

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-05-086486-253

DATE : 17 octobre 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE AUDREY BOCTOR, J.C.S.**

---

**MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION SWIMKO INC.  
BERISH SCHWIMMER  
SOMERLED CAPITAL L.P.  
KAREN IFERGAN**  
Requérantes

c.

**COMMISSION DE LA CONSTRUCTION DU QUÉBEC  
RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC**  
Intimées

---

### JUGEMENT

(Demande d'ordonnance de sauvegarde)

---

#### **1. APERÇU**

[1] Les requérantes demandent au Tribunal de prolonger une ordonnance de sauvegarde rendue le 8 septembre 2025. Celle-ci ordonne, pour une durée de 30 jours, la suspension immédiate de l'*Avis de suspension* de la licence de Matériaux de construction Swimko inc. (« **Swimko** ») transmis par la Régie du Bâtiment du Québec (« **RBQ** ») le 27 août 2025 (l'« **Ordonnance de sauvegarde** »). Les parties se sont

présentées à la Cour le 7 octobre 2025, soit la veille de l'expiration de l'Ordonnance de sauvegarde. Puisque l'audience du 7 octobre 2025 a dû se poursuivre le 14 octobre 2025, le Tribunal a prolongé l'Ordonnance de sauvegarde jusqu'au 17 octobre 2025.

[2] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que Swimko ne satisfait pas aux critères pour l'octroi de la suspension demandée.

## **2. CONTEXTE FACTUEL ET PROCÉDURAL**

[3] Swimko œuvre dans le domaine de la construction et agit comme entrepreneure générale dans le cadre de divers projets immobiliers. Elle détient une licence délivrée par la RBQ.

[4] Le 7 août 2025, Swimko reçoit une *Ordonnance de suspension de travaux* (« **Ordonnance de suspension** ») rendue par la Commission de la Construction du Québec (« **CCQ** ») ordonnant la suspension de l'ensemble des travaux de construction sur le chantier situé au 6255, avenue Somerled (le chantier « **Somerled** »). L'Ordonnance de suspension reproche à Swimko, entre autres, de ne pas avoir démontré à la CCQ que les travaux qu'elle exécute ou fait exécuter sont effectués par une entreprise détenant une licence de la RBQ et ce, avec l'aide de salariés titulaires d'un certificat de compétence ou d'une preuve d'exemption appropriée<sup>1</sup>.

[5] L'Ordonnance de suspension indique que Swimko a le droit de contester la décision en demandant la révision, dans les 10 jours de sa notification, au Tribunal administratif du travail (« **TAT** »).

[6] Le même jour, des inspecteurs de la CCQ remettent à Swimko, en mains propres, une *Autorisation de reprise partielle des travaux* aussi datée du 7 août 2025 (« **Autorisation de reprise partielle** »)<sup>2</sup>. L'Autorisation de reprise partielle ne s'applique qu'aux entreprises sous-traitantes figurant à l'Annexe A, laquelle contient une liste de 10 entreprises autorisées à exécuter des travaux sur le chantier. L'Annexe A précise qu'aucune nouvelle entreprise ne peut être ajoutée à la liste sans autorisation préalable de la CCQ. Afin d'obtenir une telle autorisation, Swimko devra transmettre à la CCQ le contrat ainsi que la liste des salariés de l'entreprise concernée et attendre une confirmation de la CCQ<sup>3</sup>.

[7] Le 18 août 2025, soit à l'expiration du délai pour contester l'Ordonnance de suspension, la CCQ informe Swimko qu'elle a procédé au dépôt de l'Ordonnance de suspension au greffe de la Cour supérieure, le tout conformément à l'article 7.8 de la

---

<sup>1</sup> Pièce R-2 : Ordonnance de suspension de travaux du 7 août 2025.

<sup>2</sup> Déclaration sous serment n° 2 de André Séguin du 6 octobre 2025, par. 14; Pièce R-3 : Autorisation de reprise partielle des travaux datée du 7 août 2025. Celle-ci a été formellement signifiée le 11 août 2025.

<sup>3</sup> Pièce R-3 : Autorisation de reprise partielle des travaux datée du 7 août 2025.

*Loi sur les relations du travail*<sup>4</sup> (« **Avis de dépôt** »). L'article 7.8 dispose qu'à la suite de son dépôt, l'ordonnance devient exécutoire comme jugement final et sans appel de la Cour supérieure et en a tous les effets.

[8] Le 27 août 2025, Swimko reçoit un avis de la RBQ l'informant que, par l'effet de l'article 70.2 de la *Loi sur le bâtiment*, sa licence est suspendue puisqu'elle a fait l'objet de deux suspensions de travaux à l'intérieur d'une période de deux ans, suspensions qui n'ont pas été contestées dans les délais prévus<sup>5</sup>. Il s'avère que Swimko avait aussi fait l'objet d'une suspension de travaux par la RBQ le 28 août 2024, laquelle n'a pas fait l'objet d'une contestation<sup>6</sup>. Ainsi, la RBQ informe Swimko que sa licence est suspendue depuis le 18 août 2025, et ce, jusqu'au 18 août 2026.

