



EXPULSIONS D'EX-LOCATAIRES

Explications et recommandations à l'attention des communes

I.	Présentation	page 2
II.	Procédure générale	pages 3 à 5
III.	Cadre légal existant	pages 6 à 10
IV.	Recommandations	pages 11 à 15
V.	Modèles de lettres et de documents	pages 16 à 21

Réalisé avec la collaboration de l'Ordre judiciaire,
du Service de prévoyance et d'aide sociales et de la Police cantonale du commerce

Octobre 2011

I. Présentation

Sur requêtes des ex-bailleurs, les tribunaux prononcent l'expulsion des ex-locataires qui demeurent sans droit dans des locaux après la fin des baux. Ensuite, les juges de paix doivent parfois procéder à l'exécution forcée de ces jugements d'expulsion. Les ex-locataires sont censés trouver eux-mêmes des solutions pour se reloger et pour mettre à l'abri leurs biens mobiliers. Mais ils n'y parviennent pas toujours.

S'il ne fait guère de doutes que le relogement des personnes expulsées doit être assuré, à titre subsidiaire, par les communes, la question d'une obligation des communes à assurer, à titre subsidiaire, la protection des biens mobiliers des personnes et entreprises expulsées est problématique. Les responsables communaux se posent de longue date des questions au sujet de l'étendue de leurs droits et obligations. Régulièrement, ils demandent des informations au Service des communes et des relations institutionnelles (SeCRI).

Un appareil législatif complet concernant cette matière n'existe pas. Une étude à ce sujet est en cours.

Afin de répondre aux difficultés rencontrées aujourd'hui par les communes, le SeCRI a rédigé, avec la collaboration de l'Ordre judiciaire, du Service de prévoyance et d'aide sociales et de la Police cantonale du commerce, le présent document.

Ce document contient des explications et des recommandations aux communes. Il ne s'agit ni d'un avis de droit ni de directives : il s'agit de propositions pratiques immédiatement utilisables.

II. Procédure générale

La procédure ci-dessous est principalement descriptive : elle décrit l'enchaînement des opérations.

Il s'agit d'une procédure **recommandée**, établie à l'attention des communes.

Sauf l'obligation de relogement dans les cas de locaux d'habitation, cette procédure n'est pas obligatoire.

Le contexte

Quand un contrat de bail prend fin, l'ex-locataire doit libérer les locaux à une date déterminée¹.

Dans la plupart des cas, l'ex-locataire libère les locaux spontanément, à la date prévue.

Si l'ex-locataire ne libère pas les locaux spontanément à cette date, l'ex-bailleur ne peut pas se faire justice tout seul. L'ex-bailleur doit être en possession d'un jugement² ordonnant à l'ex-locataire de partir dans un délai donné et disant qu'à défaut, il sera procédé à l'exécution forcée du jugement. L'exécution forcée consistera en l'expulsion de l'ex-locataire.

La requête d'exécution forcée et l'avis d'exécution forcée

Si l'ex-locataire n'a pas libéré les locaux dans le délai donné dans le jugement, l'ex-bailleur doit demander au juge de paix l'exécution forcée du jugement³.

Le juge de paix informe alors toutes les personnes et autorités concernées que, à telle date, il procédera à l'exécution forcée. Le juge de paix informe la municipalité (et le Centre social régional) que la commune va devoir s'occuper du relogement de l'ex-locataire et de la mise à l'abri de ses biens mobiliers, si celui-ci n'a pas trouvé de lui-même une solution d'ici la date de l'exécution forcée.

Lorsqu'il s'agit de locaux commerciaux, le juge de paix n'avertit que la municipalité (pas le Centre social régional). Le juge de paix demande à la municipalité de s'occuper de la mise à l'abri des biens mobiliers de l'ex-locataire, si celui-ci n'a pas trouvé de lui-même une solution d'ici la date de l'exécution forcée.

Si l'exécution forcée ne doit plus avoir lieu ou si la date est repoussée, le juge de paix informe toutes les personnes et autorités concernées.

Jusqu'à l'exécution forcée : la recherche de solutions pour le logement

Cette partie-ci ne concerne que les cas de locaux d'habitation.

Entre le moment où l'ex-locataire, la municipalité et le Centre social régional sont informés de la date de l'exécution forcée et ladite date, il y a un intervalle de quelques semaines.

¹ A ce stade, la date de départ n'est pas (ou n'est plus) contestée.

² Ce jugement est rendu, selon les circonstances, par le Tribunal des baux ou par le juge de paix.

³ Le juge de l'exécution forcée est le juge de paix, quel que soit le tribunal ayant rendu le jugement dont l'ex-bailleur demande l'exécution forcée.

L'ex-locataire, la municipalité et le Centre social régional doivent mettre à profit cet intervalle de temps et collaborer pour rechercher une solution satisfaisante :

- Dans certains cas, le Centre social régional négocie une solution avec l'ex-bailleur et celui-ci renonce à l'expulsion. Toutefois, ce n'est ni une obligation du Centre social régional ou de l'ex-bailleur, ni un droit de l'ex-locataire.
- Dans certains cas, l'ex-locataire retrouve une solution de logement lui-même (chez de la parenté, des amis, nouveau bail...). Parfois la solution de logement trouvée permet à l'ex-locataire d'emporter avec lui ses biens mobiliers, mais ce n'est pas toujours le cas.
- Dans tous les autres cas, la commune doit trouver une solution de logement pour l'ex-locataire. Parfois la solution de logement trouvée permet à l'ex-locataire d'emporter avec lui ses biens mobiliers, mais ce n'est pas toujours le cas.

Même si le problème du logement est résolu, il arrive qu'un problème d'abri pour les biens mobiliers perdure.

La recherche de solutions pour les biens mobiliers avant l'exécution forcée

&

Le sort des biens mobiliers le jour de l'exécution forcée

Cette partie-ci concerne aussi les cas de locaux commerciaux.

En principe, la personne (ex-locataire) doit trouver par elle-même une solution. Elle emporte ses biens mobiliers dans ses nouveaux locaux, elle les confie à de la parenté ou des amis, elle les met en garde-meubles ou elle les vend.

