

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie (GCR) : 205186-11644
N° dossier CCAC : S26-032002
N° dossier Arbitre : 308944-33

Entre **Véronique PERRY HUNTER**
Bénéficiaire/Demanderesse

Et **ROBKO INC. / LES DÉVELOPPEMENTS ROBKO**
Entrepreneur/Intimée

Et **GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**
Administrateur de La Garantie

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Pierre Champagne, LL.M.
Pour la bénéficiaire :	Véronique Perry Hunter
Pour l'entrepreneur :	Christian Maher
Pour l'administrateur :	Me Jeanne Perreault
Date d'audience :	10 septembre 2026
Lieu d'audience :	Montréal, session « TEAMS »
Date de la décision :	1 ^{er} octobre 2026

- [1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage par la Bénéficiaire, concernant un immeuble résidentiel situé au 1406, avenue Lac St-Charles, app. B, à Québec.
- [2] L'audition devait avoir lieu le 17 juillet 2026, mais elle a été remise pour que la Bénéficiaire obtienne les documents requis.
- [3] La date d'audition a été fixée, de l'accord des parties et suite à des échanges par courriel, au 10 septembre 2026, à compter de 9h30 Am.; le tout s'est déroulé en session « Teams », initiée par l'Arbitre, à Montréal.
- [4] La Bénéficiaire Madame Perry-Hunter était présente, de même que le représentant de l'Entrepreneur Monsieur Christian Maher. Monsieur Patrick Mc Kinnon, employé de l'Entrepreneur, a également témoigné.
- [5] Il est utile de souligner que la réception du bâtiment a eu lieu le 7 février 2022. (pièce A-11 du cahier de l'Administrateur).
- [6] Selon Janick Marinier, T.P., et sa décision dont on demande l'arbitrage aujourd'hui, les fissures du plancher de l'entrée principale seraient apparues en 2022. La Bénéficiaire témoigne aussi à cet effet.
- [7] La Bénéficiaire mentionne que ce serait vers le 16 août 2022 qu'elle a constaté des problèmes de plancher ainsi que la présence de fissures sur certaines tuiles en céramique au plancher de la cuisine.
- [8] Elle a dénoncé ces fissures à l'entrepreneur, en indiquant sous une rubrique : « dégât d'eau », mais comme elle le dit, il n'y a pas eu d'écoulement d'eau. Le Tribunal la croit et retient son témoignage à cet égard.
- [9] Comme le relate l'Administrateur, la dénonciation écrite concernant les fissures aux tuiles et la présence de coulis évidés dans la cuisine a été déposée auprès de GCR le 12 mars 2024, soit plus de deux ans après la signature du formulaire d'inspection pré-réception du 7 février 2022.
- [10] Quant à la situation au plancher de l'entrée principale, il s'agirait d'une dénonciation verbale du 25 novembre 2025.
- [11] L'Administrateur a constaté les tuiles fissurées aux deux planchers, ainsi que les joints de coulis fissurés et évidés.
- [12] L'Administrateur admet que ces défauts constituent des malfaçons non apparentes, mais rejette la demande à cause du délai déraisonnable de dénonciation. De l'avis du Tribunal, il s'agit plutôt d'un vice caché. À l'évidence, il

est impossible de déceler quoi que ce soit avant qu'une tuile craque. Le défaut est suffisamment important pour constituer un vice caché. Nous y reviendrons.

- [13] Quant au point 2, l'écrasement du plancher de bois d'une épaisseur insuffisante pour supporter les tuiles, la conciliatrice Janick Marinier, dans un courriel du 25 novembre 2025 adressée à la Bénéficiaire, mentionne avoir reçu la dénonciation le 12 mars 2024, et elle lui conseille de déposer une autre réclamation.
- [14] La décision de l'Administrateur traite des deux points, et l'arbitre est saisi de ces deux demandes.
- [15] Selon son analyse, l'Administrateur conclut que la situation au point 2 (plancher d'une épaisseur insuffisante), « *a été découverte dans les trois années suivant la réception du bâtiment et a été dénoncée en période de garantie qui couvre les vices de construction, de conception, de réalisation et de sol.* » (Décision du 18 février 2026, page 13).
- [16] Les faits mis en preuve supportent cette affirmation. Le Tribunal ajoute que le point 1 constitue tout autant un vice caché, puisque les deux sont reliés.
- [17] L'Administrateur ajoute, toujours en page 13 de sa décision, que : « *En plus d'avoir été dénoncée tardivement, la situation n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.* »
- [18] En supposant que la situation est telle que le support du plancher de tuiles de céramiques soit non conforme aux règles de l'art, en ce qu'il ne peut soutenir les tuiles de céramique, il n'y a pas de doute, selon le soussigné, qu'il s'agit d'un vice caché de nature à rendre le bâtiment que constitue la résidence impropre à l'usage auquel il est destiné. Mais peu importe la source de la problématique, la fissuration de la céramique, dans la cuisine (point 1) et dans le salon (point 2), constitue un vice caché au sens de la loi.
- [19] Quant à la question du délai de dénonciation, la question est plus sérieuse.
- [20] Selon les prétentions de la Bénéficiaire, Monsieur Benjamin Mercier, de l'entreprise Frank Langevin, l'aurait informée, le ou vers le 22 février 2024, que « *l'absence d'une épaisseur suffisante de contreplaqué sous le sous-plancher de la cuisine et de l'entrée principale entraînerait un affaissement du plancher, lequel contribuerait au décollement des tuiles de céramique* ». Le Tribunal cite ici un courriel de la Bénéficiaire du 31 août 2026, dans lequel elle joint un compte rendu des événements.

