

**RAPPORT DE LA COMMISSION  
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Motion Jacques Haldy et consorts – Pour permettre la vente par les communes des biens  
abandonnés par un locataire expulsé**

**1. PREAMBULE**

La commission nommée pour traiter de l'objet cité en titre s'est réunie le 22 juin 2015 à la salle de conférences sise Montchoisi 35 à Lausanne.

Elle était composée de Mme Jessica Jaccoud, confirmée dans son rôle de présidente et rapportrice, ainsi que de Mmes Anne Baehler Bech et Fabienne Despot, et de MM. Jean-Marc Genton, Jacques Haldy, Christian Kunze, Michel Miéville, Oscar Tosato et Eric Züger.

Mme la Conseillère d'Etat Béatrice Métraux, Cheffe du Département des institutions et de la sécurité (DIS), était présente. Elle était accompagnée par Mmes Corinne Martin, Cheffe du service des communes et du logement (SCL) et Joëlle Wernli, Juriste au SCL.

Mme Fanny Krug, secrétaire de commission, a pris et rédigé les notes de séances. Qu'elle en soit ici remerciée.

**2. POSITION DU MOTIONNAIRE**

Le motionnaire précise en préambule que la problématique qui nous occupe est éminemment technique et que, au vu de la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral, une modification législative s'impose sans pour autant modifier les pratiques actuelles.

Dans l'hypothèse de l'expulsion d'un locataire qui laisserait derrière lui ses meubles et ses biens personnels, les communes appliquent depuis de nombreuses années une circulaire du Service des communes et des relations institutionnelles (ci-après SECRI) du 24 octobre 2011. Cette directive propose à la commune, dans le cas où le locataire ne répond pas aux sommations qui lui sont adressées et laisse ainsi ses meubles sous sa responsabilité, d'appliquer les règles de droit privé du Code des obligations relatives au contrat de dépôt. En effet, selon le SECRI, la commune peut considérer qu'elle est liée au locataire par un contrat de dépôt par acte concluant. Dès lors, la commune peut s'adresser à la Justice de Paix, laquelle peut ordonner la vente aux enchères des biens du locataire de telle sorte que les droits du précités ne sont pas péjorés.

Or, le Tribunal fédéral (ci-après TF) a relevé, dans un arrêt du 2 juin 2014<sup>1</sup>, que la prise en charge des meubles du locataire expulsé est une tâche officielle qui relève du droit public cantonal conformément à l'art. 2 al. 2 let. d de la Loi sur les communes (LC ; RS-VD 175.11). Le TF en a conclu que l'application du droit privé fédéral des contrats à une relation juridique soumise au droit public cantonal était erronée, étant précisé que la directive du SECRI ne constitue pas une base de droit public cantonal suffisante.

La commune a une responsabilité de droit public lorsqu'elle doit s'occuper des meubles en déshérence d'un locataire expulsé conformément à la Loi sur la responsabilité de l'Etat, des communes et de leurs agents (RS-VD 170.11).

---

<sup>1</sup> Arrêt du Tribunal fédéral du 2 juin 2014 (4A\_132/2014)

Nonobstant cet arrêt du TF, de nombreuses communes ont continué à appliquer la directive du SECRI. Néanmoins, la Justice de Paix, en se référant à l'arrêt précité, a récemment refusé, sur requête d'une commune, d'ordonner la vente aux enchères des biens d'un locataire conformément aux dispositions de droit privé fédéral.

Le motionnaire précise en outre que, lorsque le locataire abandonne, ensuite de son expulsion, un ou des voitures, la situation est toute autre. En effet, les art. 26 et 26a de Loi vaudoise sur la circulation routière (RS-VD 741.01) précisent que lorsqu'une voiture est en déshérence sur le domaine public, et que, nonobstant les sommations, le détenteur ne vient pas retirer son véhicule, l'administration peut le faire vendre aux enchères. Dans le respect des délais de prescription, le détenteur du véhicule a droit à la restitution du produit de la vente, sous déduction des frais.

Au vu de ce qui précède, le motionnaire requière l'adoption d'une norme cantonale de droit public, analogue aux dispositions précitées relatives à la vente de véhicule abandonné, pour répondre à la jurisprudence du TF et éviter aux communes, tout en respectant les droits des propriétaires, de devoir conserver de façon illimitée les biens mobiliers d'un locataire expulsé.

Le motionnaire précise que l'idée de la motion est de résoudre un problème pratique dû à l'arrêt précité du TF.

### **3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT**

Madame la Conseillère d'Etat relève qu'au vu de la jurisprudence exposée par le motionnaire, les préoccupations de ce dernier sont légitimes et identifiées par les Préfets. Elle explique que les Préfets avaient été sollicités par certaines communes pour répondre à la volonté du TF de faire inscrire une base légale de droit public. La question qui se pose est de savoir où doit figurer cette base légale, soit au niveau communal (dans les règlements communaux), soit au niveau cantonal.

Madame la Conseillère d'Etat rappelle que les autorités communales exercent les attributions et exécutent les tâches qui leur sont propres, dans le cadre de la constitution et de la législation cantonales, dont font notamment partie les mesures propres à assurer l'ordre et la tranquillité publics, ainsi que la salubrité publique (art. 2 al. 2 let. d LC).