La municipalité doit collaborer avec la personne pour rechercher une solution satisfaisante.

Si la personne ne trouve pas de solution par elle-même, elle confie ses biens mobiliers à la commune sur la base d'un contrat de dépôt conclu expressément. Les clauses du contrat peuvent se présenter sous forme de conditions générales prédéfinies par la commune et acceptées par la personne. Les parties s'entendent notamment sur la durée du contrat : environ une année⁴, pour que la personne ait le temps de trouver une solution de rechange.

Quoi qu'il en soit, le juge de paix procède à l'exécution forcée, sauf si la personne a restitué les locaux avant la date prévue.

Si la personne est inatteignable ou pas collaborante, et qu'aucune solution n'a pu être trouvée avant l'exécution forcée, ses biens mobiliers sont déposés par le juge de paix sur la voie publique. La commune se retrouve à devoir prendre en charge ces biens et il naît alors entre la personne et la commune un contrat de dépôt par actes concluants. La commune peut définir elle-même la durée du contrat⁵.

La fin du contrat de dépôt

Cette partie-ci concerne aussi les cas de locaux commerciaux.

Lorsqu'un contrat de dépôt a été conclu expressément

⁴ Selon notre suggestion figurant dans la partie IV Recommandations.

⁵ Si la durée du contrat n'a pas été convenue entre les parties, la restitution des biens déposés peut être faite *en tout temps* par le dépositaire (voir article 476 alinéa 2 du Code des obligations ; CO ; RS 220).

Quelques mois avant l'échéance du contrat, la municipalité écrit à la personne pour lui rappeler qu'elle devra venir bientôt chercher ses biens mobiliers.

Si la personne demande une prolongation de la durée du contrat de dépôt, la commune examine librement si elle accepte ou non cette demande.

Si la personne ne vient pas chercher ses biens mobiliers à l'échéance du contrat, la commune lui envoie rapidement une sommation de venir les chercher, en lui impartissant un délai⁶.

Si le domicile de la personne est inconnu, la commune publie la sommation dans la Feuille des avis officiels.

Si la personne n'obéit pas à la sommation, la commune demande au juge de paix l'autorisation de vendre les biens mobiliers. Les biens mobiliers sont vendus, l'argent de la vente est consigné dans l'établissement bancaire désigné par le juge de paix.

Lorsqu'un contrat de dépôt a été conclu par actes concluants

Si le domicile de la personne est connu, la commune lui envoie rapidement une lettre l'informant de l'existence du contrat de dépôt et de sa date d'échéance⁷, et l'invitant très fermement à venir chercher ses biens mobiliers à cette date au plus tard.

Si le domicile de la personne est inconnu, la commune publie cette information, avec invitation très ferme, dans la Feuille des avis officiels.

Quelques mois avant l'échéance du contrat, la municipalité écrit à la personne pour lui rappeler qu'elle devra venir bientôt chercher ses biens mobiliers.

Si la personne ne vient pas chercher ses biens mobiliers à l'échéance du contrat, la commune lui envoie rapidement une sommation de venir les chercher, en lui impartissant un délai⁸.

Si le domicile de la personne est inconnu, la commune publie la sommation dans la Feuille des avis officiels.

Si la personne n'obéit pas à la sommation, la commune demande au juge de paix l'autorisation de vendre les biens mobiliers. Les biens mobiliers sont vendus, l'argent de la vente est consigné dans l'établissement bancaire désigné par le juge de paix.

⁶ Théoriquement, si les conditions d'application de l'article 93 alinéa 2 du Code des obligations sont remplies, on pourrait se passer de sommation. Il y a cependant un risque que le juge de paix, estimant que lesdites conditions ne sont pas remplies, rejette la demande d'autorisation de vente au motif qu'il n'y a pas eu la sommation prévue par l'article 93 alinéa 1 du Code des obligations.

⁷ Date définie unilatéralement par la commune (voir article 476 du Code des obligations).

⁸ Même commentaire que dans la note 5.

III. Cadre légal existant

Cette partie expose les éléments juridiques qui sont à la base du présent document.

Les explications données ne prétendent pas à l'exhaustivité.

Ordre des sujets abordés : au fur et à mesure que les questions se posent.

Le droit cantonal est publié sur le site www.rsv.vd.ch

Le droit fédéral est publié sur le site <http://www.admin.ch/ch/f/rs/rs.html>

Obligation de relogement

Il n'existe pas d'obligation à la charge de la collectivité publique de reloger des personnes ou entreprises expulsés de locaux commerciaux.

Pour ce qui est de reloger des personnes expulsées de locaux d'habitation, il existe une obligation à la charge de la collectivité publique. Cette obligation est subsidiaire : la collectivité publique n'assure le relogement que si les personnes expulsées n'y arrivent pas.

L'article 33 de la Constitution vaudoise⁹ dit que « *Toute personne dans le besoin a le droit à un logement d'urgence approprié et aux moyens indispensables pour mener une existence conforme à la dignité humaine* ».

L'article 67 de la Constitution vaudoise dit que « *L'Etat et les communes, en complément des démarches relevant de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, veillent à ce que toute personne puisse disposer d'un logement approprié à des conditions supportables (alinéa 1). Ils encouragent la mise à disposition de logements à loyer modéré et la création d'un système d'aide personnalisée au logement (alinéa 2). Ils encouragent l'accès à la propriété de son propre logement (alinéa 3)* ».

L'article 3 de la loi sur le logement¹⁰ dit que « *Les autorités communales s'efforcent de procurer un logement approprié aux familles et personnes établies sur leur territoire et à celles dont la présence dans la commune a une justification économique ou sociale ; elles doivent vouer une attention toute particulière aux familles et personnes qui se trouvent privées de leur logement pour des raisons indépendantes de leur volonté (vente ou démolition d'immeuble, évacuation d'appartement insalubre, expropriation, incendie, etc.)* ».¹¹

Obligation de garde des biens mobiliers

L'article 2 de la loi sur les communes¹² dit 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 cantonale (alinéa 1). Ces attributions et tâches propres sont, notamment, les mesures propres à assurer l'ordre et la tranquillité publics, ainsi que la salubrité publique (alinéa 2, lettre d)* ».

