

Des jugements d'expulsion à la chaîne

L'accès à la justice à l'épreuve de l'industrie judiciaire

Martin Gallié

professeur, Faculté de science politique
et de droit, Université du Québec à
Montréal

Les expulsions de logement de familles, d'enfants, de personnes âgées, de travailleuses, de travailleurs, de personnes malades, constituent selon les Nations-Unies, une «crise globale» à l'échelle planétaire (UN-Habitat, 2016). Sans s'attarder sur le qualificatif de «crise» alors que ce fait social semble bien structurel (Engels, 1872), on retiendra ici que les expulsions sont également l'un des principaux litiges soumis au contrôle du juge, dans les États dits «de droit» à tout le moins. Si «crise» il y a, celle-ci est donc également juridique.

Par exemple, au Québec, il y a chaque année davantage de demandes judiciaires d'expulsion pour impayés de loyer (environ 40 000 par an) que de dossiers ouverts au tribunal administratif du travail (38 000 environ), à la Cour des petites créances (25 000 environ) ou à la Cour supérieure en matière familiale (30 000 environ). Au Québec, comme ailleurs, les jugements d'expulsion comptent au nombre des tout premiers «produits» à sortir chaque année de ce qu'Abel (1979) appelle l'«industrie judiciaire nationale».

En dépit de ce volume et des enjeux sociaux et sanitaires qu'elles recouvrent, les expulsions restent étrangement dans l'angle mort des politiques publiques et de la recherche au Québec. Les travaux en droit ou sur l'accès à la justice, en sociologie, en économie politique, en anthropologie, en travail social, en histoire ou en géographie qui s'intéressent au logement n'abordent qu'à la marge cette question. Comme ailleurs, c'est davantage le «getting in» (l'accès au logement) que le «getting out» qui est questionné (Desmond *et al.*, 2015b).

Pour contribuer à ouvrir la discussion, l'analyse est centrée ici sur la production judiciaire des jugements d'expulsion, ses effets et les politiques d'accès à la justice» dans ce domaine.

Dans un premier temps, c'est la légalité de cette production au regard des normes minimales fixées par le droit international qui est questionnée. Dans un deuxième temps, ce sont les conséquences sanitaires et sociales de cette production à la chaîne que nous tenterons de documenter. Enfin dans la dernière partie, nous mettrons en évidence les effets asymétriques de la politique actuelle d'accès à la justice» qui, en occultant les contradictions sociales qui structurent la société, participe à accroître les inégalités d'accès au bénéfice d'une minorité de justiciables déjà privilégiée.

Violation des normes minimales

Au Québec, le droit encadrant les expulsions pour non-paiement de loyer est, en pratique, simple et sans controverse. La faute du locataire (le non-paiement) cause un préjudice au titulaire du droit de propriété (la perte de loyer) qui justifie en lui-même l'expulsion. Si le locataire ne paie pas le loyer dû à la date prévue, le propriétaire peut déposer une demande de recouvrement et d'expulsion, 22 jours après cette date. Il obtiendra une audience 45 jours plus tard et recevra le jugement dans un délai d'une semaine, en moyenne.

La Cour suprême du Canada a tranché en évaluant toute discussion possible ou presque : le juge qui constate le non-paiement «a le devoir de résilier le bail. Il ne jouit d'aucune discrétion» (Blanco, 1980). Ainsi, sauf de rares exceptions (Gagnon, 2016), les enjeux sociaux et sanitaires qui entourent ce contentieux sont écartés de l'analyse et du traitement judiciaire.

Dans ces conditions, recourir à un avocat, payer les frais de déplacement et perdre au minimum une demi-journée de travail pour se rendre à l'audience ont un intérêt limité pour les locataires. Seulement 3% sont représentés aux audiences et plus des deux-tiers ne s'y présen-

REGARDS

«...ce sont les catégories sociales les plus pauvres de la société qui sont les premières visées par des demandes judiciaires d'expulsion.»

tent pas. Lorsque les locataires font le déplacement au tribunal, ils auront beau plaider la perte d'emploi, la réduction des heures de travail, un divorce, des frais de santé, des violences conjugales, la durée d'occupation etc., leurs difficultés financières et autres sont «étrangères au droit du locateur de percevoir le loyer». Plus de 95% des demandes d'expulsion déposées chaque année sont ainsi accordées par le tribunal après des audiences de quelques minutes (Gallié *et al.*, 2017).