[9] Le lendemain, soit le 28 août 2025, Swimko signifie aux intimées une *Requête en Annulation du dépôt d'une décision de la Commission de la Construction du Québec et demande d'ordonnance de sauvegarde*, ainsi qu'une demande d'ordonnance provisoire auprès du TAT, visant à obtenir un sursis de l'exécution de l'avis de suspension transmis par la RBQ.

[10] Swimko présente sa demande d'ordonnance de sauvegarde devant la Cour supérieure le 29 août 2025. Le juge Granosik considère que le critère de l'urgence n'est pas respecté puisque, le 2 septembre 2025, le TAT allait entendre la demande de sursis à l'égard de l'Avis de suspension transmis par la RBQ. Ainsi, le juge Granosik estime qu'il y avait d'abord lieu de laisser le TAT déterminer si le TAT avait compétence pour entendre la demande de sursis<sup>7</sup>.

[11] Les parties comparaissent devant le TAT le 2 septembre 2025 et celui-ci rend sa décision le 4 septembre 2025. Le TAT déclare le recours de Swimko irrecevable et n'accorde donc pas le sursis sollicité. En bref, le TAT estime que la RBQ n'a pas rendu de décision donnant ouverture à un recours devant lui en vertu de l'article 164.1 de la *Loi sur le bâtiment*, puisque l'article 70.2 de cette loi ne confère aucun pouvoir décisionnel à la RBQ. Le rôle de la RBQ n'est que de constater les faits et d'appliquer la *Loi*. Ainsi, en transmettant l'Avis de suspension, la RBQ ne fait qu'informer Swimko des conséquences légales découlant des suspensions de travaux qui lui ont été imposées (par. 27-31).

[12] Par ailleurs, le TAT estime que, même s'il avait retenu que la RBQ posait un acte juridique ou prenait une mesure administrative, il serait arrivé à la même conclusion.

---

<sup>4</sup> *Loi sur les relations du travail, la formation professionnelle et la gestion de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction*, c. R-20 [« **Loi sur les relations du travail** »]; Pièce R-4 : *Avis de dépôt d'une décision concernant l'ordonnance de suspension des travaux de construction pour le chantier situé au 6255 avenue Somerled, Montréal* du 18 août 2025.

<sup>5</sup> Pièce R-5, *Avis de suspension de licence par l'effet de l'article 70.2 de la Loi sur le bâtiment* du 27 août 2025.

<sup>6</sup> Décision du Tribunal administratif du travail du 4 septembre 2025, par. 12.

<sup>7</sup> Transcription de motifs rendus séance tenante le 29 août 2025.

Selon le TAT, les conditions de l'article 70.2 sont présentes en ce que Swimko a fait l'objet de deux suspensions de travaux en moins de deux ans, lesquelles n'ont pas été contestées dans les délais prévus (par. 32).

[13] Finalement, le TAT souligne que Swimko ne demandait pas au TAT de se saisir d'une contestation de l'Ordonnance de suspension de travaux rendue par la CCQ le 7 août. Toutefois, il ajoute qu'il ne se serait pas saisi d'une telle demande puisque, selon la jurisprudence du TAT, le dépôt au greffe de la Cour supérieure a pour effet d'exclure la compétence du TAT (par. 36-37).

[14] Ainsi, le 5 septembre 2025, Swimko se présente à nouveau devant la Cour supérieure pour demander, par ordonnance de sauvegarde, la suspension immédiate de l'Avis de suspension de sa licence envoyée par la RBQ.

[15] Le 8 septembre 2025, la juge Armstrong ordonne une suspension pour une durée de 30 jours. Bien qu'elle considère que les critères sont respectés sur la base du dossier tel que constitué, elle note l'urgence dans laquelle le dossier a été présenté, que certains des arguments de Swimko étaient plutôt sommaires et laconiques et que la période d'application de l'ordonnance de sauvegarde donnera aux deux parties l'occasion de bonifier la mise en état du dossier en vue du débat à venir concernant un sursis interlocutoire de la suspension de licence (par. 30).

[16] La RBQ sollicite la permission d'appeler de ce jugement. La Cour d'appel considère que, même si la RBQ soulevait une question sérieuse, vu la durée de l'ordonnance dont la moitié s'était déjà écoulée, il n'y avait pas d'urgence à éviter un préjudice sérieux<sup>8</sup>. Ainsi, elle rejette la demande pour permission d'appeler.