⁹ Constitution du Canton de Vaud (Cst-VD ; RSV 101.01).

¹⁰ Loi sur le logement (LL ; RSV 840.11).

¹¹ Selon la situation financière des personnes expulsées, on pourrait aussi soutenir que l'obligation de relogement à la charge des communes est fondée sur l'article 4a de la loi sur l'action sociale vaudoise (« Aide d'urgence » ; LASV ; RSV 850.051). Bien que créé pour s'appliquer aux requérants déboutés de leur demande d'asile, cet article 4a LASV est applicable de manière plus large : en effet, l'article 33 de la Constitution vaudoise, disposition « mère » de l'article 4a LASV, n'est pas applicable uniquement aux requérants d'asile déboutés.

¹² Loi sur les communes (LC ; RSV 175.11).

L'article 2 alinéa 2 lettre d de la loi sur les communes constitue, pour l'heure, l'actuelle base légale permettant de déduire une obligation à la charge des communes, concernant la prise en charge des biens mobiliers des ex-locataires expulsés.

A partir du moment où, suite à l'exécution forcée, les biens mobiliers de l'ex-locataire sont déposés par le juge de paix sur la voie publique, il appartient de fait à la municipalité de trouver une solution pour que ces biens mobiliers n'y restent pas. En effet, sinon, cette situation risque de rapidement perturber l'ordre et la tranquillité publics.

Comme il n'est pas admissible de laisser les biens mobiliers des ex-locataires expulsés encombrer la voie publique, comme il n'est non plus pas admissible de les jeter, la commune se retrouve avoir une obligation « a contrario » de prendre en charge ces biens mobiliers.

Cet article 2 alinéa 2 lettre d de la loi sur les communes est applicable aussi bien lorsque l'exécution forcée porte sur des **locaux d'habitation** que lorsqu'elle porte sur **des locaux commerciaux**.

Cet article 2 alinéa 2 lettre d de la loi sur les communes est applicable même si la situation des personnes expulsées est irrégulière du point de vue du contrôle des habitants. Par exemple lorsque des personnes résident à l'année sur des **emplacement de camping**. Là encore il s'agit, pour les communes, de ne pas laisser les biens mobiliers des personnes encombrer la voie publique.

Contrat de dépôt

Si la commune prend en charge les biens mobiliers de la personne expulsée, il se conclut entre la commune et la personne expulsée un contrat de dépôt.

Dans le meilleur des cas, le contrat de dépôt est conclu expressément, en principe par écrit. Si la personne expulsée ne s'est pas manifestée jusqu'au jour de l'exécution forcée, et que la commune prend en charge ses biens mobiliers, il y a également conclusion d'un contrat de dépôt, dit « par actes concludants ».

Le contrat de dépôt est régi par **les articles 472 et suivants du Code des obligations**¹³.

L'article 472 alinéa 1 du Code des obligations donne la définition : « *Le dépôt est un contrat par lequel le dépositaire s'oblige envers le déposant à recevoir une chose mobilière que celui-ci lui confie et à la garder en lieu sûr* ».

Le dépositaire ne peut exiger **une rémunération** que si elle a été expressément stipulée ou si, eu égard aux circonstances, il devait s'attendre à être rémunéré. Voir l'article 472 alinéa 2 du Code des obligations.

La durée du contrat de dépôt est fixée par le déposant et le dépositaire. A défaut, soit notamment lorsque le contrat de dépôt est conclu par actes concludants, le dépositaire peut restituer *en tout temps*. Voir l'article 476 du Code des obligations.

Le déposant doit **venir chercher la chose déposée**, à la fin du contrat. La restitution de la chose déposée s'opère aux frais et aux risques du déposant, *dans le lieu même où la chose a dû être gardée*. Voir l'article 477 du Code des obligations.

¹³ Code des obligations (CO ; RS 220).

Créancier en demeure → demande au juge d'autoriser la vente des biens en dépôt

Si la personne ne vient pas chercher ses biens alors que la durée du contrat de dépôt est échu, c'est un cas de **demeure du créancier**¹⁴.

La demeure du créancier est régie par **les articles 91 à 96 du Code des obligations**.

L'article 91 du Code des obligations dit que « *Le créancier est en demeure lorsqu'il refuse sans motif légitime d'accepter la prestation qui lui est régulièrement offerte, ou d'accomplir les actes préparatoires qui lui incombent et sans lesquels le débiteur ne peut exécuter son obligations* ».

Pour être débarrassée des biens, la commune pourrait saisir le juge de paix d'une demande de consignation des biens (voir article 92 du Code des obligations). Toutefois, cette possibilité n'est pas avantageuse pour la commune : le juge de paix ordonnera vraisemblablement que les biens soient consignés dans le lieu où ils sont d'ores et déjà déposés.

La possibilité conseillée, offerte par l'article 93 du Code des obligations, est que la commune saisisse **le juge de paix**¹⁵ d'une **demande d'autorisation de vente** des biens :

« Si la nature de la chose ou le genre d'affaires met obstacle à une consignation, si la chose est sujette à dépérissement ou si elle exige des frais d'entretien ou des frais considérables de dépôt, le débiteur peut, après sommation préalable et avec l'autorisation du juge, la faire vendre publiquement et en consigner le prix (alinéa 1). Si la chose est cotée à la bourse, si elle a un prix courant, ou si elle est de peu de valeur proportionnellement aux frais, il n'est pas nécessaire que la vente soit publique, et le juge peut l'autoriser même sans sommation préalable (alinéa 2) ».

→ En principe, ce sera une vente aux enchères publiques, sauf si les conditions de l'article 93 alinéa 2 du Code des obligations sont remplies, auquel cas ce sera une vente de gré à gré.

Quoi qu'il en soit, comme indiqué dans la partie II « Procédure générale », il est conseillé de faire de toutes façons la sommation préalable prévue par l'article 93 alinéa 1 CO. Ainsi on évitera que le juge de paix, estimant les conditions de 93 alinéa 2 CO non remplies, ne rejette la demande au motif que la sommation préalable de 93 alinéa 1 CO n'a pas eu lieu.

La décision du juge de paix est susceptible de recours.

