

ARBITRAGE

En vertu du Règlement sur le plan de garantie

Des bâtiments résidentiels neufs

(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA

Province de Québec

District : Montréal/Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

No dossier GCR: 170029-5395

No dossier GAMM : 2021-06-16

ENTRE:

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL ILAND INC.

(ci-après» L'Entrepreneur

ET:

SAMER BISHAY

(ci-après le Bénéficiaire

ET :

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

ci-après l'Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre`	Jean Doyle, B.A., LL.L.
Pour le Bénéficiaire :	Me Audrey Nolin Sotiriadis
Pour l'Entrepreneur :	M. Daniele Oppizzi
Pour l'Administrateur :	Me Pierre-Marc Boyer
Date(s) d'audience :	14 juin 2023
Lieu d'audience :	Cabinet de Therrien, Couture, JoliCoeur, Laval
Date de la décision :	14 juillet 2023

PIÈCES DU BÉNÉFICIAIRE

- B-1 170029-5395 - DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR – 7 mai 2021.pdf
- B-1 Shipment Tracking System.pdf
- B-2 Terms of Service Agreement Nov 1 2018 – signed.pdf
- B-3 REQ-Construction Iland inc. pdf
- B-4 Résultat(s) de recherche – Régie du bâtiment du Québec – Construction Iland inc.pdf
- B-5 Addendum to terms of Service Agmt 2019-08-07.pdf
- B-6 REQ- Entrepreneur General Iland Inc...pdf
- B-7 Garantie Certificate.pdf
- B-8 GCR Claim Form. Pdf
- B-9 Bankruptcy Notice re. Construction Iland Inc., pdf

PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR

- 001-dossier Samer Bishay chrono
- 001-2018 -soumission dans le garage
- 002-2018 -novembre contrat Samer signé
- 003-2018 - novembre plan initial
- 004-2018 - novembre discussion sur les plans initiaux
- 005-2018 - décembre plan initial
- 006-2018 - décembre-Plan initial 2
- 007-2019 - mars-garage dans options
- 008-2019 - mai-premier contact pour achat du nouveau terrain
- 009-2019 - juin- demande de contacter le voisin pour le terrain
- 010-2019 - juin-Plan initial
- 011-2019 - changement de design
- 012-2019 - juin-construction maison et projet garage
- 013-2019 - juin IL2018-004-soumission révisée Bishay – 2019-06-13 sans garage
- 014-2019 - juin implantation de la maison sans garage

015-2019 - juin-plans déposés sans garage
016-2019 - juillet-les discussions sur soumissions ne sont pas encore terminées
017-2019 - juillet-IL2018-004 soumission finale sans garage
018-2019 - juillet-IL2018-004 soumission finale V2 sans garage
019-2019 - juillet-changement de design
020-2019 - juillet 3D client
021-2019 - juillet-3D client
022-2019 - juillet-3D client
023-2019 - juillet 3D client
024-2019 - août implantation sans garage
025-2019 - août -Addendum to Terms of Service
026-2019 - IL2018-04- soumission finale V3 sans garage d'une construction
027-2019 - août-client informe pour l'achat du terrain
028-2019 - août-acte notarie de l'achat du terrain à côté
029-2019 - août -décision agrandir la maison
030-2019 - octobre-transaction pour la fusion des lots pour pouvoir construire maison et garage
031-2019 - octobre-certificat pour opération cadastrale
032-2019 - octobre-demandes de changements du client
033-2019 - octobre-discussion sur nouveaux changements
034-2019 - octobre-client toujours pas satisfait des plans
035-2019 - octobre-discussions sur changements et fenêtres
036-2019 - octobre-discussion sur changements et fenêtres texte
037-2019 - octobre-changements fréquents du client
038-2019 - encore-plans avec garage sur nouveau lot
039-2019 - octobre-variante de plans sur nouveaux lots
040-2019 - octobre-plans avec garage
041-2019 - octobre-coût des fenêtres 1
042-2019 - octobre-of-pour les fenêtres
043-2019 - octobre-OK pour les fenêtres + acier corten
044-2019 - octobre-implantation sur nouveau lot

- 045-2019 - octobre-implantation bâtiment
- 046-2019 -novembre-permis de lotissement
- 047-2019 - novembre-signature pour fusion terrain
- 048-2019 - novembre résumé des coûts
- 049-2019 - novembre-décision du client de gérer la construction
- 050-2019 - décembre-plans déposés avec garage sur nouveau lot
- 051-2019 - décembre-ne pas ralentir le chantier
- 052-2020 - janvier-décompte des coûts avec oubli des fenêtres
- 053-2020 - janvier-résumé des coûts
- 054-2020 - janvier-délais pour la pose des modules
- 055-2020 - janvier décompte des coûts (sans installation et main d'œuvre)

PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat signé par le Bénéficiaire et Constructions lland inc. le 2 novembre 2018
- A-2 Attestation d'acompte signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 7 août 2019;
- A-3 Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 7 août 2019;
- A-4 Addenda ainsi qu'une annexe signée par le Bénéficiaire et Construction LLand inc. le 8 août 2019;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel de l'avocat du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 11 décembre 2020 auquel sont joints :
- Une lettre de procuration datée du 1^{er} décembre 2020;
 - Formulaire de dénonciation daté du 11 décembre 2020;
- A-6 Échange de courriels entre l'avocat du Bénéficiaire et l'Administrateur datés du 3, 24 et 26 février 2021 suite à l'avis de 15 jours;

Correspondance(s)

- A-7 Lettre de l'avocat du Bénéficiaire à l'Entrepreneur datée du 22 octobre 2020;
- A-8 Lettre de l'avocat du Bénéficiaire à l'Entrepreneur datée du 19 novembre 2020;
- A-9 Échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur daté du 8 février 2021 auquel sont joints :
 - Une lettre de l'Entrepreneur datée du 4 février 2021 ainsi que la chronologie des événements ;
 - Des plans;

Autres(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-10 Des factures;
- A-11 Des plans datés du 29 janvier 2019;
- A-12 Des photos prises par le Bénéficiaire;
- A-13 Des photos prises par l'Administrateur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-14 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 7 mai 2021, ainsi que l'accusé réception de Postes Canada du Bénéficiaire daté du 17 mai 2021
- A-15 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 22 juin 2021 incluant :
 - Demande d'arbitrage des avocates du Bénéficiaire datée du 16 juin 2021 ainsi que des pièces jointes;
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 22 juin 2021;
- A-16 Curriculum Vitae de Anne Delage.