La garantie judiciaire du droit de propriété fonctionne ainsi à plein régime, tant et si bien que les pertes dues à des loyers non payés ont été estimées à moins de 1% des revenus potentiels en 2002 (INRS, 2002) et qu'un économiste français qualifie la procédure québécoise d'«efficace» (Wasmer, 2007). Mais comme souvent en matière de gestion judiciaire, l'efficacité a un coût : la violation systématique des «normes minimales» imposées par le droit international (ONU, 2014).

En premier lieu, contrairement aux engagements internationaux pris par le Québec et le Canada, il n'y existe aucun mécanisme de prévention des expulsions (Holl *et al.* 2016), aucune aide financière officiellement prévue en la matière, aucun suivi en matière d'endettement, aucun mécanisme de médiation et le droit à l'avocat n'est pas garanti. En second lieu, avant de rendre leur jugement, les magistrats n'ont aucune obligation de tenir compte du principe de proportionnalité, c'est-à-dire de mettre en balance les conséquences d'une expulsion sur les parties (propriétaires et locataires) comme sur la société dans son ensemble (intérêt général) (Fick *et al.*, 2016; Gallié, 2018). En troisième lieu, et contrairement à ce qui se fait dans l'immense majorité des pays occidentaux et dans d'autres provinces au Canada, les magistrats québécois ne peuvent ni accorder des délais, ni échelonner la dette (Kenna *et al.*, 2016). Enfin, et toujours contrairement au droit international, les pouvoirs publics n'ont aucune obligation de s'assurer d'une possibilité de relogement (CODESC, 2017).

En somme, le droit en vigueur en matière d'expulsion repose sur l'occultation des causes et des conséquences des expulsions sur le droit à la dignité, à la santé, au travail, à la vie privée, à une vie familiale, à l'éducation et au logement des individus concernés.

Production d'inégalités

Au-delà d'un droit contraire au droit international, cette production à la chaîne de jugements d'expulsion masque ce qu'elle participe à produire : la précarisation et l'exclusion des catégo-

ries sociales les plus pauvres de la société.

Faute de données au Québec, on ne peut que faire des hypothèses à partir d'études produites dans d'autres contextes, avec toutes les limites que ce type d'exercice implique. Il est cependant bien établi dans ces travaux, que ce sont les catégories sociales les plus pauvres de la société qui sont les premières visées par des demandes judiciaires d'expulsion (prestataires de l'aide sociale, chômeurs et chômeuses, travailleurs et travailleuses précaires, entre autres). C'est notamment ce qui ressort des rares études réalisées au Canada (McDonald, 2011; Lapointe, 2004), d'études concernant les *Housing courts* aux États-Unis (Desmond, 2012) ou encore de travaux réalisés par l'administration française (Secrétariat général, 2014) ou en Suède (von Otter *et al.*, 2017). En Europe, comme aux États-Unis, les personnes racisées, les migrants, les autochtones, les mères monoparentales, les personnes souffrant de maladies mentales et les personnes entre 25 et 45 ans, sont surreprésentés parmi les populations visées par de telles procédures judiciaires (Kenna *et al.*, 2016). À Milwaukee, par exemple, les femmes noires ne représentent que 9.6% de la population mais sont 30% des locataires ciblées par une demande d'expulsion (Greenberg *et al.*, 2016). En faisant un parallèle entre ces taux d'expulsion des femmes noires dans les quartiers pauvres aux États-Unis et le taux d'incarcération des hommes noirs dans ces mêmes quartiers, Desmond (2012) conclut que ces deux phénomènes fonctionnent conjointement.

Ces données ne sont pas transposables telles quelles au Québec, mais au regard des données disponibles sur les inégalités sociales au Québec, de leur caractère sexué et racisé, l'hypothèse d'une certaine forme d'homologie de situation semble raisonnable. Cette hypothèse est notamment appuyée par une étude qui constate que les 10 000 Inuits du Nunavik, qui sont logés dans environ 2 000 HLM (souvent surpeuplés et insalubres selon l'ONU), reçoivent entre 500 et 1000 demandes d'expulsion par an. En d'autres termes, un logement sur deux ou quatre – selon les années – est visé par une demande d'expulsion de la part d'un bailleur public (Gallié *et al.*, 2014).