Les explications pour faire une demande d'autorisation de vente au juge de paix figurent dans la partie IV.

Organisation de la vente

Après que la décision du juge de paix (autorisation de vente) est devenue définitive, il revient à la commune d'organiser la vente.

¹⁴ La personne propriétaire des biens en dépôt est *créancière* de l'obligation de restituer ces biens. De son côté, la commune est *débitrice* de cette obligation.

¹⁵ Compétence du juge de paix : article 5 alinéa 1 chiffre 23 du Code de droit privé judiciaire vaudois (CDPJ ; RSV 211.02).

L'organisation de la vente est régie par les articles 38 et suivants de la loi sur l'exercice des activités économiques¹⁶. Ainsi que par les articles 21 et suivants du règlement d'application de ladite loi¹⁷.

Il ne s'agit pas d'une vente pour une corporation publique (au sens de l'article 97 du Code de droit privé judiciaire vaudois¹⁸), mais d'une vente pour une personne privée (article 98 CDPJ)¹⁹. En effet, la commune et le propriétaire des biens mobiliers sont dans un rapport de droit privé.

Dans un souci de simplification administrative et de réduction des coûts pour les communes, la Police cantonale du commerce peut envisager de faire application, par analogie, de l'article 39 de la loi sur l'exercice des activités économiques. Cet article 39 dit que « *N'est pas soumise à autorisation la vente aux enchères ou de gré à gré que fait un propriétaire ou ses héritiers, dans ses propres locaux ou dans ceux du défunt, de biens personnels ou d'objets usagés qui composent son mobilier* ».²⁰

Si la vente aux enchères publiques volontaire est confiée à un mandataire ou à un notaire, c'est lui qui est responsable du respect des prescriptions de la loi sur les activités économiques (article 98 alinéa 2 du Code de droit privé judiciaire vaudois).

Consignation du prix de vente

Conformément à l'article 93 alinéa 1 du Code des obligations, le prix obtenu par la vente doit être consigné. Cet argent appartient au propriétaire des biens vendus, il vient en remplacement de ceux-ci.

C'est le juge de paix qui, en autorisant la vente, précisera les modalités de la consignation et dira dans quel établissement bancaire la consignation devra avoir lieu (voir article 5 alinéa 1 chiffre 23 et article 165 du Code de droit privé judiciaire vaudois).

Si la personne ne va pas chercher son argent à la banque, il n'y a pas de possibilité de compensation (voir ci-dessous). On ne peut pas non plus parler de prescription acquisitive (article 728 du Code civil)²¹, la commune n'étant pas possesseur de cet argent.

Pas de compensation entre les créances

A moins que la personne qui a mis ses biens en dépôt ne donne son consentement, il n'y a pas de compensation possible entre les frais subis par la commune à cause du contrat et le montant obtenu par la vente. Voir l'article 125 alinéa 1 chiffre 1 du Code des obligations.

Biens en dépôt endommagés ou disparus → éventuelle demande de dommages-intérêts du propriétaire des biens

Si le propriétaire des biens est venu chercher ses biens et que certains ont été abîmés ou ont disparu, il se retournera contre la commune en se prévalant de la mauvaise exécution du contrat. Voir **les articles 97 et suivants du Code des obligations**.

¹⁶ Loi sur l'exercice des activités économiques (LEAE ; RSV 930.01).

¹⁷ Règlement d'application de la loi sur l'exercice des activités économiques (RLEAE ; RSV 930.01.1).

¹⁸ Code de droit privé judiciaire vaudois (CDPJ ; RSV 211.02).

¹⁹ Voir Tercier, Le droit des obligations, 3^{ème} édition, Zürich 2004, n. 1299.

²⁰ Se renseigner préalablement à la vente auprès de la Police cantonale du commerce.

²¹ Code civil suisse (CC ; RS 210).

Le propriétaire des biens doit prouver l'existence et l'ampleur du dommage qu'il soutient avoir subi.

Que la municipalité réponde de façon positive ou négative à la demande de dommages-intérêts, elle ne rend pas de décision, car il s'agit d'un contexte contractuel. Elle répond par écrit à une demande qui lui est adressée. Puisque que c'est une simple lettre, pas une décision, il n'y a pas de voies de droit à indiquer.

Si la personne concernée est insatisfaite de la réponse de la municipalité, il lui reste à saisir un tribunal civil.

IV. Recommandations

Ces recommandations se fondent sur les problèmes rencontrés par plusieurs communes, dont elles ont fait part au Service des communes et des relations institutionnelles.

Ces recommandations ne sont pas obligatoires, elles visent à éviter aux communes, autant que possible, la survenance de problèmes.

Ordre des sujets abordés : au fur et à mesure que les questions se posent.

Contactez immédiatement le Centre social régional (si le cas concerne des locaux d'habitation)

- Si le cas concerne des locaux d'habitation, dès qu'elle sait qu'une exécution forcée va avoir lieu, la commune doit entrer en contact avec le Centre social régional. Le compte à rebours jusqu'à l'exécution forcée a commencé, chaque instant compte.
- Une collaboration entre la commune, le Centre social régional et la personne doit s'instaurer.

Responsabilisation de la personne expulsée

- Etablir immédiatement un contact avec la personne expulsée.
- Rappeler à la personne expulsée, à chaque étape, ses droits et surtout ses obligations. Lui rappeler que c'est à elle qu'il revient, en premier lieu, de trouver des solutions pour se reloger et pour mettre à l'abri ses biens mobiliers. Lui rappeler que l'intervention de la collectivité publique n'est que subsidiaire.
- Informer la personne expulsée, à chaque étape, de ce qui va se passer ensuite, et quelles seront les conséquences de ses (non-)agissements.
- Garder le contact avec la personne pendant toute la durée du contrat de dépôt. La commune et cette personne sont des partenaires contractuels. Il s'agit de faire en sorte qu'aucun des deux partenaires contractuels n'oublie l'existence de ce contrat.