- [21] L'ensemble de la preuve révèle que la Bénéficiaire a dû contacter le fournisseur de céramique, vu l'inaction de l'Entrepreneur, et qu'elle connaissait l'état de *fissuration*, très tôt après sa prise de possession.
- [22] Même si personne ne l'a soulevé directement, il est évident que les fissurations sont une indication que le sous-plancher comporte des problèmes de qualité. En d'autres termes le problème n'était pas les tuiles de céramique, mais plutôt la piètre qualité du sous-plancher, tel que relaté par Monsieur Mercier en 2024.
- [23] Le Tribunal est d'opinion que les points 1 et 2 auraient dû être regroupés, puisque la cause la plus probable des fissurations est la piètre qualité du sous-plancher. Sinon, les deux sont intimement reliés.
- [24] Si on analyse le dossier sous cet angle, on pourrait dire que la Bénéficiaire, croyant de bonne foi qu'il s'agissait d'un problème de tuiles de céramique, aurait été induite en erreur par tous les contacts qu'elle a eues dans ce dossier, et il serait donc possible de conclure que ce n'est qu'en février 2024 qu'elle a été suffisamment informée pour déposer une demande concernant la piètre qualité du sous-plancher.
- [25] Hélas pour la Bénéficiaire, le Tribunal ne peut franchir ce pas et conclut que dès 2022, la Bénéficiaire était en position d'évaluer, ou de faire évaluer la véritable nature du vice, et elle ne l'a pas fait.
- [26] Le délai entre la découverte du vice, en 2022, et la dénonciation, à l'Administrateur, en 2024, rend donc sa demande irrecevable.
- [27] La Bénéficiaire produit, avec son envoi courriel du 31 août 2026, un rapport d'inspection préparé Enrick Girard, inspecteur en bâtiment, daté du 7 août 2026. Les parties n'en ont pas discuté mais le Tribunal en a pris connaissance. Il est inutile, puisque l'inspecteur ne se prononce pas sur la cause des désordres constatés. Il l'écrit d'ailleurs en page 26 concernant la nature du mandat.
- [28] Dans le meilleur des scénarios, le rapport, dans ses conclusions en page 23, répétées en partie à la page 28, met plutôt l'accent sur le manque d'adhérence des tuiles, facile à constater, *en levant, par exemple avec les doigts, certaines des tuiles de céramique*. Encore une fois, tout ceci place le moment de la connaissance des désordres par la Bénéficiaire en 2022.
- [29] Le Tribunal note qu'à défaut de preuve médicale, la condition psychologique de la Bénéficiaire ne peut être prise en considération pour justifier le délai. Les faits par ailleurs démontrent qu'elle était, malgré sa situation particulière, en position de s'informer et d'agir adéquatement dans les circonstances.

**DANS LES CIRCONSTANCES, ET POUR LES MOTIFS MENTIONNÉS PLUS HAUT,
L'ARBITRE REND LA DÉCISION SUIVANTE :**

- a) **REJETTE** la demande de la Bénéficiaire;
- b) **ORDONNE** que les coûts de l'arbitrage soient assumés par l'Administrateur en conformité de l'art. 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;
- c) **LE TOUT**, avec les coûts et frais de l'arbitrage à la charge de l'Administrateur, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Signé à Montréal

Pierre

Champagne

Me Pierre Champagne, LL.M, Arbitre

2000, avenue McGill College

Bureau 1600

Montréal (Québec) H3A 3H3

Courriel : champagne.p@djcllegal.com

Signature numérique de
Pierre Champagne
Date : 2026.10.01 23:49:12
-04'00'