

**COUR DU QUÉBEC**  
« Division administrative et d'appel »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-80-045847-259

DATE : 9 octobre 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ÉRIC COUTURE, J.C.Q.**

---

**PATRICIA PATSY GALLANT**

Appelante  
c.

**GWL REALTY ADVISORS RESIDENTIAL INC.**

Intimée  
et

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT**

Mis en cause

---

**JUGEMENT SUR APPEL**

---

**APERÇU**

[1] Patricia Patsy Gallant (la Locataire) loue un logement dans un immeuble qui est la propriété de GWL Realty Advisors Residential inc. (la Locatrice).

[2] Le 18 juin 2024, la Locataire transmet une mise en demeure à la Locatrice. Elle lui dénonce différents problèmes dans l'immeuble, soit dans les aires communes et dans son logement. Elle mentionne qu'en tant que Locatrice, elle est tenue de délivrer le bien loué en bon état et de lui garantir la pleine jouissance des lieux. Elle la met en demeure de régler toute une série de problèmes dans les dix jours de la réception de la correspondance.

[3] En juillet 2024, la Locataire s'adresse au Tribunal administratif du logement (TAL) et demande une diminution de 25 % de son loyer à compter de décembre 2021.

[4] Le TAL accueille en partie la demande de la Locataire<sup>1</sup>. Il décide que les dommages ne peuvent être octroyés pour la période précédant la mise en demeure et condamne la Locataire à lui payer la somme de 350 \$ en diminution de loyer pour la période de juin 2024 à novembre 2024 et les frais.

[5] La Locataire a demandé la permission d'en appeler de la décision du TAL.

[6] Le soussigné a autorisé<sup>2</sup> que les questions suivantes fassent l'objet d'un appel :

A) Le TAL a-t-il commis une erreur révisable en ne permettant pas à Patricia Patsy Gallant de faire entendre son témoin Aline Veilleux ?

B) Le cas échéant, sur la base du témoignage d'Aline Veilleux, Patricia Patsy Gallant a droit à quels dommages ?

[7] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal rejette l'appel de la Locataire.

## ANALYSE

**A) Le TAL a-t-il commis une erreur révisable en ne permettant pas à la Locataire de faire entendre son témoin Aline Veilleux ?**

[8] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal répond par la négative à cette question.

[9] Le jour de l'audition, l'avocat de la Locataire est enrhumé et ne peut être présent. La Locataire demande qu'il soit présent par visioconférence. Le TAL refuse cette demande, puisque tardive, mais offre à la Locataire de reporter l'audition. Celle-ci refuse et le dossier est entendu.

[10] Dans sa demande pour permission d'appeler, la Locataire allègue qu'elle tente à plus d'une reprise de faire entendre son témoin, mais le TAL ne laisse pas témoigner Mme Veilleux.

[11] Le droit d'être entendu, *audi alteram partem*, est un principe de justice naturelle notamment prévu à l'article 17<sup>3</sup> du *Code de procédure civile* et à l'article 60<sup>4</sup> de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Décision du 8 janvier 2025 de Anaïs Gagné dans le dossier 806887 31 20240710 G : *Gallant c. GWL Realty Advisors Residential Inc.*, 2025 QCTAL 616.

<sup>2</sup> Jugement rectifié du 9 avril 2025.

<sup>3</sup> **17.** Le tribunal ne peut se prononcer sur une demande ou, s'il agit d'office, prendre une mesure qui touche les droits d'une partie sans que celle-ci ait été entendue ou dûment appelée.

[12] Le soussigné a autorisé la demande pour permission d'appeler sur la base du droit d'une partie d'être entendue et de faire sa preuve de manière adéquate.

[13] La Locataire prétend que Mme Veilleux aurait pu confirmer les problèmes affectant l'immeuble et leur impact sur elle. Or, le témoignage de la Locataire concernant les problèmes affectant l'immeuble et leur impact sur elle n'est pas contredit et est cru par le TAL. Ainsi, il ne s'avérait pas nécessaire qu'il soit corroboré par un autre témoin.

[14] La Locataire prétend aussi que Mme Veilleux aurait pu confirmer qu'ils avaient préparé et transmis ensemble des courriels à la Locataire avant l'envoi de la mise en demeure de juin 2024. Enfin, elle prétend qu'elle aurait pu confirmer qu'une mise en demeure aurait été transmise dès décembre 2021.

[15] Le Tribunal a lu l'entièreté de la transcription de l'audition devant le TAL. La juge administrative offre à la Locataire de débiter soit par son témoignage soit par celui de Mme Veilleux<sup>6</sup>. La Locataire décide de débiter par son propre témoignage. La Locataire mentionne ensuite que Mme Veilleux est là uniquement pour corroborer son témoignage puisqu'elle est son amie, vit dans l'immeuble et a vécu les mêmes choses<sup>7</sup>.