Choix du garde-meuble

- Il est préférable que la municipalité réfléchisse à cette question à l'avance, même en l'absence de cas concret, pour éviter d'être prise au dépourvu.
- Le lieu de dépôt doit être un endroit sûr, à l'abri des intempéries, sans chaleur ni humidité excessives, et fermé à clé. En effet, une fois pris en charge, les biens mobiliers sont placés sous la responsabilité de la municipalité.
- Si possible, trouver une « solution maison ». En effet, il y a des risques que, de fait, les frais du dépôt restent à la charge de la commune.

Frais

- Faire le plus possible d'opérations soi-même, puisque il y a des risques que, de fait, les frais du dépôt restent à la charge de la commune.
- Dans ce domaine, la facturation, par la commune, de frais administratifs serait difficile à justifier, puisqu'on est dans une relation contractuelle. Il ne s'agit pas de frais administratifs. Il y a dans un premier temps, éventuellement, une rémunération convenue en contrepartie du dépôt. Ensuite, si des formalités doivent être faites par la commune pour que la personne vienne récupérer ses biens, il s'agit de dommages-intérêts éventuellement dus à la commune pour cause de mauvaise exécution du contrat.

Offre de conclusion d'un contrat de dépôt

Un modèle est à disposition des communes, dans la partie V.

- Envoyer à l'avance une offre de contrat à la personne expulsée.
- Envoyer l'offre de contrat dans une lettre rappelant que la personne doit se débrouiller par elle-même au mieux et que l'intervention communale n'est que subsidiaire.
- Rémunération : si la commune veut convenir d'une rémunération en contrepartie du dépôt, son montant devrait être plutôt symbolique. Il s'agit d'éviter de créer de nouvelles dettes pour des personnes dont la situation financière est déjà problématique.
- Le contrat devra contenir des clauses concernant le type de biens qui sera entreposé (pas de biens périssables, pas de biens militaires...).
- Durée suggérée : environ une année, pour que la personne ait le temps de trouver une solution de rechange.
Comme indiqué ci-dessous à propos des contrats de dépôt par actes conclusants, il est préférable de définir à l'avance une politique communale à propos de la durée raisonnablement acceptable, pour éviter d'être pris au dépourvu.
- Pas de clauses contractuelles excluant la responsabilité du dépositaire. Elles risquent d'être contraires à la loi (voir article 100 du Code des obligations²²).

Contrat de dépôt par actes conclusants

- Puisque qu'aucune durée n'a été convenue contractuellement, c'est la commune qui peut décider combien de temps elle va garder les biens mobiliers en dépôt. Durée suggérée : environ une année, pour que la personne ait le temps de trouver une solution de rechange.
- Il est préférable de définir à l'avance une politique communale à propos de la durée raisonnablement acceptable, pour éviter d'être pris au dépourvu.
- Il ne faut pas laisser traîner ce genre de dossiers même s'il y a encore de la place dans le garde-meuble communal. A l'échéance du contrat, il faut rapidement sommer la personne de venir chercher ses biens puis, si elle ne s'exécute pas, requérir du juge de paix l'autorisation de vendre lesdits biens.

Présence de la commune le jour de l'exécution forcée

- Assurer une présence de la commune sur les lieux le jour de l'exécution forcée :
 - pour pouvoir constater précisément quels biens sont laissés à la charge de la commune, et dans quel état sont ces biens ;
 - pour pouvoir faire un inventaire si l'huissier ou le juge de paix ne le fait pas.
- Si la personne expulsée est présente lors de l'exécution forcée, négocier une dernière fois avec elle pour qu'elle emporte le maximum de biens.
- Si la personne expulsée est présente lors de l'exécution forcée, lui imposer qu'elle ne laisse pas en dépôt des biens non souhaités (plantes, denrées alimentaires...).
- Faire un inventaire des biens mobiliers laissés à la charge de la commune, si l'huissier ou le juge de paix ne le fait pas. Remettre une copie de cet inventaire au juge de paix et à la personne concernée.

Biens mobiliers

- S'assurer qu'il y a un inventaire (voir point précédent).
- Dans la mesure du possible, vérifier ou faire signer que tous les biens appartiennent à la personne (pas de leasing, ni de prêts, ni de pactes de réserves de propriété).
- Se renseigner auprès de l'office des poursuites et des faillites sur la situation financière de l'ex-locataire et renseigner ces offices de l'existence de biens mobiliers.

²² Code des obligations (CO ; RS 220).

- (Faire) déposer les affaires militaires à l'arsenal.
- Vérifier qu'il n'y a pas de biens périssables – plantes, denrées alimentaires, etc. - parmi les biens mis en dépôt.
- Ne pas accepter d'animaux en dépôt (voir point suivant).
- Veiller à la bonne conservation des biens en dépôt. Cela fait partie des obligations contractuelles du dépositaire.

Animaux

- La personne expulsée doit prendre en charge ses animaux (domestiques ou de rente). Cas échéant, elle doit s'adresser à la Société vaudoise de protection des animaux pour trouver avec elle une solution.

Centre SVPA, Sainte-Catherine, 1000 Lausanne 25, 021 784 8000, www.svpa.ch

- Les animaux ne sont pas des choses. Si la personne expulsée ne prend pas en charge ses animaux, on peut considérer qu'elle les abandonne. L'abandon d'animaux est punissable pénalement. Voir à ce sujet les articles 26 et suivants de la loi fédérale sur la protection des animaux (LPA ; RS 455).

Pas de destruction des biens par la commune

- Il est déconseillé à la commune de jeter les biens mobiliers laissés sur la voie publique après l'exécution forcée :
 - On peut soutenir que la personne expulsée qui ne se manifeste pas se désintéresse de ses biens mobiliers. Mais on peut aussi soutenir qu'elle fait confiance à la commune.
 - La commune risque de se voir réclamer des dommages-intérêts, même si la personne expulsée a jusqu'alors semblé se désintéresser du sort de ses biens mobiliers, et même si ces biens mobiliers semblent sans valeur.
 - Les biens mobiliers en question n'appartiennent pas forcément tous à la personne expulsée. Par conséquent, la commune risque des ennuis avec les propriétaires des dits biens mobiliers si elle les jette.
- De même, il est déconseillé à la commune de jeter les biens mobiliers de la personne qui ne revient pas les rechercher en fin de contrat de dépôt. C'est contraire aux obligations contractuelles du dépositaire ; le Code des obligations, aux articles 93 et suivants, régit les cas de demeure du créancier. C'est la porte ouverte à une demande de dommages-intérêts.