### **3. CRITÈRES APPLICABLES**

[17] Il y a lieu de souligner que, bien que la juge Armstrong ait prévu une mise en état du dossier pour un débat au stade interlocutoire, Swimko considère toujours sa demande comme étant une demande de sauvegarde, faisant appel aux pouvoirs du tribunal en vertu des articles 34 et 49 du *Code de procédure civile*. Elle s'oppose à ce que son recours soit qualifié de contrôle judiciaire en vertu des articles 529 C.p.c. et suivants, et ce, même si l'article 34 C.p.c. prévoit que la Cour est saisie d'une demande en vertu de cet article « au moyen d'un pourvoi en contrôle judiciaire ».

[18] Par ailleurs, Swimko indique lors de l'audience du 14 octobre 2025 qu'elle ne demande plus un sursis de la suspension de sa licence jusqu'à ce qu'une décision sur le fond soit rendue, mais bien pour une période de six mois. Elle précise que la durée de six mois reflète le temps nécessaire, soit pour trouver un autre entrepreneur général et entreprendre les démarches qui s'imposent au niveau du financement de certains projets, soit pour terminer d'autres. En particulier, Swimko estime avoir besoin de six

---

<sup>8</sup> Jugement de la Cour d'appel du 24 septembre 2025 (juge unique), par. 15.

mois pour terminer le projet Boisbriand sur lequel elle pourra difficilement être remplacée.

[19] Quoi qu'il en soit, les critères que doit appliquer le tribunal sont ceux de l'ordonnance de sauvegarde ou de l'injonction provisoire, soit (i) l'urgence; (ii) l'apparence de droit; (iii) un préjudice sérieux ou irréparable; (iv) que la prépondérance des inconvénients penche en faveur de l'émission de l'ordonnance sollicitée.<sup>9</sup> Le tribunal examine ces critères selon une approche globale, les uns par rapport aux autres<sup>10</sup>. Le sursis d'une décision ou d'une ordonnance est un remède exceptionnel à caractère discrétionnaire.

[20] La Cour d'appel dans *FLS Transportation* rappelle que le tribunal saisi d'une demande de sauvegarde doit étudier celle-ci *de novo*, en fonction de la preuve présente alors au dossier et sans égard aux déterminations qui ont pu être faites antérieurement. Celui-ci doit réexaminer et réévaluer le dossier, faire sa propre opinion et décider en conséquence<sup>11</sup>.

## 4. ANALYSE

### 4.1 Urgence

[21] Il n'est pas réellement contesté que Swimko satisfasse au critère de l'urgence.

[22] En l'absence d'une ordonnance de sauvegarde, elle devra cesser immédiatement les travaux sur six projets actifs en cours<sup>12</sup>. Ceux-ci représentent entre 400 et 500 unités résidentielles et six unités commerciales.

### 4.2 Apparence de droit

[23] Au stade de l'apparence de droit, le Tribunal se livre à un examen *prima facie* du dossier tel qu'il est constitué. Il ne se prononce pas sur le fond du litige<sup>13</sup>.

[24] La théorie de la cause de Swimko a évolué depuis que cette dernière s'est présentée devant la Cour supérieure le 5 septembre 2025. Lors de cette audience, la seule conclusion sollicitée par Swimko sur le fond du dossier était de « déclarer sans

---

<sup>9</sup> *FLS Transportation Services Limited c. Fuze Logistics Services Inc.*, 2020 QCCA 1637, par. 23-24 [« **FLS Transportation** »]; *HMR Project Children inc. c. Devimco Immobilier inc.*, 2020 QCCA 1123 (juge unique), par. 13-16 [« **HMR Project Children** »]. Les mêmes critères s'appliquent dans le cadre d'une demande de sursis en vertu de l'article 530 C.p.c. : *Petrishki c. Tribunal administratif du travail*, 2025 QCCS 772, par. 38-41.

<sup>10</sup> *FLS Transportation*, 2020 QCCA 1637, par. 28-29.

<sup>11</sup> *FLS Transportation*, 2020 QCCA 1637, par. 28-29, *Publications TVA inc. c. Transcontinental inc.*, 2005 QCCA 1549 (juge unique), par. 12-14.

<sup>12</sup> *Sworn Declaration of Alex Torosian* du 14 octobre 2025. La liste comprend les chantiers (i) De La Montagne, (ii) Nicolet; (iii) Van Horne; (iv) Querbes; (v) Somerled et (vi) Moishe.

<sup>13</sup> *FLS Transportation*, 2020 QCCA 1637, par. 54.

effet juridique le dépôt au présent dossier de l'ordonnance de suspension de travaux du 7 août [2025] » [Soulignements du Tribunal].