La surreprésentation de certaines catégories sociales ne fait pas que reproduire les inégalités sociales existantes, mais participe également à produire des effets spécifiques sur ces mêmes catégories. De récents travaux en épidémiologie et en sociologie établissent ainsi que les expulsions participent à creuser les inégalités en matière de santé et accroissent



cmca mmxviii

les risques de maladie mentale, tout particulièrement chez les enfants et les mères monoparentales (Burgard, 2012, Taylor, 2007, Fox, 2007, Kreiss-Tomkins, 2012, Desmond et al., 2015c). De leur côté, von Otter et al. (2017), montrent que les taux de suicide en Suède sont plus élevés chez les personnes visées par une procédure d'expulsion que chez les autres, tandis que Currie et al. (2015), mettent en lumière les liens entre les expulsions et la surcharge des services de santé dans certains quartiers défavorisés aux États-Unis. Enfin, au-delà de la production d'inégalités sanitaires, l'expulsion augmenterait de 10 à 20% les chances de perdre son travail (selon Greenberg et al., 2015) et elles contraindraient 60% des personnes visées à déménager dans des quartiers encore plus défavorisés, où elles paient des loyers supérieurs à ce qu'elles payaient précédemment (Desmond et al., 2015c).

Accès privilégié à la justice

Pour tenter de faire face à ces conséquences sociales et sanitaires des expulsions, plusieurs États ont mis sur pied des mécanismes qui sont davantage conformes aux normes fixées par le droit international. À titre d'exemples, aux Pays-Bas, les logements sociaux constituent 34% du secteur locatif, diminuant les risques d'expulsion, pendant qu'en France, l'État impose l'obligation d'offrir une solution de relogement. Dans la quasi-totalité des États européens, les magistrats sont aussi obligés de tenir compte du caractère proportionnel de l'expulsion – une obligation qui existe égale-

ment en Ontario – et la ville de New York a reconnu récemment le droit à un avocat en cas d'expulsion.

Au Québec, la priorité gouvernementale en matière d'«accès à la justice» est ailleurs. Il s'agit principalement d'informer les justiciables sur leurs droits et surtout d'accélérer les délais judiciaires, tout en réduisant les coûts de fonctionnement du tribunal. Ces enjeux sont au centre des débats sur l'«accès à la justice» et des rapports annuels de gestion de la Régie du logement. Mais au-delà des déclarations de principe et comme pour tous les tribunaux confrontés à des contentieux de masse, l'«accès à la justice» signifie en pratique, pour les administrations judiciaires, faire «mieux» (c'est-à-dire davantage et plus vite) avec moins (Vigour, 2006; Vauchez, 2008; Lochack, 2013). Ainsi, au nom de l'«accès à la justice», le gouvernement du Québec exige de l'administration judiciaire qu'elle améliore ses gains de productivité, sans toutefois augmenter les ressources.

Pour répondre à ces exigences gouvernementales, l'administration du tribunal doit donc organiser la production judiciaire de manière optimale et réaliser des économies d'échelle. C'est ce qu'elle a fait en mettant sur pied une «chaîne de production» de jugements dédiée aux 40 000 demandes d'expulsions déposées chaque année, représentant entre 60% et 70% de tous les dossiers traités. Elle a également réorganisé la division du travail au sein du tribunal et modernisé l'accès à la justice dans ce domaine spécifique (Gallié et al., 2016a).

REGARDS

Contrairement au principe du droit à l'égalité et du droit à un procès équitable, selon lesquels les demandes doivent être entendues par ordre chronologique («premier arrivé, premier servi»), l'administration judiciaire classe les demandes déposées selon le statut du requérant (propriétaire/locataire) et selon le type de litige (expulsion, fixation de loyer, insalubrité etc.). Les demandes d'expulsion sont mises dans un «silo» à part, bénéficiant d'audiences dédiées et d'un traitement judiciaire prioritaire. Elles sont ainsi entendues dans des délais judiciaires records, soit 45 jours après le dépôt de la demande.

Pour accélérer encore la production des jugements d'expulsion, tout en réduisant les coûts, l'administration a réorganisé la division du travail, à Montréal à tout le moins. Les demandes d'expulsion non contestées, c'est-à-dire celles où les locataires sont absents à l'audience (environ 70% des cas), sont confiées à des greffiers spéciaux, payés un tiers de moins que des magistrats, qui peuvent prononcer entre 100 et 120 expulsions en trois heures et demie d'audience (Québec, Protecteur du citoyen, 2010). Par ailleurs, pour rendre plus fluide la chaîne d'approvisionnement des demandes d'expulsion, la Régie autorise désormais les propriétaires à déposer leur demande d'expulsion en ligne. Enfin, pour limiter les pertes de production et les délais, le recours à la

médiation est exclu en matière d'expulsion.