Reprise du mobilier dans le garde-meuble

- Si la personne veut reprendre ses biens avant l'échéance du contrat, elle en a le droit²³ et elle est, en l'occurrence, la bienvenue.
- Ne pas laisser la personne accéder seule au garde-meuble. L'y accompagner si elle souhaite s'y rendre et demeurer tout le temps présent avec elle. Tous les biens dans le garde-meuble sont sous la responsabilité de la municipalité.
- Ne pas laisser des tiers accéder au garde-meuble.
- Ne pas laisser des animaux accéder au garde-meuble.
- Ne pas laisser la personne ajouter de nouveaux objets : le garde-meubles n'est pas sa cave ni son grenier.
- Considérer favorablement une demande de retrait partiel. Cela diminuera d'autant le volume et le nombre des biens en dépôt.

²³ Voir article 475 du Code des obligations (CO ; RS 220).

- Faire signer un inventaire de tout ce que la personne a repris, que ce soit en cours de période de dépôt ou à la fin de la période.

Lettres de rappel

Un modèle est à disposition des communes, dans la partie V.

- Conseillée quelques mois avant l'échéance.
- Rappeler qu'à l'échéance, il y a sommation puis vente.

Sommation

Un modèle est à disposition des communes, dans la partie V.

- Rappeler le contexte, sommer la personne de venir chercher ses biens dans un délai imparti, et l'informer des conséquences du non-respect de ce délai.
- Comme indiqué précédemment, cette sommation prévue par l'article 93 alinéa 1 du Code des obligations est conseillée même dans les cas relevant de l'article 93 alinéa 2 du Code des obligations, pour éviter un éventuel rejet de la demande par le juge de paix.

Demande d'autorisation de vente au juge de paix

Voir également ce qui est indiqué à ce sujet dans la partie III.

Un modèle est à disposition des communes, dans la partie V.

- Quelques données juridiques supplémentaires :
 - L'autorisation de vente des biens de l'article 93 du Code des obligations relève de la juridiction *gracieuse*²⁴ et non de la juridiction *contentieuse*. Quelques règles de procédure s'appliquent spécialement à la juridiction gracieuse (for, maxime inquisitoire...).
 - Le juge compétent en raison de la matière sera, comme déjà indiqué, le juge de paix²⁵.
 - Le juge de paix compétent en raison du lieu sera celui du domicile du requérant (= la commune)²⁶.
 - Ce sera de la procédure sommaire²⁷.
 - Ce sera la maxime *inquisitoire*²⁸, le juge aura donc un rôle plus actif que dans la maxime *des débats*.
 - La décision pourra faire l'objet d'un appel ou d'un recours, selon la valeur litigieuse, mais de toutes façons le délai sera de 10 jours²⁹.
- La demande doit être rédigée de façon précise et être accompagnée de toutes les pièces utiles.
- La demande doit être faite par écrit, en deux exemplaires originaux³⁰.
- Les pièces doivent être numérotées et accompagnées d'un bordereau (= « listing » confectionné à l'attention du juge, indiquant la numérotation des pièces produites et leur désignation).

²⁴ ATF 136 III 178 (arrêt du Tribunal fédéral rendu le 2 mars 2010, consultable sur le site www.bger.ch/fr).

²⁵ Article 5 alinéa 1 chiffre 23 du Code de droit privé judiciaire vaudois (CDPJV ; RSV 211.02).

²⁶ Article 19 du Code de procédure civile suisse (CPC ; RS 272).

²⁷ Article 248 lettre e CPC et aussi article 250 lettre a chiffre 3 CPC.

²⁸ Article 255 lettre b CPC.

²⁹ Soit article 314 CPC (si appel) soit article 321 CPC (si recours).

³⁰ Article 130 alinéa 1 CPC ; article 131 CPC.

Vente

Selon l'autorisation donnée par le juge de paix, ce sera une vente aux enchères publiques volontaire (article 93 alinéa 1 CO) ou une vente de gré à gré (article 93 alinéa 2 CO).

- Vérifier, auprès de la Police cantonale du commerce, que la commune peut appliquer, dans le cas d'espèce, l'article 39 de la loi sur l'exercice des activités économiques (cf. partie III, rubrique « Organisation de la vente »).
- Essayer de vendre le maximum de biens possible, quitte à ce que cela soit à bas prix à une institution de charité.
- Pas d' « homme de paille » : il est déconseillé à la commune de se porter acquéreur des biens. Il y a un évident risque de conflit d'intérêts avec les intérêts du propriétaire des biens, lequel pourrait le reprocher à la commune par la suite.

Demande de dommages-intérêts

Voir également ce qui est indiqué à ce sujet dans la partie III.

- En cas de litige pressenti ou déclaré, la municipalité ne doit pas hésiter à s'adresser à un conseiller juridique privé. Celui-ci saura :
 - renseigner la municipalité sur l'opportunité de telle ou telle solution ;
 - dire s'il vaut mieux payer d'emblée les dommages-intérêts réclamés, trouver une solution transactionnelle ou aller en procès ;
 - en cas de procès, dire si cela vaut la peine d'y aller accompagné d'un conseiller juridique.
- Dans le même ordre d'idée, la municipalité ne doit pas hésiter à contacter les assureurs de la commune.
- La municipalité fournit d'emblée au conseiller juridique et/ou aux assureurs un dossier contenant toutes les pièces utiles, pour faciliter la résolution rapide du cas.
- La municipalité évalue comment il faut répondre à la demande, cas échéant avec les assureurs et les conseillers juridiques de la commune. Sa réponse n'est pas une décision (rapport de droit privé). La personne mécontente de la réponse doit saisir la justice civile.

Dossiers en souffrance

- La procédure et les recommandations s'appliquent également aux dossiers en souffrance (prendre la procédure depuis la sommation).
- Ne pas laisser traîner ce genre de dossiers, sous peine de se retrouver avec des garde-meubles encombrés. En outre, plus le temps passe, plus grand devient le risque que la personne acquière d'autres biens mobiliers et ne se sente plus concernée par ceux laissés au garde-meuble communal.

