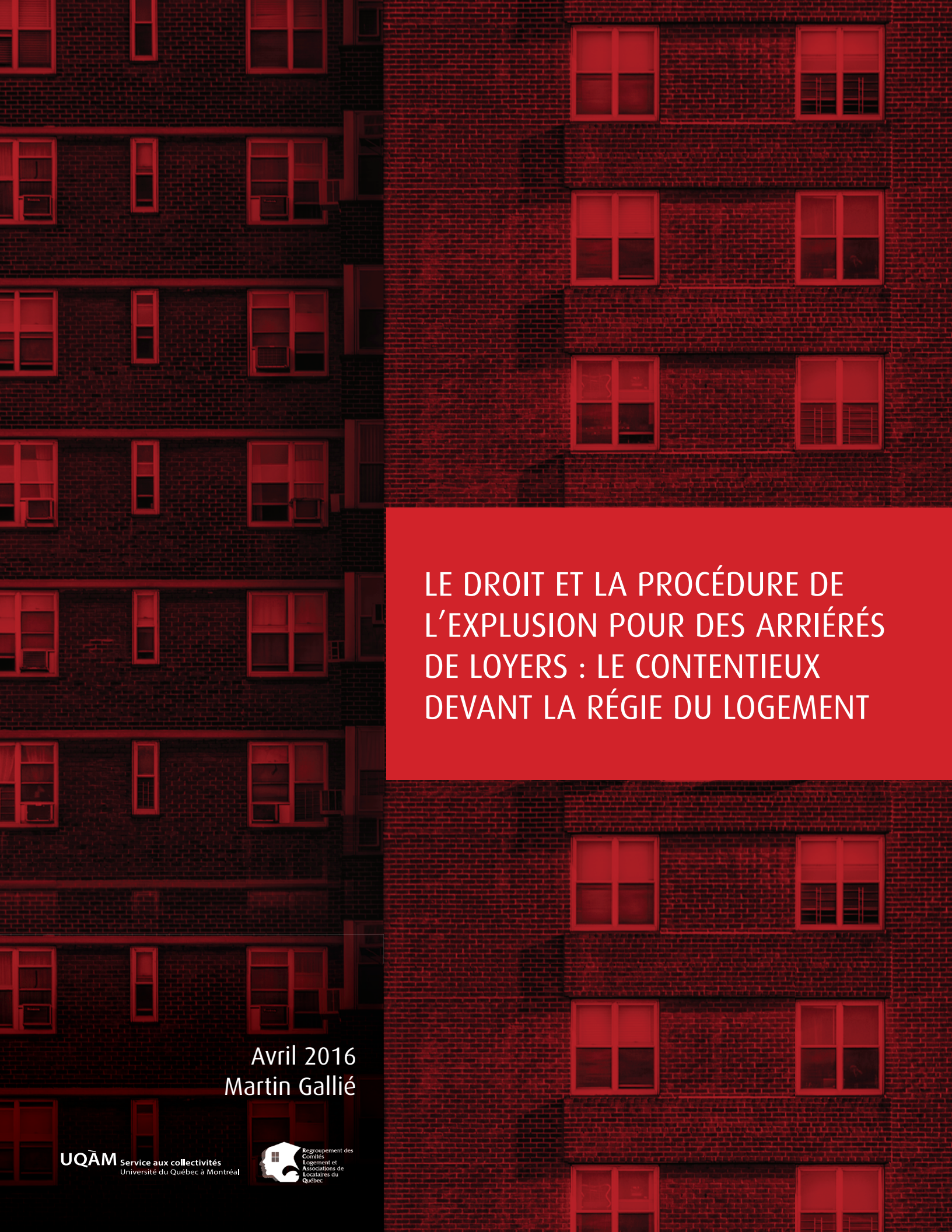




LE DROIT ET LA PROCÉDURE DE L'EXCLUSION POUR DES ARRIÉRÉS DE LOYERS : LE CONTENTIEUX DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT

Avril 2016
Martin Gallié

LE DROIT ET LA PROCÉDURE DE L'EXPULSION POUR DES ARRIÉRÉS DE LOYERS : LE CONTENTIEUX DEVANT LA RÉGIE DU LOGEMENT

Avril 2016

Martin Gallié

Département sciences juridiques, UQAM

ÉQUIPE DE RECHERCHE

Julie Brunet, étudiante au baccalauréat en droit, UQAM

Martin Gallié, professeur de droit, département des sciences juridiques, UQAM

Catherine Hamel, étudiante à la maîtrise en histoire, à Concordia

Richard-Alexandre Laniel, étudiant à la maîtrise en droit, UQAM

COMITÉ D'ENCADREMENT

Tout au long de la recherche nous avons pu bénéficier du soutien, des conseils et de l'expertise inestimable du comité d'encadrement : Martin Blanchard du *Comité logement Petite-Patrie*, Guillaume Dostaler d'*Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve*, Isabelle Monast-Landriault et Catherine Tragnée du *Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)*, Caroline Moreau de l'*Association des locataires des Bois-Francs* et enfin de Josée-Anne Riverin du *Service aux Collectivités de l'UQAM*.

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier chaleureusement l'ensemble des travailleurs et des travailleuses des groupes communautaires membres du RCLALQ qui ont contribué à cette recherche et qui ont accepté de faire des observations à la Régie. Cette recherche a aussi pu compter sur les inestimables commentaires, suggestions et critiques de Claire Abraham, Gaétan Roberge, Me Andrée Bourbeau, Jonathan Carmichael, Me Mathilde Valentini et André Trépanier. Nous souhaitons profiter de cet espace pour les remercier à leur tour. Enfin, cette recherche a bénéficié des précieuses contributions et des échanges lors du *2nd Annual Housing Law Symposium : Human Rights, Housing and Dispute Resolution*, qui s'est déroulé à Coimbra, au Portugal, les 25 et 26 février 2016. Nous tenons tout particulièrement à remercier les Professeur.es Maria Olinda Garcia et Michel Vols pour leurs commentaires et encouragements.

POUR CITER CE DOCUMENT

Martin Gallié, *Le droit et la procédure d'expulsion pour des arriérés de loyers : le contentieux devant la Régie du logement*, Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec et Service aux collectivités de l'Université du Québec à Montréal, avril 2016, disponible :

<http://socialtravail.uqam.ca/>

<https://sac.uqam.ca/>

<http://rclalq.qc.ca/>

Un article scientifique basé sur les résultats de cette recherche paraîtra dans : Martin Gallié, Julie Brunet, Richard-Alexandre Laniel « Les expulsions pour arriérés de loyer au Québec : un contentieux de masse » (2016) 61:3 RD McGill

ISBN : 978-2-923773-32-2

Avril 2016

Design graphique et mise en page : Jef Desourdy

Table des matières

INTRODUCTION	7
Un contentieux de masse sous documenté	7
Enjeux méthodologiques	8
Plan du rapport	10
PARTIE I LE CONTENTIEUX POUR NON-PAIEMENT DEPUIS PLUS DE TROIS SEMAINES	11
I Méthodologie et droit applicable	11
Présentation de l'enquête	11
Le nombre annuel de demandes	11
Le droit applicable	11
II La présence et la représentation des parties	13
L'absentéisme des parties aux audiences	13
La représentation des locataires et des propriétaires	14
III Le déroulement des audiences et la preuve requise	14
Non-paiement non contesté : 30 expulsions par heure	14
Non-paiement contesté : une contestation souvent inopérante	15
IV Le contenu des jugements	15
Le nombre d'expulsions ordonnées	15
Le montant des loyers et des sommes dues	16
L'absence de motivation sur les causes et les conséquences du non-paiement	16
L'ordonnance d'exécution provisoire	16
PARTIE II LE CONTENTIEUX DE L'EXPULSION POUR RETARDS FRÉQUENTS	17
I La méthodologie et le droit applicable	17
Présentation de l'enquête	17
Le nombre annuel de demandes	17
Le droit applicable	17
II La présence des parties et la question de la représentation des parties	19
L'absentéisme des parties aux audiences	19
La représentation des parties aux audiences	19
III Le déroulement des audiences et la question de la preuve du « préjudice sérieux »	19
L'audience	19
La preuve de la « fréquence » et du « préjudice sérieux »	19
IV Le contenu des jugements	20
Le montant des loyers, les sommes dues et le nombre de retards	20
La motivation et constat du « préjudice sérieux »	20
L'ordonnance de la « dernière chance » (art.1973 C.c.Q.)	21
Expulsions ordonnées (pour retards de plus de trois semaines et retards fréquents)	23
Ordonnances d'exécution provisoire accordées	23

Partie III Analyse du contentieux	25
I Un contentieux exceptionnellement important	25
Le nombre de demandes d'expulsion pour non-paiement et retards fréquents	25
Le nombre de demandes d'expulsions pour d'autres motifs	26
Le nombre de personnes directement concernées par les demandes expulsions	26
Le nombre d'expulsions ordonnées par la Régie du logement	26
Le nombre d'expulsions effectivement réalisées	27
Le nombre de recours en exécution forcée	27
Quelques éléments de comparaison (Ontario, États-Unis, Europe)	27
II Un contentieux sans locataires et sans avocats	28
L'absence des parties et ses conséquences	28
L'absence des locataires aux audiences de la Régie	28
Quelques données de comparaison et d'explication	29
Sur le taux d'absentéisme	29
Sur la corrélation entre la présence des locataires et l'issue du différend	30
Quelques explications des comités logement sur l'absence des locataires	31
L'absence des propriétaires et la délégation des conflits locatifs	32
L'absence de représentation des locataires et l'aide juridique	33
La représentation des locataires en matière d'arriérés de loyer	33
Le droit à l'aide juridique et les « chances de succès »	33
Quelques éléments de comparaison et d'analyse	34
La représentation des propriétaires	35
III Un contentieux expéditif	35
L'organisation administrative d'une justice expéditive	35
Une priorité d'audience	35
L'exclusion de la conciliation	35
Des audiences « à la chaîne »	36
Une expulsion expéditive	37
Le paiement « avant jugement » (art. 1883 du C.c.Q.)	37
L'exécution provisoire	38
Proportionnalité, délais et échelonnement de la dette :	
éléments de comparaison à partir du droit européen des droits humains	39
IV Les enjeux financiers du contentieux	40
Conclusion	42
Bibliographie	44

INTRODUCTION

« [T]he Committee recommends that the State party: (...) Regulate rental arrangements with a view to ensuring that tenants enjoy the right to affordable and decent housing and are not vulnerable to forced evictions and homelessness; Ensure that its legislation on forced evictions is compatible with international norms, particularly with respect to its obligation to ensure that no persons find themselves homeless or victims of other human rights violations due to evictions, and that compensation or alternative accommodation is provided to victims ». Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU, *Concluding observations on the sixth periodic report of Canada* (Advance Unedited Version), E/C.12/CAN/CO/6, 4 March 2016

Un contentieux de masse sous documenté

Si l'on exclut les infractions pénales et criminelles (environ 275 000), les différends entre locataires et propriétaires sont certainement l'un des tout premiers enjeux de contentieux judiciairisés au Québec. Concrètement, la *Régie du logement* (ci-après « la Régie ») qui traite exclusivement des différends entre locataires et propriétaires, est saisie d'environ 70 000 demandes chaque année ; à titre de comparaison, la *Commission des normes du travail* reçoit environ 30 000 plaintes, la *Cour supérieure* est saisie de 30 000 dossiers de nature familiale et la *Cour des petites créances* de 10 000 demandes¹.

La particularité du contentieux locatif, outre le volume considérable d'affaires traitées, est qu'il reste centré sur un petit nombre d'enjeux juridiques. La Régie est un tribunal qui traite à 89,1% de demandes déposées par les propriétaires (Collectif Probono UQAM, 2015, p.18) dont l'immense majorité exige l'expulsion des locataires. Depuis son entrée en fonction en 1980, la Régie reçoit en moyenne, chaque année, entre 30 000 et 50 000 demandes d'expulsion pour *non-paiement de loyer* ou pour des *retards fréquents*. Ce contentieux représente à lui seul, en moyenne, près de 60 % de l'ensemble des demandes déposées à la Régie.

À ce volume de demandes d'expulsion liées au paiement du loyer, doivent également être rajoutées toutes celles déposées pour d'autres motifs comme les troubles de voisinage, l'absence de jouissance paisible, le harcèlement (environ 4 000 demandes annuelles) ou encore les demandes d'expulsions à l'échéance

du bail (300/400 demandes). Sur ce point, le contentieux locatif québécois s'inscrit dans la lignée de ce que l'on retrouve dans d'autres pays : concrètement, les études disponibles relèvent que « les expulsions liées à des comportements parfois qualifiés « d'antisociaux » (Vols et al., 2015), comme les troubles de voisinage, représentent environ 4 à 5% du total (aux Pays-Bas et en Suède par exemple), avec un probable maximum au Royaume-Uni de 5 à 10% » (Secrétariat modernisation, 2015, p.195). À ces demandes d'expulsions pour *faute* du locataire ajoutons finalement les demandes d'expulsion *sans faute*. C'est notamment le cas quand le propriétaire souhaite exercer son droit de reprise (entre 400 et 2200 demandes par an) ou d'éviction (les données sont inconnues).

Ainsi, au Québec et chaque année depuis le milieu des années 2000, au minimum 40 000 locataires font l'objet d'une demande judiciaire d'expulsion de leur logement. Comme près de la moitié des ménages locataires (49.6%) comptent plus d'une personne dans le logement (SHQ, 2015), le nombre de personnes concernées est probablement beaucoup plus important ; ce sont des familles entières, des personnes âgées et des enfants qui sont confrontés, chaque année, à une demande ordonnant leur expulsion de leur logement. Et ces données ne tiennent pas compte de toutes les expulsions « négociées » ou « imposées » par les propriétaires dont il a été montré, aux Etats-Unis par exemple, qu'elles peuvent être beaucoup plus nombreuses que celles autorisées par un tribunal (Desmond, 2012). Quoiqu'il en soit, dans un pays de huit millions d'habitants, dont 40 % de locataires, (1.3 millions de ménages locataires ; contre 1.9 millions de propriétaires ; SHQ, 2015), le nombre de personnes concernées par une demande d'expulsion est considérable. Selon ces données, trois locataires sur cent (3.1/100) recevraient chaque une demande judiciaire d'expulsion.

Toutefois, malgré l'ampleur du phénomène et le caractère radical de cette sanction civile qui reste l'une des « rares mesures d'exécution sur les personnes » (Secrétariat modernisation, 2014, p.147), les données précises sur le nombre de personnes finalement expulsées et les catégories sociales touchées sont exceptionnelles pour ne pas dire inexistantes ; un manque d'information que l'on constate en Europe (Stenberg, van Doorn, Gerull, 2012), comme en Amérique du Nord (Desmond, 2012). Au Québec, nous ne disposons, par exemple, d'aucune donnée sur le nombre total d'expulsions ordonnées, le nombre de personnes concernées, ou encore le nombre d'expulsions finalement exécutées ; seul le nombre de « demandes » d'expulsions est disponible.

Toujours au Québec, et à notre connaissance, les seules données ou études disponibles sur la question des expulsions en général sont les rapports annuels de gestion de la Régie du logement et une étude réalisée en 2002 (Desrosiers, 2003). On peut également mentionner un article de 2014 qui révèle que les 2 400 ménages locataires de l'*Office Municipal d'Habitation Kativik* (OMHK), soit la quasi-totalité des 11 000 Inuits du Nunavik - qui vivent dans une région polaire dans des logements

¹ Et on relèvera que devant ces deux derniers tribunaux également, la question du logement est certainement centrale ; il suffit de penser aux ordonnances de sauvegarde pour l'usage exclusif de la résidence familiale en matière de divorce, ou encore à la question des travaux et réparations devant la *Cour des petites créances*.

surpeuplés et insalubres - font l'objet de 500 à 900 demandes d'expulsions par an, et cela depuis plus dix ans. Jusqu'en 2010 cependant, l'Office ne procédait pas aux expulsions. À partir de cette date, l'OMHK a commencé à « identifier » certains « mauvais payeurs » et procède à des expulsions sélectives : « Ainsi, 5 familles ont été expulsées en 2010 ; 16 en 2011 et 14 en 2012 » sans que l'on sache ce que sont devenues ces familles (Gallié et Plessis-Bélair, 2014).

Enfin, dans le champ juridique, le contentieux de l'expulsion ne semble pas être un enjeu pour la doctrine. De manière générale, le contentieux locatif est certainement l'un des moins analysés et les moins traités (Thomasset, 1986 ; Massicotte, 1996 ; Jobin, 1997 ; Saillant, 2006 ; Lamy, 2004, 2010 ; Bendaoud, 2010 ; Gagnon et Jodoin, 2012 ; Deslauriers, 2013 ; Memmi, 2014 ; Guèvremont, 2015) et l'expulsion des logements pour non-paiement est à peine traitée.

Ce désintérêt des pouvoirs publics et de la doctrine est fortement préoccupant alors même que les rares études disponibles – essentiellement aux États-Unis et en Europe – attestent des répercussions dramatiques des expulsions, tant d'un point de vue social que sur la santé des locataires. Simplement à titre d'exemple ici, des études ont montré les liens étroits entre l'expulsion et le développement de problème de santé (Burgard et al. 2012, Currie et Tekin 2015), notamment sur la santé mentale des femmes (Desmond et Kimbro 2015). Une autre réalisée aux États-Unis a montré que les personnes expulsées se retrouvent dans des quartiers encore plus défavorisés où elles paient, dans 60% des cas, un loyer équivalent ou supérieur encore à celui qu'elles payaient précédemment (Desmond et Shollenberger, 2015, p.1766). Et, dans tous les cas, ces personnes doivent faire face à des difficultés matérielles accrues et risquent davantage de perdre leur travail (Desmond et Gershenson, 2016). Malgré le peu d'études disponibles sur les conséquences des expulsions, toutes montrent qu'elles ne font qu'aggraver la situation sociale et sanitaire des locataires.

Dans tous les cas, ce désintérêt contraste fortement avec les préoccupations exprimées tant par les Nations Unies - notamment sur la situation au Canada (Kothari, 2009 ; CESC, 2016) - que par les associations de défense des droits des locataires ou des propriétaires. Les expulsions et, plus globalement, le problème de l'insécurité légale d'occupation sont en effet un enjeu au cœur des travaux des rapporteurs spéciaux onusiens sur le droit au logement qui constatent un accroissement des inégalités, surtout dans les grandes métropoles, et leurs conséquences dramatiques en terme de droit au logement (Rolnick, 2013). Dans ce contexte, ils rappellent systématiquement aux États « le principe du respect de la capacité de paiement » (Observation générale n°4), l'obligation d'élaborer un cadre juridique « efficace » et « peu coûteux » ainsi que la nécessité d'adopter des dispositifs d'assistance « afin de corriger le rapport de force déséquilibré qui est omniprésent dans les conflits fonciers et [qui] entrave l'accès à la justice » (Rolnick, 2014, para.10.7).

Dans la continuité de ces constats et de ces rappels onusiens, les associations de locataires québécoises dénoncent la pauvreté et l'augmentation continue des loyers qui placent les locataires dans des situations intenable, contraints de choisir entre le paiement du loyer, la santé ou l'éducation par exemple. Elles pointent ainsi les effets sexués (CERA, 2002, 2010 ; FRAPRU, 2010, 2015 ; Bernard, 2007) et racisés (FRAPRU, 2012) de la crise du logement, l'absence de logements sociaux, la priorité accordée aux demandes d'expulsion sur les causes d'insalubrité ou de moisissures notamment (Collectif Probono UQAM, 2015) et une législation très peu protectrice à l'égard des locataires (RCLALQ, 2015). *A contrario*, les organismes de défense des droits des propriétaires relèvent qu'« un processus complet d'éviction fait déjà perdre trois à quatre mois de loyer » (CORPIQ, 2015) et que le problème n'est pas tant la pauvreté que les barrières légales et administratives ; ces dispositions les empêcheraient d'investir dans le logement locatif (APQ, 2014). L'Association des propriétaires du Québec dénonce par exemple la « surprotection du locataire » et « déclare la guerre aux mauvais payeurs » en lançant des avis de recherche. Elle demande l'abolition du contrôle des loyers et l'accélération des procédures d'expulsion (APQ, 2015).

C'est dans ce contexte qu'entre janvier et août 2015, en collaboration avec le *Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec* (RCLALQ), nous avons entamé une recherche sur ce « contentieux de masse » ; sur les dispositions légales applicables, le déroulement des audiences et les voies de recours.

Ce rapport restitue les premières données et analyses d'une recherche réalisée entre janvier 2015 et janvier 2016 sur les expulsions au Québec. Cette recherche est le produit d'une démarche collective, menée en partenariat entre des chercheur.es et des étudiant.es de l'UQAM, un groupe national de défense des droits des locataires, le *Regroupement des comités logement et association de locataires du Québec* (RCLALQ) et le Service aux collectivités de l'UQAM (SAC). Il s'agit du premier rapport ; un second suivra sur les expulsions « sans faute » (les reprises et les évictions).

Ce premier rapport traite ainsi exclusivement des expulsions pour les deux motifs permettant la résiliation pour des arriérés de loyer : le *non-paiement depuis plus de trois semaines* et les *retards fréquents*.

Enjeux méthodologiques

Compte tenu du peu de doctrine disponible sur les expulsions pour arriérés de loyer au Québec, cette recherche s'appuie tout à la fois, sur une analyse de la jurisprudence, sur des observations d'audience, sur des échanges et des témoignages d'intervenant.es de groupes de défense des droits des locataires, et enfin sur une analyse de la doctrine disponible à l'étranger, en Europe de l'Ouest, aux États-Unis et en Australie principalement.

Concernant l'analyse de jurisprudence, nous avons étudié les deux dispositions qui autorisent l'expulsion en matière d'arriérés de loyer : le non-paiement depuis plus de *trois semaines* d'une part (1) et les *retards fréquents* d'autre part (2). En pratique et dans l'immense majorité des cas ces deux motifs sont indissociables ; les propriétaires demandent le plus souvent, selon nos données, la résiliation pour les deux motifs. Ils font cependant l'objet de dispositions légales spécifiques et la preuve à fournir n'est pas la même. Elle est plus exigeante dans le second cas. En effet, quand les retards fréquents sont demandés, le propriétaire doit notamment faire la preuve de la fréquence des retards et surtout du préjudice sérieux qu'il subit. Par ailleurs, les statistiques du rapport annuel de la Régie distinguent ces deux contentieux ; en 2014-2015, il y a eu 35 536 pour non-paiement depuis plus de trois semaines contre 5 369 pour des retards fréquents. C'est pour ces raisons que nous les avons dissociés dans le cadre de notre analyse.

Pour identifier les jugements pertinents, nous avons procédé par mots clefs sur la base de données SOQUIJ.

Pour le premier contentieux – *non-paiement depuis plus de trois semaines* – nous avons analysé 120 jugements sélectionnés de manière aléatoire sur une période d'un an. Pour éviter de tomber sur des jugements rendus par les mêmes régisseurs ou greffiers spéciaux, nous avons sélectionné 20 cas au hasard par mois, un mois sur deux, entre avril 2014 à mars 2015. Nous avons utilisé les mots clefs suivants : expulsion, 1971, retard, « trois semaines » NON fréquemment. Les décisions rectifiées n'ont pas été considérées.

Pour les *retards fréquents*, nous avons constitué deux échantillons distincts de 120 jugements chacun. Le choix de faire deux échantillons s'explique pour deux raisons spécifiques. En premier lieu, nous n'avons pas pu trouver de décision où seul ce motif était invoqué par les propriétaires. Dans l'immense majorité des cas analysés les propriétaires demandent ou obtiennent la résiliation pour ce motif et/ou pour les deux motifs et non pas spécifiquement pour des retards fréquents. Il nous semblait donc important d'élargir notre échantillon. En second lieu, nous avons souhaité examiner de manière plus spécifique l'ordonnance de la « dernière chance » (article 1973) qui permet aux locataires – uniquement en cas de retards fréquents – d'obtenir un délai à l'expulsion.

Ainsi, dans le premier échantillon², nous avons retenu les affaires où les retards fréquents étaient invoqués par les propriétaires mais où les régisseurs ne statuaient pas nécessairement sur ce moyen ou l'écartaient, en ne statuant que sur le retard de trois semaines³. Dans le deuxième échantillon, pour affiner nos

résultats sur la jurisprudence relative à l'usage de l'article 1973, nous avons analysé 120 jugements supplémentaires en isolant les cas où les magistrats se prononçaient explicitement sur l'article 1973 et la question des délais⁴.

Pour chaque affaire, nous avons compilé les données sur la présence des parties, leur représentation (par avocat ou non), le montant du loyer, les loyers dus, l'expulsion et l'exécution provisoire ordonnées ou non. Nous avons également compilé les « notes » des régisseurs lorsque les jugements étaient davantage motivés ; quand le non-paiement était contesté par les locataires, par exemple, nous notions les motifs de la contestation s'ils étaient mentionnés.

Nous avons également analysé 123 jugements rendus entre le 1^{er} avril 2014 et décembre 2015 quand les locataires plaidaient l'*exception d'inexécution*⁵ pour justifier le non-paiement. Ici, il s'agissait principalement d'examiner les conditions que devaient remplir les locataires pour se prévaloir de cette disposition.

Outre l'analyse de la jurisprudence, nous avons observé 133 audiences codées (17 rôles différents), à Montréal (Stade Olympique/René Lévesque), à Québec, à Victoriaville et Sorel-Tracy entre les mois de mars et juin 2015 ; 116 audiences portaient sur du non-paiement (84) – dont 48 non contestées et 36 contestées – et 32 audiences où les retards fréquents ont été l'objet d'un différend. La majorité de ces observations ont été réalisées à Montréal au Village olympique et au bureau sur René Lévesque (7 rôles ; 83 causes codées). Des observations ont également été réalisées par les travailleurs et les travailleuses de neuf groupes membres du RCLALQ (10 rôles ; 50 causes codées) à partir de la même grille d'observation ; à Sorel par l'ALPS (1 rôle), Victoriaville par l'ALBF (2 rôles), à Montréal par le Comité logement de Montréal-Nord (1 rôle), par le Comité logement de Beauharnois (2 rôles), par Infologis (1 rôle), le Comité logement Parc-Extension (1 demi-rôle), le Bail de Québec (1 rôle), l'Association coopérative d'économie familiale (1 demi-rôle), l'Association des locataires de Villeray, au Village olympique (1 rôle).

Enfin, tout au long la réalisation de cette recherche nous avons pu échanger informellement avec différents intervenant.es de groupes communautaires, leur poser des questions sur certains enjeux ou encore obtenir des témoignages écrits sur certaines questions que nous nous posions.

non-paiement depuis plus de trois semaines. En effet, les propriétaires déposent la plupart du temps une demande de résiliation pour les deux motifs. La Régie du logement dissocie cependant ces deux contentieux dans ses rapports annuels.

⁴ Nous avons utilisé les mots clefs suivants : « 1973 » et « fréquemment » et « retard » et « expulsion ». Pour éviter de tomber sur des jugements rendus par les mêmes régisseurs ou greffiers spéciaux, nous avons sélectionné 10 cas au hasard par mois, entre avril 2014 à mars 2015. Les décisions rectifiées n'ont pas été considérées.

⁵ Pour identifier les jugements pertinents, nous avons procédé par mots clefs sur la base de données SOQUIJ. Nous avons utilisé les mots clefs suivants : « exception d'inexécution » et « expulsion ».

² Nous avons utilisé les mots clefs suivants : « expulsion », « 1971 », « fréquemment ». Là encore, pour éviter de tomber sur des jugements rendus par les mêmes régisseurs ou greffiers spéciaux, nous avons sélectionné 20 cas au hasard par mois, un mois sur deux entre avril 2014 à mars 2015. Les décisions rectifiées n'ont pas été considérées.

³ Il ne nous a pas été possible de dissocier explicitement ce contentieux de celui pour

Plan du rapport

Ce rapport est divisé en trois parties. Dans les deux premières parties, nous présentons les résultats de notre analyse de la jurisprudence et des observations d'audiences, pour les deux contentieux analysés : le non-paiement (Partie I) et les retards fréquents (Partie II). Pour chacun de ces contentieux nous avons examinés : le droit applicable et la jurisprudence, la présence et la représentation des parties, le déroulement des audiences et le contenu des jugements. Dans une seconde partie, nous analysons les principaux résultats obtenus (Partie III). Parmi ces résultats on s'attardera notamment sur le volume du contentieux, sur l'absentéisme des parties ou le taux de représentation par avocat extrêmement faible et sur le caractère expéditif de la procédure, peu importe les sommes dues.