LE MANDAT

Le soussigné a été mandaté par le *Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure* le 22 juin 2021 faisant suite à une demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 16 juin 2021, elle-même notifiée à la suite d'une décision de l'Administrateur datée du 7 mai 2021 rejetant la demande de parachèvement des travaux du Bénéficiaire.

La décision de l'administrateur se résume comme suit :

- Le 1^{er} novembre 2018, le demandeur signe un contrat avec la compagnie Constructions Iland Inc. pour la construction d'une maison solaire préfabriquée;
- Cette Entreprise ne possède pas de licence de la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ);
- Le 7 août 2019, le demandeur signe un (contrat de garantie avec Entrepreneur Général Iland Inc. qui n'a pas signé le contrat de services initial avec le demandeur;
- Il n'existe aucun contrat d'entreprise liant le demandeur et l'Entrepreneur Général Iland Inc.;
- Le 8 août 2019, Constructions Iland Inc. et le demandeur signent un addendum au contrat dans lequel Constructions Iland Inc. se réserve le droit d'utiliser Entrepreneur Générale Iland Inc. ou tout autre sous-traitant.

- L'Administrateur constate que le seul contrat signé entre les parties est celui du 1^{er} novembre 2018 et sa modification du 8 août 2019, deux documents signés par Constructions Iland Inc., non accréditée par la GCR.
- Il n'existe donc aucun lien contractuel entre GCR et Constructions Iland Inc.
- Le Bâtiment n'est pas sous garantie;

Le Bénéficiaire présente sa demande d'arbitrage qu'on peut résumer comme suit :

- Le 2 novembre 2018 le Bénéficiaire signe un contrat avec Constructions Iland Inc;
- M. Dan Oppizzi, président, représente au Bénéficiaire que Constructions Iland Inc. détient les licences requises;
- Le 7 août 2019, un Addendum au contrat est signé par Constructions Iland Inc. et le Bénéficiaire. Construction Iland Inc. se réserve le droit d'effectuer les travaux via Entrepreneur Général Iland Inc. Cette société détenait une licence de la RBQ.
- Le 5 septembre 2019 GCR émet un Certificat de garantie au nom de Samer Bishay et Entrepreneur Général Iland Inc. sans soulever quelque question que ce soit.
- M. Dan Oppizzi communiquait toujours au nom de « Iland ».
- Les représentations de M. Dan Oppizzi et l'émission du certificat de garantie ont créé un climat de confiance chez le Bénéficiaire qui ne doit pas être pénalisé.
- Le Tribunal doit décider selon les prescriptions du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les règles de droit commun et la

notion d'équité, s'il y a bel et bien contrat de garantie et s'il fait droit, ou non, à la demande d'arbitrage.

LA PREUVE

Préambule

L'Administrateur de la garantie a choisi de ne présenter aucune preuve testimoniale, ni représentant lors de l'audience et l'exprime comme suit :

Puisque le texte de la Décision parle par lui-même et qu'il n'y a rien à ajouter, vu la conclusion, ni madame Anne Delage, la Conciliatrice au dossier et auteure de la décision portée en arbitrage, ni moi-même ne serons présents pour l'audition.

L'Administrateur choisit donc, semble-t-il, par la même occasion, de ne pas faire entendre M. Denis Lefebvre, qui devait venir témoigner sur la procédure à suivre par GCR avant d'émettre un Certificat de garantie.

M. Daniele Oppizzi était également absent à l'audience, sans justification.

Les témoignages

M. Samer Bishay

M. Bishay nous informe qu'il est propriétaire et chef de la direction d'une importante entreprise dans le domaine des communications depuis 1999.

Il habite à Toronto et doit se déplacer régulièrement à l'étranger.

A sainte-Béatrix en 2009 ou 2010, il était propriétaire d'une résidence secondaire sur l'avenue de Lac Cloutier dans la Municipalité de Sainte-Béatrix et a acheté, en 2018, un terrain supplémentaire pour y construire une maison solaire, écologique et verte.

A cette fin, il a eu vent de l'expertise de la compagnie Iland, a fait des recherches sur Internet et a contacté M. Dan Oppizzi.

Iland faisait affaires au Canada et en Suisse. Le Bénéficiaire a visité les installations de l'Entrepreneur et s'est déclaré satisfait et confiant en l'expertise de M. Oppizzi.

L'Entrepreneur possédait la technologie et l'expertise voulues, pour construire le bâtiment souhaité. Il n'aurait pas à s'impliquer personnellement.

L'obtention des permis et garanties requis était prise en charge par l'Entrepreneur (B-2 5 et 6)

Vers la mi ou fin 2018, une visite sur le site fut organisée et la décision de construire par l'Entrepreneur fut arrêtée. Celui-ci se représentait lui-même comme un individu très travaillant et honnête.

Dan avait besoin d'ouvriers pour excaver et ériger la fondation avant d'y déposer les modules préfabriqués. Il a référé Dan à Michel et Max Lemay.

Dan était toujours la personne qu'il contactait chez l'Entrepreneur.

Le Bénéficiaire ne se déplaçait jamais au chantier puisque Dan lui représentait qu'il y était constamment. Le témoin ajoute qu'il s'y est peut-être rendu une fois ou deux.

Les communications avec Dan se faisaient par courriels et occasionnellement par voie téléphonique.

Pour ce qui est du contrat de services écrit, le « Terms of service agreement », il fut signé le 2 novembre 2018 entre Samer Bishay et Constructions Iland Inc. (B-2) (daté du 1^{er} nov. 2018)

Les parties sont convenues, le 17 juillet 2019, d'un « ADDENDUM to the Terms of Service Agreement ». (B-5)

A l'article 2 de l'Addendum on constate que le contrat de services, et ses amendements expriment un projet « clef en mains ».