[25] Par ailleurs, il ressort de la décision de la juge Armstrong qu'à ce moment-là, Swimko n'avancé pas de motifs pour contester en soi la suspension du 7 août 2025 :

[29] Lors de ses représentations devant la soussignée, la Requérente ne fait pas état qu'elle aurait des motifs de contester l'Avis de suspension ou l'Autorisation partielle. Ce qu'elle soutient, c'est que, puisqu'elle a pu reprendre les travaux par l'effet de l'Autorisation partielle, il n'avait aucune raison de contester l'Avis de suspension.

[26] Or, le 2 octobre 2025, Swimko dépose une Requête modifiée dans laquelle elle ajoute une conclusion demandant à la Cour supérieure de déclarer « sans effet juridique » l'Ordonnance de suspension de travaux rendue le 7 août 2025 par la CCQ.

[27] De plus, Swimko avance qu'elle aurait des motifs sérieux de contester l'Ordonnance en ce que celle-ci a été rendue sans raison valable et malgré sa collaboration auprès de la CCQ. Aussi, Swimko avance qu'elle a été induite en erreur par la CCQ, et c'est pour cette raison qu'elle n'a pas contesté l'Ordonnance de suspension dans les délais. Par ailleurs, elle précise à l'audience que, si le dépôt de l'Avis de suspension au dossier de la Cour supérieure n'avait pas eu lieu, elle aurait pu demander au TAT de le relever de son défaut d'avoir contesté l'ordonnance dans les 10 jours.

[28] Cela dit, tel qu'il a été noté ci-dessus, Swimko réitère que son recours n'est pas un contrôle judiciaire de la décision de la CCQ. Elle demande à la Cour supérieure non pas d'annuler la décision, mais de le déclarer « sans effet juridique ».

[29] Face aux nouvelles allégations de Swimko, la CCQ dépose, le 7 octobre 2025, quatre déclarations sous serment de monsieur André Sigouin, inspecteur à la CCQ et représentant de la CCQ dans la présente instance. Swimko dépose, le 10 octobre 2025, une déclaration sous serment en réplique de M. Torosian, puis une seconde déclaration le 14 octobre 2025 afin de mettre à jour les dates prévues pour la fin des travaux sur chacun des projets en cours.

#### **4.2.1 Dispositions applicables**

[30] Afin de bien cerner les arguments de Swimko, il y a lieu de faire un bref survol des dispositions applicables.

[31] L'Ordonnance de suspension du 7 août 2025 a été rendue en vertu des articles 7.3 et 7.4 de la *Loi sur les relations du travail*. Ces articles prévoient que la CCQ peut ordonner la suspension des travaux dans la mesure qu'elle indique si une personne qui exécute des travaux, ou qui fait exécuter des travaux, fait défaut de démontrer à la CCQ

dans le délai imparti qu'elle-même, ou les personnes dont elle utilise les services, sont titulaires des licences et certificats de compétence appropriés ou d'une preuve d'exemption.

[32] L'article 7.5 prévoit pour sa part que la CCQ peut autoriser la reprise des travaux qui ont été suspendus dès que la démonstration lui est faite que les personnes concernées sont titulaires des licences, certificats de compétence ou preuves d'exemption appropriée.

[33] L'article 7.7 prévoit que « [t]oute personne qui se croit lésée par une décision rendue en vertu de l'article 7.4 peut, dans les 10 jours de sa notification, en demander la révision au Tribunal administratif du travail ». La demande de révision est instruite et décidée d'urgence.

[34] Ensuite, l'article 7.8 prévoit qu'à l'expiration du délai pour en demander la révision, la CCQ peut déposer une copie d'une décision rendue en vertu de l'article 7.4 ou d'une décision finale rendue par le TAT, le cas échéant, au bureau du greffier de la Cour supérieure du district où est situé le lieu visé par la décision. « Sur ce dépôt, la décision devient exécutoire comme un jugement final et sans appel de la Cour supérieure et en a tous les effets ».

[35] La suspension constatée par la RBQ dans son avis du 27 août 2025 découle de l'article 70.2 de la *Loi sur le bâtiment* qui se lit comme suit :

70.2. La licence d'un entrepreneur est suspendue pour une période de 12 mois lorsque, dans les 2 ans d'une décision de suspension de travaux rendue contre son titulaire en vertu du premier alinéa de l'article 124.1 de la présente loi ou de l'article 7.4 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* (chapitre R-20), son titulaire fait l'objet d'une autre décision de suspension de travaux.

La suspension de la licence a effet à compter de l'expiration du délai de la demande de révision de la décision de suspension de travaux prévu à l'article 160 de la présente loi ou à l'article 7.7 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* ou de la décision finale du Tribunal administratif du travail, s'il y a eu révision de cette décision de suspension de travaux.