[16] Le TAL entend donc d'abord le témoignage de la Locataire. Le TAL mentionne que la diminution de loyer est normalement à partir de la mise en demeure et qu'elle date de juin 2024. La Locataire acquiesce<sup>8</sup>. Lorsque son témoignage est terminé, la Locataire demande si elle peut faire entendre Mme Veilleux. La juge administrative répond alors « on peut mais, si elle est pour répéter la même chose que vous m'avez dit... »<sup>9</sup>. La Locataire acquiesce et la juge administrative lui mentionne qu'il y a la question de la mise en demeure qui date de juin 2024<sup>10</sup> et qui fait en sorte qu'elle prendra en considération ce qui s'est passé depuis la mise en demeure<sup>11</sup>.

[17] Le Tribunal est d'avis que le TAL n'a pas commis d'erreur révisable en ne permettant pas à la Locataire de faire entendre son témoin, Mme Veilleux. Le TAL a donné la possibilité à deux reprises à la Locataire de faire entendre son témoin. Le TAL a aussi mentionné à deux reprises qu'elle pouvait accorder des dommages à partir de

---

Dans toute affaire contentieuse, les tribunaux doivent, même d'office, respecter le principe de la contradiction et veiller à le faire observer jusqu'à jugement et pendant l'exécution. Ils ne peuvent fonder leur décision sur des moyens que les parties n'ont pas été à même de débiter.

<sup>4</sup> **60.** Avant de rendre une décision, le Tribunal permet aux parties intéressées de se faire entendre. Pour ce faire, il peut convoquer les parties à une audition ou, si les parties le demandent ou y consentent, procéder sur dossier. (...)

<sup>5</sup> RLRQ, c. T-15.01.

<sup>6</sup> Page 10 de la transcription de l'audition du TAL.

<sup>7</sup> Page 11 de la transcription de l'audition du TAL.

<sup>8</sup> Page 66 de la transcription de l'audition du TAL.

<sup>9</sup> Page 100 de la transcription de l'audition du TAL.

<sup>10</sup> Page 59 de la transcription de l'audition du TAL.

<sup>11</sup> Page 100 de la transcription de l'audition du TAL.

la mise en demeure transmise au mois de juin 2024. La Locataire n'a pas mentionné que Mme Veilleux pourrait apporter des éléments nouveaux.

[18] La Locataire a accepté de procéder sans la présence de son avocat alors que le TAL lui avait offert de reporter l'audition. Elle mentionne maintenant qu'elle aurait dû mentionner au TAL que le témoignage de Mme Veilleux pourrait fournir des éléments supplémentaires et non seulement corroborer des faits sur lesquels elle pouvait elle-même témoigner.

[19] Le Tribunal doit déterminer si le TAL a commis une erreur révisable. Le TAL a offert que Mme Veilleux témoigne. Sur la base des représentations de la Locataire, le TAL lui a mentionné que la corroboration n'est pas utile pour la décision à être rendue considérant l'absence de contestation. Le TAL n'a commis aucune erreur révisable.

[20] Le Tribunal est plutôt d'avis que la Locataire, qui a décidé de se représenter seule, a commis une erreur sur la teneur du témoignage que pouvait rendre Mme Veilleux. Elle n'aurait pas dû mentionner qu'elle ne viendrait que corroborer son propre témoignage. Elle aurait dû mentionner que Mme Veilleux allait témoigner sur des faits supplémentaires.

[21] L'appel vise à corriger des erreurs qui ont pu être commises par le premier décideur. L'appel ne vise pas à accorder une deuxième chance à une partie qui n'a pas présenté de manière adéquate son dossier lors de la première audition. L'appel ne vise pas à permettre à une partie de bonifier sa preuve ou de corriger la façon dont elle a présenté celle-ci lors de l'audition devant le TAL. Le Tribunal note par ailleurs que la demande présentée au TAL référait à la mise en demeure de juin 2024 et à aucune autre.

[22] Dans l'arrêt *Azeff c. Marchés mondiaux CIBC*<sup>12</sup>, la Cour d'appel mentionne :

**[53]** (...) The mission of a court of appeal is to correct errors of the lower courts. The appeal process is not an exercise in updating the record of the court of first instance. (...).

(références omises)

[23] Le Tribunal devait déterminer si le TAL a commis une erreur en ne permettant pas à la Locataire de faire entendre son témoin. Considérant ce qui précède, le Tribunal conclut que le TAL n'a commis aucune erreur.

[24] Le jugement autorisant la permission d'appeler autorise deux questions d'appel. La première vise à déterminer s'il y a eu violation de la règle *audi alteram partem*. La deuxième était autorisée si le Tribunal répondait par l'affirmative à la première. Puisque ce n'est pas le cas, le Tribunal n'a pas à prendre en considération le témoignage rendu

---

<sup>12</sup> 2015 QCCA 2014.

par Mme Veilleux et à recevoir la nouvelle preuve annoncée dans la demande pour permission d'appeler.

**CONCLUSIONS**

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** l'appel de la décision du Tribunal administratif du logement rendue le 8 janvier 2025 par Anaïs Gagné dans le dossier 806887 31 20240710 G ;

**LE TOUT**, avec les frais de justice.

---

**ÉRIC COUTURE, J.C.Q.**

Date d'audience : 9 octobre 2025

Me G. George Sand  
Pour l'appelante

Me Louis-G. Brunet  
Pour l'intimée