A l'article 8 de l'Addendum, les parties conviennent que « l'Entrepreneur », donc Constructions Iland Inc. » pourra avoir recours aux services de son propre sous-contracteur « ILAND Entreprise Générale », sous supervision de l'Entrepreneur.

Rappelons-nous que le Bénéficiaire ne communiquait qu'avec M. Oppizzi et ne pouvait pas distinguer si ce dernier représentait, lors de ces échanges quelle entité corporative ce dernier représentait.

La pièce B-11, « Demande de permis construction d'un bâtiment principal », à la Municipalité de Sainte-Béatrix, mentionne Constructions Iland Inc. comme requérant et « Entrepreneur Iland » comme Exécutant des travaux.

Il est frappant de remarquer que les noms de trois entreprises sont utilisés dans la documentation, toute complétée par M. Oppizzi. Il semble cependant que « Iland Entreprise Générale » et Entrepreneur Iland » soit la même entité, mais que les deux noms utilisés indistinctement.

M. Michel Lemay

Le témoin fait affaires dans le domaine de l'excavation depuis 2003 sous le nom Excavation MIXMAX.

Il a connu le Bénéficiaire vers 2016 par l'intermédiaire de Luc Normand Tellier.

Quant au projet en litige, en 2019, il devait faire l'excavation pour un chalet maison. Il a été impliqué de septembre à novembre 2019.

Son contact était Dan Oppizzi. Il l'a vu avant de déboiser et une dizaine de fois par la suite.

Pour les fondations, il a suggéré d'autres sous-traitants pour le dynamitage et les formes. Dan donnait tous les ordres et approuvait les travaux ainsi que les sous-traitants.

Tous les sous-traitants de fondation ainsi que le témoin ont été payés directement par Sam (Bishay)

On retrouve, aux pièces de l'Entrepreneur, en E-49, l'échange de courriels concernant le paiement direct par le Bénéficiaire des factures relatives à la fondation.

Il y a bien allusion à d'autres étapes de la construction, mais rien qui puisse porter à conclure que le Bénéficiaire se déclarait dorénavant auto-constructeur. Il ne s'agit plutôt que de la prise en charge, par le Bénéficiaire, des paiements actuels et à venir des frais dus à MIXMAX pour d'éventuels travaux exécutés par cette entreprise.

Rien n'indique que M. Oppizzi perdait le contrôle du chantier.

ANALYSE

L'Administrateur, le 7 mai 2021 a conclu que l'Entrepreneur au contrat était Constructions Iland Inc., non accrédité auprès de GCR et qu'il n'existait aucun contrat d'entreprise liant le Bénéficiaire et l'Entrepreneur Général Iland Inc. qui elle, était accréditée et a fait l'objet de l'émission d'un certificat de garantie, par GCR, pour la construction de la maison du Bénéficiaire.

Me Marc Baillargeon, avocat au dossier pour l'Administrateur écrivait ce qui suit le 02 juin 2023 :

Après étude de la Décision de conciliation rendue en date du 7 mai 2021, nous en venons à la conclusion que celle-ci est claire et qu'elle respecte le Règlement, et donc que la demande d'arbitrage du Bénéficiaire est non fondée en faits et en droit et donc vouer à l'échec.

En conséquence, Monsieur l'Arbitre, nous vous informons par le présent courriel, que ma cliente Garantie Construction Résidentielle (GCR) n'a pas l'intention de prendre part à l'audition des 13 et 14 juin prochain, ou à toute date ultérieure, le cas échéant.

Puisque le texte de la Décision parle de lui-même et qu'il n'y a rien à ajouter, vu la conclusion, ni Madame Anne Delage la Conciliatrice au dossier et auteure de la décision portée en arbitrage, n'y moi-même, ne seront présent pour l'audition.

Rappelons que le témoin de GCR, M. Denis Lefebvre, qui devait expliquer au Tribunal le processus d'analyse et de décision d'émission d'un certificat de garantie n'a pas été entendu à l'audience, tel que mentionné plus tôt.

L'Entrepreneur, quant à lui, fait valoir :

« Et contrairement à ce que prétend Me Nolin, je maintiens que cet arbitrage n'a aucun sens vu que justement, il n'y a aucun lien de droit entre Entrepreneur général ILAND et le Bénéficiaire.

« Je rappelle à l'arbitre, Me Doyle, que la demande d'arbitrage déposée par Me Nolin concernant le lien de droit entre Entrepreneur Général ILAND et le Bénéficiaire. Bénéficiaire a sous-traité tous ses travaux sur son terrain (terrassment, fondations, fosse septique, etc) sans en faire la déclaration à la GCR et pourtant il en demande la défense! L'Administrateur a pourtant clairement dosé sa position. »

Il faut cependant se rappeler que, selon le témoignage de M. Michel Lemay, ces travaux mentionnés par l'Entrepreneur, furent exécutés en sous-traitance de Entrepreneur Général ILAND, car toujours approuvés par M. Oppizzi, à la suggestion de M. Lemay.

Le Bénéficiaire ne choisissait pas les intervenants, ni ne les contactait ou exerçait quelque surveillance ou directive que ce soit. Sa seule implication était le paiement.

On ne peut donc pas conclure à de l'auto-construction.

Le *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (chap. B-1.1, r.8) stipule que :

« Entrepreneur : une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement ».

(Le soulignement est du Tribunal.)

« Constructions Iland Inc. « signataire du contrat d'entreprise en litige n'est pas titulaire d'une licence d'entrepreneur.

C'est d'ailleurs pour cette raison, selon toute vraisemblance, qu'un Addendum au contrat d'entreprise (Terms of agreement) est proposé, le 7 août 2019, par Constructions Iland Inc. pour introduire Entrepreneur général Iland comme sous-traitant, dument licencié et accrédité auprès de l'Administrateur GCR.

Constructions Iland Inc. est requérant désigné à la demande de permis de construction auprès de la Municipalité de Sainte-Béatrix, alors que l'exécutant des travaux est désigné comme Entrepreneur Iland et M. D. Oppizzi comme responsable.

Le contrat de garantie (A-3) mentionne Entrepreneur Général Iland Inc., à titre d'entrepreneur licencié de la Régie du Bâtiment du Québec et accrédité par GCR.

