pénalités à l'égard des employés ayant effectué les travaux de peinture, suivant les taux requis par la Loi R-20.

L'entreprise d'entretien ménager conteste la réclamation, alléguant qu'elle bénéficie de l'exception prévue par le paragraphe 19 (2°) de la Loi R-20.



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS

<sup>1</sup> Il faut noter que les établissements des réseaux publics de la santé et de l'éducation bénéficient d'une exemption à la *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction* pour les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation et de modification effectués par leurs employés et sur leurs immeubles (paragraphe 19 (8°) de la *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction*, L.R.Q., chapitre R-20).

<sup>2</sup> *Commission de la construction du Québec c. Industries de maintenance Empire Inc. et autre*, C.A. Montréal, 500-09-013604-038, 14 novembre 2003.

La Commission de la construction du Québec refuse à l'entreprise d'entretien ménager le bénéfice de cette exception puisque cette entreprise n'est pas propriétaire de l'immeuble sur lequel les travaux de peinture ont été effectués.

### La décision du Commissaire de l'industrie de la construction

Devant le Commissaire, les parties ont convenu de ne soumettre qu'une question, soit celle de la possibilité de bénéficier de l'exception prévue par le paragraphe 19 (2<sup>o</sup>) de la Loi R-20 lorsque l'employeur n'est pas propriétaire de l'immeuble sur lequel sont effectués les travaux d'entretien et de réparation.

En effet, les parties avaient admis que les travaux de peinture effectués étaient des travaux d'entretien et de réparation aux fins de la loi (les travaux d'entretien et de réparation étant généralement compris comme des travaux permettant la remise en état d'un bâtiment détérioré ou vétuste).

Les parties admettaient également que l'entreprise d'entretien ménager n'était pas un employeur professionnel, soit un employeur dont l'activité principale est d'effectuer des travaux de construction (article 1 (k) de la Loi R-20) et que les salariés ayant effectué les travaux étaient ceux de l'entreprise et donc, avaient été embauchés directement par celle-ci.

Devant le Commissaire, la Commission de la construction du Québec n'a aucunement prétendu que le client de l'entreprise d'entretien ménager était un employeur professionnel. Ce client n'étant pas un employeur professionnel, il ne contournait pas les dispositions de la loi en faisant effectuer les travaux d'entretien et de réparation par un employeur non-professionnel (l'entreprise d'entretien ménager) pour ainsi bénéficier sans droit de l'exception prévue par le paragraphe 19 (2<sup>o</sup>) de la Loi R-20.

Le Commissaire a rejeté les prétentions de l'entreprise d'entretien ménager et conclu que le paragraphe 19 (2<sup>o</sup>) de la Loi R-20 exigeait implicitement que l'employeur non-professionnel soit propriétaire de l'immeuble sur lequel les travaux d'entretien et de réparation étaient effectués.

Cette conclusion se fonde essentiellement sur les décisions antérieures des commissaires de l'industrie de la construction, ces derniers ayant au fil des ans émis l'opinion que l'exception prévue par le paragraphe 19 (2<sup>o</sup>) de la Loi R-20 ne pouvait s'appliquer que dans la mesure où les travaux étaient effectués pour le compte de l'employeur non-professionnel, c'est-à-dire lorsque cet employeur non-professionnel était propriétaire de l'immeuble, **bien que cette exigence n'apparaisse pas explicitement dans la loi.**

Le Commissaire s'appuie également sur un commentaire formulé par la Cour suprême du Canada à l'occasion du jugement prononcé dans *Commission de l'industrie de la construction c. Commission de transport de la communauté urbaine de Montréal*, ([1986] 2 R.C.S. 327). Sans devoir répondre à la question soulevée par l'entreprise d'entretien ménager, la Cour suprême du Canada avait exprimé son accord avec certaines plaidoiries où il était mentionné que le législateur avait voulu alléger le fardeau des propriétaires d'immeubles en permettant qu'ils fassent eux-mêmes l'entretien et la réparation de leurs édifices.

En conclusion, le Commissaire affirme que l'entreprise d'entretien ménager ne peut bénéficier de l'exception prévue par le paragraphe 19 (2<sup>o</sup>) de la Loi R-20 parce que les travaux n'ont pas été effectués sur des bâtiments lui appartenant. Elle ne pouvait pas davantage faire profiter sa cliente de cette exception, « par ricochet », bien que l'entreprise d'entretien ménager et son client ne soient pas des employeurs professionnels aux fins de la Loi R-20.

### Le jugement de la Cour d'appel

L'entreprise d'entretien ménager avait obtenu la révision judiciaire de la décision du Commissaire par la Cour supérieure : en effet, celle-ci avait conclu que la décision était manifestement déraisonnable puisqu'elle ajoutait aux dispositions de la Loi R-20 en exigeant que l'employeur non-professionnel soit propriétaire de l'immeuble pour bénéficier de l'exception prévue par le paragraphe 19 (2<sup>o</sup>) de la Loi R-20.