\*\*\*

**70.2** A contractor's licence shall be suspended for a period of 12 months if, within two years following a decision to suspend work made against the holder of the licence under the first paragraph of section 124.1 of this Act or section 7.4 of the *Act respecting labour relations, vocational training*

*and workforce management in the construction industry* (chapter R-20), another decision to suspend work is made against the holder.

A licence suspension has effect from the expiry of the time allowed to apply for review of the decision to suspend work provided for in section 160 of this Act or section 7.7 of the *Act respecting labour relations, vocational training and workforce management in the construction industry* or, if the decision to suspend work was reviewed, from the final decision of the Administrative Labour Tribunal.

[Soulignements du Tribunal]

#### **4.2.2 Décision de la Cour supérieure dans l'affaire Danda**

[36] Swimko fait valoir que son recours est fondé sur la décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Danda*<sup>14</sup>. Dans cette affaire, la Cour supérieure avait déclaré sans effet juridique le dépôt à son greffe d'une ordonnance de suspension des travaux. Swimko recherche la même déclaration en l'espèce.

[37] Dans l'affaire *Danda*, la CCQ avait totalement suspendu les travaux sur un chantier pour ensuite autoriser une reprise totale des travaux trois jours plus tard : « l'ordre de suspension était total et [...] l'autorisation de reprise l'était tout autant » (par. 33). Néanmoins, la CCQ avait procédé au dépôt de l'ordonnance de suspension au greffe de la Cour supérieure à l'expiration du délai de 10 jours pour contester la suspension. Le juge Gagnon en vient à la conclusion que s'il y a autorisation de reprise totale des travaux, l'ordre de suspension des travaux est dès lors nul et sans effet pour l'avenir, du moins quant aux travaux identiques selon l'un et l'autre acte juridique (par. 34). Ainsi, le dépôt au greffe de la Cour supérieure était sans effet juridique.

[38] Dans le présent dossier, l'Autorisation de reprise partielle ne visait que les entreprises spécifiées à l'Annexe A. Swimko allègue que l'Annexe A comportait 10 des 12 entreprises qui travaillaient sur le chantier<sup>15</sup>. Quant aux deux autres, elles ont été autorisées à retourner au travail avant l'expiration du délai pour contester l'Ordonnance<sup>16</sup>.

[39] Ainsi, en date du dépôt de l'Ordonnance de suspension au dossier de la Cour supérieure, la condition de faire préapprouver toute nouvelle entreprise demeure. Il n'est pas contesté que cette condition n'est pas une exigence dans le cours normal de l'application de la *Loi sur les relations de travail*.

---

<sup>14</sup> *Investissement Danda Inc. c. Commission de la construction du Québec*, 2003 CanLII 10421 (QC CS).

<sup>15</sup> *Requête amendée*, par. 9.10. Le paragraphe 9.10 indique que la liste comporte 12 sous-traitants mais le Tribunal ne compte que 10.

<sup>16</sup> *Requête amendée*, par. 9.11.

[40] Le Tribunal convient que Swimko a un argument sérieux à faire valoir selon lequel la suspension de travaux n'a jamais été totale, vu l'Autorisation de reprise partielle apparemment simultanée. Mais cet argument ne suffit pas pour conclure à son apparence de droit.

[41] Tel que l'explique la Cour dans l'affaire *Danda*, selon l'article 7.4 de la *Loi sur les relations de travail*, la suspension de travaux peut être totale ou partielle :

[31] On conçoit qu'une ordonnance de suspension des travaux puisse être partielle et non totale. Par exemple, elle peut viser un seul des sous-traitants, mais non les autres, elle peut ne viser qu'un secteur restreint du chantier, elle peut ne viser que certaines catégories de travaux. C'est sans doute ce qu'envisage le législateur quand, à l'article 7.4, il permet d'ordonner la suspension des travaux «dans la mesure qu'elle (la Commission) indique».

[42] Personne ne suggère que l'article 70.2, qui réfère à « une décision de suspension de travaux » / « a decision to suspend work » ne s'appliquerait qu'à une suspension totale.

[43] Ainsi, peut-on soutenir que Swimko n'a pas « fait l'objet d'une autre décision de suspension de travaux » selon les termes de l'article 70.2 de la *Loi sur le bâtiment*? Ou, pour reprendre les termes de Swimko, que cette deuxième suspension n'a aucun effet juridique? C'est cette deuxième étape de l'argument qui, de l'avis du Tribunal, souffre d'une faiblesse importante.

[44] En effet, il faut rappeler que l'affaire *Danda* ne porte que sur le dépôt de l'ordonnance de suspension de travaux au greffe de la Cour supérieure. Aucune question ne se posait par rapport à l'application de l'article 70.2 de la *Loi sur le bâtiment*.