Cet accès privilégié à la justice est cependant réservé à une minorité de propriétaires de logements locatifs et aux demandes d'expulsion. Les victimes d'insalubrité, par exemple, n'ont pas le droit de déposer leurs demandes en ligne.⁴ De surcroît, compte tenu des ressources limitées de la Régie, le privilège des propriétaires a des répercussions sur les autres demandes. Un locataire qui se plaint de la présence de moisissures dans son logement doit attendre, en moyenne, plus de deux ans avant d'obtenir un jugement lui accordant gain de cause. Il est ainsi 16 à 18 fois plus rapide d'expulser une personne pour impayés de loyers que d'obtenir des travaux ou une indemnité en cas d'insalubrité (Collectif, 2015; Gallié et al., 2017a).

D'un point de vue administratif, cette organisation du travail présente un avantage certain. Comme les recours en matière d'insalubrité sont exceptionnels (moins de 700 par an) comparés aux demandes d'expulsion (environ 40000), la Régie du logement peut afficher des résultats «performants» en terme de délais judiciaires, lors de la reddition de comptes au Gouvernement et à l'Assemblée nationale (Régie, 2014; Accès, 2018). D'un point de vue plus politique, elle permet au tribunal et au Gouvernement de répondre, au moins en partie, aux



demandes des associations de propriétaires qui dénoncent constamment la longueur des processus d'expulsion, comme les coûts financiers qui en découlent (CORPIQ, 2014).

La légalité de ce privilège de juridiction au regard de ses conséquences sur le droit à la santé des justiciables, des obligations de l'État en matière de santé publique, du droit à l'égalité et de l'intérêt général reste toutefois à démontrer. On relèvera, en premier lieu, que la nécessité sociale et sanitaire d'accorder une priorité d'audience aux demandes judiciaires d'expulsion ne repose, à notre connaissance, sur aucune étude et aucun texte juridique (Gallié et al., 2017a). En revanche il est bien établi que l'insalubrité est, selon l'Organisation mondiale de la santé, l'une des premières causes de mortalité dans le monde (DSP, 2015; OMS, 2016). En second lieu, la priorité judiciaire accordée aux demandes d'expulsion accroît les inégalités sociales et sanitaires. Elle protège la santé financière des propriétaires – qui obtiennent plus facilement un jugement d'expulsion et qui peuvent thésauriser pendant plus de deux ans avant de réaliser les travaux requis en cas de plainte pour insalubrité – et elle participe de la détérioration de la santé physique, psychologique et financière des locataires. Ces derniers doivent subir pendant plus de deux ans les conséquences sanitaires de l'insalubrité, assumer les frais sur le plan de la santé et, s'ils le peuvent, les travaux requis ou un déménagement.

Ces délais rendent les recours au tribunal largement inutiles en matière de lutte contre l'insalubrité. Parmi les rares victimes qui entament des démarches judiciaires, certaines seront expulsées pour non paiement avant même que leur demande en insalubrité ne soit entendue, tandis qu'une poignée seulement attendra deux ans un jugement qui ordonnera éventuellement des travaux. Les locataires qui en ont les moyens quittent le logement dès qu'ils le peuvent. Or, dans ces cas, le tribunal ne pourra ordonner l'exécution des travaux puisque les locataires ne l'habitent plus. Que deviennent ces logements insalubres? Sont-ils reloués dans le même état ou des travaux sont-ils réalisés entretemps? Bref, l'accès à un jugement dans des délais raisonnables reste le privilège des propriétaires, ce qui participe certainement à expliquer le non-recours au tribunal des locataires victimes d'insalubrité, qui sont pourtant bien souvent les mêmes que ceux qui font l'objet d'une procédure d'expulsion (Gallié et al., 2017a et 2014).

Produire des privilèges

Force est de constater que les gains de productivité et l'impératif de «performance» imposés au

tribunal par les politiques d'«accès à la justice», sont à géométrie variable et qu'ils produisent une forte dissymétrie d'accès au tribunal entre une minorité privilégiée de propriétaires et des milliers de victimes d'expulsion et d'insalubrité, c'est-à-dire, les catégories sociales les plus pauvres de la société. Le tribunal du logement est donc non seulement le «domaine privilégié de citoyens eux-mêmes privilégiés», pour reprendre l'expression de Noreau (2010 : 39), mais également une «industrie judiciaire» qui, au nom de l'accès à la justice, participe à produire des privilèges pour une minorité de privilégiés (Gallié et al., 2016b). En d'autres termes, au tribunal du logement, les politiques d'accès à la justice et de défense du droit de propriété se confondent largement. Le droit au logement des personnes expulsées reste quant à lui un impensé des politiques publiques.