PARTIE I

LE CONTENTIEUX POUR NON-PAIEMENT DEPUIS PLUS DE TROIS SEMAINES

Nous exposerons tout d'abord la méthodologie et le droit applicable (I), avant de restituer nos résultats concernant deux enjeux : la présence des parties et la représentation (II). C'est ensuite le déroulement des audiences qui retiendra notre attention (III). Dans un dernier temps, nous restituerons les résultats concernant le contenu des jugements analysés (IV).

I Méthodologie et droit applicable

Présentation de l'enquête

Pour étudier ce contentieux, nous avons tout d'abord examiné les ouvrages et manuels de droit locatif, puis la jurisprudence incontournable sur le sujet. Nous avons également examiné la littérature disponible sur le sujet dans d'autres pays ; aux États-Unis principalement mais également en Europe. Par la suite, nous avons réalisé notre propre étude de la jurisprudence, comme mentionné en introduction.

Nous avons également pu observer 84 audiences pour non-paiement : 48 audiences de « non-paiement non contesté », lors de 10 rôles différents, tenus par 6 greffiers ou régisseurs distincts et 36 audiences « contestées », lors de 10 rôles différents, tenus par 7 régisseurs distincts.

Nous avons utilisé une grille d'observation commune. Cette grille contenait, notamment, des sections sur l'identification des parties, la durée de l'audience, les questions posées par les régisseurs ou les greffiers spéciaux, le montant des sommes réclamées, la représentation.

Le nombre annuel de demandes

Le non-paiement depuis plus de trois semaines est sans conteste le contentieux le plus important traité par la Régie du logement et il s'agit de l'un des principaux sujets de litige au Québec. Chaque année, la régie du logement est saisie de plus de 35 000 demandes de résiliation et d'expulsion pour ce seul motif.

Demandes introduites et relancées – non-paiement de loyer

	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Recouvrement – résiliation	38 659	38 005	37 969	35 536

Source : *Rapport annuel de gestion* 2013-2014 et 2014-2015, p.69.

Le droit applicable

Les dispositions du Code civil du Québec sont claires et sans équivoque. Dès que le locataire est en retard de plus de trois semaines, le propriétaire peut demander la résiliation du bail.

§ 8. — De la résiliation du bail

1971. Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.

Si l'échéance est le premier du mois, l'action en résiliation pourra être entreprise le 22 du même mois. Ce délai de trois semaines, appelé « délai de grâce » constitue selon Pierre-Gabriel Jobin, une preuve de « clémence » de la part du législateur à l'égard du locataire résidentiel « négligeant » ou qui rencontre des difficultés financières (Jobin, 1997, para.67).

À l'expiration de ce délai, dont on peut considérer qu'il est court pour une personne qui vient de perdre son emploi par exemple⁶, la sanction est radicale. Une fois les trois semaines écoulées, le magistrat vérifie si le paiement du loyer a été ou non effectué et dans la négative, il doit ordonner la résiliation du bail, quels que puissent être le montant, le nombre de loyers dus, les causes de l'insolvabilité du locataire. La Cour suprême a ainsi déjà eu l'occasion de préciser qu'après trois semaines « le commissaire [désormais, le régisseur] a le devoir de résilier le bail. Il ne jouit d'aucune discrétion »⁷ : dès que le non-paiement d'un seul mois de loyer est constaté (qu'il manque 2\$⁸ ou 20\$⁹ ou plus) aucune raison financière ne peut venir empêcher la résiliation du bail¹⁰. Le chômage, le fait d'avoir commis une erreur de date ou de montant, d'avoir été victime d'un vol,

⁶ À noter, par exemple, que la *Loi sur l'assurance-emploi* prévoit un délai de carence (sans prestation) de deux semaines. *Loi sur l'assurance emploi*, L.C. 1996, chap.23, art.13.

⁷ *Blanco c. Commission des loyers* [1980] 2 R.C.S. 827.

⁸ *Paré c. Coopérative d'habitation l'Art de vivre*, 2012 Q.C.R.D.L. 11406. Il s'agissait d'un loyer de 462\$. À ce sujet on rappellera que la *Loi sur la Régie du logement* exige des régisseurs qu'ils rendent des ordonnances « proportionnées à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige ». art. 63.1. Les parties doivent s'assurer que toutes demandes ou requêtes choisies sont, eu égard aux coûts et au temps exigés, proportionnées à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige; le régisseur doit faire de même à l'égard d'une demande qu'il autorise ou de toute ordonnance qu'il rend.

⁹ *Tang c. Sem* 2014 Q.C.R.D.L. 37624 (sur un loyer de 610\$).

¹⁰ On doit toutefois rappeler les propos du juge Georges Massol, en appel d'un jugement de la Régie, et qui tient à rappeler l'adage *De minimis non curat lex* ainsi que les dispositions de l'article 1604 du C.c.Q. selon lesquelles lorsque le défaut du débiteur est de peu d'importance, le Tribunal a discrétion. Il conclut alors : « il serait questionnable qu'on exerce le droit d'expulser quelqu'un après autant d'années d'habitation pour le simple fait qu'il n'a pas payé à date la somme de 73 \$, qui a été payée par la suite ». *McCutcheon c. Dupont* 2013 Q.C.C.Q. 13022.

hospitalisé ou emprisonné, de ne pas avoir touché ses prestations d'aide sociale ou d'aide au logement¹¹ ne peuvent empêcher la résiliation si elle est demandée. Plusieurs avocats ont déjà plaidé que l'objet de la loi est de favoriser le maintien des locataires dans les lieux et que les lois sociales doivent recevoir une interprétation large et libérale¹² mais se sont vus opposer que « [c]ette philosophie sociojuridique n'a jamais eu pour effet de faire disparaître les obligations légales des parties »¹³. Tout au plus, relève Suzanne Guèvremont¹⁴, le ou la régisseur.e qui ne souhaite pas résilier le bail pourrait décider d'ajourner l'audience¹⁵, ou encore se prévaloir des dispositions relatives aux ordonnances de sauvegarde (art.63.1 de la Loi sur la Régie du logement)¹⁶.

Le caractère expéditif de la procédure est, par ailleurs, organisé par la loi puisque le juge ne peut accorder aucun délai pour tenir compte de la situation sociale des locataires. L'article 1973 du C.c.Q. dispose en effet qu'en matière de non-paiement de plus de trois semaines, le tribunal ne peut refuser d'ordonner la résiliation et d'octroyer un ultimatum en cas du défaut de payer le loyer. *A contrario*, « quand l'ampleur des arriérés de loyer le justifie »¹⁷, le juge peut accélérer la procédure en ordonnant l'exécution provisoire de l'expulsion et réduire ainsi le délai d'expulsion de 30 jours à 1 jour¹⁸, les délais octroyés par l'ordonnance étant à la discrétion du magistrat¹⁹. D'après nos propres observations et analyses de la jurisprudence entre les mois d'avril 2014 et de mars 2015, deux mois de loyer dus suffisent pour

justifier l'émission d'une telle ordonnance, laquelle est accordée dans 84% des cas (104 jugements/120). Les locataires sont alors généralement tenus de quitter le logement immédiatement ou dans des délais variant de 5, 6 ou 11 jours (le cas le plus fréquent) suivant la date du jugement.

Il existe toutefois des situations spécifiques et exceptionnelles, où le juge ne résiliera pas le bail. Celles-ci sont importantes, car, malgré ce qui précède, ce sont précisément ces exceptions qui ont conduit le juge Patrick Thérault de la Cour du Québec à souligner en appel en 2013 que « la Régie à pleine compétence pour disposer d'une demande de résiliation de bail sur le fond. Son rôle à ce niveau ne doit pas être limité à une simple fonction d'estampillage (« rubber stamping »). Il n'est donc pas exact d'affirmer qu'elle est soumise à une obligation péremptoire de prononcer la résiliation du bail lorsque le motif invoqué est le retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer »²⁰.

Parmi ces exceptions à la résiliation du bail pour un retard de plus de trois semaines, on peut mentionner en premier lieu, les cas où le locataire réussit à faire la preuve que le propriétaire a délibérément refusé d'encaisser les chèques du loyer – comme dans l'affaire portée en appel mentionnée plus haut²¹ – qu'il a perdu les chèques²² ou qu'il leur doit de l'argent, suite à la réalisation de travaux²³ par exemple. Ce cas de figure se présente cependant rarement puisque la preuve – à la charge des locataires – est pour le moins difficile à établir. Elle nécessite un aveu, un reçu du propriétaire en question ou encore des témoins, toujours difficiles à solliciter pour une demi-journée en semaine.

En second lieu, les locataires peuvent invoquer l'*exception d'inexécution*²⁴ (art. 1591 C.c.Q.) et retenir une partie du loyer « dans une mesure correspondante » au préjudice subi quand les propriétaires n'exécutent pas, « substantiellement » leurs obligations²⁵. Comme le montre Pierre Gagnon, « ce moyen est rarement accepté par les décideurs judiciaires : il est en effet inaccoutumé que l'inexécution du locateur soit suffisamment substantielle pour justifier l'occupation gratuite du logement »²⁶. Par exemple, si les locataires continuent d'habiter un logement qui connaît des problèmes d'insalubrité, il est peu probable que les magistrats acceptent qu'ils ne paient pas un mois de loyer, puisqu'il n'y aura pas « absence totale de jouissance du logement »²⁷. Par ailleurs, ce moyen

¹¹ Suzanne Guèvremont, « Commentaire sur la décision *Domaine de Parc Cloverdale c. Issa* – Jusqu'où va la discrétion judiciaire de la Régie du logement lors d'une demande de résiliation du bail pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ? », EYB2011REP1059, Repères, mai 2011.

¹² *Loi d'interprétation*, L.R.Q., c. I-16, art. 41. Mélanie Samson, « Interprétation large et libérale et interprétation contextuelle : convergence ou divergence », *Cahiers de droit*, 2008, Volume 49, numéro 2, juin 2008, p. 297-318.

¹³ *Domaine de Parc Cloverdale c. Issa*, 2010 QCRDL 11905.

¹⁴ *Office municipal d'habitation de Vaudreuil-Dorion c. Marie Bourbeau*, [1998] J.L. 349-350 (n° de dossier : 27-970808-002G). Voir Suzanne Guèvremont, « Commentaire sur la décision *Domaine de Parc Cloverdale c. Issa* – Jusqu'où va la discrétion judiciaire de la Régie du logement lors d'une demande de résiliation du bail pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ? », EYB2011REP1059, Repères, mai 2011.

¹⁵ *Office municipal d'habitation de Vaudreuil-Dorion c. Marie Bourbeau*, [1998] J.L. 349-350 (n° de dossier : 27-970808-002G). Nous remercions Guillaume Dostaler pour nous avoir communiqué le texte de cette décision. On peut également mentionner cette décision : *Chateauguay (Office municipal d'habitation de) c. Barbara* 2015 QCRDL 26600 « Déjà la soussignée avait remis la cause sine die le 26 novembre 2014 puisqu'il n'y avait eu qu'un seul manquement au début de la reconduction du bail en octobre 2014 ».

¹⁶ Sur les 45 cas que nous avons relevés (entre novembre 2010 et février 2016), et où cette disposition était invoquée, nous n'avons pas pu trouver de jugements qui portaient sur des causes de non-paiement. Cette disposition est principalement invoquée par les magistrats afin de mettre un terme à des procédures abusives et pour rejeter des demandes de rétractation.

¹⁷ L'exécution provisoire de la décision d'expulsion est possible en vertu de l'article 82.1 L.R.I. 82.1. « Le régisseur peut, s'il le juge à propos, ordonner l'exécution provisoire, nonobstant la révision ou l'appel, de la totalité ou d'une partie de la décision, s'il s'agit : 1° de réparations majeures ; 2° d'expulsion des lieux, lorsque le bail est expiré, résilié ou annulé ; 3° d'un cas d'urgence exceptionnelle ».

¹⁸ Normalement, les jugements deviennent exécutoires 30 jours après la signature, conformément au délai d'appel de 30 jours (art.92 L.R.I.).

¹⁹ Délai de rétractation de l'article 89 L.R.I.

²⁰ 3104-2583 *Québec Inc. c. Gingras* (2013) QCCQ 3888, p. 9.

²¹ 3104-2583 *Québec Inc. c. Gingras* (2013) QCCQ 3888, p. 9.

²² *Veilleux c. Lebreux*, 2003, J.L. 58 (R.L.), citée dans Pierre Gagnon, p. 114.

²³ Pierre Gagnon relève qu'« [i]l n'est pas sûr qu'en toutes circonstances, la Régie du logement soit le tribunal compétent pour établir soit la validité d'une telle entente, soit la valeur des travaux accomplis » puisqu'il peut s'agir d'une réclamation découlant d'un louage d'ouvrage. Pierre Gagnon, p.111.

²⁴ Pour un aperçu de l'état du droit et de l'origine jurisprudentielle de ce moyen de défense devant la Régie du logement, voir *Kougemitros c. Irving Esterson* 2014 QCRDL 23195.

²⁵ René Gauthier, *Le louage*, Cowansville, Ed. Yvon Blais, collection de droit 2015-2016, p.300 et s. ; Jacques Deslauriers, para.1658 et s. ; Denis Lamy, p.160 et s. ; Pierre-Gabriel Jobin, *Le Louage*, Les Éditions Yvon Blais, 2e Édition, no 186, p. 460 et s.

²⁶ Pierre Gagnon, p.112.

²⁷ « Pourtant la locataire ne peut prétendre à une absence totale de jouissance du

de défense est strictement encadré et les magistrats le rejettent le plus souvent si les locataires « n'ont pas introduit de recours en justice » pour faire valoir leurs droits²⁸ ou si la retenue du loyer vise « à compenser immédiatement le locataire de ses réclamations en dommages-intérêts »²⁹. Les régisseurs déclarent ainsi, dans l'immense majorité des cas, que les locataires n'ont pas à se « faire justice eux-mêmes » et rappellent que les locataires auraient pu procéder à une demande d'autorisation de déposer le loyer à la Régie (art.1907 C.c.Q.)³⁰. Sur les 123 jugements analysés entre mars 2014 et décembre 2015 où les locataires invoquaient l'exception d'inexécution, nous n'avons trouvé qu'une affaire où un régisseur a explicitement retenu ce moyen de défense³¹. Certains magistrats acceptent cependant une retenue partielle du loyer (Gagnon, 2009, p.112) et ce, même si les locataires n'ont pas exercé de recours préalable et déposé le loyer à la Régie du logement³². Il s'agit là, dans tous les cas, de situations très exceptionnelles. D'après nos résultats de recherche, sur ce contentieux en particulier, les locataires poursuivis en non-paiement devaient en moyenne environ 2187,33 \$ (soit un peu plus de trois mois de loyers), montant qui suppose un préjudice grave pouvant difficilement être accepté comme une « mesure correspondante » au regard de la jurisprudence actuelle³³.

logement puisqu'elle continue à occuper le logement ». Bélanger c. D'Aragon 2015 QCRDL 38489, para.21

²⁸ Thauvette c. Ross 2014 QCRDL 41459 ; Nguyen c. Savard, J.L. 201 (R.L.), 31-030923-042G; 31-031003-128A, décision de la Régie du logement, 15-03-2004, Me Francine Jodoin régisseuse.

²⁹ Kougemitros c. Irving Esterson 2014 QCRDL 23195

³⁰ Ces demandes sont exceptionnelles. En 2014-2015, il y a eu 128 demandes déposées. Régie du logement, Rapport annuel de gestion 2014-2015, p.72.

³¹ Sur 123 jugements analysés entre le 1er mars 2014 et le 31 décembre 2015, nous n'avons trouvé qu'une affaire où la défense d'inexécution a été explicitement reconnue (SOQUJ ; Mots clefs : « exception d'inexécution » et « expulsion »). Dans cette affaire la juge relevait notamment que « les méthodes utilisées par le gestionnaire en pareilles circonstances sont également discutables » et qu'« [à] la lumière des allégations du locataire sur l'absence d'électricité dans son logement et l'admission du locateur d'en avoir été informé, mais ne pas avoir daigné vérifier et corriger la situation s'il y avait lieu, c'est à bon droit que la défense d'inexécution est soulevée en l'instance ». *Caisse Desjardins de Rivière-des-Prairies c. Tremblay* 2015 QCRDL 15153. On peut également mentionner une autre affaire où le décideur n'accepte pas ce moyen de défense mais rejette tout de même la demande en résiliation des propriétaires. [9] Ainsi dans le présent cas, le locataire a été victime d'un dégât d'eau, ce dont le locateur était informé et il n'a pas jugé bon de régler la question du loyer réclamé au locataire alors qu'il est évident qu'il avait droit à une certaine compensation. [10] Le Tribunal est donc d'avis qu'il n'y a pas lieu de résilier le bail. *Leduc c. O'Bomsawin* 2015 QCRDL 12125. Dans une autre affaire, la Régie relève « qu'il y aurait eu un problème de refoulement d'eau par le puisard, un problème de vermine et un problème d'électricité causée par le fait que l'époux de la locatrice avait arraché l'antenne électrique par erreur » et relève que « La locatrice a renoncé à réclamer ce solde de 300 \$ pour le loyer de novembre 2014 pour compenser le locataire des troubles et inconvénients subis ». *Sarom c. Belley* 2015 QCRDL 1158.

³² Sur ce dernier point, on relèvera qu'il semble y avoir un débat entre une partie de la doctrine, dont P.G. Jobin qui estime que « [d]ans le louage résidentiel, la retenue de loyer, pour exercer l'exception d'inexécution, doit obligatoirement être exercée en suivant la procédure spéciale du dépôt de loyer au tribunal », alors que d'autres auteurs, comme R. Gauthier, considèrent que « selon la tendance jurisprudentielle actuelle », il est possible d'invoquer l'exception d'inexécution sans déposer son loyer. Dans ce dernier cas toutefois, les locataires prennent le risque de voir leur bail être résilié pour non-paiement du loyer. Pierre-Gabriel Jobin, *Le Louage*, Les Éditions Yvon Blais, 2e Édition, no 186, p. 460 ; René Gauthier, *Le louage*, Cowansville, Ed. Yvon Blais, collection de droit 2015-2016, p.300.

³³ Simplement à titre d'exemple, et pour mettre en perspective l'appréciation de la notion de « mesure correspondante », le Rapport déjà cité sur les délais à la Régie,

À noter qu'une fois la résiliation et l'expulsion ordonnées, le ou les locataires ont toujours la possibilité, en vertu de l'article 1883 C.c.Q., de payer le loyer et les intérêts dus « avant jugement ». Ils ont donc la possibilité de payer les sommes dues à l'audience ou dans le court délai (généralement de quelques jours en matière de non-paiement³⁴) entre l'audience et la rédaction du jugement. Comme mentionné plus tôt, nous ne connaissons pas, à ce jour, le nombre de cas où les locataires se prévalent de cette disposition. On sait, en revanche, que le terme « avant jugement » suscite régulièrement des controverses entre les locataires et les propriétaires tandis que la jurisprudence est partagée sur la manière de calculer les délais³⁵. Nous y reviendrons dans notre analyse du contentieux.

II La présence et la représentation des parties

Dans le cadre de notre analyse de la jurisprudence et de nos observations nous avons porté une attention particulière à deux enjeux dont les rares études disponibles s'entendent pour considérer qu'ils peuvent avoir d'importantes répercussions sur l'issue du différend et/ou sur l'accès à la justice : l'absence des locataires et des propriétaires à l'audience (1) et la représentation des parties (2).

L'absentéisme des parties aux audiences

À notre connaissance, il n'existe aucune donnée publique sur la présence des parties aux audiences de la Régie du logement. C'est regrettable alors même que cela ne semble pas très compliqué à réaliser puisque dans chaque jugement les régisseurs sont tenus de mentionner si les parties sont présentes et/ou représentées.

Quoi qu'il en soit, sur les 120 jugements pour non-paiement analysés dans le cadre de cette recherche, les locataires étaient absents dans 68.3 % des cas (82/120).

rapporte une affaire où une locataire a obtenu 30\$ par mois d'occupation pour un logement où « il y a toujours de la moisissure qui se forme de manière récurrente dans sa salle de bains alors qu'il n'y a pas de ventilation efficace dans cette pièce. Le mur dans sa cuisine est en piètre état, la brique à l'arrière continue à s'effriter et l'escalier intérieur menant au logement n'est pas chauffé, ce qui a pour effet de refroidir le logis ». *Abdelali c. Zeffiro*, 2011 QCRDL 20990, citée dans Collectif Probono, 2015.

³⁴ Le délai était de 7 jours en 2014-2015; Régie du logement, *Rapport annuel de gestion*, 2014-2015, p.77.

³⁵ Suzanne Guévremont, « Commentaire sur la décision *Domaine de Parc Cloverdale c. Issa* – Jusqu'où va la discrétion judiciaire de la Régie du logement lors d'une demande de résiliation du bail pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ? », EYB2011REP1059, Repères, mai 2011 ; Pierre Gagnon, « Commentaire sur la décision *Lamothe c. Bélisle* – Jusqu'à quel moment le locataire peut-il régler sa dette en vue d'empêcher son expulsion du logement ? Repères, janvier 2009, EYB2009REP785.

Absence des locataires à l'audience – non-paiement (n 120)		
Locataire	82	68.3%

120 jugements analysés

Au regard du volume contentieux et du nombre de jugements finalement analysés, ces données doivent être prises avec précaution. Elles ne sont cependant pas si éloignées de celles avancées dans une étude publiée en 2002 par la SCHL et qui estimait que les locataires étaient absents dans 80 à 90 % des cas (Des Rosiers, 2002 et 2003). Dans l'immense majorité des cas, les locataires poursuivis en non-paiement depuis plus de trois semaines ne se déplacent donc pas aux audiences.

Le déplacement au tribunal ne semble guère plus une priorité une grande partie de propriétaires, qui sont pourtant les demandeurs. Là encore, nous ne disposons pas de donnée officielle mais ils n'étaient présents que dans 65.8 % des jugements analysés (79/120) et dans 48 % des cas lors de nos observations de non-paiement, contestés ou non (35/72³⁶). Dans les autres cas, ce sont des « gestionnaires » et plus rarement des avocats qui les représentaient.

Absence des propriétaires lors des audiences – non-paiement		
	Nombre	Pourcentage
Jugements	41/120	35%
Observations	37/72	52%
Moyenne des absences	78/192	43.5%

La représentation des locataires et des propriétaires

En ce qui concerne la représentation des locataires, tout d'abord, dans les 120 jugements analysés pour non-paiement, les locataires n'étaient jamais représentés (0/120) et ils l'étaient seulement deux fois dans l'ensemble de nos observations de non-paiement contestés (2/36).

Représentation par avocat des locataires

Nombre de cas	
Jugements	0/120
Observations	2/36
Total	2/156

Les propriétaires sont quant à eux beaucoup plus souvent représentés, même si le recours à des avocats n'apparaît pas nécessairement très fréquent. En effet, ce sont souvent des représentants de la « compagnie » ou des propriétaires qui se déplacent en lieu et place du locataire. On relèvera ici qu'il n'est pas rare que les décideurs constatent que les mandats de ces représentants ne sont pas valides.

³⁶ Sur les 84 audiences observées pour non-paiement (contestées ou non), seulement 72 ont été codées sur cette question.

Représentation des propriétaires		
	Représentants	Avocats
Jugements	41/120	0/120
Observations	33/72	4/72
Total	74/192	4/192
Total de la représentation – Représentants+Avocats	78/192	
Pourcentage	40.6%	

III Le déroulement des audiences et la preuve requise

Il convient ici de distinguer deux types d'audiences : les « audiences contestées » et les « audiences non contestées ». Quand le ou les locataires ne se présentent pas à l'audience ce qui est le plus fréquent des cas, le contentieux est généralement confié à des greffiers spéciaux³⁷. À l'inverse, si le locataire est présent, le dossier est obligatoirement confié à un régisseur. Le recours à des greffiers spéciaux est notamment une recommandation de la protectrice du citoyen. Il est principalement justifié par des considérations budgétaires :

« Essentiellement, cette recommandation [le recours à des greffiers spéciaux pour les causes de non-paiement non contestées] vise à ce que les demandes de résiliation de bail pour cause de non-paiement de loyer (51,4 % des demandes à la Régie en 2009-2010), qui sont simples à traiter, puissent l'être par des greffiers spéciaux. Compte tenu de l'écart des échelles salariales (greffier spécial (115 avocats) : 44 384 \$ à 101 263 \$ au 1er avril 2010; régisseur (DMO 3) : 87 930 \$ à 118 704 \$ au 1er avril 2010), le recours à des greffiers spéciaux plutôt qu'à des régisseurs coûterait environ 33 % de moins pour traiter un nombre équivalent de demandes de résiliation de bail, demandes qui représentent 15 à 20 % du temps des régisseurs. À coût nul, cela aurait pour effet de libérer approximativement 5 à 7 % du temps des régisseurs pour qu'ils entendent les dossiers plus complexes, soit l'équivalent de 2 à 3 régisseurs » (Protectrice du citoyen, nov.2010).

Ainsi, lors de chaque rôle pour non-paiement, le personnel à l'accueil de la Régie classe les demandes selon la présence ou non des locataires à l'audience et toutes les causes non contestées sont confiées aux greffiers spéciaux. Les greffiers et les régisseurs reçoivent ensuite leurs dossiers respectifs, pendant les audiences, au fur et à mesure de l'arrivée des parties.

Non-paiement non contesté : 30 expulsions par heure

Lors de nos observations, nous avons pu constater qu'en matière de non-paiement non contesté (quand le locataire est

³⁷ 30.1. Un membre du personnel de la Régie peut être nommé greffier spécial par le ministre désigné, avec l'assentiment du président de la Régie et pour un terme précisé à l'acte de nomination. Article 30.1 de la *Loi sur la Régie du logement*.

absent, donc) un rôle de trois heures pouvait compter entre 100 et 120 causes. En d'autres termes, le magistrat en charge du contentieux et tenu d'entendre entre 30 et 40 causes par heure. Pour remplir de tels objectifs, le magistrat ne doit donc pas consacrer plus de deux ou trois minutes par cause.

Les audiences sont ainsi expéditives. Le ou la greffière spéciale appelle trois ou quatre causes en même temps. Les propriétaires ou leurs représentants rentrent dans la salle. Ils sont ensuite assermentés. La plupart du temps, l'audience se limite à sept questions et réponses, toujours les mêmes : il est demandé au représentant du propriétaire s'il a un mandat, on demande la preuve de la signification, le bail, si les locataires sont solidairement responsables, le montant du loyer, les sommes dues et pour quels mois. Le propriétaire ou son représentant répond oralement, sans fournir aucun document autre que le bail. Certes, la bonne foi se présume, mais il n'a, par exemple, pas besoin de faire la preuve que le locataire lui doit un loyer, qu'il est bien en retard ou qu'il a effectué des démarches pour récupérer le loyer.

De manière surprenante, nous avons également pu constater, parfois, que si le propriétaire ou son représentant oublie de demander les frais judiciaires (entre 79 \$ et 88\$) ou l'exécution provisoire de l'expulsion, il n'est pas rare que le greffier ou la greffière lui rappelle ces possibilités afin qu'il amende sa demande.

Et finalement, l'audience dure ainsi entre une à trois minutes maximum, ce qui explique qu'un greffier spécial peut ordonner 100 à 120 expulsions en trois heures.

Non-paiement contesté : une contestation souvent inopérante

Quand les locataires sont présents, le contentieux est donc « contesté » et il est alors confié à des régisseurs³⁸. Selon les données recueillies, ces derniers traitent au moins, entre 15 et 19 dossiers en trois heures.