[45] Or, Swimko reconnaît que ce n'est pas le dépôt de l'Ordonnance de suspension au greffe qui donne lieu à l'application de l'article 70.2. L'article 70.2 s'applique lorsque le titulaire d'une licence fait l'objet de deux décisions de suspension de travaux sur une période de deux ans. Cette suspension de licence s'applique à compter de l'expiration du délai de la demande de révision, ou d'une décision finale du TAT, et non à compter du dépôt de l'une ou l'autre décision à la Cour supérieure. Ainsi, même si le dépôt était annulé en l'espèce, cela n'aurait pas pour effet de mettre fin à la suspension de la licence de Swimko en vertu de l'article 70.2.

[46] En somme, bien que son recours ne soit pas frivole, le Tribunal considère que l'apparence de droit de Swimko est faible.

#### **4.2.3 Bien-fondé de l'Ordonnance de suspension de travaux**

[47] Qu'en est-il des arguments de Swimko attaquant le bien-fondé de l'Ordonnance de suspension de travaux? En supposant même pour les fins de l'analyse que la Cour supérieure aurait compétence pour se saisir d'une telle contestation, question que le Tribunal n'analysera pas à ce stade, le Tribunal conclut que la preuve *prima facie* ne soutient qu'une faible apparence de droit.

[48] En ce qui concerne l'allégation que Swimko aurait été induit en erreur par la CCQ, l'Ordonnance de suspension de travaux indique clairement le droit de contester la décision ainsi que les délais pour le faire. Par ailleurs, Swimko ne nie aucunement avoir compris qu'elle demeurerait assujettie à la condition de faire préapprouver toute nouvelle entreprise avant qu'elle ne puisse exécuter des travaux sur le chantier Somerled.

[49] Certes, Swimko ne semble pas avoir apprécié les conséquences d'avoir fait l'objet de deux suspensions de travaux en deux ans, une de la part de la RBQ et l'autre de la part de la CCQ. À ce stade, la preuve *prima facie* que cela serait la faute des inspecteurs de la CCQ est toutefois faible. Elle repose sur les allégations de M. Schwimmer aux paragraphes 9.6 à 9.11 de la Requête amendée du 2 octobre 2025 selon lesquels M. Sigouin aurait informé M. Schwimmer, lors de son passage sur le chantier Somerled le 7 août avec son supérieur M. Pierre-Luc Chénier, que le chantier était ouvert et qu'aucune mesure additionnelle n'était requise vu la permission de reprise des travaux. Dans sa déclaration assermentée du 6 octobre 2025, M. Sigouin affirme au contraire avoir expliqué les conséquences de l'Ordonnance de suspension de travaux à Messrs Schwimmer et Torosian, ainsi que celles de l'Autorisation partielle de reprise des travaux, réitérant que celle-ci n'était que partielle et uniquement pour les entreprises autorisées<sup>17</sup>. Face à ces versions contradictoires, dans sa déclaration assermentée du 10 octobre 2025, M. Torosian, qui a participé à la rencontre avec Messrs. Sigouin et Chénier, n'émet aucun commentaire par rapport à cet aspect de la conversation.

[50] La preuve *prima facie* appuie l'affirmation selon laquelle Swimko aurait collaboré avec la CCQ lorsque demandée<sup>18</sup>. Mais la preuve *prima facie* appuie également la position de la CCQ selon laquelle Swimko fait défaut de respecter les exigences en matière de certification de ses sous-traitants dans l'absence d'un contrôle par la CCQ<sup>19</sup>. En effet, la preuve *prima facie* appuie la position de la CCQ selon laquelle des infractions ont continué d'être observées sur le chantier Somerled en date du 11 septembre 2025<sup>20</sup>.

[51] Bien que pas allégué dans sa Requête amendée, lors de l'audience du 14 octobre 2025, Swimko a par ailleurs soutenu que la CCQ aurait manqué à son devoir

---

<sup>17</sup> Déclaration sous serment no 2 de André Sigouin du 6 octobre 2025, par. 14-19.

<sup>18</sup> *Sworn Declaration* de Alex Torosian du 10 octobre 2025.

<sup>19</sup> Déclarations sous serment no 1 de André Sigouin du 6 octobre 2025; Déclaration sous serment no 4 de André Sigouin du 6 octobre 2025.

<sup>20</sup> Déclaration sous serment no 4 de André Sigouin du 6 octobre 2025; *Sworn Declaration* de Alex Torosian du 10 octobre 2025, par. 23.

d'équité procédurale. Elle invoque que la CCQ n'aurait pas accordé suffisamment de temps à Swimko pour répondre aux nouvelles infractions reprochées dans son courriel du 6 août 2025<sup>21</sup>. La CCQ et la RBQ soulignent d'une part que l'évolution constante de la théorie de la cause de Swimko mine sa crédibilité et d'autre part que le courriel du 6 août s'inscrit dans un échange de plusieurs semaines à travers laquelle Swimko est clairement avisée qu'elle risque de se faire imposer une suspension de travaux<sup>22</sup>.