Les définitions les plus pertinentes au présent litige, dans ce contrat, sont les suivantes :

2.4 » Bénéficiaire » : Une personne, une société, une association, un organisme sans but lucratif, ou une coopérative ayant contracté initialement avec l'entrepreneur, pour l'achat ou la construction du bâtiment.

Lorsqu'applicable comprend également tout acquéreur subséquent du bâtiment pour le terme qui reste à couvrir aux garanties;

2.5 » Contrat couvert » : Le contrat de vente ou le contrat d'entreprise d'un bâtiment résidentiel neuf conclu entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire tel qu'il peut être modifié par écrit par les parties de temps à autre, notamment pour prévoir toute modification aux travaux envisagés dans le contrat initial;

2.9 » Entrepreneur » : Une personne qui est titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter en tout ou en partie, pour un Bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé à la section 3 du présent Contrat de garantie;

Ce contrat de garantie est signé, le 7 août 2019, par monsieur D.Oppizzi pour Entrepreneur Général Iland Inc. et par le Bénéficiaire.

Le certificat de garantie B-7 est émis à Samer Bishay et Entrepreneur Général, Iland Inc. entrepreneur général licencié et certifié.

DONC :

- Le contrat initial est signé par Constructions Iland Inc
- L'Addendum mentionnant Entrepreneur Général Iland Inc. est signé par Constructions Iland Inc.
- Les demandes de permis à la municipalité sont présentées par Constructions Iland Inc.

MAIS :

- Le contrat de garantie est signé et présenté par Entrepreneur Général Iland Inc.
- Le Certificat de garantie est émis à Entrepreneur Général Inc.
- Sans connaître les processus d'analyse des dossiers, par GCR, faute de preuve, on constate un cahier de pièces que l'Administrateur avait en mains,

au moment de l'émission du Certificat de garantie, le 5 septembre 2019, les documents suivants estampillés le 26 août 2019 :

- L'attestation d'acompte identifiant Entrepreneur Général Iland Inc. comme « Entrepreneur »
- L'Addendum to the Terms of Service Agreement mentionnant Construction Iland Inc. comme “**contractor**”, ledit document étant signé par Constructions Iland Inc.
- La soumission d'une construction ILAND – Annexe A signée par Constructions Iland Inc.
- Il appert qu'après l'analyse des documents au dossier, selon la preuve, GCR a conclu, alors que et Constructions Iland Inc. et Entrepreneur Général Iland Inc. étaient tous deux désignés comme « contractor » ou « entrepreneur », à l'émission du Certificat de garantie en faveur du Bénéficiaire M. Samer Bishay et de l'Entrepreneur Entrepreneur Général Iland Inc.

CONCLUSION

Au final, c'est suite à une confusion souhaitée ou accidentelle, mais consacré par l'Administrateur, que Entrepreneur Général Iland Inc. doit être considéré comme « l'Entrepreneur » certifié au dossier.

Le tribunal fait sien les propos des avocates du Bénéficiaire :

- Le Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'il est entrepreneur en matière de télécommunications. Il est CEO et fondateur de la compagnie Irestel. Il est souvent en déplacement. Il demeure en Ontario et témoigne à l'effet qu'il a acheté le lot visé dans le but de construire une maison, pour lui-même et sa famille, à titre de maison secondaire, à Ste-Béatrix, au Québec; un endroit qu'il connaissait au préalable, étant propriétaire d'une autre maison à proximité où il a déjà passé ses vacances estivales en famille;
- Il explique souhaiter une maison « *green* », écologique, efficace en termes d'énergie et d'entretien ainsi qu'au niveau de sa construction;
- Il ressort de la preuve que M. Oppizi est l'âme dirigeante de deux (2) entités dont il détient l'entier contrôle (pièces B-3 et B-6) œuvrant sous le nom de « ILAND » et les utilisait indistinctement, créant par le fait même une confusion pour le Bénéficiaire quant à l'identité de son co-contractant;

- La preuve révèle également que l'Administrateur semble lui aussi avoir confondu les entités ILAND dans la présente affaire en ce qu'il a accepté d'émettre un Certificat de garantie (pièce B-7) en fonction des documents dont il avait en sa possession depuis le 26 août 2019, dont notamment le Terms and Services Agreement (pièces B-2, A-1 et E-1) et le addendum) pièces B-5, A-3 et E-2)
- Il n'est pas contesté que l'Administrateur avait copie de ces documents contractuels dès le 16 août 2019, en fonction des étampes apparaissant sur lesdites pièces et le certificat de garantie, pièce B-7, a été émis par la GCR postérieurement à cette date, soit le 5 septembre 2019;

Le Tribunal retient, aussi, les propos maintes fois répétés dans de précédentes décisions, que le *Règlement* vise la protection du Consommateur. Il tient aussi compte de la disposition d'équité, stipulée à l'article 116 du *Règlement*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

ANNULE la décision de l'Administrateur datée du 7 mai 2021;

DÉCLARE que Entrepreneur General Iland Inc. est l'Entrepreneur dont les travaux sont garantis;

ORDONNE à l'Entrepreneur Entrepreneur General Iland Inc. de parachever le bâtiment sis au 571 Lac Cloutier Sud à Sainte-Béatrix,

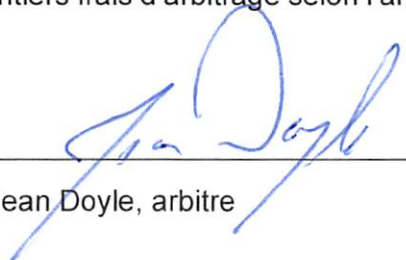
ORDONNE que le début des travaux de parachèvement, par l'Entrepreneur, commence au plus tard le 31 août 2023 et se terminent au plus tard le 1^{er} décembre 2023;

ORDONNE que, à défaut du début de parachèvement, par l'Entrepreneur, le 31 août 2023, l'Administrateur devra commencer lesdits travaux au plus tard le 15 septembre 2023 pour les terminer au plus tard le 31 décembre 2023;

ORDONNE que les travaux de parachèvement devront respecter le contrat d'entreprise initial, son addendum et toute modification convenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les entiers frais d'arbitrage selon l'article 123 du *Règlement*.

