



Service des communes
et du logement

Direction

Rue Cité-Derrière 17
1014 Lausanne

Aux municipalités des communes
vaudoises et aux secrétaires municipaux

Lausanne, le 15 janvier 2019

Expulsion des locataires – frais de prise en charge du mobilier par les communes

Mesdames les Syndiques, Messieurs les Syndics,
Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux,
Mesdames les Secrétaires municipales, Messieurs les Secrétaires municipaux,

Le 1^{er} septembre 2018, la Loi sur les communes (LC) a été modifiée par l'adjonction des articles 2a et 2b LC. Ils introduisent une base légale qui permet désormais d'éviter que les communes soient tenues de conserver pour une durée illimitée les biens abandonnés par des locataires expulsés suite à une résiliation de bail pour défaut de paiement au sens de l'article 257d CO.

En effet, lorsqu'un contrat de bail prend fin, l'ex-locataire doit libérer les locaux à une date déterminée. S'il ne s'exécute pas, il sera expulsé sous autorité de justice. Dès lors, la personne (ex-locataire) doit emporter ses biens mobiliers, y compris les véhicules. Si elle ne s'exécute pas, la commune doit les prendre en charge en application de l'article 2 al. 2 let. d LC, qui l'oblige à garantir l'ordre et la tranquillité publics, ainsi que la salubrité publique.

Cette modification législative intervient suite au dépôt de la motion du député Jacques Haldy et consorts « Pour permettre la vente par les communes des biens abandonnés par un locataire expulsé ». Le motionnaire s'est basé sur un arrêt du Tribunal fédéral du 2 juin 2014 (TF 4A_132/2014). En effet, notre Haute Cour a condamné le régime de droit privé appliqué jusqu'ici, soit la conclusion expresse ou par actes concludants d'un contrat de dépôt entre la commune et l'ex-locataire, soumis aux articles 472ss du Code des Obligations (CO), régissant le sort des biens mobiliers. Il était dès lors nécessaire d'introduire une base légale de droit public dans la législation vaudoise.

Jusqu'à récemment, en principe tous les frais suite à l'exécution forcée de l'expulsion d'un locataire étaient mis à la charge de la partie requérante (bailleur) conformément à l'article 98 du code de procédure civil suisse (CPC).

Cependant, depuis le 1^{er} septembre 2018, seuls les frais relatifs à l'intervention et au déménagement dans les locaux expulsés jusqu'au trottoir sont mis à la charge de la partie requérante (bailleur).

Ainsi, désormais, en vertu de l'article 2a LC, les frais d'enlèvement et de transport, de conservation, de vente ou de destruction **depuis le trottoir**, seront mis à la charge du

locataire par la commune qui devra en assumer, dans un premier temps, la prise en charge.

Le Service des communes et du Logement (SCL) se tient naturellement à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie de croire, Mesdames les Syndiques, Messieurs les Syndics, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, Mesdames les Secrétaires municipales, Messieurs les Secrétaires municipaux, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

La Cheffe de service

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Martin'.

Corinne Martin

Annexe :

- *Art 2a et 2b LC*

Copie

- *Delphine Rouvé, Secrétariat général de l'ordre judiciaire vaudois*

Loi sur les communes (LC)

du 28 février 1956

Art. 2a Prise en charge de choses mobilières laissées par des locataires expulsés
- principe

1

En application de l'article 2, alinéa 2, lettre d, la commune a le devoir de prendre en charge temporairement les choses mobilières laissées par des locataires dans les lieux dont ils ont été expulsés.

2

Tous les frais qui en découlent, notamment les frais d'enlèvement, de transport, de conservation, de vente ou de destruction, sont mis à la charge de ces locataires.

Art. 2b Modalités

1

La municipalité somme par écrit les locataires expulsés de venir récupérer leurs biens dans les meilleurs délais et les informe qu'à défaut, passés six mois au moins, ils pourront être vendus, ou s'ils n'ont pas de valeur marchande, détruits ou laissés à disposition de la commune. La municipalité peut fixer un délai plus bref lorsque les coûts de conservation sont particulièrement importants, lorsque les choses conservées sont susceptibles de se déprécier rapidement ou pour d'autres motifs impérieux.

2

Une fois le délai de conservation échu, la municipalité peut ordonner la vente des biens ou s'ils n'ont pas de valeur marchande, leur destruction ou la mise à disposition de la commune. Elle notifie sa décision aux locataires expulsés.

3

La municipalité notifie aux locataires expulsés une décision fixant le montant des frais à leur charge après que les biens ont été récupérés, vendus ou détruits.

4

Les locataires expulsés ont droit à la restitution du produit de la vente, sous déduction des frais fixés conformément à l'alinéa 3. Ce droit s'éteint cinq ans après la vente.

5

Si l'adresse des locataires expulsés est inconnue, les communications qui leur sont destinées interviennent par voie de publication dans la Feuille des avis officiels.