[52] Finalement, la RBQ et la CCQ soulèvent que les arguments de Swimko, qui invoque sa bonne foi et sa collaboration, sont contredits par sa propre conduite. Selon la preuve au dossier, le 4 septembre 2025, soit la veille de la présentation de la demande de sauvegarde devant la juge Armstrong, des travaux de construction étaient en cours sur le chantier Fontaine. Swimko l'admet d'ailleurs. En réponse à la déclaration assermentée de M. Sigouin, M. Torosian affirme :

In this brief statement, Mr. Sigouin noted that construction was ongoing at the La Fontaine jobsite; I can confirm that this was the case as Swimko was trying to minimize its damages as much as possible and the suspension was still being debated in court<sup>23</sup>.

[53] Le Tribunal convient que cette conduite est pertinente, mais en prendra compte dans son analyse globale.

[54] En somme, sans conclure que son recours soit frivole, le Tribunal considère, sur la base d'une analyse *prima facie* du dossier, que l'apparence de droit de Swimko est faible.

#### **4.3 Préjudice sérieux ou irréparable**

[55] Le Tribunal accepte que Swimko subira un préjudice sérieux en l'absence du sursis. Ses projets seront retardés et l'implication d'une autre entrepreneure générale impliquerait des coûts qui pourraient affecter la rentabilité des projets.

[56] Il y a toutefois lieu de souligner que Swimko est au courant de la possibilité qu'un sursis soit refusé et qu'elle devra explorer d'autres solutions depuis au moins la fin du mois d'août 2025. Elle ne soumet aucune preuve concernant ses efforts de trouver des solutions autres qu'un sursis.

#### **4.4 Balance des inconvénients**

[57] À ce stade, il y a lieu de considérer laquelle des parties subira le plus grand préjudice selon que l'on accorde ou refuse le sursis, le tout en tenant compte de l'intérêt

---

<sup>21</sup> Pièce AS-5.

<sup>22</sup> Pièces AS-1, AS-2, AS-3, AS-4 et AS-5.

<sup>23</sup> *Sworn Declaration* de Alex Torosian du 10 octobre 2025, par. 22.

public<sup>24</sup>. Le Tribunal tient également compte de l'intérêt des tiers acquéreurs des unités dans le cadre des différents projets de Swimko.

[58] Il va de soi que la *Loi sur le bâtiment* est une loi d'intérêt public. Tel que le souligne la RBQ, la *Loi*, incluant les exigences en matière de certification des travailleurs, vise à assurer la qualité des travaux de construction et des bâtiments ainsi que la sécurité du public qui accède à un bâtiment<sup>25</sup>. L'article 70.2, en imposant une suspension automatique dès lors qu'un titulaire de licence fait l'objet de deux suspensions de travaux sur une période de deux ans, témoigne de la volonté du législateur d'imposer une conséquence importante dans de telles circonstances.

[59] En l'espèce, la suspension est entrée en vigueur le 18 août 2025 et elle demeure en vigueur jusqu'au 18 août 2026. Ainsi, deux mois sont déjà écoulés. La RBQ fait valoir qu'une suspension additionnelle de six mois ferait en sorte que Swimko éviterait presque les deux tiers d'une suspension qui n'est pourtant que le résultat de l'application de la loi. Selon la RBQ, un sursis permettant à Swimko de minimiser les impacts de l'application de l'article 70.2 et les exigences en vertu de la *Loi sur le bâtiment* contrecarrerait l'intention du législateur d'imposer une conséquence importante<sup>26</sup>.

[60] La CCQ et la RBQ soulèvent également que, contrairement à la situation devant la Cour le 5 septembre 2025, la preuve à ce stade indique que Swimko continue d'enfreindre la loi<sup>27</sup>. Ainsi, l'on ne peut conclure qu'il n'y a aucun risque pour le public si le sursis est accordé.

[61] Pour sa part, au-delà des préjudices que Swimko elle-même subirait, Swimko soulève les préjudices importants qui seront subis par les tiers en attente d'unités de logement. Bien que les allégations de Swimko soient plutôt génériques, le Tribunal accepte que la situation pourrait causer des inconvénients importants pour les acquéreurs d'unités.

[62] Cela étant dit, le 4 septembre 2025, M. Schwimmer avait affirmé que deux des projets, soit Sommerled et Querbes, devaient être livrés dans un délai de quatre à six semaines<sup>28</sup>. Toutefois, en date du 14 octobre 2025, M. Torosian affirme que les projets Somerled et Querbes sont toujours à deux ou trois mois de la fin<sup>29</sup>. Ainsi, le Tribunal ne fait plus face à une situation où un sursis ciblé et de courte durée aurait pu permettre un achèvement imminent de travaux en cours.