BOISBRIAND, ce 23 juillet 2023



Jean Doyle, arbitre

ARBITRAGE

En vertu du Règlement sur le plan de garantie
Des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA

Province de Québec

District : Montréal/Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

No dossier GCR: 170029-5395

No dossier GAMM : 2021-06-16

ENTRE:

ENTREPRENEUR GÉNÉRAL ILAND INC.

(ci-après» L'Entrepreneur

ET:

SAMER BISHAY

(ci-après le Bénéficiaire

ET :

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

ci-après l'Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre`	Jean Doyle, B.A., LL.L.
Pour le Bénéficiaire :	Me Audrey Nolin Sotiriadis
Pour l'Entrepreneur :	M. Daniele Oppizzi
Pour l'Administrateur :	Me Pierre-Marc Boyer
Date(s) d'audience :	14 juin 2023
Lieu d'audience :	Cabinet de Therrien, Couture, JoliCoeur, Laval
Date de la décision :	14 juillet 2023

PIÈCES DU BÉNÉFICIAIRE

- B-1 170029-5395 - DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR – 7 mai 2021.pdf
- B-1 Shipment Tracking System.pdf
- B-2 Terms of Service Agreement Nov 1 2018 – signed.pdf
- B-3 REQ-Construction Iland inc. pdf
- B-4 Résultat(s) de recherche – Régie du bâtiment du Québec – Construction Iland inc.pdf
- B-5 Addendum to terms of Service Agmt 2019-08-07.pdf
- B-6 REQ- Entrepreneur General Iland Inc...pdf
- B-7 Garantie Certificate.pdf
- B-8 GCR Claim Form. Pdf
- B-9 Bankruptcy Notice re. Construction Iland Inc., pdf

PIÈCES DE L'ENTREPRENEUR

- 001-dossier Samer Bishay chrono
- 001-2018 -soumission dans le garage
- 002-2018 -novembre contrat Samer signé
- 003-2018 - novembre plan initial
- 004-2018 - novembre discussion sur les plans initiaux
- 005-2018 - décembre plan initial
- 006-2018 - décembre-Plan initial 2
- 007-2019 - mars-garage dans options
- 008-2019 - mai-premier contact pour achat du nouveau terrain
- 009-2019 - juin- demande de contacter le voisin pour le terrain
- 010-2019 - juin-Plan initial
- 011-2019 - changement de design
- 012-2019 - juin-construction maison et projet garage
- 013-2019 - juin IL2018-004-soumission révisée Bishay – 2019-06-13 sans garage
- 014-2019 - juin implantation de la maison sans garage

015-2019 - juin-plans déposés sans garage

016-2019 - juillet-les discussions sur soumissions ne sont pas encore terminées

017-2019 - juillet-IL2018-004 soumission finale sans garage

018-2019 - juillet-IL2018-004 soumission finale V2 sans garage

019-2019 - juillet-changement de design

020-2019 - juillet 3D client

021-2019 - juillet-3D client

022-2019 - juillet-3D client

023-2019 - juillet 3D client

024-2019 - août implantation sans garage

025-2019 - août -Addendum to Terms of Service

026-2019 - IL2018-04- soumission finale V3 sans garage d'une construction

027-2019 - août-client informe pour l'achat du terrain

028-2019 - août-acte notarie de l'achat du terrain à côté

029-2019 - août -décision agrandir la maison

030-2019 - octobre-transaction pour la fusion des lots pour pouvoir construire maison et garage

031-2019 - octobre-certificat pour opération cadastrale

032-2019 - octobre-demandes de changements du client

033-2019 - octobre-discussion sur nouveaux changements

034-2019 - octobre-client toujours pas satisfait des plans

035-2019 - octobre-discussions sur changements et fenêtres

036-2019 - octobre-discussion sur changements et fenêtres texte

037-2019 - octobre-changements fréquents du client

038-2019 - encore-plans avec garage sur nouveau lot

039-2019 - octobre-variante de plans sur nouveaux lots

040-2019 - octobre-plans avec garage

041-2019 - octobre-coût des fenêtres 1

042-2019 - octobre-of-pour les fenêtres

043-2019 - octobre-OK pour les fenêtres + acier corten

044-2019 - octobre-implantation sur nouveau lot

- 045-2019 - octobre-implantation bâtiment
- 046-2019 -novembre-permis de lotissement
- 047-2019 - novembre-signature pour fusion terrain
- 048-2019 - novembre résumé des coûts
- 049-2019 - novembre-décision du client de gérer la construction
- 050-2019 - décembre-plans déposés avec garage sur nouveau lot
- 051-2019 - décembre-ne pas ralentir le chantier
- 052-2020 - janvier-décompte des coûts avec oubli des fenêtres
- 053-2020 - janvier-résumé des coûts
- 054-2020 - janvier-délais pour la pose des modules
- 055-2020 - janvier décompte des coûts (sans installation et main d'œuvre)

PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat signé par le Bénéficiaire et Constructions lland inc. le 2 novembre 2018
- A-2 Attestation d'acompte signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 7 août 2019;
- A-3 Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 7 août 2019;
- A-4 Addenda ainsi qu'une annexe signée par le Bénéficiaire et Construction LLand inc. le 8 août 2019;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel de l'avocat du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 11 décembre 2020 auquel sont joints :
- Une lettre de procuration datée du 1^{er} décembre 2020;
 - Formulaire de dénonciation daté du 11 décembre 2020;
- A-6 Échange de courriels entre l'avocat du Bénéficiaire et l'Administrateur datés du 3, 24 et 26 février 2021 suite à l'avis de 15 jours;

Correspondance(s)

- A-7 Lettre de l'avocat du Bénéficiaire à l'Entrepreneur datée du 22 octobre 2020;
- A-8 Lettre de l'avocat du Bénéficiaire à l'Entrepreneur datée du 19 novembre 2020;
- A-9 Échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur daté du 8 février 2021 auquel sont joints :
 - Une lettre de l'Entrepreneur datée du 4 février 2021 ainsi que la chronologie des événements ;
 - Des plans;

Autres(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-10 Des factures;
- A-11 Des plans datés du 29 janvier 2019;
- A-12 Des photos prises par le Bénéficiaire;
- A-13 Des photos prises par l'Administrateur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-14 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 7 mai 2021, ainsi que l'accusé réception de Postes Canada du Bénéficiaire daté du 17 mai 2021
- A-15 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 22 juin 2021 incluant :
 - Demande d'arbitrage des avocates du Bénéficiaire datée du 16 juin 2021 ainsi que des pièces jointes;
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 22 juin 2021;
- A-16 Curriculum Vitae de Anne Delage.