Là encore, la procédure est expéditive. Généralement, après avoir assermenté les parties, vérifié le mandat de l'éventuel représentant et demandé les montants dus, le régisseur se tourne vers le ou les locataires et leur demande s'ils reconnaissent les faits. Dans presque tous les cas observés, les locataires admettent spontanément ou après de très brèves hésitations qu'ils doivent de l'argent. Ils contestent, parfois, le montant qui est exigé par le propriétaire ou son représentant³⁸. Dans les très rares cas où ils contestent l'ensemble du non-paiement, le régisseur demande s'ils ont un reçu ou une autre preuve ; dans les deux cas observés (2/36), les locataires n'avaient aucune preuve écrite à fournir. Une fois l'aveu de non-paiement confirmé ou en l'absence de reçu, le régisseur déclare qu'en vertu de la loi, il n'a pas le choix et il est tenu de résilier le bail.

³⁸ Audience Bail1 (dossier des auteurs).

Il demande ensuite aux locataires s'ils ont des questions. C'est seulement à ce moment que les locataires ont l'occasion d'expliquer les causes du non-paiement et les raisons de leur déplacement au tribunal. Ils font valoir, par exemple, l'absence de travail ou des difficultés financières passagères, que le logement est insalubre, qu'il y a de la moisissure, que le propriétaire n'a pas fait les travaux demandés ou que le propriétaire ou son représentant a refusé d'encaisser le loyer. Parfois, ils ne disent rien.

Dans la très grande majorité des cas observés cependant, les régisseurs sont conduits à interrompre les locataires en invoquant le même argument : « je dois vous interrompre mais il s'agit d'un autre recours » ; « vous avez d'autres recours pour faire valoir vos droits » ; « ce n'est pas la question ; en sortant, vous pouvez vous renseigner sur vos droits » ; « il aurait fallu faire une demande de dépôt de loyer »³⁹. Cette intervention coupe généralement court à toute tentative d'explication sur les causes du non-paiement et l'incompréhension des locataires est alors toujours palpable. L'audience est à ce point expéditive que le régisseur doit souvent se reprendre à plusieurs fois pour faire comprendre aux parties que l'audience est terminée et qu'elles doivent sortir.

« C'est terminé », « c'est terminé » répète ainsi et à plusieurs reprises, un régisseur à une locataire qui lui demande comment prendre une entente de paiement⁴⁰.

Bref, à de rares exceptions près - comme par exemple quand les locataires plaident l'exception d'inexécution ou la faute du locateur, nous y reviendrons dans la partie III - les causes du non-paiement ne sont pas des questions d'intérêt juridique lors des audiences pour non-paiement. La question des conséquences sanitaires et sociales de l'expulsion est quant à elle totalement évacuée du débat judiciaire.

IV Le contenu des jugements

Le nombre d'expulsions ordonnées

Comme nous le mentionnions précédemment, il n'existe à notre connaissance aucune donnée officielle sur le nombre d'expulsions finalement ordonnées au Québec. Il ressort toutefois de nos données qu'il ne semble pas y avoir un grand décalage entre le nombre de demandes déposées chaque année (plus de 35 000) et le nombre d'expulsions ordonnées. L'expulsion a en effet été ordonnée dans tous les jugements analysés, sans exception.

Nombre d'expulsions accordées

120/120

³⁹ Audiences SAC 4, SAC5 et SAC 7 (dossier des auteurs).

⁴⁰ Audience Infologis1 (dossier des auteurs).

Cela ne signifie cependant pas que toutes les expulsions ont été effectivement réalisées. En effet, le propriétaire et le locataire peuvent conclure une entente à l'issue du jugement ; le locataire peut également payer les loyers dus « avant jugement », à l'audience ou quelques jours plus tard (art.1883, *infra*). Nous ne disposons malheureusement d'aucune donnée chiffrée sur le recours à cette disposition.

Le montant des loyers et des sommes dues

D'après nos données, l'expulsion est ainsi systématiquement accordée, peu importe le montant des loyers dus, les causes du non-paiement et les conséquences de l'expulsion. De fait, nous l'avons vu, si le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement d'un seul loyer, le propriétaire est en droit d'obtenir la résiliation et l'expulsion du locataire. Dans un cas extrême, nous avons pu relever que 2\$ dus pouvaient justifier l'expulsion d'une locataire.

En moyenne cependant les locataires doivent un peu plus de 3 mois de loyers.

Loyer moyen des logements visés	Montant moyen dû	Moyenne du nombre de loyers dus
677,71\$	2187,33\$	3.2

120 jugements analysés.

L'absence de motivation sur les causes et les conséquences du non-paiement

Les 120 jugements analysés sont extrêmement courts, presque tous rédigés de la même façon. Il est simplement mentionné que le locateur demande la résiliation du bail, l'expulsion du locataire, le recouvrement des loyers dus et dans l'immense majorité des cas, l'exécution provisoire. Il est également très souvent précisé que le locateur demande également la résiliation pour des retards fréquents.

Ils indiquent enfin que le locataire peut éviter la résiliation en payant les sommes dus « avant la date du présent jugement conformément aux dispositions de l'article 1883 C.c.Q. ».

Les jugements sont toujours silencieux sur les causes du non-paiement. Tout au plus, quand les locataires se sont présentés à l'audience et ont avancé des arguments financiers, les magistrats inscrivent parfois :

« Peu importe la raison mentionnée par la locataire, la loi ne permet pas d'exemption pour une situation semblable et le Tribunal se doit d'appliquer la loi »⁴¹.

« Le Tribunal ne peut retenir cette défense. Les

difficultés financières de la locataire sont étrangères au droit du locateur de percevoir le loyer. Le locateur a des obligations financières à assumer sur son immeuble »⁴².

Le dispositif est presque toujours le même. Le magistrat accueille la demande, résilie le bail et ordonne l'expulsion de tous les occupants du logement ou des locataires. Il condamne ensuite les locataires à payer les sommes dues, « plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. » plus les frais judiciaires (entre 72 et 90\$). La seule différence entre ces différents jugements – outre le montant des loyers dus – porte sur l'ordonnance d'exécution provisoire. Celle-ci n'est pas systématiquement ordonnée et les délais ne sont pas toujours les mêmes.

L'ordonnance d'exécution provisoire

Conformément à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*,

« Le régisseur peut, s'il le juge à propos, ordonner l'exécution provisoire, nonobstant la révision ou l'appel, de la totalité ou d'une partie de la décision, s'il s'agit: 1° de réparations majeures; 2° d'expulsion des lieux, lorsque le bail est expiré, résilié ou annulé; 3° d'un cas d'urgence exceptionnelle ».

Nos observations, comme l'analyse de la jurisprudence entre le mois d'avril 2014 et mars 2015, nous ont permis de constater que dès que deux mois de loyer étaient dus, l'ordonnance est accordée au propriétaire. À l'exception de certains jugements qui précisent que « l'ampleur des arriérés de loyer le justifie », on ne sait pas sur quels critères les magistrats se fondent pour juger « à propos » d'émettre une telle ordonnance.

Obtention d'une ordonnance d'exécution provisoire	
Nombre de jugements	104/120
Pourcentage	86.7%

L'ordonnance est ainsi accordée dans 86.7% des cas. Les locataires sont alors généralement tenus de quitter le logement immédiatement ou dans des délais variant entre le 5^e, 8^e, 15^e jour ou le plus souvent, le 11^e jour de la date du jugement.

Délais octroyés par l'ordonnance	Nombre de cas
1er jour	1
5e jour	3
6e jour	1
8e jour	1
11e jour	76
15e jour	3

⁴¹ Wang c. Proulx 2014 QCRDL 33713

⁴² Beaupré c. Collash 2014 QCRDL 20436

PARTIE II

LE CONTENTIEUX DE L'EXPULSION POUR RETARDS FRÉQUENTS

Comme en matière de non-paiement depuis plus de trois semaines, nous présenterons la méthodologie retenue et le droit applicable (I). Nous reviendrons ensuite sur la question de la présence des parties aux audiences et sur celle de leurs représentations (II). Dans un troisième temps, nous nous attarderons sur la question de la preuve du « préjudice sérieux » des propriétaires lors des audiences (III).

I La méthodologie et le droit applicable

Présentation de l'enquête

Pour analyser ce contentieux, nous avons commencé par étudier les rapports annuels de la Régie, les ouvrages et manuels de droit, puis la jurisprudence incontournable sur le sujet. Par la suite, nous avons réalisé notre propre étude de la jurisprudence, à partir de deux échantillons distincts, comme mentionné en introduction.

Pour chaque affaire, nous avons noté la date, le numéro de référence, la présence des parties, si elles étaient représentées (par avocat ou non), le montant du loyer, les loyers dus, si l'expulsion était ordonnée ou non. Le cas échéant nous avons indiqué, la fréquence des retards et les données concernant le préjudice sérieux du propriétaire. Dans le même sens, nous indiquions si les magistrats avaient, ou non, recours à l'ordonnance de « dernière chance » prévu à l'article 1973. Nous avons enfin prévu une partie consacrée aux « notes », si le jugement nous paraissant singulier ou s'il y avait davantage d'explications. Enfin, quand le non-paiement était contesté par les locataires, nous indiquions, le cas échéant, les motifs de la contestation.

Nous avons également eu recours à des observations. Nous avons ainsi pu observer 32 audiences lors de six rôles distincts où les retards fréquents étaient plaidés. Nous avons utilisé une grille d'observation commune. Cette grille contenait, notamment, des parties sur l'identification des parties, la durée de l'audience, les questions posées par les régisseurs, le montant des sommes réclamées, la représentation.

Le nombre annuel de demandes

Ce contentieux, beaucoup moins important que celui du non-paiement, reste toutefois imposant. Plus de 5 600 demandes sont ainsi déposées annuellement par les propriétaires pour ce motif.

Demandes introduites et relancées – non-paiement de loyer

	2011- 2012	2012- 2013	2013- 2014	2014- 2015
Résiliation pour retards fréquents	5 681	5 742	5 676	5 369

Rapport annuel de gestion 2013-2014 p.69 et 2014-2015, p.74.

Le droit applicable

Outre la résiliation pour retard de plus de trois semaines, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires peuvent être obtenues quand les locataires paient leurs loyers mais « fréquemment en retard » (art.1971 C.c.Q.)⁴³.

§ 8. — De la résiliation du bail

1971. Le locateur peut obtenir la résiliation du bail si le locataire est en retard de plus de trois semaines pour le paiement du loyer ou, encore, s'il en subit un préjudice sérieux, lorsque le locataire en retarde fréquemment le paiement.

Le droit applicable ici est davantage sujet à controverses puisqu'il faut déterminer tout à la fois ce qu'est un « retard fréquent » et un « préjudice sérieux » pour le propriétaire. La loi ne fournit aucune définition de ces deux termes, c'est donc la jurisprudence et la doctrine qui permettent de déterminer plus précisément ces deux critères.

En ce qui a trait à la fréquence des retards, on peut mentionner que selon Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin, « un ou deux retards, surtout s'ils sont de courte durée, n'équivalent généralement pas à un retard fréquent » (Gagnon, Jodoin, 2012, p.164)⁴⁴. Ce qui laisse supposer qu'ils peuvent l'être. On peut également rapporter que la Cour du Québec a déjà refusé de considérer les retards comme « fréquents », malgré le fait que le locataire reconnaissait « que certains de ces retards lui sont imputables », au motif que d'autres retards étaient le fait du locateur.⁴⁵

⁴³ Loi instituant la Régie du logement et modifiant le Code civil et d'autres dispositions législatives, L.Q. 1979, c. 48.

⁴⁴ Neroshan c. Saeide 2014 QCRDL 42759 (rejet car un seul retard).

⁴⁵ Placements Martin Théolis inc. C. Pinheiro, 2011 QCCQ 3278

En ce qui a trait à l'appréciation du « préjudice sérieux », la jurisprudence généralement citée précise :

« À cet égard, en employant le terme sérieux, le législateur a imposé une preuve exigeante au locateur. Il est vrai que la perception tardive d'un loyer crée en soi un préjudice. Cependant, pour justifier la résiliation d'un bail, il faut que ce préjudice constitue plus que de simples inconvénients occasionnés par tout retard. Cette preuve ne peut donc uniquement se fonder sur une simple allégation de retard. Le préjudice peut être prouvé par une preuve testimoniale ou documentaire et doit être fondé sur des faits objectifs et précis »⁴⁶.

En résumé, les propriétaires doivent faire la preuve que les retards fréquents constituent autre chose que de « simples inconvénients ». Et pour prouver cela, la « preuve est exigeante ». La Cour supérieure est ainsi venue préciser que pour conclure à l'existence d'un préjudice sérieux, le juge devait s'appuyer sur des preuves et motiver sa décision ; le simple témoignage ne semble donc pas suffisant pour établir la preuve d'un préjudice sérieux⁴⁷. Certains jugements relèvent dans le même sens que « le préjudice doit être fondé sur des faits objectifs et précis ; le cas échéant, il doit être établi par une preuve documentaire. Il faut faire une preuve claire et prépondérante de la présence d'un préjudice réel et actuel »⁴⁸.

Il reste que pour la Cour du Québec, le tribunal d'appel de l'immense majorité des jugements (Lamy, 2010), l'exigence de motivation est pour le moins limitée : soutenir qu'on a des obligations financières à assumer sur un immeuble apparaît suffisant⁴⁹.

Concernant la nature du préjudice, il est admis par la jurispru-

dence que les inconvénients peuvent être financiers et administratifs (comme devoir se déplacer, émettre un avis verbal, rédiger une mise en demeure ou encore, une perte de temps⁵⁰). Selon cette logique, le fait d'avoir « beaucoup de logements à gérer », même si le préjudice est subi par le gestionnaire et non directement par le propriétaire, contribue à alourdir les démarches administratives et donc à établir, au moins dans certains cas, un préjudice sérieux⁵¹. La Cour du Québec rappelle toutefois que le propriétaire est tenu d'en faire la preuve. À cet égard on peut mentionner une affaire de 2011 où le propriétaire avançait principalement deux éléments de preuve pour établir son préjudice sérieux : « Les retards dans le paiement du loyer causent un préjudice parce que « c'est beaucoup d'administration ». Les remboursements hypothécaires ne peuvent pas être effectués en retard, de sorte que le locateur doit puiser à même ses fonds lorsque les loyers ne sont pas payés au début du mois, tel que prévu par le bail »⁵². Pour le juge François Bousquet cependant, « [l]es tâches administratives décrites par le témoin ne peuvent pas être qualifiées de préjudice sérieux et le peu d'empressement à encaisser les chèques du locataire incite à conclure que le locateur n'éprouve pas de difficulté à effectuer les paiements mensuels prévus au contrat intervenu avec son créancier hypothécaire. Il n'y a donc pas lieu de résilier le bail ». ⁵³

On relèvera enfin que le fait que le bailleur soit un organisme public ne semble pas avoir d'effet sur l'évaluation du préjudice sérieux du propriétaire. Pierre Gagnon rapporte à cet égard un jugement de la Cour du Québec de 2006 :

« L'OMH est un organisme sans but lucratif dont le déficit annuel d'exploitation est comblé par les deniers publics. Tout recours judiciaire entraîne les préjudices suivants : préoccupation, inquiétude, préparation, déplacements, frais, etc. Il s'agit donc d'un « préjudice sérieux » au sens de la loi, à moins que soit démontré un abus de procédure, ou le refus injustifié d'examiner une possibilité de règlement » ⁵⁴.

À noter pour conclure que contrairement au non-paiement depuis plus de trois semaines, la résiliation du bail n'est pas automatique en matière de retards fréquents. Le régisseur a toujours la possibilité d'accorder une ordonnance afin d'enjoindre le locataire à exécuter ses obligations, conformément à l'article 1973 (infra).

⁴⁶ *Gestion Rochefort et Tessier inc. c. Babin, R.L.*, 1er février 2010, j.a. Anne Morin.

⁴⁷ Elle a ainsi déjà jugé : « À l'audition du 6 décembre 2010, mis à part la preuve de 4 paiements de loyer en retard, aucune preuve de préjudice n'a été offerte. Or, pour justifier sa décision de résilier le bail, le régisseur a invoqué les paiements hypothécaires à faire par la mise en cause, ses dépenses courantes, ainsi que les nombreuses démarches et inquiétudes que cela provoque. Ces motifs ne sont aucunement fondés sur la preuve. Le Tribunal considère qu'il s'agit là d'une détermination déraisonnable et que la décision n'est pas supportée par des faits suffisants de nature à la justifier. Le régisseur a déduit, sans preuve, que la défenderesse avait des paiements hypothécaires à faire et que les paiements en retard de la défenderesse lui occasionnaient un préjudice au niveau du paiement de ses dépenses courantes. Mais qu'en est-il en réalité? Est-ce que cet organisme est supporté par des subventions gouvernementales? Y a-t-il vraiment préjudice sérieux? La preuve présentée ne permettait pas de le déterminer ». *Lavigne c. Régie du logement* 2012 QCCS 6934, para.39-42.

⁴⁸ *Wertzberger c. Hercule*, 2004, J.L.45 (R.L.), cité dans Pierre Gagnon, *Louer un logement*, Édition Yvon Blais, 2009, p.115-116.

⁴⁹ *Tremblay c. Madore*, 2010 QCCQ 4868 en appel de *Madore c. Tremblay* 2010 QCRDL 9212. Dans cette affaire le régisseur avait simplement mentionné : « [5] Le locateur a témoigné à l'effet que depuis le mois de décembre 2008 la locataire a payé constamment son loyer en retard. [6] Il soutient que le fait de retarder fréquemment le paiement du loyer constitue un préjudice sérieux étant donné qu'il a des obligations financières à assumer sur son immeuble. La Cour du Québec a conclu que « Bien que peu motivé, cette conclusion du Régisseur répond aux prescriptions de l'article 1971 quant à la preuve et à la démonstration des préjudices sérieux ». (para.14).

⁵⁰ *Al-Moussawi c. Émond* 2014 QCRDL 826

⁵¹ *Capital Augusta inc. c. Cappiello* 2014 QCRDL 7742; *Al-Moussawi c. Émond* 2014 QCRDL 826

⁵² *Placements Martin c. Adrian Pinheiro et La Régie du logement*, 2011 QCCQ 3278, para.84.

⁵³ *Placements Martin c. Adrian Pinheiro et La Régie du logement*, 2011 QCCQ 3278, para.85.

⁵⁴ *OMH de Montréal c. Nantel*, 2006, J.L. 255, J.E. 2006-1332 EYB2006-106248 (C.Q.), cité dans Pierre Gagnon, *Louer un logement*, Édition Yvon Blais, 2009, p.116.

II La présence des parties et la question de la représentation des parties

L'absentéisme des parties aux audiences

Comme en matière de non-paiement, les locataires et les propriétaires semblent très souvent absents. Ils étaient absents dans 67.5% des cas dans l'échantillon 1 et dans 47.5% des cas dans l'échantillon 2. Dans les deux cas, le taux d'absentéisme est impressionnant compte tenu des enjeux.

On constate cependant une importante variation entre les deux échantillons. On rappellera ici que le deuxième échantillon est centré sur les cas où les magistrats se prononcent explicitement sur l'article 1973, c'est-à-dire sur l'octroi ou non de délais. Nous y reviendrons mais nous faisons l'hypothèse ici que les magistrats se prononcent davantage sur cet enjeu quand les locataires sont présents, ce qui pourrait expliquer le taux de présence plus élevé dans ce deuxième échantillon.

Absence à l'audience – Retards fréquents	
Échantillon 1	
Locataires	81/120 (67.5%)
Propriétaires	50/120 (41.7%)
Échantillon 2	
Locataires	57/120 (47.5%)
Propriétaires	60/120 (50%)

240 jugements analysés

La représentation des parties aux audiences

En matière de représentation, on retrouve la même problématique qu'en matière de non-paiement. Les locataires restent très peu représentés. Ainsi, lors de nos 32 observations d'audiences pour retards fréquents les locataires n'étaient représentés qu'une seule fois ; 12 fois dans les 240 jugements. Selon ces données, ils n'étaient représentés que dans 4.7% des cas.

Représentation des parties aux audiences – Retards fréquents			
	n 252	Représentants / avocats des propriétaires	Avocats locataires
Observations	32	19	1
Échantillon 1	120	51	6
Échantillon 2	120	63 (dont 10 avocats)	5
Total	252	133	12
Pourcentage	100%	52.7%	4.7%

III Le déroulement des audiences et la question de la preuve du « préjudice sérieux »

Nous présenterons dans un premier temps le déroulement des audiences auxquelles nous avons pu participer et dans lesquelles les magistrats ont été amenés à se prononcer sur la question des retards fréquents. Dans un deuxième temps nous nous attarderons sur la question de la preuve des retards et du « préjudice sérieux » du propriétaire lors de ces audiences.

L'audience

Là encore, les audiences sont expéditives, jugées en moins de dix minutes en moyenne, soit environ 20 causes pour trois heures d'audience.

Le déroulement est globalement toujours identique et ressemble à celui du non-paiement. Les parties s'identifient à la demande du juge qui les assermente et demande si la signification a bien eu lieu. Le magistrat se tourne ensuite vers le propriétaire ou dans près de la moitié des cas, son représentant, et demande s'il y a des loyers dus, la fréquence des retards et s'il y a une hypothèque. Il demande parfois le montant de l'hypothèque et les revenus de location. La plupart du temps ces derniers se contentent de répondre aux questions sur l'hypothèque en rajoutant parfois qu'ils ont dû effectuer des démarches administratives, sans prendre nécessairement la peine de préciser lesquelles, d'apporter des preuves écrites ou des témoins.

Après le témoignage du propriétaire, le régisseur se tourne vers les locataires – quand ils ou elles sont présentes - à qui il demande pour quelles raisons ils contestent les retards.

Ces derniers font notamment valoir l'existence d'entente avec le propriétaire, le fait que, contrairement à l'habitude, le propriétaire ne s'est pas présenté le 1^{er} du mois pour venir chercher le loyer, que le propriétaire n'a pas encaissé le chèque, qu'ils ont subi une perte de revenu (séparation, chômage, prestations sociales, etc.). Mais comme en matière de non-paiement, la preuve pour établir l'existence d'une entente est difficile à établir pour les locataires, surtout que ceux-ci semblent rarement amener des témoins. Par ailleurs, aucune disposition légale n'oblige le magistrat à tenir compte de la situation sociale du locataire et du préjudice subi par celui-ci pour résilier le bail et expulser le locataire pour retards fréquents.

La preuve de la « fréquence » et du « préjudice sérieux »

Concernant la « fréquence » des retards, nous avons pu constater, tant lors de nos observations que dans l'analyse de la jurisprudence, que trois retards permettaient de remplir le critère de « fréquence ».

Par ailleurs, comme nous avons pu le relever lors de nos observations, un retard peut commencer à courir dès le deuxième jour, peu importe les explications fournies ; le fait par exemple,

que depuis 11 ans le loyer a toujours été payé à la bonne date ou qu'il y ait eu une entente verbale avec le propriétaire – ou souvent, avec son représentant – n'est pas toujours considéré comme pertinent⁵⁵. En revanche, nous avons pu constater qu'il n'était pas toujours aisé pour les propriétaires de faire la preuve de ces retards, ou à l'inverse, aux locataires de faire la preuve du paiement à la bonne date. Le débat porte alors la plupart du temps sur la crédibilité des témoignages, ce qui est toujours délicat à apprécier. Concrètement cependant, en l'absence de reçu ou de relevés bancaires, les locataires ont les plus grandes difficultés pour faire valoir leur point.

En ce qui concerne le préjudice sérieux, nous avons relevé que dans 88% des cas (22/25, observations)⁵⁶, aucune preuve écrite n'a été demandée aux propriétaires ou à leurs représentants. Il ressort également de nos observations que deux fois (2/32), un régisseur a refusé explicitement de conclure à l'existence d'un préjudice sérieux du propriétaire et a refusé l'expulsion au motif des retards fréquents⁵⁷.

Dans le premier cas observé, le magistrat estimait que le représentant du propriétaire (l'oncle) ne pouvait établir la preuve du préjudice sérieux alors qu'il n'avait pas été témoin des faits en question⁵⁸. Dans le second cas, le propriétaire (de plus de 25 logements) a révélé lors de son témoignage qu'il gagnait 12 000\$ de revenus de loyers par mois alors que l'hypothèque lui coûtait 6 000\$. Le régisseur lui a alors dit qu'il n'était donc pas déficitaire et qu'il était difficile de conclure à l'existence d'un préjudice « sérieux » ; il lui a alors demandé s'il y avait d'autres préjudices. Le propriétaire a répondu que « non », pas directement. Il a toutefois précisé que son concierge rencontrait « d'importants » problèmes de gestion. Le régisseur a alors conclu qu'il s'agissait d'activités normales de gestion et qu'il n'y avait pas de préjudice sérieux. Le bail a toutefois été résilié pour non-paiement depuis plus de trois semaines⁵⁹.

IV Le contenu des jugements

Le montant des loyers, les sommes dues et le nombre de retards

En matière de retards fréquents, les locataires payaient un loyer moyen de 738.3\$ et ils devaient en moyenne 1741.4\$. En d'autres termes, en moyenne, la résiliation est demandée quand les locataires doivent 2.35 loyers.

	Loyer moyen des logements visés	Montant moyen dû	Moyenne du nombre de loyers dus
Échantillon 1	729.05\$	1 914.10\$	2.6
Échantillon 2	747.6\$	1 568.7\$ ¹	2.1
Moyenne	738.3	1741.4\$	2.35

240 jugements analysés

Les régisseurs n'indiquent pas toujours le nombre de retards qui permettent d'établir la « fréquence », il ne nous a donc pas été possible d'identifier la fréquence et le nombre de retards qui autorisent l'expulsion.

La motivation et constat du « préjudice sérieux »

Au regard de la motivation dans les jugements étudiés, la preuve exigée pour établir le préjudice sérieux apparaît relativement succincte.

Dans l'immense majorité des 240 cas analysés en 2014-2015, les magistrats mentionnent simplement que « le locateur ayant démontré le préjudice sérieux occasionné par les fréquents retards du locataire à payer son loyer, il est en droit d'obtenir la résiliation du bail », sans plus de précision. Quand les magistrats motivent davantage leurs décisions, ils relèvent généralement deux arguments : les difficultés financières rencontrées par les propriétaires et/ou la lourdeur des démarches administratives. Sur le premier argument, on retrouve parfois dans les jugements que les retards ont « imposé au locateur des frais supplémentaires », qu'il « a une hypothèque », qu'il « doit emprunter dans une marge de crédit pour rencontrer ses obligations »⁶⁰, et que « cela lui occasionne des frais pour se déplacer et écrire [au locataire] à maintes reprises »⁶¹.

Voici quelques exemples des motivations sur le préjudice sérieux causé par les retards :

« La preuve relève que les faits suivants sont des conséquences du retard des paiements de la locataire pour le locateur, à savoir : les nombreuses démarches afin de recevoir le paiement du loyer et beaucoup de logements à gérer et celui-ci est un cas problématique ». (*Dupuis c. Roy* 2014 QCRDL 13079)

« Cette situation de retards réguliers et systématiques lui cause un sérieux préjudice financier, ayant besoin que l'argent de ce loyer lui soit payé en temps utile pour respecter ses propres obligations. Au surplus, il

⁵⁵ Audiences SAC4.

⁵⁶ Cette question n'a été codifiée que pour 25 observations (sur 32).

⁵⁷ On relèvera ici que les régisseurs ne se sont pas toujours prononcés à l'audience sur cette question et qu'ils ont mis le jugement en délibéré.

⁵⁸ Audience CLB1 (dossier des auteurs).

⁵⁹ Audience SAC5 (dossier des auteurs).

⁶⁰ *Bourgault c. Houle* 2014 QCRDL 10123

⁶¹ 9048-5541 Québec inc. c. Gagnon 2014 QCRDL 10532

doit constamment attendre après l'argent qui lui est dû, situation qui ne peut plus durer ainsi, lui causant un stress et des troubles indus ». (*Shaikh c. Iloko* 2014 QCRDL 15608)

Le locataire fait toujours des paiements partiels. Le locataire n'a payé son loyer le 1er jour du mois qu'une seule fois depuis le 1er mars 2013. L'administration du locateur est anormalement alourdie. Son préjudice est réel et sérieux. (*Lopez c. Beaulieu* 2014 QCRDL 22692)

À la lumière de la preuve, le Tribunal retient que les locataires subissent un préjudice sérieux à cause des difficultés pour le paiement de l'hypothèque, des nombreuses démarches afin de rencontrer la locataire et qu'ils ont beaucoup de logements à administrer. (*Cianflone c. Jean* 2014 QCRDL 28361)

C'est ainsi que dans l'immense majorité des cas, les régisseurs concluent à l'existence d'un préjudice sérieux pour les propriétaires (92.5%).