Une commune bénéficie de la protection de son autonomie dans les domaines que le droit cantonal ne règle pas de manière exhaustive. A cet égard, la commune pourrait prévoir, dans son propre règlement communal de police – ou un autre règlement - une base légale qui réglemente le sort des biens mobiliers du locataire expulsé. L'inconvénient de cette solution est que l'Etat ne pourra pas obliger une commune à intégrer une telle disposition dans son règlement de police.

Au niveau cantonal, une telle base légale pourrait figurer par exemple dans le Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ou dans la Loi sur l'action sociale vaudoise du 2 décembre 2003 ou encore dans la Loi sur les communes du 28 février 1956. La solution cantonale aurait l'avantage de nécessiter une seule modification législative et de légitimer l'introduction de la réglementation du sort des meubles au niveau communal.

Dans le cadre de l'examen de la motion, le Conseil d'Etat devra choisir l'emplacement le plus approprié pour faire figurer dite base légale. Enfin, la base légale communale ou cantonale devra respecter le principe de la proportionnalité et devra également régler le sort des biens inventus.

En conclusion, Madame la Conseillère d'Etat va dans le sens du motionnaire et relève que, selon le Conseil d'Etat, la seule question restant ouverte est l'emplacement que doit prendre cette base légale.

### **4. DISCUSSION GENERALE**

Selon le motionnaire, les nouvelles dispositions légales doivent être de niveau cantonal afin d'offrir aux communes des règles claires et uniformes leur évitant de devoir garder les biens des locataires expulsés *ad aeternam*. C'est donc, à l'instar des dispositions relatives aux véhicules abandonnés, au droit cantonal de détenir la base légale formelle.

S'agissant du siège de la matière le plus approprié, le motionnaire relève que :

- le Code de droit privé judiciaire vaudois ne serait pas très opportun dès lors que précisément le TF a dit que la base légale ne devait pas figurer dans la législation d'application du droit privé ;
- la Loi sur l'action sociale vaudoise concerne à son avis plus la personne du locataire qui doit être relogée ;
- l'introduction d'un tel dispositif dans la Loi sur les communes aurait tout son sens. Le TF a confirmé que ce sont les communes qui sont concernées. C'est aux communes, en vertu de la Loi sur les communes, de s'occuper de ces meubles au titre du respect de la sécurité et de l'ordre public.

S'agissant du siège de la matière, le motionnaire est suivi par l'ensemble des commissaires qui estiment que la norme doit être de niveau cantonal avec une préférence pour une inclusion dans la Loi sur les communes.

Plusieurs commissaires font état de la situation dans leur propre commune. Globalement, chacune appliquait jusqu'alors un système analogue à celui prévu par la directive du SECRI. Les discussions tournent principalement autour des différentes pratiques relatives à la durée d'entreposage des meubles dans le temps avant de procéder à leur vente. Un commissaire nous fait part de la pratique lausannoise qui prévoit une limite de la durée de l'entreposage à 12 mois maximum, non renouvelable. Cette période doit permettre au propriétaire des biens mobiliers de retrouver un appartement ou de prendre toutes les mesures utiles pour récupérer ses biens mobiliers.

La Ville de Morges doit faire face à un problème de place et garanti l'entreposage pendant une année, voire plus rarement 2 à 3 ans. Pour un député, il s'agit d'évaluer le temps nécessaire à une personne en difficulté pour récupérer. Une année lui paraît court, tout en comprenant les contraintes d'espaces précitées.

Un autre député relève qu'il attend d'une norme qu'elle précise la durée minimum d'entreposage, la commune étant libre en fonction des circonstances ou de la place à disposition de prolonger cette durée. Toujours, selon lui, il est nécessaire, pour la commune, d'avoir une base légale permettant de se débarrasser du mobilier qui encombre les espaces utilisés. Ensuite les communes déclinent ce principe selon leur propre génie local. Cette perception est partagée par l'ensemble des commissaires et par Madame la Conseillère d'Etat.

Un autre commissaire souhaite qu'une réflexion soit menée quant à la nécessité de publier une annonce dans la Feuille des avis officiels lorsque les objets n'ont aucune valeur marchande. Madame la Conseillère d'Etat a répondu à ces interrogations en précisant que ce point devra être examiné au même titre que la question de la durée de l'entreposage.

A l'issue de la discussion, l'ensemble des députés, ainsi que Madame la Conseillère d'Etat, concluent qu'il s'agit de réfléchir aux questions relatives au siège de la matière, à la durée de l'entreposage, à la procédure relative aux sommations et à la vente des biens (ou à leur destruction). Il sera également question de préciser que la norme légale s'applique tant aux baux d'habitation qu'aux baux commerciaux. Au vu de la technicité de cet objet, Madame la Conseillère d'Etat pense ne consulter que les associations de communes. Les commissaires confirment qu'une consultation au sein des partis n'est pas nécessaire.

## **5. VOTE DE LA COMMISSION**

*A l'unanimité des membres présents, la commission recommande au Grand Conseil de prendre en considération cette motion et de la renvoyer au Conseil d'Etat.*

Nyon, le 18 août 2015

*La rapportrice :  
Jessica Jaccoud*