LE MANDAT

Le soussigné a été mandaté par le *Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure* le 22 juin 2021 faisant suite à une demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 16 juin 2021, elle-même notifiée à la suite d'une décision de l'Administrateur datée du 7 mai 2021 rejetant la demande de parachèvement des travaux du Bénéficiaire.

La décision de l'administrateur se résume comme suit :

- Le 1^{er} novembre 2018, le demandeur signe un contrat avec la compagnie Constructions Iland Inc. pour la construction d'une maison solaire préfabriquée;
- Cette Entreprise ne possède pas de licence de la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ);
- Le 7 août 2019, le demandeur signe un (contrat de garantie avec Entrepreneur Général Iland Inc. qui n'a pas signé le contrat de services initial avec le demandeur;
- Il n'existe aucun contrat d'entreprise liant le demandeur et l'Entrepreneur Général Iland Inc.;
- Le 8 août 2019, Constructions Iland Inc. et le demandeur signent un addendum au contrat dans lequel Constructions Iland Inc. se réserve le droit d'utiliser Entrepreneur Générale Iland Inc. ou tout autre sous-traitant.

- L'Administrateur constate que le seul contrat signé entre les parties est celui du 1^{er} novembre 2018 et sa modification du 8 août 2019, deux documents signés par Constructions Iland Inc., non accréditée par la GCR.
- Il n'existe donc aucun lien contractuel entre GCR et Constructions Iland Inc.
- Le Bâtiment n'est pas sous garantie;

Le Bénéficiaire présente sa demande d'arbitrage qu'on peut résumer comme suit :

- Le 2 novembre 2018 le Bénéficiaire signe un contrat avec Constructions Iland Inc;
- M. Dan Oppizzi, président, représente au Bénéficiaire que Constructions Iland Inc. détient les licences requises;
- Le 7 août 2019, un Addendum au contrat est signé par Constructions Iland Inc. et le Bénéficiaire. Construction Iland Inc. se réserve le droit d'effectuer les travaux via Entrepreneur Général Iland Inc. Cette société détenait une licence de la RBQ.
- Le 5 septembre 2019 GCR émet un Certificat de garantie au nom de Samer Bishay et Entrepreneur Général Iland Inc. sans soulever quelque question que ce soit.
- M. Dan Oppizzi communiquait toujours au nom de « Iland ».
- Les représentations de M. Dan Oppizzi et l'émission du certificat de garantie ont créé un climat de confiance chez le Bénéficiaire qui ne doit pas être pénalisé.
- Le Tribunal doit décider selon les prescriptions du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les règles de droit commun et la

notion d'équité, s'il y a bel et bien contrat de garantie et s'il fait droit, ou non, à la demande d'arbitrage.

LA PREUVE

Préambule

L'Administrateur de la garantie a choisi de ne présenter aucune preuve testimoniale, ni représentant lors de l'audience et l'exprime comme suit :

Puisque le texte de la Décision parle par lui-même et qu'il n'y a rien à ajouter, vu la conclusion, ni madame Anne Delage, la Conciliatrice au dossier et auteure de la décision portée en arbitrage, ni moi-même ne serons présents pour l'audition.

L'Administrateur choisit donc, semble-t-il, par la même occasion, de ne pas faire entendre M. Denis Lefebvre, qui devait venir témoigner sur la procédure à suivre par GCR avant d'émettre un Certificat de garantie.

M. Daniele Oppizzi était également absent à l'audience, sans justification.

Les témoignages

M. Samer Bishay

M. Bishay nous informe qu'il est propriétaire et chef de la direction d'une importante entreprise dans le domaine des communications depuis 1999.

Il habite à Toronto et doit se déplacer régulièrement à l'étranger.

A sainte-Béatrix en 2009 ou 2010, il était propriétaire d'une résidence secondaire sur l'avenue de Lac Cloutier dans la Municipalité de Sainte-Béatrix et a acheté, en 2018, un terrain supplémentaire pour y construire une maison solaire, écologique et verte.

A cette fin, il a eu vent de l'expertise de la compagnie Iland, a fait des recherches sur Internet et a contacté M. Dan Oppizzi.

Iland faisait affaires au Canada et en Suisse. Le Bénéficiaire a visité les installations de l'Entrepreneur et s'est déclaré satisfait et confiant en l'expertise de M. Oppizzi.

L'Entrepreneur possédait la technologie et l'expertise voulues, pour construire le bâtiment souhaité. Il n'aurait pas à s'impliquer personnellement.

L'obtention des permis et garanties requis était prise en charge par l'Entrepreneur (B-2 5 et 6)

Vers la mi ou fin 2018, une visite sur le site fut organisée et la décision de construire par l'Entrepreneur fut arrêtée. Celui-ci se représentait lui-même comme un individu très travaillant et honnête.

Dan avait besoin d'ouvriers pour excaver et ériger la fondation avant d'y déposer les modules préfabriqués. Il a référé Dan à Michel et Max Lemay.

Dan était toujours la personne qu'il contactait chez l'Entrepreneur.

Le Bénéficiaire ne se déplaçait jamais au chantier puisque Dan lui représentait qu'il y était constamment. Le témoin ajoute qu'il s'y est peut-être rendu une fois ou deux.

Les communications avec Dan se faisaient par courriels et occasionnellement par voie téléphonique.

Pour ce qui est du contrat de services écrit, le « Terms of service agreement », il fut signé le 2 novembre 2018 entre Samer Bishay et Constructions Iland Inc. (B-2) (daté du 1^{er} nov. 2018)

Les parties sont convenues, le 17 juillet 2019, d'un « ADDENDUM to the Terms of Service Agreement ». (B-5)

A l'article 2 de l'Addendum on constate que le contrat de services, et ses amendements expriment un projet « clef en mains ».