Constat du préjudice sérieux			
	Préjudice sérieux	Pas de préjudice sérieux	Ne se prononce pas
Échantillon 1 (120)	106	11	3
Échantillon 2 (120)	116	-	4
Total	(222/240) 92.5%	11	7

L'ordonnance de la « dernière chance » (art.1973 C.c.Q.).

Comme mentionné précédemment, le régisseur peut constater le « préjudice sérieux » subi par le propriétaire mais substituer à la résiliation du bail une ordonnance et accorder un délai au locataire pour lui permettre de remplir ses obligations.

Cet article prévoit en effet :

1973. Lorsque l'une ou l'autre des parties demande la résiliation du bail, le tribunal peut l'accorder immédiatement ou ordonner au débiteur d'exécuter ses obligations dans le délai qu'il détermine, à moins qu'il ne s'agisse d'un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer.

Si le débiteur ne se conforme pas à la décision du tribunal, celui-ci, à la demande du créancier, résilie le bail.

Aussi, en cas de non-respect de cette ordonnance, le propriétaire doit de nouveau saisir la Régie du logement pour obtenir la résiliation et l'expulsion du locataire. Dans ce cas, il y a « deux écoles de pensée » pour reprendre la formule du juge

Serge Laurin⁶². Selon la première école, le juge qui entend la demande sur le défaut de respecter l'ordonnance de 1973(1) n'a aucune discrétion une fois que le locateur a fait la preuve du non respect de l'ordonnance⁶³, peu importe les explications fournies par le locataire⁶⁴. Selon la deuxième école, qualifiée de « discrétionnaire »⁶⁵, « il est tout à faire normal qu'une personne, sous le coup d'une telle ordonnance, désire présenter une défense et s'expliquer », le droit d'être entendu est « une règle de justice naturelle commune à tous les tribunaux »⁶⁶. À titre d'exemple, la Cour du Québec a récemment annulé un jugement de la juge administrative Choinière qui estimait que: « Malgré toute la réticence de la soussignée, le tribunal doit résilier le bail vu le 2^e paragraphe de l'article 1973 C.c.Q. La soussignée n'a plus la discrétion judiciaire qu'elle avait le 19 août 2014 ». Pour la juge Céline Gervais de la Cour du Québec la juge administrative aurait dû à tout le moins expliquer pourquoi elle rejetait l'argument du locataire relatif à une transaction avec le locateur⁶⁷.

La question de la durée de l'ordonnance suscite également des débats au sein de la doctrine (est-elle applicable pour la durée du bail ? Pour la durée d'occupation du logement?)⁶⁸. La Cour rappelle ainsi régulièrement qu'elle doit être « clair, précise et

⁶² Lavigueur c. Grenon, 2015 QCCQ 14082 (CanLII), para.16.

⁶³ Le juge Laurin se réfère alors en particulier à *Office municipal d'habitation de Montréal c. Cour du Québec*, AZ-95021690, EYB 1995-72999.

⁶⁴ En ce sens, pour le juge Pierre Labbé, « [l]a régie ne peut aller au-delà du texte de loi et permettre au débiteur de fournir des explications sur le non respect de l'ordonnance, les apprécier et exercer une certaine discrétion pour déterminer si ces explications constituent une défense (...). [P]ermettre au débiteur de faire valoir des moyens de défense pour expliquer le non-respect de l'ordonnance équivaut en pratique à lui permettre d'obtenir un appel ou une révision de l'ordonnance rendue et cela peut devenir un processus sans fin » *Plessisville (Office municipal d'habitation de) c. Drapeau*, C.Q. 415-80-000211-088, le 17 octobre 2008, l'honorable Pierre Labbé, j.c.q. (2008 QCCQ 9477), para.47 et 48.

⁶⁵ Ce deuxième courant est notamment défendu avec nombre d'arguments par le Juge Daniel Dortélus. « Le Tribunal est d'avis que l'ordonnance émise en vertu de l'article 1973 C.c.Q. ne suspend pas l'application des principes juridiques, tels la renonciation à un droit. Elle ne dispense pas le locateur de respecter les règles de droit applicables en matière civile, notamment, il ne doit pas exercer son droit en vertu de l'ordonnance de manière déraisonnable allant à l'encontre des exigences de la bonne foi. Limiter l'interprétation et l'application du second alinéa de l'article 1973 C.c.Q. à la résiliation automatique du bail en cas de non respect de l'ordonnance émise en vertu du 1er alinéa du même article, constitue une erreur en droit, ce qui donne ouverture à l'intervention de la Cour du Québec en appel » *Perron c. Michaud*, 2008 QCCQ 938, para. 45 et 46 ; voir aussi, *James c. Benzion*, C.Q. Montréal 2004 CanLII 17649 (QCCQ).

⁶⁶ C'est ainsi que s'exprime récemment le juge Serge Laurin qui se rallie à la position défendue par le juge Dortélus. *Lavigueur c. Grenon*, 2015 QCCQ 14082, para.33.

⁶⁷ *Barbara c. Châteauguay (Office municipal d'habitation de)*, 2016 QCCQ 116 (CanLII)

⁶⁸ Maxime Tremblay, « Chronique – La durée de vie des ordonnances prospectives rendues par la Régie du logement en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec et le caractère impératif de sa sanction lorsque le locataire ne s'y conforme pas », *Repères*, août 2011, EYB2011REP1062 ; Pierre Gagnon, « Commentaire sur la décision Marcellus c. Rosito – L'ordonnance relative au paiement du loyer : une épée de Damoclès ébréchée », *Repères*, novembre 2010, EYB2010REP996 ; Suzanne Guévremont, « Commentaire sur la décision Domaine de Parc Cloverdale c. Issa – Jusqu'où va la discrétion judiciaire de la Régie du logement lors d'une demande de résiliation du bail pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ? », EYB2011REP1059, *Repères*, mai 2011.

ne laissez aucun doute ou ambiguïté »⁶⁹ et prévoir un délai qui soit « circonscrit dans le temps »⁷⁰ puisque dans le cas contraire, il peut résulter « une foule de circonstances (comme une renonciation tacite de la part des créanciers etc...) pouvant nous faire croire qu'un débiteur, malgré tout, s'est conformé à une ordonnance »⁷¹. Or sur ce point précis, on relèvera que si les jugements analysés et qui ordonnent une « dernière chance » indiquent bien un délai d'application, ce délai varie fortement selon les cas ; dans certain cas, il s'agit d'un délai strictement limité dans le temps tandis que dans d'autres l'ordonnance s'applique pour toute la durée d'occupation du logement. À titre d'exemples :

« ORDONNE à la locataire de payer son loyer le 1^{er} de chaque mois, pour la durée du présent bail et du prochain renouvellement »⁷².

« **ORDONNE** aux locataires de payer leur loyer avant le 15^e jour de chaque mois, à compter du 1^{er} mai 2014 pour valoir jusqu'au 31 octobre 2015 »⁷³.

« ORDONNE à la locataire de payer son loyer le premier (1^{er}) de chaque mois pendant toute la durée du bail, y compris toute durée pendant laquelle le bail sera reconduit »⁷⁴.

Pour analyser cette disposition, nous avons été conduits à élaborer deux échantillons. Le premier échantillon sur les retards fréquents ne traitait en effet pas spécifiquement de cette ordonnance et ne permettait pas de se faire une idée précise de son usage par les magistrats.

Ordonnances émises en vertu de l'article 1773	
Échantillon 1	25/120
Échantillon 2	117/120
Total	142/240

240 jugements analysés

Si l'on se fie au premier échantillon, où les causes analysées ne sont pas exclusivement centrées sur le recours à cette ordonnance, on pourrait faire l'hypothèse qu'elle est accordée dans environ 22% des cas (25/120) quand les propriétaires demandent également la résiliation pour des retards fréquents.

Il est toutefois nécessaire de préciser ces données. En effet, cette ordonnance peut être obtenue dans deux situations qu'il convient de distinguer. Dans l'immense majorité des cas de nos deux

échantillons (98/142) l'ordonnance est accordée de manière subsidiaire, c'est-à-dire à la condition que le locataire paie les loyers dus « avant jugement » conformément à l'article 1883. Dans ce cas donc, le bail est bien résilié. Toutefois, si le locataire paie les loyers dus « avant jugement », conformément à l'article 1883, le locataire se voit d'une certaine manière imposé une ordonnance. Si par la suite il ne paie pas son loyer le 1^{er} du mois, le bail sera résilié⁷⁵. En d'autres termes, l'ordonnance n'est pas tant accordée pour offrir une dernière chance au locataire que pour offrir l'opportunité au propriétaire d'obtenir la résiliation plus rapidement si le locataire se prévaut de l'article 1883.

Ordonnances prononcées – avec ou sans résiliation du bail	
Échantillon 1	
Sans résiliation du bail	14/25 (56%)
Subsidiairement à la non-résiliation du bail (1883 CcQ)	11/25 (44%)

Ordonnances prononcées – avec ou sans résiliation du bail	
Échantillon 2	
Sans résiliation du bail	30/117 (25.6%)
Subsidiairement à la non-résiliation du bail (1883 CcQ)	87/117 (74.4%)

Ordonnances prononcées – avec et sans résiliation du bail	
Total (Échantillons 1 et 2)	
Sans résiliation du bail	
Échantillon 1	14/25
Échantillon 2	30/117
Total	30.9% (44/142)
Subsidiairement à la non-résiliation du bail (1883 CcQ)	
Échantillon 1	11/25
Échantillon 2	87/117
Total	69.01% (98/142)

142 jugements analysés

⁶⁹ Lavigneur c. Grenon, 2015 QCCQ 14082, para.32.

⁷⁰ Brodeur c. Joly, 2010 QCCQ 3987, para.51.

⁷¹ Carrier c. Coop la voix lactée, 2007 QCCQ 1340

⁷² Placements Nord-Côtiers inc. c. Couture 2014 QCRDL 11532.

⁷³ Haque c. Pacheco 2014 QCRDL 14140.

⁷⁴ Coop Pie IX c. De Leon 2014 QCRDL 15195.

⁷⁵ On peut relever que dans tous ces cas là, l'ordonnance n'est donc pas tant accordée pour offrir une dernière chance au locataire d'éviter la résiliation, que pour offrir l'opportunité au propriétaire d'obtenir la résiliation plus rapidement en cas de nouveau retard du locataire.

Ainsi, dans plus des deux tiers des cas analysés (69%), l'ordonnance est accordée subsidiairement à la résiliation du bail. Elle ne constitue une « dernière chance » à la résiliation du bail que dans 30% des cas où une ordonnance est accordée.

Dans ce deuxième cas, l'ordonnance est surtout accordée quand les locataires ont payé leur dette avant l'audience⁷⁶, ou quand ils doivent moins ou pas plus d'un mois de loyer⁷⁷.

Expulsions ordonnées (pour retards de plus de trois semaines et retards fréquents)

Comme nous l'avons mentionné, nous n'avons pas pu isoler les cas où la résiliation du bail était exclusivement demandée ou autorisée, pour le motif de retards fréquents. Ainsi, quand les régisseurs résilient le bail, c'est dans l'immense majorité des cas pour les deux motifs.

On relèvera toutefois ici que la résiliation semble moins automatique que lorsque le contentieux ne porte que sur le non-paiement depuis plus de trois semaines. Il reste qu'elle est ordonnée dans l'immense majorité des cas (79.5% des jugements analysés).

Expulsions accordées	
Échantillon 1	
Nombre	101/120
Pourcentage	84.2%
Échantillon 2	
Nombre	90/120
Pourcentage	75%
Total	79.5% (191/240)

240 jugements analysés

Ordonnances d'exécution provisoire accordées

Là encore, conformément à l'article 82.1 de la Loi sur la Régie du logement,

« Le régisseur peut, s'il le juge à propos, ordonner l'exécution provisoire, nonobstant la révision ou l'appel, de la totalité ou d'une partie de la décision, s'il s'agit: 1° de réparations majeures; 2° d'expulsion des

lieux, lorsque le bail est expiré, résilié ou annulé; 3° d'un cas d'urgence exceptionnelle ».

Nombre et pourcentage d'ordonnance d'exécution provisoire pour retards fréquents sur l'ensemble des jugements	
Échantillon 1	
Nombre	76/120
Pourcentage	63.3%
Échantillon 2	
Nombre	56/120
Pourcentage	46%
Total	55% (132/240)

Ordonnance d'exécution provisoire sur le total d'expulsions prononcées	
Échantillon 1	
Nombre	76/101
Pourcentage	75.2%
Échantillon 2	
Nombre	56/90
Pourcentage	62.2%
TOTAL	69.1% (132/191)

L'exécution provisoire est ainsi accordée dans 69.1% des cas analysés où le décideur ordonne l'expulsion.

Enfin, les délais sont *grosso modo* les mêmes qu'en matière de non-paiement. Le plus souvent, les décideurs laissent aux locataires jusqu'au 11^e jour à compter de la décision pour quitter le logement.

Délais octroyés par l'ordonnance	Nombre
Échantillon 1	
Immédiate	1
5e jour	1
6e jour	4
11e jour	70
Échantillon 2	
6e jour	3
11e jour	53

⁷⁶ ex: Placements Nord-Côtiers inc. c. Couture 2014 QCRDL 11532 ; Coop Pie IX c. De Leon 2014 QCRDL 15195 ; Société de gestion Pragy inc. c. Leblanc Dion 2014 QCRDL 20180

⁷⁷ ex: 9218-7996 Québec inc. c. Houle 2014 QCRDL 15605 ; SIDL inc. c. Lamothe 2014 QCRDL 11853 ; Dupuis c. Langlais 2014 QCRDL 19408 ;

Partie III

Analyse du contentieux

Dans le cadre de cette partie, nous avons choisi de revenir sur certains résultats qui nous semblent devoir être approfondis. Nous proposons ici quelques pistes d'analyses et de réflexion à partir, notamment, de travaux réalisés dans d'autres pays, aux États-Unis, en Australie et en Europe.

Nous sommes conscients des limites de ce type de comparaisons ; le droit, la procédure, les obligations comme le contexte social sont propres à chaque pays ou province. Il reste qu'en l'absence de données au Québec, ces travaux offrent de précieuses pistes de réflexion.

Nous reviendrons en particulier sur quatre enjeux. Dans un premier temps c'est le volume considérable de ce contentieux qui sera questionné (I). Dans un deuxième temps, c'est la question de l'absence des parties et l'absence de représentation par avocat, en particulier des locataires, qui retiendra notre attention (II). Dans un troisième temps, il s'agira d'analyser le droit et la procédure applicable. Nous défendrons l'hypothèse ici, que le caractère « efficace » de ce contentieux – qui permet de traiter des dizaines de milliers de demandes chaque année – repose sur l'occultation du vécu des locataires. Le caractère proportionnel de la décision, comme les conséquences sociales et sanitaires des expulsions ne sont ainsi pas des enjeux de droit (III). Enfin, dans un dernier temps, nous présenterons les enjeux financiers du contentieux, à savoir le montant des loyers payés et le montant des sommes dues (IV).

I Un contentieux exceptionnellement important

Le nombre de demandes d'expulsion pour non-paiement et retards fréquents

Le non-paiement ou les retards sont les deux contentieux les plus importants traités par la Régie du logement. Il s'agit des principaux sujets de litige au Québec. Chaque année, la régie du logement est saisie de plus de 40 000 demandes de résiliation et d'expulsion pour ces deux seuls motifs.

Demandes introduites et relancées – non-paiement de loyer et retards fréquents				
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Recouvrement – résiliation	38 659	38 005	37 969	35 536
Résiliation pour retards fréquents	5 681	5 742	5 676	5 369
Total	44 340	43 747	43 645	40 905

Rapport annuel de gestion 2014-2015, p.74

À eux seuls, ces deux contentieux représentent ainsi près des deux tiers de tous les contentieux traités par la Régie du logement.

L'enjeu du non-paiement et des retards fréquents à la Régie du logement				
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Non paiements et retards fréquents	44 340	43 747	43 645	40 905
Total des demandes déposées à la Régie	78 468	73 724	72 485	69 821
Pourcentage	56.5%	59.3%	60.2%	58.5%

Concrètement, comme nous l'avons mentionné en introduction, il y a plus de demandes d'expulsions, en lien avec le paiement du loyer (plus de 40 000 demandes), que de plaintes à la *Commission des normes du travail* (environ 30 000), de dossiers de nature familiale - dont les divorces - traités par la Cour supérieure (30 000 dossiers) ou de plaintes à la *Cour des petites créances* (10 000 demandes). Et ce contentieux semble structurellement particulièrement élevé :

	Total des demandes	Non-paiement et retards fréquents	Pourcentage
1998-1999	64 774	33 855	52,2 %
1999-2000	66 435	35 680	53,7 %
2000-2001	70 330	36 709	52,1 %
2006-2007	78 232	44 534	56,9 %
2007-2008	76 141	45 697	60,1 %
2008-2009	77 216	46 818	60,6 %
2011-2012	78 468	47 049	59,9 %
2012-2013	73 724	45 618	61,8 %
2013-2014	72 485	43 645	60,2 %

Le nombre de *demandes d'expulsions pour d'autres motifs*

Il nous semble important de relever brièvement ici que le non-paiement n'est pas le seul motif d'expulsion. Les demandes d'expulsions déposées à la Régie pour d'autres motifs (reprises,

évictions, etc.) représentent, plus de 5 000 demandes par an, en moyenne. Par exemple, si l'on cumule les demandes d'expulsions liées au paiement du loyer à toutes celles déposées pour d'autres motifs, on passe ainsi de 40 905 à 45 802 demandes d'expulsions, pour l'année 2014-2015.

DEMANDES D'EXPULSIONS (NON-PAIEMENT, REPRISE, AUTRE MOTIF ET ÉVICTION)							
	Non-paiement et retards fréquents	Reprises	Évictions	Expulsion après échéance du Bail	Résiliation pour autre motif	Total des demandes d'expulsions	Total des demandes et pourcentage de demandes d'expulsion
2010-2011	45 585	1 154	?	356	4 808	51 903	76 585 (67.7%)
2011-2012	47 049	1 145	?	385	5 015	53 594	78 468 (68.3%)
2012-2013	45 618	1 022	?	376	4 524	51 540	73 724 (69.9%)
2013-2014	43 645	898	?	401	4 192	49 136	72 485 (67.7%)
2014-2015	40 905	850	?	308	3 739	45 802	69 821 (65.5%)

(Source : Rapports annuels de gestion de la Régie du logement).

Le nombre de *personnes directement concernées par les demandes expulsions*

Ces données sur le nombre d'expulsions potentiellement réalisées ne disent cependant rien sur le nombre de personnes concernées par les demandes d'expulsions. Elles ne portent que sur le nombre de baux visés. Or les locataires ne vivent pas nécessairement seuls.

D'après la SHQ, les ménages locataires seraient à près de 50% (49.6%) composé de deux personnes ou plus, et il y aurait près 26.4% des couples locataires avec enfants⁷⁸. En 2014-2015, il y a donc probablement beaucoup plus de personnes expulsées que les 40 000 locataires visés par une demande de résiliation pour non-paiement ou les 45 000 locataires visés par une demande d'expulsion pour tous motifs confondus.

Le nombre d'expulsions ordonnées par la Régie du logement

Les données précédentes ne portent que sur les *demandes* d'expulsion. Elles ne disent rien sur le nombre d'expulsions finalement ordonnées. Là encore, il n'y a aucune donnée officielle ce qui est sidérant.

Au regard des 360 jugements analysés en matière d'arriérés de

loyer, on peut toutefois déduire qu'il ne semble pas y avoir une énorme différence entre le nombre de demandes d'expulsions et le nombre d'expulsions finalement ordonnées. L'expulsion est automatique en matière de non-paiement depuis plus de trois semaines, tandis qu'elle est ordonnée dans 84.2% des cas en matière de retards fréquents. Elle est prononcée dans 86.3% des cas analysés.

Expulsions ordonnées	
Non-paiement depuis trois semaines	120/120
Retards fréquents (échantillon 1)	101/120
Retards fréquents (échantillon 2)	90/120
Total	311/360
Pourcentage	86.3%

360 jugements analysés

Par ailleurs, le nombre de *demandes* annuelles ne correspond pas au nombre de jugements rendus annuellement. Il y a même une importante différence, ce qui explique le nombre de dossiers en attente.

Nombre de décisions rendues			
	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Non-paiement	30 897	29 935	28 980
Causes civiles	15 434	13 828	14 727

⁷⁸ Disponible en ligne: SHQ, *L'habitation en bref*, 2015: <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000024027.pdf>

Le volume contentieux traité par les 48 magistrats (40 régisseurs et 8 greffiers spéciaux) est quoi qu'il en soit impressionnant au regard des enjeux sociaux et sanitaires que soulève une expulsion.

Le nombre d'expulsions effectivement réalisées

Il reste que ce n'est pas parce que le tribunal ordonne – presque systématiquement – l'expulsion que les locataires quittent nécessairement le logement. Ils peuvent en effet trouver une entente avec les locataires à l'issue du procès ou encore, conformément à l'article 1883 du C.c.Q., payer le loyer « avant jugement ».

Il arrive également que les propriétaires saisissent la Régie du logement, obtiennent un jugement ordonnant l'expulsion mais décident finalement d'y renoncer. Nous l'avons vu, c'est notamment ce qui ressort de l'étude réalisée sur les expulsions au Nunavik, une région polaire du Québec où habitent 11 000 Inuits, logés dans des logements sociaux en grande partie insalubres et surpeuplés. Concrètement, l'Office municipal d'habitation Kativik (OMHK) obtient chaque année, et depuis le début des années 2000, des centaines de jugements ordonnant l'expulsion des locataires. Jusqu'en 2010 cependant, il ne procédait pas aux expulsions. À partir de cette date, l'office a commencé à « identifier » certains « mauvais payeurs » et procède à des expulsions sélectives : « Ainsi, 5 familles ont été expulsées en 2010 ; 16 en 2011 et 14 en 2012 » (Gallié, Plessis-Bélair, 2014, p.702).

Nous ne disposons d'aucune autre information sur les expulsions réalisées au Québec. On peut cependant faire l'hypothèse que les bailleurs privés s'empresseront davantage de faire respecter les jugements en leur faveur, que les bailleurs publics, qui ont une mission sociale.

Les rares études disponibles sur les expulsions réalisées, insistent toutefois sur le fait que les données sont toujours sous-évaluées puisqu'elles ne tiennent jamais compte de toutes les expulsions « négociées » ou « imposées » par les propriétaires ; qui peuvent être bien supérieures à celles « légalement » autorisées.

C'est notamment ce que révèle une vaste étude de terrain, réalisée à Milwaukee aux États-Unis. Selon cette étude, les expulsions légalement autorisées par une décision judiciaire (donc connues et comptabilisées) sont minoritaires. Dans cette étude, elles ne représentaient que 24 % des cas. Les procédures informelles comme les expulsions forcées par les propriétaires ou suite à des « ententes » plus ou moins imposées prévalaient largement, avec 48 % des cas. Le reste des expulsions étaient les conséquences de saisies immobilières (23 %) ou de la destruction de l'immeuble (5 %) :

« Nearly half (48 percent) of all recorded forced moves were informal evictions. Formal eviction was less

common, constituting 24 percent of forced moves. An additional 23 percent of forced moves were due to landlord foreclosure, and 5 percent were caused by building condemnation ». ⁷⁹.

Le nombre de recours en exécution forcée

Là encore, les données sont rares, puisque la Cour du Québec qui a compétence en la matière ne publie aucune donnée statistique sur cette question. Une enquête journalistique a toutefois permis de relever que la Cour du Québec a émis, en 2008, 4 465 brefs d'expulsion et 4 288 brefs d'expulsion, en 2009⁸⁰ (alors qu'il y avait eu 32 458 *décisions* rendues par la Régie en 2008-2009). À noter, de surcroît, que les brefs d'expulsion ne concernent pas que les locataires ; il peut également s'agir de propriétaires dont le logement est saisi. Mais nous ne disposons d'aucune information sur ce point.

Quelques éléments de comparaison (Ontario, États-Unis, Europe)

À l'étranger également, les données sont rares et souvent incomplètes ; certaines ne portent que sur les logements sociaux, d'autres ne mentionnent que les décisions judiciaires et non les expulsions effectuées. Certaines études évaluent le nombre de locataires expulsés, tandis que d'autres calculent le nombre de personnes effectivement concernées. Toutes ces études révèlent cependant qu'il s'agit d'un enjeu de contentieux majeur, tant en Amérique du Nord, qu'en Europe.

En Ontario par exemple, où le nombre de ménages locataires est approximativement le même qu'au Québec (1.3 million), la *Commission de la location immobilière* a été saisie en 2013-2014 de 81 748 demandes. 64.6% portaient sur le non-paiement et l'expulsion (environ 52 800 demandes)⁸¹. Le phénomène semble ainsi d'une ampleur équivalente à celle qui prévaut au Québec.

Aux États-Unis, dans une ville pauvre comme Baltimore, d'environ 600 000 habitants et de 128 000 locataires, 6 000 à 7 000 locataires sont chaque année, judiciairement, expulsés. On sait aussi qu'en 2014, le contentieux entre propriétaire et locataires représente plus de la moitié (150 000) des 278 809 dossiers traités par « city's District Court system » (Public, justice center, p.4) :

« the Rent Division of the District Court receives over 600 rent complaints each day. Annually, it processes

⁷⁹ Matthew Desmond, « Unaffordable America: Poverty, Housing, And Eviction », *Fast Focus: Institute For Research On Poverty*, 2015, vol.22, pp.1-6, p.4 disponible en ligne : <http://scholar.harvard.edu/files/mdesmond/files/fastfocus2015.pdf>

⁸⁰ Maxime Bergeron, « L'éviction du locataire : jour de sortie », *Lapresse*, le 15 janvier 2011, disponible en ligne : <http://affaires.lapresse.ca/economie/immobilier/2011/01/14-4360262-leviction-dun-locataire-jour-de-sortie.php>

⁸¹ Tribunaux de justice sociale Ontario, Rapport annuel 2012-2013 ; voir aussi une première étude réalisée en 2000 ; CERA, 2000).

roughly 150,000 complaints and about 70,000 warrants to enforce eviction » (Public Justice Center, 2015).

À Milwaukee, une ville d'environ 600 000 habitants et de 105 000 locataires, une étude a révélé qu'entre 2003 et 2007, environ 16 000 adultes et enfants avait été chaque année expulsés. L'étude révélait également que dans les quartiers majoritairement noirs, un locataire sur quatorze (1/14) était chaque année expulsé (Desmond, 2012).

À New York, en 2012, il y aurait eu, chaque jour, environ 80 expulsions pour non-paiement. La même année, à Cleveland, c'est un locataire sur neuf (1/9) qui faisait l'objet d'une demande d'expulsion (Desmond et Bell, 2015, p.24).

En France, un récent rapport gouvernemental a fourni de précieuses informations. On compte en 2012, 155 277 assignations et 120 183 décisions d'expulsions locatives prononcées (dont plus de 115 000 pour non-paiement) ; 40% de ces décisions étaient des expulsions conditionnelles, comportant des délais de paiement. Dans 38 691 cas les propriétaires ont demandé le concours de la force publique pour faire exécuter les jugements. On relèvera également que le volume du contentieux pour non-paiement représente 17.3% du total des affaires terminées par les tribunaux d'instance en France (Secrétariat modernisation, 2014, p.8-10)⁸².

Plus généralement, en Europe, le même rapport insistait sur le flou des données. En s'appuyant sur des données de seconde main, il recense cependant les informations suivantes : il y aurait environ, chaque année, 5 000 expulsions aux Pays-Bas (un pays de 16 millions d'habitants), 3 000 en Suède (pour 9 millions d'habitants) (Stenberg, Van Doorn et alii, cité dans Gerull) et 7 200 pour impayés dans le parc social anglais (53 millions d'habitants). L'Autriche serait le pays qui aurait le plus recours aux expulsions, avec 33 procédures devant le juge et plus de 10 expulsions pour mille logements locatifs (Rapport Inspection générale, 2014, p.8-10).