V. Modèles de lettres et de documents

1. Lettre à l'ex-locataire avec offre de contrat incorporée.
2. Lettre au propriétaire des biens pour l'informer du contrat de dépôt par actes concluants et lui demander de venir chercher ses biens.
3. Publication dans la Feuille des avis officiels (personne sans domicile connu ; information du contrat par actes concluants et demande de venir chercher les biens).
4. Lettre au propriétaire des biens en dépôt, pour lui rappeler l'échéance proche du contrat (conclu expressément).
5. Lettre de sommation au propriétaire des biens en dépôt (article 93 alinéa 1 CO).
6. Publication dans la Feuille des avis officiels (personne sans domicile connu ; sommation de l'article 93 alinéa 1 CO).
7. Demande au juge de paix pour obtenir l'autorisation de vendre (article 93 CO).

Ces modèles de lettres et de documents sont des propositions. Leur utilisation n'est pas obligatoire.

Ces modèles peuvent être adaptés en fonction des besoins particuliers de la commune.

1. Lettre à l'ex-locataire avec offre de contrat incorporée

Madame, Monsieur,

Nous avons appris avec regret que vous avez été expulsé de votre logement, et que la date de l'exécution forcée a été fixée au ...

C'est à vous de trouver une solution pour mettre à l'abri vos biens mobiliers. Ceci quelle que soit la solution de relogement. Il s'agit de vos biens mobiliers, vous en êtes responsable. Vous avez à trouver des solutions pour entreposer ces meubles auprès de votre famille, de vos amis, de vos connaissances, cas échéant auprès d'une entreprise d'entreposage.

Cependant, si toutes vos recherches pour mettre à l'abri vos biens mobiliers devaient demeurer vaines, nous vous proposons que la commune les prenne en charge. A cet effet, nous vous proposons la conclusion d'un contrat de dépôt (articles 472 et suivantes du Code des obligations). Les conditions de ce contrat sont les suivantes :

- *La commune s'engage à prendre en dépôt vos biens mobiliers que vous nous confierez le jour de l'exécution forcée.*
- *La date où le contrat prendra fin est fixée au ... (durée suggérée : une année³¹). Cette durée n'est pas prolongeable.*
- *Vous devez venir rechercher vos biens au plus tard d'ici au ... (même date) .*
- *A cet effet, vous prenez contact avec ..., pour que l'on vous accompagne au dépôt et que l'on vous donne accès à vos biens.*
- *Le coût est le suivant : ... ³²*
- *Vous vous engagez à faire en sorte que le nombre et le volume d'objets confiés en dépôt soit le plus restreint possible. Vous vous engagez à ne pas mettre en dépôt des biens périssables.*
- *Vous devez déposer les affaires militaires à l'arsenal.*

³¹ Voir dans la partie IV Recommandations.

³² C'est selon l'appréciation de la commune. A priori, s'il y a un coût facturé, celui-ci devrait être assez modique.

- Vous vous engagez à nous signaler les éventuels pactes de réserve de propriété et les éventuels droits de rétention par lesquels vous êtes lié, concernant les biens entreposés.
- Vous vous engagez à nous communiquer toute nouvelle adresse.

En cas de nécessité de laisser vos biens mobiliers en dépôt auprès de notre commune, nous vous demandons de signer un des exemplaires de la présente lettre, pour valoir contrat de dépôt, et de nous le renvoyer ou de nous le remettre le jour de l'exécution forcée au plus tard.

Nous vous demandons d'être présent sur les lieux, le ... à ... h, lorsque le juge de paix procédera à l'exécution forcée. Nous serons là aussi. Ainsi, vous pourrez confier vos biens mobiliers à notre garde, si vous n'avez pas trouvé d'autre solution d'ici là.

A disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Annexe : 1 deuxième exemplaire original de la présente lettre

2. Lettre au propriétaire des biens pour l'informer du contrat de dépôt par actes concluants et lui demander de venir chercher ses biens

Madame, Monsieur,

En date du ..., le juge de paix a procédé à l'exécution forcée et a rendu à son propriétaire le logement / le local commercial que vous occupiez jusqu'alors.

Vous n'étiez pas présent le jour de l'exécution forcée, et vos biens ont été déposés sur la voie publique par le juge de paix.

Depuis cette date, vos biens ont dû être pris en charge par la commune, sur la base d'un contrat de dépôt conclu par actes concluants (articles 472 et suivants du Code des obligations).

Puisqu'aucune durée n'a été conclue contractuellement, le dépositaire, en l'occurrence la commune, peut restituer en tout temps (voir article 476 alinéa 2 du Code des obligations).

Par conséquent, nous décidons que le contrat de dépôt durera jusqu'au ... (durée suggérée : une année³³). Nous vous vous demandons de venir chercher vos biens au plus tard à cette date.

Il vous appartient de venir rechercher vos biens (voir article 477 du Code des obligations). A cet effet, vous vous adresserez à ..., pour qu'on vous accompagne dans le local de dépôt.

Si vous ne venez pas chercher vos biens, nous procéderons à leur vente, conformément aux dispositions légales en la matière (article 93 du Code des obligations).

A disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

³³ Voir dans la partie IV Recommandations.

3. Publication dans la Feuille des avis officiels (personne sans domicile connu ; information du contrat par actes concluants et demande de venir chercher les biens)

A vous ..., sans domicile connu, précédemment domicilié ...

Vous n'étiez pas présent lors de l'exécution forcée du ..., concernant votre expulsion des locaux sis ...

La commune a pris en charge vos biens mobiliers (contrat de dépôt par actes concluants).

Vous devez venir chercher vos biens mobiliers d'ici au ... (durée suggérée : une année³⁴) (durée maximale du contrat, définie par nous).

A cet effet, vous vous adresserez à ...

Si vous ne venez pas chercher vos biens, ils seront vendus (art. 93 CO).

4. Lettre au propriétaire des biens en dépôt, pour lui rappeler l'échéance proche du contrat (conclu expressément)

Madame, Monsieur,

En date du ..., suite à une exécution forcée, vous avez dû quitter votre logement / votre local commercial.