Notes

1. Selon la Direction de la santé publique, plus de 30% des ménages locataires montréalais déclaraient, en 2012, au moins un problème d'insalubrité (plomberie défectueuse, moisissures apparentes, infiltrations d'eau, coquerelles, punaises de lit ou rongeurs) (DSP, 2012 : 28).

Références

- Abel Richard L. (1979), «Socializing the Legal Profession: Can Redistributing Lawyers' Services Achieve Social Justice», *Law & Policy* (1), p.5-51.
- Accès (2018), Demande d'accès à l'information, 24 février 2018 (dossier de l'auteur).
- Blanco c Commission des loyers, (1980) 2 RCS p.827-831, 1980 CanLII 230 (CSC).
- Brickell, Katherine, Melissa Fernández Arrigoitia, Alexander Vasudevan (Eds.) (2017), *Geographies of forced eviction – Dispossession, Violence, Resistance*, London, Palgrave Macmillan.
- Burgard, S.A., K.S. Seefeldt, S. Kelner, (2012), «Housing instability and health: findings from the Michigan Recession and Recovery Study», *Social Science & Medicine*, (75) 12, p.2215-2224.
- Collectif Pro Bono UQAM (2015), *L'organisation d'une justice à deux vitesses. La catégorisation et la hiérarchisation des causes mises au rôle à la Régie du logement*, Montréal, Université du Québec à Montréal.
- CORPIQ (2014), *La CORPIQ dénonce le recul que constitue le projet de loi 28* (www.corpiq.com).
- Currie Janet et Erdal Tekin (2015), «Is there a link between foreclosure and health?», *American Economic Journal: Economic Policy*, American Economic Association, 7 (1) p.63-94.
- Desmond, Matthew (2015), «Unaffordable America: Poverty, Housing, And Eviction», *Fast Focus: Institute For Research On Poverty*, 22, p.1-6.
- Desmond, Matthew and Monica Bell (2015a), «Housing, Poverty, and the Law», *The Annual Review of Law and Social Science*, 11, p 15-35.
- Desmond, Matthew and Tracey L. Shollenberger (2015b), «Forced Displacement From Rental Housing: Prevalence and Neighborhood Conse-