Faute de données officielles au Québec sur le nombre d'expulsions finalement réalisées, il est délicat de faire des comparaisons. En revanche, il est possible d'en faire sur le volume du contentieux au Québec, et celui-ci apparaît exceptionnellement élevé.

À titre d'exemple, en pourcentage (nombre expulsions/nombre de locataires), les demandes judiciaires d'autorisation d'expulsion au Québec semblent deux à trois fois supérieures qu'en France.

⁸² Ces tribunaux ont une compétence exclusive sur les litiges entre propriétaires et locataires mais également pour toutes les affaires civiles pour lesquelles la demande des sommes demandées est comprise entre 4 000 et 10 000 euros.

	Demandes d'expulsion locative	Nombre de ménages locataires	Taux
France	155 277 (2012)	11.5 millions	1,3%
Québec	43 747 (2012-2013)	1.3 millions	3.3%

Aussi, en 2014-2015, les ménages locataires avaient 3.11/100 de chances de faire l'objet d'une demande d'expulsion en lien avec le non-paiement⁸³. C'est davantage que dans des villes américaines comme Détroit (2.98%), Baltimore (2.6%) et Louisville (2.62%), les trois premières villes concernées aux États-Unis (Public Justice Center, 2015, p.58)⁸⁴.

Pourcentage de ménages locataires faisant l'objet d'une demande d'expulsion par an -2014-2015	
Québec (province)	3.1%
Détroit	2.98%
Baltimore	2.6%
Louisville	2.62%

II Un contentieux sans locataires et sans avocats

Nous reviendrons ici sur deux résultats de notre analyse statistique qui nous semblent particulièrement préoccupants en terme d'accès à la justice : le taux d'absentéisme aux audiences des locataires d'une part (1) et la non-représentation de ces derniers d'autre part (2).

L'absence des parties et ses conséquences

L'absence des locataires aux audiences de la Régie

Dans nos deux premiers échantillons sur le non-paiement et les retards fréquents, les locataires étaient absents dans près de 68% des cas (163/240)⁸⁵. C'est beaucoup plus que les données recueillies par Claude Thomasset en 1987 – mais dont les 150 observations ne portaient pas exclusivement sur le non-paiement – qui estimait que les locataires étaient absents (et non représentés) dans 19.6% des cas.

⁸³ 40 905 demandes d'expulsions pour non-paiement ou retards fréquents / 1 311 200 ménages locataires – SHQ, 2015.

⁸⁴ Public Justice Center (Dan Pasciuti and Michel Cotton), *How Renters are Processed in the Baltimore City Rent Court*, december 2015, http://www.publicjustice.org/uploads/file/pdf/JUSTICE_DIVERTED_PJC_DEC15.pdf, p.58.

⁸⁵ Nous excluons délibérément ici notre échantillon 2 sur les retards fréquents dans lequel les jugements retenus ne portent que sur le recours à l'article 1973. Cet échantillon, moins aléatoire, semble un peu modifier les données. Nous le traitons cependant après.

Absence des locataires aux audiences	
	Jugements
Non-paiement	82/120 (68.3%)
Retards fréquents E1	81/120 (67.5%)
Total	163/240 (67.9%)

240 jugements analysés

Nos résultats sont en revanche très proches des chiffres avancés par la protectrice du citoyen (sans source, cependant). En 2010, elle avançait qu'« [e]n pratique, l'une des parties est absente dans plus de 70 % des cas » (Protectrice du citoyen, nov.2010).

Ces résultats ne sont pas non plus très éloignés des données produites dans une étude publiée en 2002 par la SCHL et qui estimait que les locataires étaient absents dans 80 à 90 % des cas (Des Rosiers, 2002).

Bref, dans l'immense majorité des cas (68%), donc, les locataires poursuivis pour des arriérés de loyer ne se déplacent pas aux audiences.

On relèvera toutefois que dans notre second échantillon sur les retards fréquents, où nous avons regardé les cas où les magistrats mentionnaient explicitement l'article 1973 dans leurs jugements, le taux de participation des locataires aux audiences, était plus important (52.5%). Ils étaient toutefois absents dans près de la moitié des audiences (47.5%) ce qui, compte tenu de l'enjeu, reste considérable.

Absence des locataires et délais (art. 1973 C.c.Q.)	
Retards fréquents E2	
Locataires	57/120 (47.5%)
Propriétaires	60/120 (50%)

Si l'on fait la moyenne de l'ensemble des échantillons, les locataires étaient absents dans 61.1% des cas.

Absence des locataires aux audiences	
	Jugements
Non-paiement	82/120 (68.3%)
Retards fréquents E1	81/120 (67.5%)
Retards fréquents E2	57/120 (47.5%)
Total	220/360 (61.1%)

Quelques données de comparaison et d'explication

Sur le taux d'absentéisme

Ces données rejoignent celles recueillies dans d'autres pays. À titre d'exemple, une étude réalisée en France – où le cadre légal semble pourtant plus protecteur, et donc davantage sujet à controverse – l'absentéisme à l'audience est également considérable, comparable à celui qu'on retrouve au Québec. En 2012, les locataires n'étaient présents que dans 37,5% des audiences avec de fortes variations selon les départements, allant de moins de 25% à plus de 50%⁸⁶.

Aux États-Unis, les études disponibles constatent le même phénomène : les locataires poursuivis en non-paiement se déplacent peu pour les audiences (Bezdek, 1992 ; Seron, 2006 ; Desmond, 2012).

Les explications sont cependant très rares. C'est notamment qu'il est difficile de rentrer en contact avec les « absentéistes »⁸⁷. Pour tenter d'éclairer ce phénomène d'absence aux audiences, un rapport publié en 2014 parle de « procédures subies », les locataires concernés seraient « démobilisés ». « Cette participation limitée refléterait impuissance et désespoir, épuisement face aux défis et démoralisation face à la pauvreté » (Secrétariat modernisation, 2014, p.200). Une étude australienne réalisée a récemment recensé la littérature sur ce point et relève :

Studies have consistently shown very few tenants take part in formal hearings. In some cases, they may not have received notice of the proceedings or may not have appreciated the urgency of the matter, as was shown to occur in Ontario. However, nonparticipation seems to be symptomatic of a more pervasive disengagement, noted particularly in Australian, British, and US accounts. An Australian study found that among evictees interviewed, a high proportion of tenants were 'dispute shy', in that they would abandon the premises early rather than dispute with the landlord or contest the eviction. Over 70% of this group of 150 had quit the premises even before a formal notice to leave had been delivered. In some cases, their decision probably reflected an accurate assessment of the strength of their position. However, the study also revealed very low levels of help-seeking. Those who had sought advice or support had almost all approached others within their existing networks: relatives, work-

⁸⁶ Secrétariat général de la modernisation, Évaluation de la prévention des expulsions locatives, Paris, août 2014, disponible en ligne: http://www.modernisation.gouv.fr/sites/default/files/epp/epp_prevention-des-expulsions-locatives_rapport.pdf

⁸⁷ Voir en ce sens la conclusion de M. Desmond qui relève les difficultés de rentrer en contact avec les "absentéistes" et donc de saisir leurs motivations. Matthew Desmond, « Eviction and the Reproduction of Urban Poverty », 118 AM. J. Soc. 88, 90 (2012).

mates, support workers, professional contacts (such as social workers or church leaders), or even the police. (M Slatter, 2012, p.130-131).

Certaines études insistent sur le peu d'intérêt pour les locataires à se déplacer à l'audience. Concrètement, dans des provinces ou des pays où le cadre légal ne confère qu'un pouvoir limité aux magistrats en termes de délai, comme au Québec, les études sont globalement unanimes pour considérer que le « jeu n'en vaut pas la chandelle »⁸⁸. En d'autres termes, que les locataires se déplacent ou non, cela ne changera rien à la décision finale d'ordonner l'expulsion (Fusco et al., 1979, p.101). Certaines études avancent même l'idée que le déplacement à l'audience est perçu comme une perte de temps (Bezdek, 1992). Il est donc pour le moins compréhensible que les locataires poursuivis pour des arriérés de loyer, probablement déjà endettés, décident de ne pas perdre une demi-journée de salaire, de ne pas payer les éventuels frais de garde des enfants et de transport et qu'ils et elles renoncent à se présenter à l'audience.

Si cette hypothèse devait être vérifiée, il semble que c'est davantage le fonctionnement de la justice locative que l'information, la formation ou le comportement des locataires qu'il conviendrait de questionner⁸⁹.

On relèvera toutefois que dans d'autres pays, où les magistrats disposent d'un pouvoir plus important, où ils peuvent notamment accorder des délais, les données disponibles semblent révéler que les locataires ne sont pas nécessairement davantage présents. Comme nous l'avons vu, en France par exemple, où les magistrats peuvent échelonner la dette et accorder des délais, les locataires sont absents dans plus de 63% des cas (Secrétariat modernisation, 2014). L'élargissement du pouvoir discrétionnaire des magistrats ne semblent donc pas à être la seule réforme procédurale à mener pour favoriser la participation des locataires aux audiences.

Sur la corrélation entre la présence des locataires et l'issue du différend

Certaines études révèlent en revanche que la présence des parties peut avoir un impact important sur l'issue du différend. Une vaste étude réalisée en 2012 en France a montré que « [l]a présence du locataire à l'audience constitue un critère déterminant pour une grande partie des magistrats » (Secrétariat modernisation, 2014, p.21) :

« La décision du juge d'accorder des délais au locataire (qui ont pour effet de suspendre la résiliation du bail

tant qu'ils sont respectés) est largement conditionnée par la présence de ce dernier à l'audience. Ces décisions représentent au plan national en 2012, 40,6% des 115.086 décisions d'expulsions locatives prononcées pour impayé de loyers ou défaut d'assurance et 55,7% d'entre elles ont été rendues alors que le locataire était présent ou représenté. À l'inverse, trois quarts des décisions prononçant une expulsion ferme le sont en l'absence du locataire » (Secrétariat modernisation, 2015, p.21).

Il semble toutefois important de souligner que dans la même étude réalisée, les magistrats ne s'entendaient pas sur les conclusions qu'ils devaient tirer de la présence ou non des locataires. Alors que pour certains « la présence du locataire traduit un intérêt de ce dernier pour sa situation et constitue un gage de mobilisation ultérieure quant au respect de la décision ». D'autres magistrats, en revanche, ne tirent « aucune conséquence de l'absence du locataire, estimant qu'elle s'explique par sa situation de rupture sociale et par la crainte de l'audience » (Secrétariat modernisation, 2015, p.21). Au regard de ce qui précède, notamment sur les données disponibles concernant la situation sociale des personnes menacées d'expulsion, ce débat mériterait d'être approfondi.

Quoi qu'il en soit, compte tenu de l'impact de la présence des locataires à l'audience et conscients de l'importance du principe du contradictoire, certains tribunaux d'instance français ont mis en place des politiques proactives afin de favoriser leur présence aux audiences. À titre d'exemple, dans les tribunaux d'instance d'Arras, Lens, St-Omer par exemple, « le greffe adresse systématiquement avant l'audience un courrier simple au locataire qui n'a pas été cité à personne pour lui indiquer l'importance de sa présence à l'audience et les pièces justificatives qu'il doit apporter » (Secrétariat modernisation, p.123).

Nos données ne nous permettent malheureusement pas de tirer des conclusions définitives de l'impact de la présence des locataires à l'audience sur la résiliation et l'octroi de délais.

On peut toutefois rappeler que sur l'ensemble des jugements analysés, les locataires étaient présents dans 38% des cas analysés et que l'expulsion est prononcée dans plus de 86% des cas. Ces données laissent penser que les chances de succès des locataires d'éviter l'expulsion sont relativement minces, qu'ils soient présents ou non. Nous avons cependant essayé de préciser ces données en examinant en particulier l'issue du différend quand les locataires étaient présents aux audiences.

⁸⁸ Voir en particulier les études menées à Chicago, New Haven, Baltimore et Milwaukee. Fusco et al (1979); Bezdek (1992); Seron et al. (2001); Larson (2006) ; Greiner et al. (2013).

⁸⁹ Pour le ministère de la justice, l'information des justiciables reste toujours le principal enjeu en terme d'accès à la justice. Rapport du ministère de la justice, *Plan stratégique 2010-2015*, Publication du Québec, p.13.

	Présence	Expulsion	Expulsions en présence des locataires	Expulsions accordées en présence des locataires/ Présences
Non-paiement	31.7% (38/120)	100% (120/120)	38	100% (38/38)
Retards fréquents échantillon 1	32.5% (39/120)	84% (101/120)	27	69% (27/39)
Retards fréquents échantillon 2	52.5% (63/120)	75% (90/120)	48	76.19% (48/63)
Total	38.8% (140/360)	86.3% (311/360)	113	80.7% (113/140)

À la lecture de ces résultats, il semble que la présence des locataires influe de manière marginale sur la décision des magistrats. Il y a en effet moins de 5% d'écart entre le pourcentage d'expulsion (86.3%) et le pourcentage d'expulsion en leur présence (80.7%). Et dans tous les cas, le taux d'expulsion est considérable.

Il est également très difficile de faire des corrélations entre la présence des parties à l'audience et l'octroi de délais en vertu de l'article 1973. Il y a en effet très peu de jugements où des délais sont accordés et encore moins sans que la résiliation – pour retard de plus de trois semaines – soit prononcée. Une étude plus approfondie sur le sujet serait, selon nous, instructive. On se contentera ici de mentionner les données qui ressortent de notre deuxième échantillon, centré sur l'usage de l'article 1973. Sur les 30 ordonnances qui accordent des délais sans résilier le bail, 14 ont été accordées en l'absence des locataires et 16 en leur présence.

	Présences locataires/ jugements	Délais accordés sans résiliation/ jugements	Délais accordés en présence des locataires/ Présences
Retards fréquents Échantillon 2	47.5% (57/120)	25% (30/120)	28% (16/57)

À la lecture de ces données, la présence des locataires ne semble pas avoir d'effet sur l'obtention de délais. Il y a 3% d'écart entre le nombre de délais accordés (25%) et le nombre de délais accordés spécifiquement en leur présence (28%).

Compte tenu du faible nombre de jugements pertinents analysés (57), ces données, selon nous, ne peuvent pas être considérées comme révélatrices de l'impact du témoignage sur l'issue du différend en matière de délai ; et ce, d'autant plus quand on examine plus en détail les motifs justifiant ou non une ordonnance. En effet, l'ordonnance est très souvent accordée quand les locataires ont payé avant ou à l'audience ; dans ces cas (14/30), le témoignage a relativement peu d'importance puisque le paiement à l'audience peut justifier à lui seul l'obtention d'une ordonnance. Or c'est précisément dans les autres cas (16/30) que l'on retrouve, parfois, des explications dans le jugement sur la situation des locataires⁹⁰ ou des propriétaires⁹¹. À titre d'exemple, on peut mentionner :

« Le locataire admet payer en retard son loyer, mais qu'il s'est pris en main depuis un certain temps »⁹².

« Les locataires répliquent que les retards ont débuté en raison de problèmes avec l'un des locataires, mais conviennent qu'ils peuvent payer le loyer pour le premier du mois »⁹³.

Ces rares extraits permettent d'illustrer, selon nous, l'impact potentiel du témoignage sur la décision finale du magistrat, d'accorder ou non, des délais.

Dans le même sens, il nous semble important de relever que lors de nos observations, le témoignage des locataires semblait également influencer le résultat final. On peut mentionner en ce sens qu'à deux reprises un magistrat a explicitement – et à l'audience – pointé la situation sociale du locataire pour justifier l'octroi d'une ordonnance de la « dernière chance » ; le premier locataire avait vu ses prestations de la CSST diminuer de 50 % ; le second, « parti en affaires avec un ami », rencontrait des « difficultés passagères » mais il avait le « sens de l'entrepreneuriat », « une compétence rare au Québec »⁹⁴.

Pour résumer, si la présence des locataires à l'audience ne semble pas avoir d'impact significatif sur l'issue du différend quand ils sont en retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer, on peut faire l'hypothèse qu'elle a un certain impact quand ils doivent moins d'un mois d'un mois de loyer ou quand il ne s'agit que de quelques retards.

Quelques explications des comités logement sur l'absence des locataires

Nous avons également consulté quatre comités de logement de

⁹⁰ « Quant aux retards fréquents, suite aux représentations du locateur qui souhaite donner une dernière chance à la locataire de respecter ses obligations, le tribunal considère qu'il y a lieu de surseoir à la résiliation du bail », *Moffa c. Guerrero* 2014 QCRDL 27955

⁹¹ Des locataires expliquent ainsi que les retards sont liés au fait que la propriétaire souhaite reprendre le logement. *Ger c. Marchand* 2014 QCRDL 20665

⁹² *Lamontagne c. Marchand* 2015 QCRDL 10594

⁹³ *Villeneuve c. Williams* 2015 QCRDL 1759

⁹⁴ Audiences SAC4 (dossier des auteurs).

Montréal, pour tenter d'affiner nos hypothèses et surtout pour tenter de comprendre pourquoi les locataires étaient peu souvent présents aux audiences. Les réponses obtenues relèvent toutes, d'une part, que les locataires poursuivis pour non-paiement ont peu de chance de ne pas se faire expulser et, d'autre part, qu'ils consultent peu, et/ou tardivement, les comités d'aide au logement. Compte tenu de l'importance de cette question, nous citons ici des extraits des réponses obtenues⁹⁵ :

« Effectivement, peu de locataires nous consultent par rapport à une poursuite en résiliation de bail pour non-paiement de loyer en regard avec le nombre important de cas traités par la Régie. Ironiquement, ceux qui nous consultent sont souvent contents d'être convoqués par le tribunal y voyant là une occasion inespérée de faire valoir leurs problèmes de logement. Évidemment, quand je leur explique la game, ils déchantent... » (Guillaume Dostaler, Entraide logement Hochelaga-Maisonneuve).

« Les locataires sont souvent désespérés, car ils doivent choisir entre se nourrir ou se loger et quand, n'en pouvant plus, ils choisissent de se nourrir, l'avis de résiliation de bail leur tombe assurément sur la tête... Très rarement, ils tentent de sauver les meubles en contactant leur comité logement qui ne peut faire autre chose que d'écouter leur histoire tragique... » (Sylvie Lavigne, Comité logement Petite Patrie).

« Par rapport au volume du non-paiement à la rdl, au CAPE nous recevons un nombre limité de locataires poursuivi-e-s en non-paiement. Plusieurs «déchantent» quand on leur dit qu'il ne sera pas possible de faire valoir ses doléances quant à leur logement. L'absence de paiement et/ou l'absence de preuves de paiement les mèneront rapidement à la rue.

On voit aussi des gens incapables d'arriver à tout payer. Mais, on a plus souvent vu ces deux dernières années, des gens incapables d'acquitter leur facture d'Hydro » (André Trépanier, Comité d'action de Parc-Extension).

« C'est vrai qu'il est difficile de dire combien de personnes poursuivies en non-paiement consultent un comité. Ça ne me surprendrait pas que la proportion soit plutôt petite... Ce qu'on peut dire c'est qu'une proportion importante des locataires consultent lorsque les démarches sont déjà avancées : si seulement tout le monde venait dès réception de la demande ou de l'avis d'audience! C'est arrivé à plus d'une reprise qu'une personne (dans nos bureaux pour une autre raison) ne soit pas consciente du fait qu'elle a une audience pour éviction —elle sait qu'elle a une

audience, mais elle croit que c'est par la demande de réparations déposée il y a plus d'un an, ou il y a eu des propos oraux que le locataire a pris plus ou moins au sérieux. Une grande proportion des personnes viennent nous voir pour la première fois avec l'avis de l'huissier en main, d'autres avec la décision. Parmi ceux qui se présentent avant l'audience, il y a toutefois souvent des enjeux qu'on peut regarder. (...) Le grand défi c'est que les gens n'ont généralement pas l'argent en main, mais si on regarde avec eux les montants qu'il faut payer avec les revenus qu'ils attendent ou l'argent qu'ils pourraient emprunter, on arrive à éviter l'éviction. Des fois on prépare un document qui indique que la personne aura les montants à telle date (le 1, le 20) et souvent le régisseur indique verbalement son accord à retarder sa décision pour donner une chance au locataire (évidemment pas dans tous les cas, mais pour des petits montants, ça arrive). Des fois on constate qu'il y a des problèmes au niveau de la comptabilité du propriétaire et on prépare un document pour éclaircir le tout. Des fois on suggère aux gens qui n'auront pas le plein montant de tenter de négocier un désistement avec un bon dépôt et un calendrier de paiements qu'on aide à rédiger. On avertit enfin les gens qui n'auront pas le plein montant que le fait de manquer \$50 sur une dette de \$2000 entraînera quand même l'éviction... ». (Projet Genèse).

L'absence des propriétaires et la délégation des conflits locatifs

Le déplacement au tribunal ne semble pas non plus une priorité pour les propriétaires, qui sont pourtant les demandeurs. Là encore, nous ne disposons pas de données officielles mais il ressort de notre analyse qu'ils sont absents dans plus de deux audiences sur cinq (43.5%). Dans les autres cas, ce sont des « gestionnaires » et plus rarement des avocats qui les représentaient.

Absences des propriétaires lors des audiences		
	Nombre	Pourcentage
Jugements non-paiement	41/120	34.1%
Observations non-paiement	37/72 ²	52%
Jugements retards fréquents (E1)	50/120	41.7%
Jugements retards fréquents (E2)	60/120	50%
Total	188/432	43.5%

Nous ne disposons d'aucune autre information sur les causes de cet absentéisme ou de cette délégation de la représentation par les propriétaires.

⁹⁵ Questions du 15 février 2016 ; Réponses des 16 et 17 février 2016.

La question de l'absence des propriétaires à l'audience méritait toutefois, selon nous, d'être également approfondie. En matière de *paiement en retard* tout d'abord, il y a clairement un enjeu de preuve. Il apparaît en effet beaucoup plus délicat de faire la preuve d'un « préjudice sérieux » sans témoigner en personne. Ensuite, il pourrait être intéressant de documenter l'évolution de la représentation des propriétaires et notamment le recours à des agences immobilières. Cela permettrait notamment de voir dans quelle mesure les propriétaires délèguent la gestion de leurs propriétés.

L'absence de représentation des locataires et l'aide juridique

La représentation des locataires en matière d'arriérés de loyer

La question de la représentation des locataires en matière d'expulsion a déjà fait l'objet de nombreuses études, à l'étranger. Au Québec, Claude Thomasset estimait en 1987 - dans son étude sur la Régie du logement réalisée après 150 observations (p.16) - que les locataires étaient représentés dans 16.1% des cas par avocat, dans 2.8% des cas par leur conjoint, dans 1.4% par un parent et dans 0.7% par un allié. Cette étude ne portait cependant pas que sur le non-paiement (Thomasset, 1987, p.51).

Nos résultats, centrés sur les arriérés de loyers, révèlent des taux de représentation beaucoup plus faibles. Ils s'inscrivent davantage dans la continuité des résultats obtenus aux États-Unis, ou en France, notamment.

Les locataires ne sont presque jamais représentés par avocat (3.2% des cas) dans les différends portant sur des arriérés de loyer.

Représentations par avocats des locataires		
		Avocats
Non-paiement		
	Jugements	0/120
	Observations (audiences contestées)	2/36
Retards fréquents		
	Jugements (E1)	6/120
	Jugements (E2)	5/120
	Observations	1/32
Total		14/428
Pourcentage		3.2%

Le droit à l'aide juridique et les « chances de succès »

On doit souligner que ce taux de représentation par avocat (3.2%) apparaît étonnamment bas. Simplement à titre de com-

paraision, des études réalisées au Massachusetts révèlent que les locataires qui font l'objet d'une procédure d'expulsion sont minimalement représentés dans 6 à 10% des cas – soit deux fois plus qu'au Québec (les propriétaires le sont quant à eux dans les deux/tiers des cas) (Boston Bar Association, 2012, p.3).

Or au Québec, contrairement à d'autres pays ou provinces, il est admis que les locataires qui font l'objet d'une demande d'expulsion peuvent, dans certains cas, avoir droit à l'aide juridique et donc à des conseils et à la représentation. En effet, même si le contentieux locatif n'est pas explicitement mentionné dans la *Loi sur l'aide juridique*, la *Commission des services juridiques* a déjà admis que les locataires qui font l'objet d'une demande d'expulsion peuvent être représentés en vertu de l'article 4.7 9°, de la *Loi*:

« 4.7 En matière autre que criminelle ou pénale, l'aide juridique est accordée pour toute affaire dont un tribunal est ou sera saisi, dans l'un ou l'autre des cas suivants: (...) 9° lorsqu'il s'agit de toute autre affaire, si cette affaire met en cause ou mettra vraisemblablement en cause soit la sécurité physique ou psychologique d'une personne, soit ses moyens de subsistance, soit ses besoins essentiels et ceux de sa famille. » (*Loi sur l'aide juridique*, art.4.7 9°).

Sur ce fondement, la Commission a déjà reconnu que les locataires qui font l'objet d'une mesure d'expulsion peuvent bénéficier de l'aide juridique et donc, à la représentation par avocat. La *Loi sur l'aide juridique (L.R.Q., c. A-14; 2010, c. 12, a. 1.)* annotée par la Commission des services juridiques (à jour au 18 septembre 2013), renvoie ainsi, sous l'article 4.7 9° à une décision de 1997 selon laquelle :

« Une demande de résiliation de bail en défense pour cause de non-paiement de loyer alors que le requérant pourrait se voir expulser est un service couvert puisqu'elle met en cause les besoins essentiels du requérant ». *Comité de révision de la C.S.J., CR-40805, 1997/07/30, décision de M^{es} Pinard, Meunier et Labrecque (N/Réf. : CR970209).*

Compte tenu de ce droit à l'aide juridique, comment expliquer le taux de représentation extrêmement faible en matière de non-paiement ? Les locataires visés sont-ils trop riches pour bénéficier de l'aide juridique ? Est-ce simplement qu'ils ne consultent pas les services de l'aide juridique ou trop tard ? Est-ce parce que les avocats considèrent également ces recours inutiles ? Les montants de l'aide juridique sont-ils trop faibles pour assurer une défense pleine et entière compte tenu de la charge de travail que ces dossiers peuvent représenter ?⁹⁶ Est-ce parce que les bureaux d'aide juridique « fragmentent » l'aide offerte et qu'ils ne font que donner des *conseils juridiques* sans assurer la

⁹⁶ Simplement à titre d'information, pour une consultation, un avocat en pratique privée perçoit 65\$ d'aide juridique. S'il mène le dossier en procédure judiciaire devant la Régie, il percevra 450\$. *Tarif des honoraires judiciaires des avocats*, chapitre B-1, r. 22.

représentation à l'audience ? Nous ne disposons là encore d'aucune information nous permettant de répondre à ces questions.

Parmi les pistes de réflexion, on peut relever que malgré les dispositions de l'article 4.7 9°, la *Commission des services juridiques* (CSJ) peut notamment refuser l'aide quand « 2° cette affaire ou ce recours a manifestement très peu de chance de succès »⁹⁷. La jurisprudence du *comité de révision* - qui est chargé d'examiner les contestations de refus d'aide juridique - permet de confirmer qu'effectivement, en matière d'expulsion, l'aide juridique n'est pas un droit absolu⁹⁸.

La jurisprudence du *comité de révision* permet de constater qu'en matière d'expulsion, l'aide juridique n'est pas ou n'est plus un droit. À titre d'exemple, dans une affaire de 2013, une locataire qui percevait des prestations d'aide financière de dernier recours s'était vue refuser l'aide juridique dans le cadre d'une demande d'expulsion pour non-paiement (*Anonyme — 13767*, 2013 QCCSJ 765). La locataire avait admis qu'elle n'avait pas payé son loyer parce que le locateur ne faisait rien pour régler le problème d'insectes dans son logement. Elle précisait au soutien de sa demande de révision, qu'elle n'avait pas les ressources financières nécessaires pour payer les honoraires d'un avocat. Le Comité reconnaît alors que « la présente affaire pourrait mettre en cause les besoins essentiels de la demanderesse puisque la demande du locateur à la Régie du logement prévoit la résiliation du bail et son expulsion. Cependant, l'étude du dossier révèle que les moyens de défense envisagés par la demanderesse ont manifestement très peu de chance de succès ». La demande d'aide juridique a donc été rejetée. (*Anonyme — 13767*, 2013 QCCSJ 765; voir aussi *Anonyme — 15923*, 2015 QCCSJ 923).

