

Nouvelle consultation sur EMPL modifiant la Loi sur les communes

Contexte : En vertu de l'article 2, alinéa 2, lettre d, de la Loi sur les communes, faisant obligation à ces dernières de garantir l'ordre et la sécurité publique, une commune est contrainte de prendre en charge les biens mobiliers du locataire expulsé, lorsque cette personne est inatteignable ou peu coopérative, ces biens ne pouvant être laissés sur la voie publique.

Sollicité il y a quelques années par l'UCV sur cette obligation faite aux communes, le SeCri avait formulé un vade-mecum en octobre 2011 à l'attention des communes. Selon ces recommandations, la conclusion tacite d'un contrat de dépôt par acte concluant, soumis à l'article 472 ss du code des obligations, liait alors la commune au locataire expulsé et permettait la vente des biens non récupérés après sommation.

Le Tribunal fédéral a condamné ce système, dans un arrêt du 2 juin 2014, considérant que l'on ne pouvait appliquer des règles de droit privé à une relation juridique soumise au droit public cantonal.

Une motion déposée par Me Jacques Haldy le 24 mars 2015 demande à ce qu'une base légale de droit public cantonal soit adoptée afin d'éviter que les communes engagent leur responsabilité ou conservent de façon illimitée les biens meubles d'un locataire expulsé. L'EMPL est une réponse à cette motion.

Premières réflexions :

Le régime appliqué jusqu'ici n'ayant pas reçu l'aval du TF et aucune autre loi (en particulier la LC ou la LRECA) n'offrant de réponse satisfaisante aux problèmes qui se posent aux communes lorsqu'un locataire expulsé néglige de récupérer ses meubles, il est incontestable qu'une nouvelle base légale doit être adoptée. L'unanimité des votes, tant au niveau de la commission que du Grand Conseil, pour le renvoi de la motion Haldy au Conseil d'Etat conforte cette nécessité.

Néanmoins, il nous paraît important de veiller à ce que les communes, dans le cadre de leur obligation de protection des biens mobiliers, ne s'exposent pas davantage à des charges financières trop importantes ou anormales, puissent refuser à certaines conditions d'entreposer des biens, se protègent contre d'éventuelles réclamations pécuniaires ultérieures du locataire expulsé ou encore puissent se doter de moyens légaux leur permettant de récupérer les frais engagés. Certes, le projet actuel prévoit des dispositions qui vont dans ce sens. Néanmoins, nous estimons que le texte peut parfois s'avérer un peu insuffisant, voire inexact. Voici donc les premières réflexions que nous pouvons formuler à ce stade du projet sur les nouvelles dispositions :

- L'article 2a al.2 prévoit que les frais engagés par la commune pour l'entreposage, la vente ou la destruction des biens sont à la charge des locataires expulsés. Il serait nécessaire de prévoir également que les frais d'enlèvement s'ajoutent à cette liste. En effet, ces frais peuvent très vite s'avérer élevés (recours à une entreprise de déménagement, location d'un camion grue en fonction de la configuration des lieux, etc..), d'autant plus que le projet prévoit une obligation de protection de biens mobiliers, tant pour les baux d'habitation que pour les baux commerciaux.
- Dès la prise en charge des biens, la municipalité doit sommer l'ex-locataire de venir retirer ses biens « dans les meilleurs délais » (art. 2b al.1). Cette formulation est trop vague et nous recommandons de fixer un délai précis et non sujet à interprétation, qui pourrait être de 3 à

6 mois. Le délai minimum d'un an, si la personne ne réagit pas à cette première sommation, n'est ici pas remis en question, ce délai permettant au locataire expulsé de se reloger et d'entreprendre les mesures de récupération de ses biens.

- Le projet prévoit la faculté pour les communes de réduire le temps de conservation et donc le délai minimum d'une année « dans des circonstances exceptionnelles » (art. 2b. al1). Il précise que des « coûts particulièrement importants » de stockage en raison de la nature ou du volume des biens permettent aux communes de réduire leur temps de conservation. Nous proposons une formulation qui permettrait aux communes d'avoir une plus grande marge de manœuvre dans l'appréciation des critères de réduction du temps de dépôt. Il devrait leur être par conséquent possible de refuser de conserver ces biens s'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'hygiène, la sécurité ou la santé publique ou si leur conservation causerait des difficultés ou des frais anormaux. Il est prévu dans la même disposition que la durée de conservation peut également être réduite lorsque les biens « sont susceptibles de se déprécier ». Le terme « déprécier » ne nous semble pas juste et nous proposons de le remplacer par « déperir » ou par la formule « ou si ces biens sont susceptibles d'une détérioration rapide ». En effet, la dépréciation est une perte de la valeur de l'objet et il serait regrettable qu'une commune puisse être accusée par l'ex-locataire de ne pas avoir réagi suffisamment tôt afin d'éviter une dépréciation financière d'un bien placé sous sa responsabilité.
- Afin d'optimiser les chances de récupérer les frais engagés, il devrait également être possible de conditionner la récupération physique des biens par leur propriétaire au paiement des frais d'enlèvement, d'entreposage et de vente ou de destruction.
- L'article 2b al.4 offre la possibilité aux communes de déduire les frais de conservation et de vente lorsque l'ex-locataire réclame le produit de la vente. Nous ajouterions comme frais déductibles les frais d'enlèvement ou tout autre frais engagés.

Isabelle del Rizzo, juriste