A l'article 8 de l'Addendum, les parties conviennent que « l'Entrepreneur », donc Constructions Iland Inc. » pourra avoir recours aux services de son propre sous-contracteur « ILAND Entreprise Générale », sous supervision de l'Entrepreneur.

Rappelons-nous que le Bénéficiaire ne communiquait qu'avec M. Oppizzi et ne pouvait pas distinguer si ce dernier représentait, lors de ces échanges quelle entité corporative ce dernier représentait.

La pièce B-11, « Demande de permis construction d'un bâtiment principal », à la Municipalité de Sainte-Béatrix, mentionne Constructions Iland Inc. comme requérant et « Entrepreneur Iland » comme Exécutant des travaux.

Il est frappant de remarquer que les noms de trois entreprises sont utilisés dans la documentation, toute complétée par M. Oppizzi. Il semble cependant que « Iland Entreprise Générale » et Entrepreneur Iland » soit la même entité, mais que les deux noms utilisés indistinctement.

M. Michel Lemay

Le témoin fait affaires dans le domaine de l'excavation depuis 2003 sous le nom Excavation MIXMAX.

Il a connu le Bénéficiaire vers 2016 par l'intermédiaire de Luc Normand Tellier.

Quant au projet en litige, en 2019, il devait faire l'excavation pour un chalet maison. Il a été impliqué de septembre à novembre 2019.

Son contact était Dan Oppizzi. Il l'a vu avant de déboiser et une dizaine de fois par la suite.

Pour les fondations, il a suggéré d'autres sous-traitants pour le dynamitage et les formes. Dan donnait tous les ordres et approuvait les travaux ainsi que les sous-traitants.

Tous les sous-traitants de fondation ainsi que le témoin ont été payés directement par Sam (Bishay)

On retrouve, aux pièces de l'Entrepreneur, en E-49, l'échange de courriels concernant le paiement direct par le Bénéficiaire des factures relatives à la fondation.

Il y a bien allusion à d'autres étapes de la construction, mais rien qui puisse porter à conclure que le Bénéficiaire se déclarait dorénavant auto-constructeur. Il ne s'agit plutôt que de la prise en charge, par le Bénéficiaire, des paiements actuels et à venir des frais dus à MIXMAX pour d'éventuels travaux exécutés par cette entreprise.

Rien n'indique que M. Oppizzi perdait le contrôle du chantier.

ANALYSE

L'Administrateur, le 7 mai 2021 a conclu que l'Entrepreneur au contrat était Constructions Iland Inc., non accrédité auprès de GCR et qu'il n'existait aucun contrat d'entreprise liant le Bénéficiaire et l'Entrepreneur Général Iland Inc. qui elle, était accréditée et a fait l'objet de l'émission d'un certificat de garantie, par GCR, pour la construction de la maison du Bénéficiaire.

Me Marc Baillargeon, avocat au dossier pour l'Administrateur écrivait ce qui suit le 02 juin 2023 :

Après étude de la Décision de conciliation rendue en date du 7 mai 2021, nous en venons à la conclusion que celle-ci est claire et qu'elle respecte le Règlement, et donc que la demande d'arbitrage du Bénéficiaire est non fondée en faits et en droit et donc vouer à l'échec.

En conséquence, Monsieur l'Arbitre, nous vous informons par le présent courriel, que ma cliente Garantie Construction Résidentielle (GCR) n'a pas l'intention de prendre part à l'audition des 13 et 14 juin prochain, ou à toute date ultérieure, le cas échéant.

Puisque le texte de la Décision parle de lui-même et qu'il n'y a rien à ajouter, vu la conclusion, ni Madame Anne Delage la Conciliatrice au dossier et auteure de la décision portée en arbitrage, n'y moi-même, ne seront présent pour l'audition.

Rappelons que le témoin de GCR, M. Denis Lefebve, qui devait expliquer au Tribunal le processus d'analyse et de décision d'émission d'un certificat de garantie n'a pas été entendu à l'audience, tel que mentionné plus tôt.

L'Entrepreneur, quant à lui, fait valoir :

« Et contrairement à ce que prétend Me Nolin, je maintiens que cet arbitrage n'a aucun sens vu que justement, il n'y a aucun lien de droit entre Entrepreneur général ILAND et le Bénéficiaire.

« Je rappelle à l'arbitre, Me Doyle, que la demande d'arbitrage déposée par Me Nolin concernant le lien de droit entre Entrepreneur Général ILAND et le Bénéficiaire. Bénéficiaire a sous-traité tous ses travaux sur son terrain (terrassment, fondations, fosse septique, etc) sans en faire la déclaration à la GCR et pourtant il en demande la défense! L'Administrateur a pourtant clairement dosé sa position. »

Il faut cependant se rappeler que, selon le témoignage de M. Michel Lemay, ces travaux mentionnés par l'Entrepreneur, furent exécutés en sous-traitance de Entrepreneur Général ILAND, car toujours approuvés par M. Oppizzi, à la suggestion de M. Lemay.

Le Bénéficiaire ne choisissait pas les intervenants, ni ne les contactait ou exerçait quelque surveillance ou directive que ce soit. Sa seule implication était le paiement.

On ne peut donc pas conclure à de l'auto-construction.

Le *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (chap. B-1.1, r.8) stipule que :

« Entrepreneur : une personne titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter, en tout ou en partie, pour un bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé par le présent règlement ».

(Le soulignement est du Tribunal.)

« Constructions Iland Inc. » signataire du contrat d'entreprise en litige n'est pas titulaire d'une licence d'entrepreneur.

C'est d'ailleurs pour cette raison, selon toute vraisemblance, qu'un Addendum au contrat d'entreprise (Terms of agreement) est proposé, le 7 août 2019, par Constructions Iland Inc. pour introduire Entrepreneur général Iland comme sous-traitant, dument licencié et accrédité auprès de l'Administrateur GCR.

Constructions Iland Inc. est requérant désigné à la demande de permis de construction auprès de la Municipalité de Sainte-Béatrix, alors que l'exécutant des travaux est désigné comme Entrepreneur Iland et M. D. Oppizzi comme responsable.