Si une telle explication venait à être confirmée, la représentation par avocat ne serait pas exclusivement liée à « la capacité de payer » des justiciables ou aux critères d'admissibilité économique à l'aide juridique comme l'ont montré Emmanuelle Bernheim et Richard-Alexandre Laniel (Bernheim, Laniel, 2015), mais également, et peut-être davantage en matière de contentieux locatif à tout le moins, à un choix administratif qui vise à restreindre l'accès à un service public pour ce contentieux de masse. Concrètement, en substituant le droit à une défense pleine et entière par les « chances de succès » du recours, l'administration de l'AJ exclurait l'un des principaux contentieux au Québec de son champ de protection. Ce choix administratif permettrait, certes, de faire des économies substantielles sur le budget de l'aide juridique mais il restreindrait fortement la notion de service public et de droit à la représentation par avocat. Il exclut également du champ de l'analyse comptable, les conséquences potentiellement très

coûteuses pour les fonds publics d'une expulsion – légalement justifiée ou non - en terme de soins de santé ou de relogement par exemple.

Quelques éléments de comparaison et d'analyse

Aux États-Unis de nombreuses études ont été réalisées sur l'absence de représentation par avocat en matière de contentieux locatifs (Fusco et al. 1979; Bezdek 1992; Seron et al. 2001; Larson, 2006 ; Seedco, 2009; Greiner et al. 2013).

Dans ce pays, les locataires menacés d'expulsion n'ont pas un « droit à l'avocat » en cas d'expulsion (Davis 2012, Lidman 2006). Depuis 1981 et l'arrêt *Lassiter v. Dep. of Social Services of Durham County* de la Cour suprême, le droit à la représentation par avocat est réservé au seul cas où la liberté physique des « indigents » est en jeu; ce qui exclut l'immense majorité du contentieux civil. Ainsi, et pour reprendre l'expression de M. Desmond, en ce qui concerne la représentation dans le contentieux locatif, les riches et les pauvres sont traités de la même manière (Desmond, 2015, p.26-27). Toutefois, certains États, comme le Massachusetts (Boston Bar Association, 2012) offre une aide juridique partielle (“unbundled”) qui permet aux avocats d'offrir, minimalement des conseils (sans la représentation au tribunal), à certains locataires (Jennings et Greiner, 2012).

Les études disponibles confirment d'abord que dans l'immense majorité des cas, les locataires ne sont pas représentés. Elles sont ensuite unanimes pour relever l'importance de la représentation pour garantir le droit au logement (Kaufman, Davis, Wegleitner, 2013-2014), notamment parce que ceux qui sont représentés ont nettement plus de chance d'obtenir des délais et moins de chance d'être expulsés (Seron et al. 2001 ; Greiner, Pattanayak et Hennessy, 2013) – trois fois moins, selon une étude (Gunn, 1995).

Dans le même sens, une étude réalisée à Boston a récemment comparé les résultats obtenus par des locataires qui étaient pleinement représentés - à toutes les étapes de la procédure : conseils, assignation, représentation - et ceux qui ne l'étaient que partiellement (Greiner, 2012). Cette étude a montré que ceux qui étaient pleinement représentés par avocat avaient deux chances sur trois de ne pas être expulsés contre une chance sur trois par ceux qui ne l'étaient que partiellement.

« In Quincy, two-thirds of the tenants who received full representation were able to stay in their homes, compared with one-third of those who lacked representation. Even for those represented tenants who moved, they were better able to manage their exit on their own timetable and their own terms. Full representation therefore allowed more than two-thirds of the tenants in this pilot to avoid the destabilizing consequences of eviction, including potential homelessness. Represented tenants also received almost five times the financial benefit (e.g., damages,

⁹⁷ Loi sur l'aide juridique, art.4.11.

⁹⁸ 1 144 demandes ont été refusées en matière civile et administrative (dont le contentieux locatif) pour le motif « peu de chance de succès » Demande d'accès à l'information du 15 février 2016. Réponses des 15 et 16 février (Dossier des auteurs).

cancellation of past due rent) as those without full representation » (Boston Bar Association, 2012, p.3).

La représentation des propriétaires

Les propriétaires sont quant à eux beaucoup plus souvent représentés, comme aux États-Unis (Engler, 2010), même si le recours à des avocats n'apparaît pas nécessairement très fréquent. En effet, ce sont souvent des représentants de la « compagnie », qui se déplacent en lieu et place du ou des propriétaires. On a ainsi pu constater lors de nos observations qu'il n'était pas rare que les propriétaires délèguent leur pouvoir, à leur « concierge » ou encore à des mandataires, dont le mandat – selon les régisseurs ou les greffiers – n'étaient pas toujours valide. Sur ce sujet, il nous semble qu'il serait particulièrement instructif que la Régie produise des statistiques. (Articles 71 et 72 de la *Loi sur la Régie du logement*).

Représentation des propriétaires (par avocat ou « représentants »).		
	Représentants	Avocats
Jugements non-paiement	41/120	0/120
Jugements E2	53/120	10/120
Observations	33/72	4/72
Total	127/312	14/312
Pourcentage	40.7%	4.48%
Total de la représentation – Représentants+Avocats	141/312	
Pourcentage	40.6%	

À titre de comparaison, nous avons déjà mentionné qu'aux États-Unis une recherche a montré que les propriétaires étaient également beaucoup plus souvent représentés que les locataires : 2/3 des cas selon cette étude (Boston Bar Association, 2012, p.3).

III Un contentieux expéditif

L'une des principales revendications des associations des propriétaires est d'accélérer le processus d'expulsion (CORPIQ; APAGM). Pourtant l'administration de la Régie a adopté deux dispositions - discutables selon nous - qui visent à accélérer le traitement de ces demandes : un droit d'audience prioritaire et l'exclusion de la conciliation en cas de non-paiement, dans l'offre des services offerts par la Régie. Par ailleurs, nous y reviendrons rapidement, les audiences sont expéditives puisque le plus souvent, les causes et les conséquences du non-paiement

ne sont pas des enjeux juridiques.

L'organisation administrative d'une justice expéditive

Une priorité d'audience

L'administration de la Régie accorde aux demandes en non-paiement et pour retards fréquents une priorité d'audience (Collectif Probono UQAM, 2015). Les causes pour non-paiement sont entendues en un mois et demi (1.5 mois), alors que les causes civiles générales attendent en moyenne plus de vingt mois (20 mois).

Ainsi, entre 2012-2014, tandis que des causes de non-paiement, qui peuvent parfois porter sur 2\$, sont entendues en moins de deux mois, les demandes pour moisissures – qui constituent un enjeu de santé publique – qui sont déposées par les locataires (comme par les propriétaires) mettent plus de deux ans pour obtenir une première audience. Depuis plus de dix ans, le Protecteur du citoyen demande ainsi à la Régie du logement de revoir ces délais, sans succès (Cf. Rapports annuels du protecteur du citoyen).

L'exclusion de la conciliation

En vertu de l'article 5 de la *Loi sur la Régie du logement*, relatif aux compétences de la Régie, cette dernière est notamment chargée « 2° favoriser la conciliation entre locataires et locataires ». Longtemps délaissé, le recours à ce mécanisme alternatif de règlement des différends fait désormais partie des priorités de la Régie. Le site Internet de la Régie comme de nombreux documents d'information dans la salle d'attente font ainsi la promotion de ce service défini par la Régie de la manière suivante :

« La conciliation est un mode de règlement de différends, qui fournit l'opportunité aux parties de négocier avec l'assistance d'un conciliateur, personne impartiale, afin de trouver une solution acceptable. En effet, ce service permet aux parties de se rencontrer, dans une même salle, en présence d'un conciliateur de la Régie du logement. Ce conciliateur est un décideur d'expérience, un tiers impartial, dont le rôle consiste à aider les deux parties à maintenir une bonne communication tout au long de la rencontre. Le but de cette séance est d'arriver à une entente à l'amiable » (Site de la RDL : <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/outils/ServConc2009.asp>).

Cette stratégie semble porter ses fruits puisqu'entre 2013-2014 et 2014-2015, le nombre de dossiers réglés en conciliation est passé de 109 à 290, soit une augmentation de 166% (Rapport annuel, 2014-2015, p.25). Le nombre reste cependant extrêmement faible, au regard des 70 000 demandes déposées annuellement.

Or de manière pour le moins paradoxale, alors que ce mode de règlement des différends est considéré comme une priorité par le ministère de la Justice comme par l'administration de la Régie, cette dernière précise que ce service n'est pas offert en matière de non-paiement de loyer ou de fixation du loyer – deux des principaux contentieux à la Régie du logement :

« **À noter.** La conciliation ne sera pas offerte pour les demandes urgentes, celles relatives au non-paiement du loyer, à la conservation des logements ou celles concernant la fixation du loyer.

Le demandeur pourra cependant, s'il le désire, solliciter la tenue d'une séance de conciliation même si la demande qu'il a déposée porte sur l'un ou l'autre de ces recours. Les séances de conciliation auront lieu dans les bureaux concernés par les demandes » (Site de la RDL : <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/outils/ServConc2009.asp>).

En d'autres termes, à moins que le propriétaire - qui a déposé une demande à la Régie pour trancher le litige - en fasse la demande, il est impossible de recourir à la conciliation.

Et pour justifier cette exclusion, la Régie avance comme argument « la nature et des délais » qui sont propres à ces deux contentieux, sans plus d'explication (Rapport annuel, 2014-2015, p.25).

Respectueusement, l'argumentaire fondé sur la « nature » de ce contentieux est contestable. Une telle procédure existe dans d'autres pays, comme en France. Certes, elle est peu utilisée par les magistrats, mais elle semble cependant être appréciée par ceux qui l'utilisent. Une étude a ainsi relevé que « les juges qui ont mis en place ces conciliations ont insisté sur le fait que l'intérêt réside à la fois dans le recours à un tiers impartial quand le dialogue est rompu ou n'a pas pu s'établir avec le bailleur, et son caractère « officiel » puisqu'elle est menée par le juge ou un conciliateur de justice ». Cette même étude estime par ailleurs que la « conciliation permet en outre, quel que soit le stade de la procédure où elle intervient, au stade de la demande en paiement ou de l'assignation en expulsion, au bailleur et au locataire d'être parties prenantes de la solution de leur litige ». (Secrétariat modernisation, 2014, p.32). Plus précisément, pour les auteurs du rapport elle permettrait une « véritable implication du locataire et présente une vertu pédagogique : le locataire doit être présent à l'audience et signer le procès-verbal, il est partie prenante de la résolution de son litige, il comprend d'autant mieux les termes de l'accord qu'il a participé à son élaboration et que la teneur lui en est expliquée au moment de l'audience » (Secrétariat modernisation, 2014, p.123). Si l'on pouvait débattre de la « vertu pédagogique » de la conciliation - alors qu'on peut penser que des locataires qui sont dans un processus d'expulsion ont certainement bien compris toute l'importance de payer leur loyer – il reste que le recours à cette procédure ne peut certainement pas nuire au taux de présence des locataires aux audiences et donc au respect du

contradictoire. En effet, la conciliation offre concrètement aux locataires d'autres solutions (délais, relogement, abandon partiel de dette...) que la résiliation du bail, qui est presque automatiquement prononcée par le décideur.

En fait, c'est surtout l'argument relatif aux « délais » propres au non-paiement qui semble justifier l'exclusion automatique de la conciliation de l'offre des services par la Régie. En effet, l'un des principaux avantages de cette procédure serait sa rapidité (Guillemard, 2012). Or, en matière de non-paiement, on rappellera tout d'abord que les demandes des propriétaires disposent déjà d'un accès prioritaire au juge par rapport à toutes les autres demandes. Elles sont en effet classées par le maître des rôles dans des « silos » à part et entendues en moins d'un mois et demi, contre 21 mois pour l'immense majorité des autres demandes. Cette « justice à deux vitesses » a déjà été dénoncée dans un rapport publié en 2015 (Collectif Probono Québec, 2015). Ensuite, les audiences comme nous l'avons vu durent moins de 10 minutes quand les locataires sont présentes et les jugements sont rendus en sept jours en moyenne. À moins de considérer que la procédure de conciliation (où les parties pourraient discuter des délais et de l'échelonnement de la dette notamment) soit encore plus rapide que les audiences contestées, le recours à la conciliation ne présente qu'un intérêt limité en terme de *management judiciaire* (Schoenaers, 2008 ; Mockle, 2013). Et ce d'autant plus que la conciliation suppose également la présence d'un conciliateur, « tiers impartial », qui est payé par la Régie du logement.

Des audiences « à la chaîne »

Nous avons décrit plus haut le déroulement des audiences pour non-paiement et pour retards fréquents (contestées ou non). On se contentera ici de rappeler que toutes ces audiences se déroulent dans l'immense majorité des cas en l'absence des locataires (68% des cas). Les audiences de non-paiement non contestées durent ainsi deux minutes, et un greffier ou une greffière spéciale peut entendre 100 à 120 causes en trois heures. Les audiences durent deux à trois minutes, le temps pour le ou la greffière spéciale de vérifier le mandat et la validité des informations contenues dans le formulaire déposé par les propriétaires.

Les audiences contestées sont également très rapides, une dizaine de minutes. La plupart du temps, le témoignage des locataires est largement inopérant, notamment parce que les magistrats n'ont pas ou peu de moyens juridiques de tenir compte de leur situation sociale des locataires, des causes du non-paiement ou des conséquences de l'expulsion.

Comme le rappellent Pierre Gagnon et Isabelle Jodoin, tous les deux régisseurs, l'exception d'inexécution est très rarement acceptée, notamment parce que les locataires ont le droit de déposer leur loyer (Gagnon et Jodoin, 2012; Gauthier, 2015; Lamy, 2004; Jobin, 1996, p.460). En effet, l'article 1907 du Code civil du Québec prévoit que les locataires peuvent demander à la Régie du logement, sous certaines conditions, le

dépôt du loyer si le propriétaire n'exécute pas ses obligations (faire des travaux, assurer la salubrité, encaisser le loyer, etc.). Ainsi, dans l'immense majorité des cas observés, quand les locataires invoquent le non-respect des obligations du propriétaire pour justifier le non-paiement, le régisseur leur explique qu'ils ont d'autres recours pour faire valoir leurs droits (comme le dépôt des loyers) et qu'ils ne sont pas censés se faire justice eux-mêmes.

Le fait de ne pas avoir déposé le loyer n'empêche cependant pas les locataires de plaider à l'audience, l'exception d'inexécution (art.1591 du Code civil du Québec). Et selon la doctrine disponible (Gauthier, 2015-2016 par exemple), il arrive que certains régisseurs l'entendent et l'acceptent dans des cas exceptionnels et de manière encore plus exceptionnelle si le locataire a retenu un mois de loyer complet. À titre d'exemple on peut citer René Gauthier qui précise ainsi :

« L'article 1591 C.c.Q. impose un cadre à l'exception d'inexécution dont la limite est celle de ne pas exécuter une obligation corrélative, mais seulement dans une mesure correspondante au manquement du cocontractant. Sauf en de rares cas, un locataire ne pourrait retenir le loyer total et devrait apprécier le plus justement possible la valeur du défaut du locateur, car un dépassement important entraînerait la résiliation du bail. Il serait donc plus prudent de recourir au dépôt de loyer » (Gauthier, 2015).

La jurisprudence de la Cour du Québec révèle par ailleurs que même si les locataires ont déposé une demande en dommage et intérêt ou en diminution de loyer, qu'ils se présentent bien à l'audience en non-paiement (qui est généralement entendue avant leur cause compte tenu du processus de mise au rôle décrit plus haut), et qu'ils demandent la réunion des deux demandes, il arrive que les régisseurs refusent de réunir les demandes, estimant que la cause du propriétaire est prioritaire⁹⁹.

Bref, les causes du non-paiement, la situation sociale des locataires comme les conséquences de l'expulsion ne sont pas – dans l'immense majorité des cas – des enjeux juridiques lors des audiences. Ces dernières sont ainsi centrées sur le préjudice des propriétaires, la perte de revenu, et la faute des locataires, le non-paiement. Compte tenu du fait que le montant des loyers du, la durée du bail, l'historique du paiement ne sont pas des questions de droit et que les locataires reconnaissent la plupart du temps devoir au moins une partie des loyers, les audiences peuvent effectivement être traitées de manière expéditive.

Une expulsion expéditive

Le paiement « avant jugement » (art. 1883 du C.c.Q.)

Une fois l'audience terminée, les locataires ont toutefois

l'opportunité d'éviter l'expulsion, en payant les sommes dues « avant jugement ». C'est une disposition prévue à l'article 1883 du Code civil du Québec en vertu duquel :

« 1883. Le locataire poursuivi en résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer peut éviter la résiliation en payant, avant jugement, outre le loyer dû et les frais, les intérêts au taux fixé en application de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (chapitre A-6.002) ou à un autre taux convenu avec le locateur si ce taux est moins élevé ».

Ainsi, si les locataires paient lors de l'audience, ou entre la date d'audience et la date du jugement (sept jours en moyenne), ils éviteront la résiliation.

Délais pour rendre une décision (en jours ouvrables)			
	2012-2013	2013-2014	2014-2015
Non-paiement	10	7	7
Causes civiles	17	16	18

Régie du logement, Rapport annuel de gestion, 2014-2015, p.77.

En pratique, le rappel de cette opportunité semble parfois être utile pour les locataires qui se déplacent à l'audience et qui paient alors les sommes dues pour éviter la résiliation. Nous avons ainsi pu constater, à deux reprises lors de nos observations, que certains locataires se prévalaient de cette possibilité et qu'ils avaient apporté les loyers dus à l'audience.

Cette disposition soulève cependant d'importantes controverses sur la question de la computation des délais. Il y a en effet débat juridique sur l'interprétation de la disposition : « avant jugement »¹⁰⁰. Est-ce la date de la signature ? De l'expédition ? De la prise de connaissance ? Est-ce que le magistrat peut lui-même fixer un délai ? En effet, certaines décisions considèrent la date de prise de connaissance du jugement par le locataire¹⁰¹. Dans d'autres cas, la prise de connaissance est réputée acquise à partir de la date de l'expédition de l'avis par la poste¹⁰². Plus rarement, certains régisseurs précisent que le loyer doit être payé dans les sept jours suivant la signature de la décision¹⁰³.

¹⁰⁰ Suzanne Guévremont, « Commentaire sur la décision *Domaine de Parc Cloverdale c. Issa* – Jusqu'où va la discrétion judiciaire de la Régie du logement lors d'une demande de résiliation du bail pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ? », EYB2011REP1059, Repères, mai 2011.

¹⁰¹ *Lamothe c. Belisle*, 2008 QCCQ 7108.

¹⁰² Cf. *Brousseau c. Ducharme* 2015 QCCQ 3606 qui s'appuie sur *Coopérative Le Fleuve de L'Espoir c. Aubé*, 2008 QCCQ 3251 (non trouvé).

¹⁰³ *McCutcheon c. Dupont* 2013 QCCQ 13022. Dans cette affaire, le juge G. Massol de la Cour du Québec dénonce avec force le caractère « injuste » de prendre pour point de départ le jour de la signature du jugement ; compte tenu du temps pris par l'administration ou la poste par exemple pour envoyer le jugement, les délais (d'appel ou de l'exécution provisoire) octroyés dans le jugement n'ont dès lors plus

⁹⁹ Leclair c. Lamirand, 2008 QCCQ 9978 (appel), para.12.

Quoi qu'il en soit, à l'expiration de ce délai, même si le locataire a bien payé tous les montants dus¹⁰⁴, il ne pourra plus s'opposer à l'émission d'un bref d'expulsion¹⁰⁵ ce qui apparaît pour le régisseur Pierre Gagnon « passablement sévère (...) alors même que la dette a été entièrement liquidée »¹⁰⁶.

On rapportera simplement ici les propos du juge G. Massol de la Cour du Québec qui dénonce avec force le caractère « injuste » de prendre pour point de départ le jour de la signature du jugement¹⁰⁷. Selon le magistrat, compte tenu du temps pris par l'administration ou la poste par exemple pour envoyer le jugement, les délais (d'appel ou de l'exécution provisoire) octroyés dans le jugement n'ont plus aucun sens pour le locataire. « Le temps qu'il contacte un avocat, qu'il essaie d'avoir des renseignements pour savoir qu'est-ce qu'il fait avec cette décision-là, il n'a pas le temps de se revirer de bord, le délai d'appel est échu. Ça serait complètement injuste »¹⁰⁸.

L'exécution provisoire

Si la mesure précédente permet d'éviter l'expulsion quand les locataires disposent des fonds nécessaires, il convient de relever que les régisseurs, comme les greffiers, ont la possibilité d'accélérer la procédure d'expulsion.

En matière d'expulsion, le jugement est exécutoire après un délai de 30 jours¹⁰⁹. Toutefois, comme mentionné précédemment, et conformément à l'article 82.1 de la *Loi sur la Régie du logement*,

« Le régisseur peut, s'il le juge à propos, ordonner l'exécution provisoire, nonobstant la révision ou l'appel, de la totalité ou d'une partie de la décision, s'il s'agit: 1° de réparations majeures; 2° d'expulsion des lieux, lorsque le bail est expiré, résilié ou annulé; 3° d'un cas d'urgence exceptionnelle ».

En d'autres termes, quand le régisseur le « juge à propos » il peut accélérer la procédure d'expulsion. Plus précisément, il peut réduire le délai d'exécution du jugement. Ce délai est alors à sa discrétion selon le cas d'espèce.

Cette ordonnance est accordée dans près de 80% des cas (79.1%) en matière de non-paiement et de retards fréquents. Elle est presque automatiquement accordée dans le premier cas (86.7%) et dans les deux tiers des cas en cas de retards fréquents (63.3%).

Ordonnances d'exécution provisoire	
Pour non-paiement	
Nombre de jugements	104/120 (86.7%)
Pour retards fréquents	
Échantillon 1	76/120 (63.3%)
Échantillon 2	56/120 (46.6%)
Total	236/360 (65.5%)

On relèvera que le pourcentage d'ordonnance d'exécution provisoire ordonné est encore plus important si on le compare au nombre de résiliations prononcées (et pas seulement au nombre de jugements analysés).

Nombre et pourcentage d'ordonnance d'exécution provisoire sur le total d'expulsions prononcées	
Non-paiement trois semaines	
Nombre de jugements	104/120
Pourcentage	86.7%
Échantillon 1	
Nombre	76/101
Pourcentage	75.2%
Échantillon 2	

aucun sens pour le locataire. « Le temps qu'il contacte un avocat, qu'il essaie d'avoir des renseignements pour savoir qu'est-ce qu'il fait avec cette décision-là, il n'a pas le temps de se revirer de bord, le délai d'appel est échu. Ça serait complètement injuste ».

¹⁰⁴ Dans une autre affaire, lors de l'audience (12 janvier), le juge informe le locataire qu'il peut éviter l'expulsion s'il paie avant la date du jugement. Le locataire envoie par chèque les sommes dues le jour de la signature du jugement (le 15 janvier), et avant la réception du jugement par les parties (19 janvier). La Cour du Québec a quand même fait droit à la demande d'expulsion, avançant que d'habitude le locataire remettait directement des chèques postdatés aux propriétaires et que « nul n'est sensé ignorer la loi ». Le locataire avançait quant à lui des problèmes de santé pour expliquer le délai de trois jours entre l'audience et l'envoi en recommandé du chèque certifié. *Brousseau c. Ducharme*, 2015 QCCQ 3606

¹⁰⁵ *Gestion Clauval c. Mohammed*, EYB 2004-66371 (C.Q.).

¹⁰⁶ Pierre Gagnon, « Commentaire sur la décision Lemaire c. D'Aragon – Une locataire évite la mise sur le carreau de ses biens par la conclusion d'une entente après un jugement de résiliation », EYB2007REP614, Repères, juillet 2007.

¹⁰⁷ *A contrario* voir l'analyse de Pierre Gagnon qui estime que « [d]ans l plupart des cas, le délai supplémentaire octroyé au locataire par l'article 1883 C.c.Q. pour qu'il se mette en règle est suffisant. Une certaine rigueur concernant le respect de l'échéance fixée par cette disposition assure la stabilité de la relation contractuelle, de sorte que, selon la tournure du juge Grenier lui-même, « les choses puissent finir par finir ». Pierre Gagnon, « Commentaire sur la décision Lamothe c. Bélisle – Jusqu'à quel moment le locataire peut-il régler sa dette en vue d'empêcher son expulsion du logement ? Repères, Janvier 2009, EYB2009REP785.

¹⁰⁸ *McCutcheon c. Dupont* 2013 QCCQ 13022.

¹⁰⁹ Normalement, les jugements deviennent exécutoires 30 jours après la signature, conformément au délai d'appel de 30 jours (art.92 L.R.I). Il y a une exception prévue à l'art.82, en matière de petites créances (moins de 15 000\$) où le délai est de 20 jours.

Nombre	56/90
Pourcentage	62.2%
TOTAL	236/311 (75.8%)

Selon ces données, l'ordonnance d'exécution provisoire est ainsi accordée dans plus de 75% des cas où la résiliation du bail est prononcée.

On ne sait cependant pas sur quels critères les magistrats se fondent pour juger « à propos » d'émettre une telle ordonnance, si ce n'est que certains jugements précisent que « l'ampleur des arriérés de loyer le justifie ».

Nos observations, comme l'analyse de la jurisprudence entre le mois d'avril 2014 et mars 2015, nous ont cependant permis de constater que dès que deux mois de loyer étaient dus, l'ordonnance pouvait être accordée au propriétaire. Et en ce qui concerne les délais, les décideurs laissent en général moins de deux semaines aux locataires pour quitter leur logement.

Exécution provisoire en non-paiement et retards fréquents	
Délais	Nombre de cas
Immédiate	1
1er jour	1
5e jour	4
6e jour	5
8e jour	1
11e jour	146
15e jour	3

Il ressort donc de ces données que dès que deux ou trois mois de loyers sont dus, le plus « à propos » est de laisser 11 jours aux locataires pour faire leurs affaires, trouver des déménageurs, un nouveau logement et le cas échéant une nouvelle école pour les enfants.

Ce délai est en pratique beaucoup plus court puisque les locataires absents ne prennent pas connaissance du jugement le jour même de sa rédaction. Il faut notamment compter les délais de la poste ou encore les éventuelles absences, situations qui peuvent soulever d'importantes controverses devant la Cour du Québec, comme nous l'avons vu.

Proportionnalité, délais et échelonnement de la dette : éléments de comparaison à partir du droit européen des droits humains

À l'exception de l'ordonnance qui peut être accordée en cas de retards fréquents (1973 CcQ), les décideurs ne disposent d'aucun moyen légal d'accorder des délais aux locataires ou d'échelonner la dette quand le non paiement est dû à des prob-

lèmes financiers.

On rappellera toutefois que la *Loi sur la Régie du logement* dispose à son article 26 que les régisseurs « ont en outre tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de leurs fonctions; ils peuvent notamment rendre toutes les ordonnances qu'ils estiment propres à sauvegarder les droits des parties ». La Loi dispose par ailleurs à l'article 63.1 que les régisseurs rendent des ordonnances « proportionnées à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige »¹¹⁰. En vertu de ces dispositions les régisseurs pourraient échelonner la dette ou accorder des délais, au moins dans certaines circonstances. Mais ces articles sont principalement invoqués par les magistrats afin de mettre un terme à des procédures abusives et pour rejeter des demandes de rétractation. Sur les 45 cas que nous avons relevés (entre novembre 2010 et février 2016), et où ces dispositions étaient invoquées, nous n'avons pas pu trouver de jugements qui portaient sur des causes de non-paiement.