Véronique Morin est membre du  
Barreau du Québec et se  
spécialise en droit du travail.



La Commission de la construction du Québec avait obtenu la permission de porter ce jugement en appel.

Le 14 novembre 2003, la Cour d'appel a rétabli la décision prononcée par le Commissaire puisque celle-ci ne lui apparaissait pas manifestement déraisonnable.

Se fondant sur la compétence exclusive et spécialisée du Commissaire de l'industrie de la construction ainsi que sur l'habileté de celui-ci d'interpréter l'intention du législateur, la Cour d'appel retient que les conclusions du Commissaire ne sont pas irrationnelles.

## Commentaires

Une entreprise propriétaire d'immeubles ne pourrait bénéficier de l'exception prévue par le paragraphe 19 (2°) de la Loi R-20 que dans la mesure où des travaux d'entretien et de réparation sont effectués par ses propres employés **et non par les employés d'un tiers**. Par exemple, une compagnie propriétaire d'immeubles devrait requérir les services de ses propres employés et non ceux d'une filiale pour éviter tout assujettissement à la Loi R-20.

Ceci implique également que tout gestionnaire d'immeubles doit être propriétaire de ceux-ci pour prétendre au bénéfice de l'exception prévue par le paragraphe 19 (2°) de la Loi R-20.

Par ailleurs, il demeure important pour tout propriétaire d'immeuble voulant bénéficier de l'exception prévue par le paragraphe 19 (2°) de la Loi R-20 de pouvoir démontrer que les travaux effectués constituent des **travaux d'entretien et de réparation et non des travaux de rénovation**. Ces derniers, de par leur nature et leur envergure, dépassent l'entretien et la réparation en ce qu'ils permettent non seulement la remise en état de l'immeuble mais également son amélioration par un changement de sa forme ou de ses composantes.

Tout contrat d'entretien ménager ou d'autres services offert par un employeur non-professionnel devrait être révisé pour vérifier les possibilités de réclamation par la Commission de la construction du Québec avant que tout litige ne puisse survenir, pour convenir, le cas échéant, de nouvelles modalités avec le client.

Le 13 janvier 2004, une demande d'autorisation d'appel a été déposée auprès de la Cour suprême du Canada. Nous devrions connaître la réponse à celle-ci au cours des prochains mois.

Véronique Morin  
(514) 877-3082  
vmorin@lavery.qc.ca



**Vous pouvez communiquer avec les membres suivants du groupe Droit du travail et de l'emploi pour toute question relative à ce bulletin.**

**à nos bureaux de Montréal**

Pierre L. Baribeau  
 Jean Beauregard  
 Monique Brassard  
 Denis Charest  
 Michel Desrosiers  
 Jocelyne Forget  
 Mathieu Fortier  
 Philippe Frère  
 Alain Gascon  
 Michel Gélinas  
 Isabelle Gosselin  
 Jean-François Hotte  
 France Legault  
 Guy Lemay  
 Carl Lessard  
 Dominique L'Heureux  
 Josiane L'Heureux  
 Catherine Maheu  
 Isabelle Marcoux  
 Véronique Morin  
 Marie-Claude Perreault  
 Érik Sabbatini  
 Antoine Trahan

**à nos bureaux de Québec**

Eve Beaudet  
 Pierre Beaudoin  
 Claude Larose  
 Marie-Hélène Riverin  
 Madeleine Roy

**à nos bureaux de Laval**

Pierre Daviault  
 Gilles Paquette  
 René Paquette

**Montréal**

Bureau 4000  
 1, Place Ville Marie  
 Montréal (Québec)  
 H3B 4M4

Téléphone :  
 (514) 871-1522  
 Télécopieur :  
 (514) 871-8977

**Québec**

Bureau 500  
 925, chemin Saint-Louis  
 Québec (Québec)  
 G1S 1C1

Téléphone :  
 (418) 688-5000  
 Télécopieur :  
 (418) 688-3458

**Laval**

Bureau 500  
 3080, boul. Le Carrefour  
 Laval (Québec)  
 H7T 2R5

Téléphone :  
 (450) 978-8100  
 Télécopieur :  
 (450) 978-8111

**Ottawa**

Bureau 1810  
 360, rue Albert  
 Ottawa (Ontario)  
 K1R 7X7

Téléphone :  
 (613) 594-4936  
 Télécopieur :  
 (613) 594-8783

**Site Web**

[www.laverydebilly.com](http://www.laverydebilly.com)

Droit de reproduction réservé. Ce bulletin destiné à notre clientèle fournit des commentaires généraux sur les développements récents du droit. Les textes ne constituent pas un avis juridique. Les lecteurs ne devraient pas agir sur la seule foi des informations qui y sont contenues.