Le contrat de garantie (A-3) mentionne Entrepreneur Général Iland Inc., à titre d'entrepreneur licencié de la Régie du Bâtiment du Québec et accrédité par GCR.

Les définitions les plus pertinentes au présent litige, dans ce contrat, sont les suivantes :

2.4 » Bénéficiaire » : Une personne, une société, une association, un organisme sans but lucratif, ou une coopérative ayant contracté initialement avec l'entrepreneur, pour l'achat ou la construction du bâtiment.

Lorsqu'applicable comprend également tout acquéreur subséquent du bâtiment pour le terme qui reste à couvrir aux garanties;

2.5 » Contrat couvert » : Le contrat de vente ou le contrat d'entreprise d'un bâtiment résidentiel neuf conclu entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire tel qu'il peut être modifié par écrit par les parties de temps à autre, notamment pour prévoir toute modification aux travaux envisagés dans le contrat initial;

2.9 » Entrepreneur » : Une personne qui est titulaire d'une licence d'entrepreneur général l'autorisant à exécuter ou à faire exécuter en tout ou en partie, pour un Bénéficiaire des travaux de construction d'un bâtiment résidentiel neuf visé à la section 3 du présent Contrat de garantie;

Ce contrat de garantie est signé, le 7 août 2019, par monsieur D.Oppizzi pour Entrepreneur Général Iland Inc. et par le Bénéficiaire.

Le certificat de garantie B-7 est émis à Samer Bishay et Entrepreneur Général, Iland Inc. entrepreneur général licencié et certifié.

DONC :

- Le contrat initial est signé par Constructions Iland Inc
- L'Addendum mentionnant Entrepreneur Général Iland Inc. est signé par Constructions Iland Inc.
- Les demandes de permis à la municipalité sont présentées par Constructions Iland Inc.

MAIS :

- Le contrat de garantie est signé et présenté par Entrepreneur Général Iland Inc.
- Le Certificat de garantie est émis à Entrepreneur Général Inc.
- Sans connaître les processus d'analyse des dossiers, par GCR, faute de preuve, on constate un cahier de pièces que l'Administrateur avait en mains,

au moment de l'émission du Certificat de garantie, le 5 septembre 2019, les documents suivants estampillés le 26 août 2019 :

- L'attestation d'acompte identifiant Entrepreneur Général Iland Inc. comme « Entrepreneur »
- L'Addendum to the Terms of Service Agreement mentionnant Construction Iland Inc. comme “contractor”, ledit document étant signé par Constructions Iland Inc.
- La soumission d'une construction ILAND – Annexe A signée par Constructions Iland Inc.
- Il appert qu'après l'analyse des documents au dossier, selon la preuve, GCR a conclu, alors que et Constructions Iland Inc. et Entrepreneur Général Iland Inc. étaient tous deux désignés comme « contractor » ou « entrepreneur », à l'émission du Certificat de garantie en faveur du Bénéficiaire M. Samer Bishay et de l'Entrepreneur Entrepreneur Général Iland Inc.

CONCLUSION

Au final, c'est suite à une confusion souhaitée ou accidentelle, mais consacré par l'Administrateur, que Entrepreneur Général Iland Inc. doit être considéré comme « l'Entrepreneur » certifié au dossier.

Le tribunal fait sien les propos des avocates du Bénéficiaire :

- Le Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'il est entrepreneur en matière de télécommunications. Il est CEO et fondateur de la compagnie Irestel. Il est souvent en déplacement. Il demeure en Ontario et témoigne à l'effet qu'il a acheté le lot visé dans le but de construire une maison, pour lui-même et sa famille, à titre de maison secondaire, à Ste-Béatrix, au Québec; un endroit qu'il connaissait au préalable, étant propriétaire d'une autre maison à proximité où il a déjà passé ses vacances estivales en famille;
- Il explique souhaiter une maison « green », écologique, efficace en termes d'énergie et d'entretien ainsi qu'au niveau de sa construction;
- Il ressort de la preuve que M. Oppizi est l'âme dirigeante de deux (2) entités dont il détient l'entier contrôle (pièces B-3 et B-6) œuvrant sous le nom de « ILAND » et les utilisait indistinctement, créant par le fait même une confusion pour le Bénéficiaire quant à l'identité de son co-contractant;

- La preuve révèle également que l'Administrateur semble lui aussi avoir confondu les entités ILAND dans la présente affaire en ce qu'il a accepté d'émettre un Certificat de garantie (pièce B-7) en fonction des documents dont il avait en sa possession depuis le 26 août 2019, dont notamment le Terms and Services Agreement (pièces B-2, A-1 et E-1) et le addendum) pièces B-5, A-3 et E-2)
- Il n'est pas contesté que l'Administrateur avait copie de ces documents contractuels dès le 16 août 2019, en fonction des étampes apparaissant sur lesdites pièces et le certificat de garantie, pièce B-7, a été émis par la GCR postérieurement à cette date, soit le 5 septembre 2019;

Le Tribunal retient, aussi, les propos maintes fois répétés dans de précédentes décisions, que le *Règlement* vise la protection du Consommateur. Il tient aussi compte de la disposition d'équité, stipulée à l'article 116 du *Règlement*.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

ANNULE la décision de l'Administrateur datée du 7 mai 2021;

DÉCLARE que Entrepreneur General Iland Inc. est l'Entrepreneur dont les travaux sont garantis;

ORDONNE à l'Entrepreneur Entrepreneur General Iland Inc. de parachever le bâtiment sis au 571 Lac Cloutier Sud à Sainte-Béatrix,

ORDONNE que le début des travaux de parachèvement, par l'Entrepreneur, commence au plus tard le 31 août 2023 et se terminent au plus tard le 1^{er} décembre 2023;

ORDONNE que, à défaut du début de parachèvement, par l'Entrepreneur, le 31 août 2023, l'Administrateur devra commencer lesdits travaux au plus tard le 15 septembre 2023 pour les terminer au plus tard le 31 décembre 2023;

ORDONNE que les travaux de parachèvement devront respecter le contrat d'entreprise initial, son addendum et toute modification convenue entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les entiers frais d'arbitrage selon l'article 123 du *Règlement*.

Le Tribunal réserve au Bénéficiaire tous autres droits.