A contrario, on peut mentionner que la *Cour européenne des droits de l'homme* exige des États européens qu'ils mettent en place des mécanismes permettant aux personnes qui sont l'objet d'une procédure d'expulsion de faire examiner la proportionnalité de la mesure par un tribunal indépendant (Vols et al. 2015). En effet, la *Convention européenne des droits de l'homme* proclame à son article 8 que toute personne a le droit au respect « de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ». En vertu de cet article, la Cour européenne a déjà jugé (*McCann v United Kingdom*, 2008) que « [l]a perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile ». Aussi, « [t]oute personne qui risque d'en être victime doit en principe pouvoir faire examiner la proportionnalité de cette mesure par un tribunal indépendant à la lumière des principes pertinents qui découlent de l'article 8 de la Convention, quand bien même son droit d'occuper les lieux aurait été éteint par l'application du droit interne ». Le principe de proportionnalité implique notamment que la décision doit être motivée et que les raisons justifiant l'expulsion doivent être appropriées et suffisantes (*Rousk v. Sweden*, 2013).

À titre d'illustration, on présentera ici brièvement la procédure en France. Le Code civil permet au juge de reporter le paiement, ou d'échelonner le paiement des sommes dues¹¹¹. Lors de l'audience le juge peut ainsi accorder des délais de paiement ; et ce, pour un délai de 24 mois maximum (art.1244 du C.civ.). Le juge judiciaire peut également accorder des délais à la personne dont l'expulsion a été ordonnée lorsque le relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales (Donier, 2015 ; Combeau, 2012).

¹¹⁰ Art. 63.1. Les parties doivent s'assurer que toutes demandes ou requêtes choisies sont, eu égard aux coûts et au temps exigés, proportionnées à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige; le régisseur doit faire de même à l'égard d'une demande qu'il autorise ou de toute ordonnance qu'il rend.

¹¹¹ Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions ; Article 114 modifiant l'article 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Aussi, pour déterminer si le locataire peut, ou non, bénéficier des délais, le juge prend en compte la situation financière du locataire comme celle du propriétaire. À cette fin, il est censé disposer d'une enquête financière et sociale¹¹², même si en pratique, il n'en dispose pas toujours. Il reste que l'étude réalisée en 2012 relève que « [l]a plupart des magistrats ont insisté lors des entretiens sur le caractère déterminant de cette enquête, même incomplète, pour prendre une décision, particulièrement quand le locataire ne comparaît pas à l'audience, ce qui advient dans la majorité des cas. Cette enquête permet alors au juge de vérifier que le locataire est en capacité de régler sa dette locative, condition fixée par la loi pour bénéficier de délais de paiement, et de prévoir un échéancier viable » (Secrétariat modernisation, 2014, p.21).

Avant d'accorder des délais, certains magistrats tiennent également compte de la présence des parties, de la durée du bail, de l'historique des paiements, de la fréquence des retards, etc. Les magistrats semblent enfin distinguer s'il s'agit d'un bailleur public ou privé. Une étude réalisée en 2012 relève ainsi :

« Quand le bailleur ne s'y oppose pas, de manière générale, les magistrats accordent des délais de paiement au locataire même en l'absence de celui-ci à l'audience. Mais ils ont surtout égard au statut et la situation économique du bailleur : de manière quasiment unanime, ils ont indiqué faire une différence très nette entre les bailleurs sociaux ou institutionnels et les petits bailleurs privés qui ne disposent pas de la surface financière pour assurer une péréquation des risques. Ainsi, ils accordent rarement des délais à un locataire du parc privé en cas d'opposition du bailleur, surtout si la situation économique de ce dernier se trouve compromise par les impayés » (Secrétariat modernisation, 2014).

Près de la moitié (40,6%) des décisions d'expulsion prononcées par les tribunaux d'instance (environ 115 000 par an) accordaient ainsi des délais en 2012 (Secrétariat modernisation, 2014).

On soulignera pour conclure que le magistrat français peut accorder ces délais de paiement d'office, sans même que le locataire en fasse la demande. Les magistrats ne semblent cependant pas abuser de ce droit (Rigal, 2003). Selon un rapport ministériel, ce droit « se heurte à la culture juridique des magistrats. Ils sont imprégnés du principe selon lequel le litige est la chose des parties, et il est donc contraire à leurs habitudes d'accorder d'office à une partie ce qu'elle n'a pas expressément demandé » (Secrétariat modernisation, 2012, p.21).

A contrario, au Québec, les montants dus, la situation finan-

¹¹² Art 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par l'article 60 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (dite loi MOLLE).

cière des parties, l'historique des paiements, la durée du bail ne sont pas des enjeux juridiques. Et sur certains points, c'est presque la logique contraire à celle qui prévaut en France qui est retenue au Québec, comme l'atteste cette jurisprudence relative au « préjudice sérieux » des HLM :

« L'OMH est un organisme sans but lucratif dont le déficit annuel d'exploitation est comblé par les deniers publics. Tout recours judiciaire entraîne les préjudices suivants : préoccupation, inquiétude, préparation, déplacements, frais, etc. Il s'agit donc d'un « préjudice sérieux » au sens de la loi, à moins que soit démontré un abus de procédure, ou le refus injustifié d'examiner une possibilité de règlement »¹¹³.

Alors que les magistrats français qui se prononcent sur une procédure d'expulsion déclarent distinguer très nettement les bailleurs privés des bailleurs sociaux – qui ont par définition une mission sociale de fournir un logement aux plus démunis – cette distinction ne semble pas opératoire au Québec.

IV Les enjeux financiers du contentieux

« Le Comité note avec une préoccupation particulière que de nombreuses expulsions sont effectuées en raison de très faibles retards de paiement de loyer, sans considération pour les obligations qui incombent à l'État partie en vertu du Pacte »¹¹⁴. ONU, Comité DESC (Canada).

Comme nous l'avons vu, si le locataire est en retard de plus de trois semaines dans le paiement d'un seul loyer, le propriétaire est en droit d'obtenir la résiliation et l'expulsion du locataire. Peu importe le montant dû. À titre d'exemple, un manquement de 2 \$ — sur un loyer de 462 \$ — suffit pour que la Régie du logement légalise l'expulsion de locataires¹¹⁵.

La moyenne des 360 jugements analysés révèle toutefois que les expulsions sont ordonnées quand les locataires doivent une somme de 1 890\$, soit un peu plus de deux mois et demi de loyers (2.6).

	Loyer moyen	Loyer moyen dû	Moyenne du nombre de loyers dus
Non-paiement	677,71\$	2187,33\$	3.2

¹¹³ OMH de Montréal c. Nantel, 2006, J.L. 255, J.E. 2006-1332 EYB2006-106248 (C.Q.), cité dans Pierre Gagnon, *Louer un logement*, Édition Yvon Blais, 2009, p.116.

¹¹⁴ ONU, Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observations finales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels Canada, 2006, E/C.12/CAN/CO/4, para.29.

¹¹⁵ *Coopérative d'habitation L'Art de vivre c. Paré*, 2012 QCRDL 6483

Échantillon 1	729.05\$	1914.10\$	2.6
Échantillon 2	747.6\$	1 568.7\$	2.1
Moyenne	718.12\$	1 890.04\$	2.6

360 jugements analysés

Certes, 1 890\$ est une somme importante. C'est trois fois le montant de l'aide sociale pour une personne seule (633\$ par mois) et plus d'un mois de travail au salaire minimum (1800\$ pour 40h semaine). Le préjudice subi par certains propriétaires peut être très important quand on pense, par exemple, à ceux qui n'ont pas d'économie pour payer leurs hypothèques et qui risquent la saisie de leurs biens.

Mais le montant moyen des loyers (718\$) est également une somme importante. C'est plus que le montant que perçoit une personne seule à l'aide sociale (633\$) et c'est plus du tiers (37%) du salaire minimum (1 800\$). Or selon la Société d'habitation du Québec, un ménage est en situation de besoins impérieux en matière de logement si 30% de son revenu total avant impôt est insuffisant pour payer le loyer¹¹⁶. Ces locataires se retrouvent ainsi chaque mois, face à des « choix » inacceptables entre se nourrir, se soigner, se vêtir et se loger.

On rappellera également que selon la Direction de la santé publique les « écarts entre les propriétaires et les locataires se creusent depuis le milieu des années 1980 »¹¹⁷ et que ces écarts, portent tant sur les revenus que sur les conditions d'hébergement. Sur le premier point, le rapport relève en particulier que « le statut de propriété est fortement lié à la richesse des ménages »¹¹⁸ et inversement ; en d'autres termes, les riches sont davantage propriétaires que les pauvres et les propriétaires s'enrichissent davantage que les locataires¹¹⁹. Et sur le second point, la salubrité, il nous semble utile de référer à une étude réalisée aux Etats-Unis qui mentionne que contrairement à ce que l'on avait pu constater dans le courant des années 70-80, l'augmentation des loyers ne s'est pas accompagnée d'une amélioration des conditions d'hébergement dans les deux dernières décennies¹²⁰.

¹¹⁶ Voir les rapports de la SHQ : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/inter-net/publications/H00933.pdf>

¹¹⁷ Direction de la santé publique, *Pour des logements salubres et abordables*, Publications du Québec, p.15 http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publique_de_montreal_2015.html

¹¹⁸ Direction de la santé publique, *Pour des logements salubres et abordables*, Publications du Québec, 2015, p.16, http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publique_de_montreal_2015.html

¹¹⁹ Selon Statistique Canada, entre 2002 et 2011, le revenu après impôt, en dollars constants est passé de 63 000 \$ à 70 000 \$ chez les ménages propriétaires, et de 35 000 \$ à 38 000 \$ chez les ménages locataires. Statistique Canada, Les familles propriétaires de leur logement ayant contracté une hypothèque prennent environ 25 ans pour rembourser l'emprunt, 2 février 2016, <http://www.stat.gouv.qc.ca/salle-presse/communiquer/communiquer-presse-2016/fevrier/fev1602.html>

¹²⁰ Matthew Desmond and Monica Bell, « Housing, Poverty and the Law », Annual Re-

view of Law and Social Sciences, vol.11, 2015, pp.15-35, p.20.

Enfin, si on ne dispose que peu d'information sur les propriétaires de logements locatifs, une recherche réalisée en 2002 estimait que les 1.3 millions de logements loués appartenait à 277 000 propriétaires. Parmi eux, 34 100 (soit 12%) contrôlaient près de 60% du marché (57% pour le Québec et 61% pour Montréal)¹²¹. Marc Daoud et Guillaume Hébert qui ont réalisé une vaste étude constatent par ailleurs que les rendements des revenus locatifs sont généralement excellents pour les propriétaires québécois : ils avoisinent les 10% selon un scénario pessimiste et atteignent presque 18 % selon une projection optimiste¹²². On peut ainsi faire l'hypothèse que la situation du propriétaire endetté qui ne peut pas payer ses hypothèques et qui risque de se faire saisir ses biens n'est pas le cas le plus fréquent.

Il semble ainsi y avoir une contradiction majeure, qui s'exacerbe à l'échelle du Québec à tout le moins, entre d'un côté la protection du droit de la propriété et des profits qu'il peut générer et de l'autre la garantie du droit au logement pour tous et toutes. On rappellera simplement ici que le droit au logement, garanti par le *Pacte international des droits économiques, sociaux et culturels* – ratifié par le Canada et signé par le Québec¹²³ – inclut le « principe du respect de la capacité de paiement »¹²⁴.

view of Law and Social Sciences, vol.11, 2015, pp.15-35, p.20.

¹²¹ INRS-Urbanisation, *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents*, août 2002; voir aussi François Saillant, *La Régie du logement 25 ans après – un chien de garde efficace?*, disponible en ligne : <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2006/01/Regie-25-ans.pdf>

¹²² IRIS, *Logement 2011 : marché locatif et spéculation*, 2011 <http://iris-recherche.s3.amazonaws.com/uploads/publication/file/Note-logement-2011-web.pdf>

¹²³ *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*, 16 décembre 1966, (1976) 993 R.T.N.U., art 2. et 11.1. Le Pacte a été ratifié par le Canada le 19 mai 1976 et signé par le Québec le 21 avril 1976 (décret no1438-76).

¹²⁴ *Observation générale n°4, Droit à un logement suffisant (art. 11 1) du Pacte*, U.N. Doc. E/1992/23, annexe III, 114 (1991).

Conclusion

« Avec le recul du temps, il est impossible de revoir toutes ces affaires sans développer le sentiment que le système de la responsabilité civile de droit commun était, dans les faits, un régime fort sophistiqué et savant de barbarie institutionnalisée contre les victimes, toutes cultures, toutes couleurs, tous sexes, toutes orientations et tous âges réunis. Il n'est pas facile d'employer ce terme de barbarie, mais si on lit attentivement les affaires de l'époque, on découvre que certains juges conscients de la férocité des enjeux ont eux-mêmes frôlé l'idée de près. Toute une étude reste à faire de la rhétorique développée par l'immense majorité des juges et des auteurs pour maintenir aussi longtemps un système de droit commun fondé sur des principes qui se révélaient, lorsqu'ils étaient confrontés à la réalité et sortis de leur univers d'abstraction rhétorique, si manifestement inéquitables ».

Marie-Claude Prémont, Maurice Tancelin, « L'indemnisation des victimes d'accident du travail : une histoire de contre-courants », *Cahiers de Droit*, Vol. 39, Issue 2 (1998), pp. 233-260, p.239.

Pour les associations de propriétaires, la crise du logement serait notamment due à une réglementation jugée trop contraignante. Celle-ci serait « surprotectrice » à l'égard des locataires. De surcroît, les locataires abuseraient du droit et notamment de procédures dilatoires pour faire obstacle à leur expulsion. Cette protection légale et cet abus de droit n'inciteraient pas à l'investissement dans le logement locatif et à l'amélioration des conditions d'hébergement des locataires (APQ, 2015 ; CORPIQ, 2015 ; Des Rosiers, 2003).

Nos résultats tendent cependant à montrer que la procédure d'expulsion est pourtant expéditive ; après trois semaines de retard dans le paiement du loyer, les propriétaires peuvent déposer une demande de résiliation ; ces demandes sont traitées en priorité par la Régie, en un mois et demi en moyenne ; les locataires n'ont pas accès à la procédure de conciliation ; le régisseur n'a pas le choix de résilier le bail après trois semaines de retard ; les audiences durent entre deux et dix minutes en moyenne et les propriétaires obtiennent en général le jugement sept jours plus tard. En deux ou trois mois, les propriétaires obtiennent ainsi un jugement ordonnant au locataire de payer les loyers dus et l'expulsion. En cas de non-respect de ces obligations, ils peuvent ensuite lancer des procédures d'exécution forcées, en paiement ou/et en expulsion, et obtenir le paiement

des frais de procédure.

À notre connaissance, aucun tribunal n'est aussi « performant », en termes de délai. Pour certaines études économiques, cette procédure est ainsi présentée comme un modèle. Des économistes libéraux, davantage préoccupés par la « fluidité du marché » que par le respect du droit au logement, vantent ainsi la rapidité de la procédure au Québec qui permettrait selon eux d'éliminer les intermédiaires, comme les agences immobilières et donc de réduire les coûts de transaction¹²⁵.

Dans le même sens, nous avons également montré qu'il était difficile d'affirmer que les locataires abusaient des procédures alors qu'ils ne déposent que 7 000 à 9 000 demandes par an (alors même, par exemple, que 30% des logements à Montréal ont des problèmes de salubrité – DSP, 2015) ; que dans les deux tiers des cas, ils sont absents aux audiences, encore plus rarement représentés et que leur éventuel témoignage est le plus souvent *de jure* écarté.

Et là encore, cet absentéisme considérable des locataires comme le caractère exceptionnel de la représentation par avocat semblent remplir toutes les attentes de juristes davantage préoccupés par le recouvrement des loyers que par l'accès à la justice ou le droit au logement. Selon ces travaux, fortement contestés¹²⁶, les services juridiques accordés aux locataires dans le contentieux de non-paiement contribueraient en effet à accroître les délais et par voie de conséquences les frais des propriétaires et donc des loyers. *A contrario*, le caractère expéditif de l'audience et l'absence de représentation contribueraient à faire baisser le coût de la procédure pour les propriétaires et par « voie de conséquence », le coût des loyers.

Cette procédure repose toutefois sur l'occultation des causes financières du non-paiement et des conséquences sociales de l'expulsion. C'est une procédure qui ne laisse aucune place aux magistrats pour tenir compte du caractère proportionnel de la mesure ordonnée, contrairement à ce qu'exigent des États européens, la *Cour européenne des droits de l'homme*, par exemple (Vols et al., 2015 ; Ficks et Vols, 2016). Cette dernière a ainsi rappelé à plusieurs reprises que « [l]a perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile » et que par conséquent, « [t]oute personne qui risque d'en être victime doit en principe pouvoir faire examiner la proportionnalité de cette mesure par un tribunal indépendant » (*McCann v United Kingdom*, 2008).

¹²⁵ E. Wasmer estime ainsi que dans « les pays à procédure de contentieux rapide (les pays anglo-saxons notamment), il n'existe pas d'intermédiaires comme par exemple les agences immobilières pour le logement locatif : tout se passe de gré à gré entre locataire et propriétaire, ce qui diminue énormément les coûts de transaction et améliore d'autant la fluidité du marché. C'est par exemple la situation au Québec ». Étienne Wasmer, « Analyse économique du marché du logement locatif », *Revue économique* 6/2007, vol. 58, p. 1247-1264.

¹²⁶ Voir le travail la critique de S. Gunn sur différentes recherches (notamment *Legal Services and Landlord-Tenant Litigation: A Critical Analysis*, 82 Yale L. J. 1495 (1973)). Steven Gunn, « Eviction Defense for Poor Tenants: Costly Compassion or Justice Served? », *Yale Law and Policy Review*, 1995, vol. 13, pp. 385-428.

Aujourd'hui au Québec, peu importe les sommes dues (qu'il manque 2\$¹²⁷, 20\$¹²⁸ ou plus), peu importe que le non-paiement soit dû au chômage, à un retard dans le versement de prestations sociales, la maladie, ou à un divorce, etc. ; le paiement du loyer, corollaire du droit de propriété, doit être protégé, voire « surprotégé », pour reprendre l'adjectif que la CORPIQ accole aux locataires. À l'exception de l'ordonnance de la « dernière chance », qui confère exceptionnellement le pouvoir aux magistrats d'accorder discrétionnairement des délais, les principes de la responsabilité civile s'appliquent sans aucune considération sociale.

La procédure d'expulsion au Québec apparaît ainsi en digne héritière des principes libéraux du XIXe siècle quand les codificateurs, « [i]mbus des théories de l'autonomie de la volonté et du libéralisme économique »¹²⁹, écartaient totalement les notions d'ordre public et d'intérêt général des relations contractuelles en matière de logement¹³⁰. Les obligations consacrées depuis par le droit au logement, comme celle d'adopter des mesures préventives à l'expulsion, celle de « donner des renseignements détaillés sur les groupes qui, dans [la] société, sont vulnérables et désavantagés en ce qui concerne le logement » ou encore le « principe du respect de la capacité de paiement »¹³¹ restent totalement occultées par les pouvoirs publics.

Car de fait, si les luttes sociales ont progressivement contraint le législateur à reconnaître l'inégalité factuelle qui structure les rapports entre propriétaires et locataires¹³² et à adopter des mécanismes plus ou moins protecteurs pour les locataires (en obligeant minimalement, par exemple, les propriétaires à louer des logements salubres), il reste qu'en ce qui concerne le montant et le paiement du loyer les principes de l'autonomie du consentement et de la liberté contractuelle priment sans aucune limite, ou presque. La publication par la Régie des pourcent-

ages applicables pour le calcul des augmentations des loyers¹³³ ne semble avoir qu'un impact marginal puisque les loyers explosent¹³⁴ tandis que moins de 1% des loyers sont fixés chaque année par la Régie. Mais pour les associations de propriétaires cela ne suffit pas. Comme dans le champ du droit du travail, il faut encore et davantage « déréglementer », « simplifier », « accélérer ». L'Association des propriétaires demande ainsi toujours « au gouvernement de limiter ses interventions et de respecter le droit des parties de contracter librement »¹³⁵.

Cette revendication permanente pour la primauté absolue du Droit commun des contrats, qui « envisage les êtres humains comme des nomades sans chairs et sans histoires » (Supiot, *L'Esprit de Philadelphie*, p.46) est une attaque frontale contre le droit au logement et le droit social en général. Comme le souligne avec force Alain Supiot,

« On distribue à tous les mêmes droits individuels comme on leur distribuerait des armes et l'on espère faire ainsi advenir une société entièrement contractuelle où il n'y aurait d'obligation que consentie. Alors que tout le Droit social s'était construit sur une mise en doute méthodique du consentement du faible à la volonté du fort, ce consentement redevient, avec la déconstruction du Droit social, la condition nécessaire et suffisante de l'obligation juridique ». (Supiot, *L'Esprit de Philadelphie*, p. 48).

Or justement, cette recherche illustre nous semble-t-il, combien la réglementation relative aux expulsions pour non-paiement au Québec occulte la réalité vécue par les locataires et combien elle reste hermétique à toute considération sur les rapports de forces réels et les contradictions sociales qui structurent aujourd'hui la société Québécoise. Ce sont précisément ces considérations – et les luttes sociales qui les ont portées – qui ont finalement permis la remise en cause du système de la responsabilité civile en matière d'accident du travail qui prévalait au XIXe ; un système aujourd'hui présenté comme « un régime fort sophistiqué et savant de barbarie institutionnalisée contre les victimes » (Prémont, Tancelin, 1998).

Ce n'est cependant pas la voie que semble avoir choisie le lég-

¹²⁷ Paré c. Coopérative d'habitation l'Art de vivre, 2012 QCRDL 11406. Il s'agissait d'un loyer de 462\$. À ce sujet on rappellera que la *Loi sur la Régie du logement* exige des régisseurs qu'ils rendent des ordonnances « proportionnées à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige ». art. 63.1. Les parties doivent s'assurer que toutes demandes ou requêtes choisies sont, eu égard aux coûts et au temps exigés, proportionnées à la nature et à la finalité de la demande et à la complexité du litige; le régisseur doit faire de même à l'égard d'une demande qu'il autorise ou de toute ordonnance qu'il rend.

¹²⁸ *Tang c. Sem* 2014 QCRDL 37624 (sur un loyer de 610\$).

¹²⁹ Pierre-Gabriel Jobin, *Le louage*, Collection Traité de droit civil, Édition Yvon Blais, 1997, p.4.

¹³⁰ Daniel Massicotte, « Droit des contrats et pratiques contractuelles en droit romain et dans la coutume de Paris : aspects juridiques de la location immobilière à Montréal aux XVIIIe et XIXe siècles », *Les Cahiers de droit*, Volume 37, Numéro 4, 1996, Pages 1053-1107.

¹³¹ *Observation générale n°4, Droit à un logement suffisant (art. 11 1) du Pacte*, U.N. Doc. E/1992/23, annexe III, 114 (1991).

¹³² Un récent rapport de la Direction de la santé publique sur la santé et le logement à Montréal relève ainsi que les « écarts entre les propriétaires et les locataires se creusent depuis le milieu des années 1980 » et que 37% des ménages locataires vit sous le seuil de faible revenu (SFR). Direction de la santé publique, *Pour des logements salubres et abordables*, Publications du Québec, p.15 http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publicque_de_montreal_2015.html

¹³³ *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, chapitre R-8.1, r. 2.

¹³⁴ Simplement à titre d'exemple, à Montréal, entre 2001 et 2014, le prix moyen des loyers mensuels a augmenté de 31% pour les logements de deux chambres à coucher et de 38% pour les logements de trois chambres à coucher et plus, ce qui est supérieur à l'inflation, estimée à 28% sur la même période. Données extraites du Rapport du Directeur de la santé publique de Montréal. Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2014. Statistiques sur le marché locatif, Le Marché de l'habitation, printemps, Ottawa; Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). 2013. Rapport sur le marché locatif - RMR de Montréal, Le Marché de l'habitation, automne, Ottawa; Banque du Canada. « Feuille de calcul de l'inflation », [en ligne] www.banqueducanada.ca/taux/renseignements-complementaires/feuille-de-calcul-de-linflation/

¹³⁵ Association des propriétaires du Québec, « L'État doit éviter d'intervenir dans une relation contractuelle privée », 3 juin 2011, <http://www.apq.org/pour-lassociation-des-propri%C3%A9taires-du-qu%C3%A9bec-apq-l%C3%A9tat-doit-%C3%A9viter-d'intervenir-dans-une-relation-contractuelle-priv%C3%A9e.aspx>

islateur. À titre d'exemple, le *Projet de Loi n°28 instituant le nouveau Code de procédure civile*, prévoyait des dispositions afin de permettre aux magistrats de tenir compte du préjudice des locataires avant de se prononcer sur l'expulsion : « Cependant, si l'avis [d'expulsion] concerne la résidence familiale du débiteur, ce délai doit être d'au moins 30 jours; le tribunal peut, à la demande du débiteur, prolonger ce délai d'au plus trois mois, dans le cas où l'expulsion lui causerait un préjudice grave. Aucune prolongation ne peut valoir au-delà du terme du bail, le cas échéant »¹³⁶. Il était également prévu une petite trêve hivernale, entre le 20 décembre et le 10 janvier¹³⁷. Suite aux représentations des associations de propriétaires¹³⁸, la première disposition n'a pas été retenue tandis que la « trêve hivernale » a été réduite du 24 décembre au 2 janvier. Le nouveau Code de procédure civile vise pourtant « à assurer l'accessibilité, la qualité et la célérité de la justice civile, l'application juste, simple, proportionnée et économique de la procédure et l'exercice des droits des parties dans un esprit de coopération et d'équilibre, ainsi que le respect des personnes qui apportent leur concours à la justice »¹³⁹.

Aussi, en l'état actuel du droit, il nous semble que la proposition que font Marie-Claude Prémont et Maurice Tancelin au sujet des jugements relatifs aux accidents du travail du XIXe, s'applique en plein à notre objet et à la jurisprudence actuelle en matière d'expulsion : « [t]oute une étude reste à faire sur l'abstraction rhétorique développée par le législateur et les magistrats pour maintenir aussi longtemps un système de droit commun fondé sur des principes qui se révèlent, lorsqu'ils [sont] confrontés à la réalité et sortis de leur univers d'abstraction rhétorique, si manifestement inéquitables » (Prémont et Tancelin, 1998, p.239).

¹³⁶ Article 692.3 (relatif à l'avis d'exécution forcée) : *Projet de loi n°28, Loi instituant le nouveau Code de procédure civile*, Quarantième législature, 2013.

¹³⁷ Article 692.4 « Aucune expulsion n'a lieu pendant la période du 20 décembre au 10 janvier ».

¹³⁸ APAGM, *Mémoire présenté aux membres de la Commission des institutions dans le cadre de consultations particulières et d'auditions publiques sur le Projet de Loi 28, Loi instituant le nouveau Code de procédure civile*, 10 septembre 2013, disponible en ligne, pp.10 et 11 : http://www.assnat.qc.ca/Media/Process.aspx?MediaId=ANQ.Vigie.Bll.DocumentGenerique_74609&process=Default&token=ZyMoxNwUn8ikQ+TRKYwPCjWkKwg+vIv9rjij7p3xLGTZDmLVSmJLoqe/vG7/YWzz

¹³⁹ Code de procédure civile, RLRQ c C-25.01, dispositions préliminaires.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

Deslauriers Jacques, *Ventes, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, 2^e éd., Wilson & Lafleur, 2013.

Engels Friedrich, *La question du logement*, éd. Sociales, Paris, 123 p.

Gagnon Pierre et Isabelle Jodoin, *Louer un logement*, Yvon Blais, 2e éd, 2012

Gauthier René, « Les sanctions au cas d'inexécution des obligations », *Collection de droit 2015-2016 Volume 5 - Obligations et contrats*, Titre III - Le louage.

Guèvremont Suzanne, *Le louage*, *Collection de droit 2014-2015*, École du Barreau du Québec, vol. 5, EYB2014CDD145, 2015

Hulchanski David, *A Tale of Two Canadas: Homeowners Getting Richer, Renters Getting Poorer. Income and Wealth Trends in Toronto, Montreal and Vancouver, 1984 and 1999*, Toronto: Centre for Urban and Community Studies, September 2001.

Hulchanski David and Scott Leckie, *1945 to 1999 The Human Right to Adequate Housing: Chronology of United Nations Activity* (Utrecht: Centre on Housing Rights and Evictions, February, 2000.