---

<sup>24</sup> *HMR Project Children*, 2020 QCCA 1123, par. 22-23.

<sup>25</sup> *Loi sur le bâtiment*, art. 1.

<sup>26</sup> *Québec (Procureur général) c. Chagnon (1975) ltée*, 2012 QCCA 327, par. 45.

<sup>27</sup> Déclaration sous serment no 4 de André Sigouin du 6 octobre 2025.

<sup>28</sup> *Sworn Declaration of Berish Schwimmer* du 4 septembre 2025.

<sup>29</sup> *Sworn Declaration of Alex Torosian* du 14 octobre 2025.

[63] En ce qui concerne le projet Moishe à Boisbriand, Swimko s'appuie sur une décision arbitrale intérimaire datée du 5 septembre 2025, dans le cadre d'un différend entre Swimko et l'administrateur du plan de Garantie de construction résidentielle (« **GCR** »)<sup>30</sup>. Il s'avère que l'administrateur a annulé l'adhésion de Swimko au plan de garantie prévu au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. Swimko a demandé le sursis de cette décision, car elle l'empêchait de poursuivre les travaux sur les chantiers Moishe et Chanteclair.

[64] L'arbitre a autorisé l'ouverture du chantier Moishe, principalement à cause des préjudices qui seraient subis par les promettants-acheteurs. L'arbitre note que sa décision tient compte des particularités du Secteur KT et de la communauté Kiryas Toth résidente et de la difficulté d'engager un autre entrepreneur-général pour réaliser les travaux.

[65] La décision de l'arbitre repose sur l'analyse d'une preuve dont le Tribunal ne dispose pas. Si Swimko avait une demande de sauvegarde ciblée à faire en lien avec les particularités du projet Moishe, il aurait fallu qu'elle fournisse une preuve plus détaillée à l'appui. Tel qu'il a été noté ci-dessus, le juge saisi d'une demande de renouvellement d'une ordonnance de sauvegarde doit entreprendre sa propre analyse sans égard aux déterminations qui ont pu être faites antérieurement par la Cour supérieure. À plus forte raison, le Tribunal ne peut se contenter de reprendre les motifs de l'arbitre sans avoir examiné la preuve au soutien.

[66] Le Tribunal est d'avis qu'à la lumière du dossier tel qu'il est constitué, la prépondérance des inconvénients favorise l'intérêt public dans l'application de l'article 70.2 de la *Loi sur le bâtiment*. Un sursis additionnel de six mois, dans les circonstances du présent dossier, minerait l'importance que le législateur accorde aux dispositions qui visent à assurer la qualité des travaux de construction et ainsi à protéger le public. Par ailleurs, le Tribunal ne dispose pas d'une preuve suffisante sur laquelle pourrait se fonder un sursis plus ciblé.

#### **4.5 Analyse globale**

[67] Examinant les facteurs les uns par rapport aux autres, le Tribunal conclut que Swimko ne réussit pas à démontrer qu'elle satisfait aux critères pour l'octroi du sursis demandé. Compte tenu des conclusions du Tribunal par rapport à l'apparence de droit, à la prépondérance des inconvénients, et tout en tenant compte des préjudices importants invoqués, le Tribunal est d'avis que la demande de Swimko doit être rejetée.

[68] Finalement, à cette analyse se rajoute le principe selon lequel le requérant en matière d'injonction « ne doit pas avoir mis en péril son droit à l'injonction par sa conduite; bref, il doit n'avoir rien à se reprocher »<sup>31</sup>. Le fait que Swimko a contrevenu à

<sup>30</sup> Pièce R-15, Décision arbitrale intérimaire du 5 septembre 2025.

<sup>31</sup> *Confédération des syndicats nationaux c. Québec (Commission des relations du travail)*, 2005 CanLII 21807 (QC CS), par. 15-17.

la suspension de sa licence le 4 septembre 2025, et ce, alors qu'elle s'apprêtait à demander à la Cour supérieure d'exercer sa discrétion afin de lui octroyer le remède exceptionnel que représente le sursis, convainc également le Tribunal que l'intérêt public à ce que les ordonnances et le processus judiciaire soient respectés milite nettement en faveur du rejet de la demande.

\*\*\*

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[69] **REJETTE** la *Demande d'ordonnance de sauvegarde*;

[70] **LE TOUT** frais à suivre.

---

AUDREY BOCTOR, J.C.S.

M<sup>e</sup> Giuseppe Morrone  
ML Kaufman s.e.n.c.r.l.  
Pour les Requérants

M<sup>e</sup> Andrew George  
CCQ, Avocats  
Pour la Commission de la Construction du Québec

M<sup>e</sup> Philippe El Ouardi  
RBQ, Avocats  
Pour la Régie du bâtiment du Québec

Dates d'audience : 7 et 14 octobre 2025