- quences», *Demography*, 52, p.1751-1772.
- Desmond, Matthew and Rachel Tolbert Kimbro (2015c), «Eviction's Fallout: Housing, Hardship, and Health», *Social forces*, 94(1), p.295.
- Desmond, Matthew (2012), «Eviction and the Reproduction of Urban Poverty», *American Journal of Sociology* 118(1), p.88-133.
- Engels, Friedrich (1972), *La Question du logement* (1872), Paris, Éditions sociales.
- Fick, Sarah and Michel Vols (2016), «Best Protection Against Eviction? A Comparative Analysis of Protection Against Evictions in the European Convention on Human Rights and the South African Constitution», *European Journal of Comparative Law and Governance*, 3, p.40-69.
- Fox, Loma (2007), *Conceptualising Home: Theories, Law and Policies*, Oxford, Hart Publishing.
- Gagnon, Pierre (2016), «Chronique – La défense d'inexécution en droit du logement», *Repères* (La Référence)
- Gallié, Martin (2018), «L'appel à la Cour du Québec d'un jugement d'expulsion de logement», *Revue Juridique Thémis*, 51(1), p.109-160.
- Gallié, Martin et Louis-Simon Besner (2017a), «Les délais judiciaires et inégalités sociales», *Cahiers de droit*, 58(4), p.613-663.
- Gallié, Martin, Alexandra Bahary, Daniel Bélanger, Louis-Simon Besner et Geneviève Vaillancourt (2017b), *Délais judiciaires, santé des justiciables et accès à la justice*, UQAM, Montréal, 61 p.
- Gallié, Martin, Julie Brunet et Richard-Alexandre Laniel (2016a), «Les expulsions pour arriérés de loyers : un contentieux de masse», *McGill Law Journal*, 61(3), p.611-666
- Gallié, Martin, Jessica Leblanc, Marie-Laurence Hébert-Dolbec et Claire Abraham (2016b), «Les délais judiciaires comme modalité d'organisation d'une justice de classe : la hiérarchisation des causes à la Régie du logement», *Nouveaux Cahiers du socialisme*, 16, p.91-100.
- Gallié, Martin et Marie-Claude P. Bélair (2014), «La judiciarisation et le non-recours ou l'usurpation du droit du logement – le cas du contentieux locatif des HLM au Nunavik», *Cahiers de droit*, 55(3), p.685.
- Greenberg, Deena, Carl Gershenson et Matthew Desmond (2016), «Discrimination in Evictions: Empirical Evidence and Legal Challenges», *Harvard Civil Rights-Civil Liberties Law Review*, 51, p.115-158.
- Holl Marieke, Linda van den Dries et Judith R. L. M. Wolf (2016), «Interventions to prevent tenant evictions: a systematic review», *Health & Social Care in the Community*, 24(5), p.532-546.
- INRS-Urbanisation (2002), *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*, Montréal, INRS-Urbanisation.
- Kenna, Patrick, L. Benjaminsen, V.Busch-Geertsema, S.Nasare-Aznar, (2016), *Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions*, Galway, National University of Ireland, VT/2013/056
- Kreiss-Tomkins, J. (2012) «An Evaluation of Liberty Community Services' Eviction Prevention Program.» *For Intersectionality and Women's Health*, Spring 2012
- Lapointe, Linda (in association with Sylvia Novac and Marion Steele) (2004), *Analysis of Evictions under the Tenant Protection Act in the City of Toronto – Overall rental housing market*, City of Toronto Shelter, Housing and Support Division, Community and Neighbourhood Services Department.
- Lochak, Danièle (2016), «Qualité de la justice administrative et contentieux des étrangers», *Revue française d'administration publique*, 2016(3), 159, p.701-714.
- McDonald Lynn (2011), «Examining evictions through a life-course lens», *Canadian Public Policy*, 37, p.116-133.
- Pasciuti, Dan, and Michelle Cotton) (2015), *How Renters are Processed in the Baltimore City Rent Court*, Baltimore, Public Justice Center.
- Prüss-Üstün, Annette, and C. Corvalan (2016) «Preventing disease through healthy environments: towards an estimate of the environmental burden of disease», Geneva, World Health Organization.
- ONU (2014), *Forced Eviction: Global crise, global solution*, UN-habitat, Nairobi, 2011.
- Québec, (2015), *Pour des logements salubres et abordables*, Direction de la santé publique, Québec, Publications du Québec.
- Québec (2010), *Le projet de loi n° 131 - Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal*, Gouvernement du Québec, Protecteur du citoyen.
- Québec (2014), Référence à la présentation : Projet de loi 28, 1ère sess., 40e lég, Québec, a.692.Assemblée nationale du Québec, Commission des institutions, vol.43, n°119 (31 janvier 2014), p.2-5.
- Régie du logement (2014), Rapport annuel de gestion 2013-2014, Publications du Québec, p.16.
- Régie du logement (2016), Rapport annuel de gestion. 2015-2016, Publication du Québec, p. 57.
- Régie du logement (2017a), «Demandes en ligne». <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/services-en-ligne/votre-demande-en-ligne/soumettre-une-demande-en-ligne>
- Régie du logement (2017b), «Service de conciliation». <http://www4.gouv.qc.ca/FR/Portail/Citoyens/Evenements/vivre-en-logement/Pages/service-conciliation-regie-logement.aspx>
- Secrétariat général de la modernisation (2014), *Évaluation de la prévention des expulsions locatives*, Paris.
- Taylor, Mark P., David J. Pevalin and Jennifer Todd (2007), «The psychological costs of unsustainable housing commitments», *Psychological Medicine*, 37(7), p.1027-1036.
- TD Canada Trust c. Cheff, (2014) QCRDL 11322
- Vaucher, Antoine (2008), «Le chiffre dans le «Gouvernement» de la justice», *Revue française d'administration publique*, 124(1), p.111.
- von Otter, Cecilia, Olof Bäckman, Sten-Åke Stenberg and Carin Quarfordt Eisenstein (2017), «Dynamics of Evictions: Results from a Swedish Database», *European Journal of Homelessness* 11(1), p.1-23.
- Vigour, Cécile (2006), «Justice : l'introduction d'une rationalité managériale comme euphémisation des enjeux politiques», *Droit et Société*, 63-64(2), p.425
- Wang c. Proulx, (2014) QCRDL 33713
- Wasmer Étienne (2007), «Analyse économique du marché du logement locatif», *Revue économique*, 58(6), p.1247.