Jackman Martha et Bruce Porter (eds.), *Advancing Social Rights in Canada*, Toronto: Irwin Law, 2014.

Jobin, Pierre-Gabriel, *Traité de droit civil: Le Louage*, 2^e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc.

Lamy Denis, *L'appel à la Cour du Québec d'une décision de la Régie du logement*, Wilson & Lafleur, 2010.

Lamy Denis, *Le bail résidentiel, la Charte québécoise et les dommages exemplaires*, Montréal, Wilson & Lafleur 2008.

Lamy Denis, *Le harcèlement entre locataires et propriétaires*, Montréal : Wilson & Lafleur 2004.

Saillant François, *La Régie du logement 25 ans après – un chien de garde efficace?* disponible en ligne : <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2006/01/Regie-25-ans.pdf>

Memmi Jennifer, *Régie du logement : Compétence, preuve, procédure et sanctions (infractions pénales)*, JurisClasseur Québec - Contrats nommés I, Fascicule n°32, septembre 2014.

Schutter Olivier (de) et Nathalie Boccadoro, *Le droit au logement dans l'Union européenne*, Université catholique de Louvain, CRIDHO, *Working Paper Series*, 2/2005.

Supiot Alain, *L'Esprit de Philadelphie. La justice sociale face au marché total*, Seuil, 2010,

Thomasset Claude, *La Régie du logement à découvert*, éditions Louise Courteau, 1987.

ARTICLES ET AUTRES DOCUMENTS

Abell Foundation (2003) *A System in Collapse: Baltimore City Suffers from an Overwhelmingly High Caseload of Tenant Evictions. The Abell Report* 16(2), disponible en ligne: <http://www.abell.org/pubsitems/arn303.pdf>

ACTO, Advocacy Centre for Tenants Ontario Legal Clinics Housing Issues Committee (LCHIC), *Submission to the Ombudsman Ontario – Concerning the Failure of the Tenant Protection Act and the Rules and Procedures of the Ontario rental Housing Tribunal to meet Ombudsman Fairness Standards*, June 20, 2002 by Katherine Laird Director of Legal Services – ACTO, <http://www.ontariotenants.ca/research/act02f20.phtml>

Association des propriétaires du Québec, *Revendications*, 2014, disponible en ligne : <http://www.apq.org/revendications-2014.aspx>.

Association des propriétaires du Québec, « L'association des propriétaires du Québec déclare la guerre aux mauvais payeurs », 12 décembre 2014, disponible en ligne: <http://www.apq.org/lassociation-des-proprietaires-du-qu%C3%A9bec-apq-d%C3%A9clare-la-guerre-aux-mauvais-payeurs--avis-de-recherche-sur-facebook.aspx>

Association des propriétaires du Québec, « Il faut une nouvelle Loi », 2015, disponible en ligne : <http://www.apq.org/p%C3%A9tition-en-ligne.aspx>

Aubin J. et G. Paquin, *Discrimination, harcèlement et harcèlement sexuel. Rapport de l'enquête Femmes et logement*, Montréal, Comité logement Rosemont et Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU), 1986.

Bernard Nicolas, « Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer », *Courrier hebdomadaire du CRISP* 25/2007 (n° 1970), p. 5-36.

Bernard Nicolas, « *Le relogement des personnes occupant un immeuble frappé par un arrêté d'inhabitabilité* », *Revue de droit communal*, no.3, 2013, p. 34-46. <http://hdl.handle.net/2078.3/144091>

Bernard Nicolas, « *L'obligation de relogement (en cas d'expulsion pour insalubrité) instaurée en Wallonie : entre avancée et questionnements* », *Revue de jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles*, 2013, p. 1035-1051. <http://hdl.handle.net/2078.3/144504>

Bernard Nicolas, « Le secteur du logement à l'épreuve des réglemmentations anti-discrimination », *Courrier hebdomadaire du CRISP* 21/2006, n° 1926), p. 5-45.

Bendaoud Maroine, « Le droit au logement tel que vue par le Pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels : sa mise en œuvre québécoise est-elle conforme ? », *Revue québécoise de droit international*, 23.2 (2010), pp.52-123

Bernard Nicolas, « Femmes, précarité et mal-logement : un lien fatal à dénouer », *Courrier hebdomadaire du CRISP* 25/2007 (n° 1970), p. 5-36.

Bernheim Emmanuelle et Richard-Alexandre Laniel, « Le droit à l'avocat, une histoire d'argent », *La Revue du Barreau Canadien*, vol.93, 2015, pp.1-26.

Bernheim Emmanuelle et Richard-Alexandre Laniel, « Un grain de sable dans l'engrenage du système juridique. Les justiciables non représentés : problèmes ou symptômes », *Windsor Yearbook of Access to Justice*, vol.31, 2013, pp.47-68.

Bezdek Barbara, « Silence in the Court: Participation and Subordination of Poor Tenants - Voices in Legal Process », *Hofstra Law Review*, 1992, vol.20, pp.533–608.

Boston Bar Association Task Force on the Civil Right To Counsel (J. Greiner, C. Pattanayak, J. Hennessy, T. Austin) *The importance of representation in eviction Cases and Homelessness Prevention – A Report on the BBA Civil Right Counsel Housing Pilot*, mars 2012.

Burgard S., K Seefeldt, S. Zelner, « Housing instability and health: findings from the Michigan recession and recovery study », *Soc. Sci. Med.*, 2012, vol.75, pp.2215–24.

Chum A., « The impact of gentrification on residential Evictions », *Urban Geography*, 2015, pp.1-17.

CERA, *Les femmes et le logement au Canada. Entraves à l'égalité*, Centre pour les droits à l'égalité et au logement (Maureen Callaghan, Leilani Farha, Bruce Porter), mars 2002, http://www.equalityrights.org/cera/docs/barriers_fr.htm

CERA, Centre for Equality Rights in Accommodation (2000) *Early Intervention Project Final Report*. Toronto, ON: CERA.

- Collectif Pro Bono UQAM, « 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, 2015, en ligne: http://socialtravail.uqam.ca/files/2015/06/rapport_regie_OnlineReader_150Dpi.pdf
- Combeau Pascal, « L'administration face aux expulsions locatives. À la recherche d'un nouvel équilibre entre répression et prévention », *AJDA*, 2012, p.1939.
- Comité des droits économiques, sociaux et culturels de l'ONU (CESC), *Concluding observations on the sixth periodic report of Canada* (Advance Unedited Version), E/C.12/CAN/CO/6, 4 March 2016.
- Condition féminine Canada, *Options en matière de politiques de logement urbain pour les femmes vivant dans la pauvreté : un projet de recherche-action dans trois villes canadiennes*, Condition féminine Canada, 2001.
- Conseil d'État, *Rapport public 2009 - Droit au logement, droit du logement*, Paris, Publication du Conseil d'État 2009, disponible en ligne : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/var/storage/rapports-publics/094000298.pdf>
- Contamin Jean-Gabriel, « L'exemple du contentieux en matière de logement », dans Jean-Gabriel Contamin, Emmanuelle Saada, Alexis Spire et Katia Weidenfeld, *Le recours à la justice administrative – Pratiques des usagers et usages des institutions*, La documentation française, 2008, pp.115-148.
- CORPIQ, *Revendications*, 2016, disponible en ligne : https://www.corpiq.com/index_fr.php
- Currie J., E. Tekin « Is there a link between foreclosure and health? », *Am. Econ. J. Econ. Policy*, 2015, vol.7, pp.63-94.
- Davis M., « Participation, equality, and the civil right to counsel: lessons from domestic and international », *law. Yale Law J.* vol.122, 2012, pp.2262-81.
- Dansereau Francine, « Les transformations de l'habitat et des quartiers centraux : singularités et contrastes des villes canadiennes », *Cahiers de recherche sociologique*, Volume 6, Numéro 2, 1988, Pages 95-114.
- Dansereau, F., M. Choko et G. Divay, « Les logements privés au Québec : La composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidents », INRS-UCS, 2002, 53 pages plus annexes - Étude réalisée pour la SHQ, la SCHL, la Régie du logement et la Régie du bâtiment.
- Desmond Matthew and Carl Gershenson, « Housing and Employment Insecurity among the Working Poor », *Social Problems*, vol.63, 2016, pp.46-67.
- Desmond Matthew and Tracey L. Shollenberger, « Forced Displacement From Rental Housing : Prevalence and Neighborhood Consequences », *Demography*, vol.52, 2015, pp.1751-1772 .
- Desmond Matthew and Rachel Tolbert Kimbro, « Eviction's Fallout : Housing, Hardship, and Health », *Social Forces*, 2015, vol 94(1), pp.295-324.
- Desmond, Matthew, and Monica C. Bell, « Housing, Poverty, and the Law », *Annual Review of Law and Social Science*, 2015, vol.11, pp.15-35.
- Desmond Matthew, « Poor Black Women Are Evicted at Alarming Rates, Setting Off a Chain of Hardship », *MacArthur Foundation*, 2 (2014)
- Desmond Matthew, Weihua An, Richelle Winkler, Thomas Ferriss, « Evicting Children », *Social Forces*, 92(1), 2013, pp.303-327.
- Desmond Matthew, « Eviction and the Reproduction of Urban Poverty », 118 *AM. J. Soc.* 88, 90 (2012).
- Des Rosiers François, *Le non-paiement du loyer et la santé du parc locatif au Québec*, avril 2003, disponible en ligne : https://www.corpiq.com/enjeux/fichiers/non_paiement-fichier_45_fr.pdf.
- Des Rosiers Nathalie, « Le droit au logement au Canada : un droit inexistant, implicite ou indirect? », dans Marc Verdussen, dir., *Les droits culturels et sociaux des plus défavorisés*, (Bruxelles, Bruylant, 2009) pp. 341-368.
- Direction de la santé publique, *Pour des logements salubres et abordables*, Publications du Québec, 2015, http://www.dsp.santemontreal.qc.ca/medias_archives/dossiers_de_presse_archives/dossiers_de_presse/rapport_du_directeur_de_sante_publique_de_montreal_2015.html
- Donier Virginie, « Expulsion locative, droit au logement et référé-liberté : réflexions sur quelques incohérences - Note sous CE, ordonnance, 5 novembre 2014, *M^{me} C*, n° 385431 », *RDSS*, 2015
- Eldridge David L., « The Construction of a Courtroom: The Judicial System and Autopoiesis », *The Journal of Applied Behavioral Science*, September 2002; vol. 38, 3: pp. 298-316.

- Engler R. 2010. Connecting self-representation to Civil Gideon: what existing data reveal about when counsel is most needed. *Fordham Urban Law J.* 37:37
- Farha Leilani, « Is There a Women in the House – Re/conceiving the Human Right to Housing », *Canadian Journal of Women and the Law*, Vol. 14, Issue 1 (2002), pp. 118-141.
- Fédération des chambres immobilières du Québec, « Le taux de propriétaires augmente au Québec, mais demeure nettement inférieur au reste du Canada », *Mot de l'économiste*, octobre 2013, disponible en ligne : http://fcq.ca/pdf/mot_economiste/me_102013.pdf
- Fick Sarah et Michel Vols, « 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 (2016) 40-69.
- Fitzpatrick, Pawson, et alii, 2012, cité par Suzanne Gerull, "Evictions due to rent arrears, a comparative analysis", exposé présenté devant la conférence européenne de recherche «
- Housing First. What's Second? "Berlin, 20 septembre 2013.
- FRAPRU, *Des logements pour les femmes et les enfants*, 2015, disponible en ligne : <http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2015/03/Femmes-logement-et-pauvrete.pdf>
- FRAPRU, *Logement et immigration – Mythes et réalités*, 2012, p.3 et pp.10-11, disponible en ligne: http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2013/11/Document_Immigration_et_logement.pdf
- FRAPRU, *Femmes, logement et pauvreté – Sortir du privé, un enjeu de société*, septembre 2010, disponible en ligne : http://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2013/11/FRAPRU_femmes_2010_v_web.pdf;
- Fusco Anthony, Jr., Nancy Collins, and Julian Birnbaum, « Chicago's Eviction Court: A Tenants' Court of No Resort », *Urban Law Annual*, 1979, pp.93–132, disponible en ligne : http://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1568&context=law_urbanlaw
- Gagnon Pierre, « Chronique – La mise à terme anticipée de son occupation par le locataire résidentiel », EYB2011REP1024, 2011.
- Gagnon Pierre, « Commentaire sur la décision Lag c. Montréal (Office municipal d'habitation de) – Le locataire d'un logement subventionné est passible d'expulsion s'il dissimule ses ressources », EYB2011REP1037, Repères avril 2011.
- Gagnon Pierre, « Commentaire sur la décision Marcellus c. Rosito – L'ordonnance relative au paiement du loyer : une épée de Damoclès ébréchée », Repères, novembre 2010, EYB2010REP996
- Gagnon Pierre, « Commentaire sur la décision Lamother c. Bélisle – Jusqu'à quel moment le locataire peut-il régler sa dette en vue d'empêcher son expulsion du logement ? Repères, Janvier 2009, EYB2009REP785
- Gagnon Pierre, « Commentaire sur la décision Lemaire c. D'Aragon – Une locataire évite la mise sur le carreau de ses biens par la conclusion d'une entente après un jugement de résiliation », Repères juillet 2007 EYB2007REP614
- Gagnon Pierre, « Commentaire sur la décision Déry c. Coopérative Chez Nous Chez Vous – Validité d'une mesure de relogement imposée par une coopérative d'habitation à l'une de ses membres bénéficiaires d'une subvention au logement, EYB2007REP559, Repères Février 2007
- Gallié Martin et Marie-Claude P. Bélair, « La judiciarisation et le non-recours ou l'usurpation du droit du logement - le cas du contentieux locatif des habitations à loyer modique au Nunavik », *Cahiers de droit*, numéro 55, vol.3, septembre 2014.
- Guévremont Suzanne, « Commentaire sur la décision *Domaine de Parc Cloverdale c. Issa* – Jusqu'où va la discrétion judiciaire de la Régie du logement lors d'une demande de résiliation du bail pour retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer ? », EYB2011REP1059, Repères, mai 2011.
- Greiner D. J., C. W. Pattanayak, and J. Hennessy, « The Limits of Unbundled Legal Assistance: A Randomized Study in a Massachusetts District Court and Prospects for the Future », *Harvard Law Review* 126 (2013): 901–989.
- Guillemard Sylvette, « Médiation, justice et droit : un mélange hétéroclite », (2012) 53 *Les Cahiers de Droit* 189
- Gunn Steven, « Eviction Defense for Poor Tenants: Costly Compassion or Justice Served? », *Yale Law and Policy Review*, 1995, vol. 13, pp. 385–428, p.412-413.
- Hulchanski David, « The Evolution of Property Rights and Housing Tenure in Post-War Canada : Implications for Housing Policy », *Urban Law and Policy*, 1988, vol.9, pp.135-156.
- Hunter Caroline, Judy Nixon and Sarah Blandy, « Researching the Judiciary: Exploring the Invisible in Judicial Decision Making », 35 *J.L. & Soc'y* 76 2008.

- Johnson Creola, « Fakers, Breachers, Slackers, and Deceivers: Opportunistic Actors during the Foreclosure Crisis Deserve Criminal Sanctions », *40 Cap. U. L. Rev.* 853 (2012), pp.853-898
- INSEE, *Propriétaires – Locataires*, 2007, disponible en ligne : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?ref_id=T10F072
- Jackman Martha and Bruce Porter, « Rights Based Strategies to Address Homelessness and Poverty in Canada: the Charter Framework » in Jackman Martha & Bruce Porter, eds., *Advancing Social Rights in Canada*, Toronto: Irwin Law, 2014, pp.65-106.
- Jennings MM, Greiner DJ., « Evolution of unbundling in litigation matters: three case studies and a literature review », *Denver Univ. Law Rev*, vol.89, 2012, pp.825-50
- Kaufman Risa E., Martha F. Davis, Heidi M. Wegleitner, « The Interdependence of Rights: Protecting the Human Right to Housing by Promoting the Right to Counsel », *45 Colum. Hum. Rts. L. Rev.* 772 (2013-2014), p.784 et s.
- Kleysteuber R., « Tenant screening thirty years later : a statutory proposal to protect public records », *Yale Law Journal*, vol.116 (6), 2007, pp.1344-1389.
- Lafore Robert, « Du « droit du logement » au « droit au logement ». La recomposition de l'action publique », *RDSS*, 2006, p.407
- Laird Katherine, « Re-Constructing the Work of the Ontario Rental Housing Tribunal : First Steps to a Fairer Process », *Journal of Law and Social Policy*, 2002, vol. 17, pp. 115-144.
- Lapointe Linda (en collaboration avec Sylvia Novac et Marion Steele) *Analysis of evictions under the tenant protection act in the city of Toronto – Overall rental housing market*, 31 mars 2004, 105 p. http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/elibrary/Toronto_Rental-Housing-Evic.pdf
- Lapointe Linda (en collaboration avec Sylvia Novac), *Analysis of evictions under the tenant protection act in the city of Toronto – The non-profit housing sector*, 27 p. http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/elibrary/Toronto_Non-Profit-Housing-.pdf
- Larson Erik, « Case Characteristics and Defendant Tenant Default in a Housing Court », *Journal of Empirical Legal Studies*, vol.3, 2006, pp.121-44.
- Leckie Scott, « The UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights and the Right to Adequate Housing : Towards an Appropriate Approach », *Human Rights Quarterly*, Vol. 11, Issue 4 (1989), pp. 522-560.
- Leloup Xavier (avec la collaboration de Virginie Ferreira), *Conditions de logement des ménages immigrants au Québec – Une réalité contrastée*, 2005, disponible en ligne : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021145.pdf>
- Leloup Xavier et Nong ZHU, 2006, « Différence dans la qualité de logement : immigrants et non-immigrants à Montréal, Toronto et Vancouver », *Revue de l'intégration et de la migration internationale / Journal of international migration and integration (RIMI/JIMI)*, Vol. 7, n° 2, 133-166.
- Lemaire, L., Bernard, Nicolas, « Expulsion et relogement : la quadrature du cercle ? », *L'Observatoire*, no.64, p. 86-91 (NaN). <http://hdl.handle.net/2078.3/152908>
- Lidman R. « Civil Gideon as a human right: Is the U.S. going to join step with the rest of the developed world? », *Temple Pol. Civil Rights Law Rev*, vol.15, 2006, pp.769-800.
- Massicotte Daniel, « Droit des contrats et pratiques contractuelles en droit romain et dans la coutume de Paris : aspects juridiques de la location immobilière à Montréal aux XVIIIe et XIXe siècles », *Les Cahiers de droit*, Volume 37, Numéro 4, 1996, Pages 1053-1107.
- Massicotte Daniel, « Stratification sociale et différenciation spatiale en milieu urbain pré-industriel : le cas des locataires montréalais, 1731-1741 », *Revue d'histoire de l'Amérique française*, Volume 44, numéro 1, été 1990, p. 61-83.
- McDonald Lynn, « Examining evictions through a life-course lens », *Canadian Public Policy*, vol. xxxvii, 2011, pp. 116-133.
- Miloon Kothari, *Rapport du Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard*, Conseil des droits de l'Homme, Doc. Off. AG NU, 10^{ème} sess., A/HRC/10/7/Add.3, 2009, à la p. 20.
- Ministère de la justice, *Plan stratégique 2010-2015*, Publication du Québec, 2010, <http://www.justice.gouv.qc.ca/francais/publications/administ/pdf/plan-strat1015.pdf>
- Mockle Daniel, « La justice, l'efficacité et le droit » *Les Cahiers de droit*, 54(4), 2013, pp. 613-688.
- Novac Sylvia (en collaboration avec Linda Lapointe), *Analysis of evictions in the City of Toronto : co-operative housing sector*, 23 p.

http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/elibrary/Toronto_Co-op-Housing-Evict.pdf

Ombudsman (Fiona Crean), *Housing Matters: Investigation into the Toronto Community Housing Corporation's Proposed Eviction of a Tenant*, (January, 2010).

http://www.torontohousing.ca/webfm_send/9527/1

ONU, *Observation générale n°4, Droit à un logement suffisant (art. 11 1) du Pacte*, U.N. Doc. E/1992/23, annexe III, 114 (1991).

ONU, *Rapport du Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard*, Conseil des droits de l'Homme, Doc. Off. AG NU, 10^{ième} sess., A/HRC/10/7/Add.3, 2009 (Miloon Kothari).

ONU, Annual report (main focus: post conflict and post disaster reconstruction and the right to adequate housing) 2011 66th session of the General Assembly, A/HRC/16/42

ONU, Annual report (main focus: the right to adequate housing in disaster relief efforts), 16th session HRC, 2011, A/66/270

ONU, Annual report (main focus: the impact of housing finance policies on the right to adequate housing of those living in poverty), A/67/286, 10 août 2012

Annual report, Annual report (main focus: women and their right to adequate housing), 2012, A/HRC/19/53.

ONU, Annual report (main focus: analysis of two alternative housing policies: rental and collective housing), 2013, 68th session of the General Assembly, A/68/289

ONU, *Rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination dans ce domaine*, Raquel Rolnik, A/HRC/25/54, 30 décembre 2013.

ONU, *Rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard*, A/69/274, 7 août 2014.

Piccard AM, « Residential evictions in Florida : when the Rent is due, where is the Process ? », *Stetson Law Review* », vol.36 (Fall), pp.149-167.

Porter Bruce, « Homelessness, Human Rights, Litigation and Law Reform: A View from Canada », *Australian Journal of Human Rights*, vol. 10, 2004.

Prémont Marie-Claude, Maurice Tancelin, « L'indemnisation des victimes d'accident du travail : une histoire de contre-courants », *Cahiers de Droit*, Vol. 39, Issue 2 (1998), pp. 233-260

Protecteur du citoyen, *Le projet de loi n° 131 - Loi modifiant la Loi sur la Régie du logement et diverses lois concernant le domaine municipal* , <https://protecteurducitoyen.qc.ca/fr/a-propos/discours/le-projet-de-loi-n-131---loi-modifiant-la-loi-sur-la-regie-du-logement-et-diverses-lois-concernant-le-domaine-municipal-1>, 30 novembre 2010.

Public Justice Center (Dan Pasciuti and Michel Cotton), *How Renters are Processed in the Baltimore City Rent Court*, december 2015,

http://www.publicjustice.org/uploads/file/pdf/JUSTICE_DIVERTED_PJC_DEC15.pdf,

Purser Gretchen, *The Circle of Dispossession: Evicting the Urban Poor in Baltimore* *Critical Sociology* May 27, 2014, p.1-23.

RCLALQ, <http://www.rclalq.qc.ca/>

Rigal Etienne, « Le juge civil instrument de la lutte contre l'exclusion. », *Journal du droit des jeunes* 6/2003 (N° 226), p. 17-20.

Robitaille, David, « Non-Universalité, Illegitimité et sur-complexité des droits Economiques et Sociaux - Des Préoccupations Legitimes Mais Hypertrophiées: Regard Sur La Jurisprudence Canadienne et Sud-Africaine », *McGill Law Journal* , Vol. 53, Issue 2 (Summer 2008), pp. 243-268.

Rodriguez-Dod Eloisa C., « Stop Shutting the Door on Renters: Protecting Tenants from Foreclosure Evictions », 20 *Cornell J.L.&Pub.Pol'*Y 243, 2010, p.247.

Rodriguez-Dod Eloisa C., « But My Lease Isn't up Yet: Finding Fault with No-Fault Evictions », 35 *UALR L. Rev.* 839, 2012-2013, pp. 839- 870.

Rolnik Raquel, *Rapporteuse spéciale, Rapport de la Rapporteuse spéciale sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination dans ce domaine*, A/HRC/25/54, 30 décembre 2013.

Rolnik Raquel (Rapporteuse spéciale), *Guiding Principles on security of tenure for the urban poor*, **A/HRC/25/54, 2014.**

Roman Diane, « La justiciabilité du droit au logement et du droit à la sécurité sociale: les droits sociaux au-delà des droits créances », *Droits des pauvres, pauvres droits?*

- Recherche sur la justiciabilité des droits sociaux, rapport de recherches, 2010, pp. 267-282.
- Schoenaers, F. « Lorsque le management entre au tribunal: évolution ou révolution ? », *Revue de Droit de l'ULB*, vol.41, 2014, pp.171 -209.
- Secrétariat général de la modernisation, Évaluation de la prévention des expulsions locatives, Paris, août 2014, disponible en ligne:
http://www.modernisation.gouv.fr/sites/default/files/epp/epp_prevention-des-expulsions-locatives_rapport.pdf
- Seedco, Housing Help Program – Homelessness Prevention Pilot Final Report, 2010, <http://seedco.org/wp-content/uploads/2011/11/Housing-Help-Program.pdf>
- Seron C. Frankel M. et Van Ryzin G., « The Impact of Legal counsel on outcomes for poor tenants in New York City's housing court : Results of a randomized experiment », *Law and Society Review*, 35(2), 2001, pp.419-434.
- SHQ, *Habitation Québec*, vol.3, n°3, printemps 2009,
<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/H00933.pdf>
- SHQ, *L'Habitation en bref - 2015*, publication du Québec,
<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000024027.pdf>
- Slatter M., « Eviction », dans *International Encyclopedia of Housing and Home*, Vol 2. (Susan J. Smith, Marja Elsinga, Lorna Fox O'Mahony, Ong Seow Eng, Susan Wachter, Montserrat Pareja Eastaway, editors. Oxford, 2012, <https://www.escri-net.org/fr/node/367019>
- Social Housing Coalition*, Report from Research Committee of Social Housing Coalition on how many units of social housing we should demand, 2015, <http://www.socialhousingbc.com/about/research/>
- Stenberg Sten-Åke, Lia van Doorn and Susanne Gerull, « Locked out in Europe: A Comparative Analysis of Evictions Due to Rent Arrears in Germany, the Netherlands and Sweden », *European Journal of Homelessness*, Volume 5, No. 2, December 2011.
- Stenberg Sten-Åke, Igor van Laere « Evictions - a Hidden Social Problem. Comparative evidence from Modern Welfare States », papier présenté à ISA RC43 Housing conference, 16 août 2009
- Stuart Rapsey Paul, « See No Evil, Hear No Evil, Remedy No Evil: How the Ontario Rental Housing Tribunal is Failing to Protect the Most Fundamental Rights of Residential Tenants », *Journal of Law and Social Policy*, January 2000, vol.15, pp.163-182.
- Sylvestre John, John Trainor, Melonie Hopkins, Uzo Anucha, Peter Ilves et Nadia Ramsundar, « À propos de la stabilité du logement chez des personnes aux prises avec des troubles mentaux graves », *Nouvelles pratiques sociales*, Volume 14, Numéro 2, 2001, pp.59-74.
- Teixeira C., « Living on the « eddge of the Suburbs » of Vancouver : A case study of the housing expériences and coping Strategies of Recent Immigrants in Surrey and Richmond », *The Canadian Geographer/Le Géographe*, 2014.
- Thacher D., « The rise of criminal background screening in rental housing », *Law and Social Inquiry*, vol.33, n°1, 2008, pp.5-30.
- Tremblay Maxime, « Chronique – La durée de vie des ordonnances prospectives rendues par la Régie du logement en vertu de l'article 1973 du Code civil du Québec et le caractère impératif de sa sanction lorsque le locataire ne s'y conforme pas », *Repères*, août 2011, EYB2011REP1062
- Tribunaux de justice sociale Ontario, Rapport annuel 2012-2013, Toronto, Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2013 à la p. 29, en ligne : <http://www.sjto.gov.on.ca/documents/tjso/Rapport%20annuel%202012-2013.pdf>.
- Vincent Pascale, « Comment en arrive-t-on à l'expulsion ? », *Informations sociales* 4/2014 (n° 184), p. 42-51.
- Vols Michel, Kiehl, M. & Sidoli del Ceno, J., « Human Rights and Protection against Eviction in Anti-social Behaviour Cases in the Netherlands and Germany », *European Journal of Comparative Law and Governance*, nr. 2, 2015, pp. 156-181.
- Wasmer Étienne, « Analyse économique du marché du logement locatif », *Revue économique* 6/2007, vol. 58, p. 1247-1264.