Depuis cette date, vos biens mobiliers sont en dépôt auprès de la commune.

Nous vous rappelons qu'en date du ..., le contrat de dépôt arrive à échéance.

Au plus tard à cette date, vous devrez avoir repris vos biens mobiliers.

Il vous appartient de venir rechercher vos biens mobiliers. A cet effet, vous vous adresserez à ..., pour qu'on vous accompagne dans le local de dépôt.

Si vous ne venez pas chercher vos biens, nous procéderons à leur vente, conformément aux dispositions légales en la matière (article 93 du Code des obligations).

A disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

5. Lettre de sommation au propriétaire des biens en dépôt (article 93 alinéa 1 CO)

Madame, Monsieur,

En date du ..., vous avez été expulsé de votre logement / de votre local commercial. Depuis cette date, vos biens mobiliers sont en dépôt auprès de la commune. Le contrat de dépôt est arrivé à échéance le ...

*En application de l'article 93 alinéa 1 du Code des obligations, **nous vous sommons de venir chercher vos biens dans un ultime délai au ...***

A cet effet, vous vous adresserez à ..., pour qu'on vous accompagne dans le local de dépôt.

³⁴ Voir dans la partie IV Recommandations.

Si vous ne venez pas chercher vos biens, nous procéderons à leur vente, conformément aux dispositions légales en la matière (articles 93 et suivants du Code des obligations).

A disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

6. Publication dans la Feuille des avis officiels (personne sans domicile connu ; sommation de l'article 93 alinéa 1 CO)

A vous ..., sans domicile connu, précédemment domicilié ...

Vous n'étiez pas présent lors de l'exécution forcée du ..., concernant votre expulsion des locaux sis ...

La commune a pris en charge vos biens mobiliers. Le contrat de dépôt est arrivé à échéance le ...

Nous vous sommons de venir chercher vos biens dans un ultime délai au ..., à défaut de quoi ils seront vendus (art. 93 CO).

Veillez vous adresser à ...

7. Demande au juge de paix pour obtenir l'autorisation de vendre (article 93 CO)

Demande d'autorisation de vendre (article 93 CO)

Monsieur le Juge,

La Commune de ... vous saisit de la présente demande, dirigée contre ... (prénom, nom et adresse de la personne qui ne vient pas rechercher ses biens).

I CONCLUSIONS

La Commune de ... conclut, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il

PLAISE AU JUGE DE PAIX

Autoriser la vente des biens que ... a confié à la commune en dépôt.

Définir les modalités de la vente.

Définir les modalités de la consignation du prix de vente.

Débouter ... de toutes autres ou contraires conclusions.

II. VALEUR LITIGIEUSE

Les biens en dépôt ont fait l'objet d'un inventaire. Selon l'appréciation de la Commune, la valeur de revente de ces biens devrait s'élever plus ou moins à ... francs.

Nous estimons que cette somme de ... francs correspond à la valeur litigieuse. Toutefois, si nécessaire, l'estimation de la valeur litigieuse est laissée à votre appréciation (article 91 alinéa 2 du Code de procédure civile).

III. ALLEGATIONS DE FAIT

La Commune de ... allègue et offre de prouver les faits suivants :

En date du ..., le Juge de paix du district de ... a procédé à l'exécution forcée et a ainsi rendu à leur propriétaire les locaux situés ..., jusqu'alors occupés par ...

➤ Preuve : avis d'exécution forcée du ... (annexe no ...)

Les biens mobiliers de cette personne ont dû être pris en charge par la commune. Ainsi, il y a eu, entre la personne et la commune, conclusion d'un contrat de dépôt.

➤ Preuve : contrat du ... (annexe no ...) ou alors lettre de la commune du ... (annexe no ...)

Les biens mobiliers que la commune a dû prendre en dépôt ont fait l'objet d'un inventaire lors de leur prise en charge.

➤ Preuve : inventaire du ... (annexe no ...)

Le contrat de dépôt est arrivé à échéance en date du ...

➤ Preuve : contrat du ... (annexe no ...) ou alors lettre de la commune du ... (annexe no ...)

Avant l'échéance du contrat, nous avons rappelé celle-ci au déposant.

➤ Preuve : ... (annexe no ...).

Sitôt après l'échéance du contrat, nous avons vainement sommé le déposant une dernière fois de venir rechercher ses biens, par acte du ..., en lui impartissant un délai au ...

➤ Preuve : lettre recommandée ou publication FAO (annexe no ...).

Le déposant n'a pas obéi à la sommation.

➤ Preuve : 1 photographie, prise ce jour (annexe no ...).

IV EN DROIT

Il s'agit là d'un cas de demeure du créancier, au sens des articles 91 et suivants CO :

- le déposant est créancier de l'obligation de restituer les biens, obligation dont est débiteur le dépositaire ;
- l'obligation de restituer, dans le contrat de dépôt, est une dette quérable (article 477 CO).

L'autorisation de vendre au sens de l'article 93 CO est un acte de juridiction gracieuse (ATF 136 III 178).

Le juge compétent pour autoriser la vente est le juge de paix, en application de l'article 5 alinéa 1 chiffre 23 du Code de droit privé judiciaire vaudois. En application des règles sur le for (article 19 du Code de procédure civile), vous êtes le juge compétent.

En application de l'article 93 CO, la Commune de ... demande l'autorisation de vendre les biens en dépôt. Une simple consignation de ces biens (art. 92 CO) n'est en l'occurrence pas possible. La Commune a en effet instamment besoin de libérer de l'espace dans le garde-meubles communal, afin de pouvoir continuer à y déposer des biens qui lui sont confiés par d'autres ex-locataires expulsés de leurs locaux. Il ne saurait être question que la Commune avance des frais pour entreposer ces biens dans un autre lieu.

En l'occurrence, la Commune de ... laisse à votre libre appréciation le point de savoir si la vente doit avoir lieu selon 93 alinéa 1 CO ou selon 93 alinéa 2 CO.

A toutes fins utiles, nous avons procédé à la sommation prévue par 93 alinéa 1 CO, afin d'éviter un rejet de la demande dans l'hypothèse où les conditions de 93 alinéa 2 CO ne seraient pas remplies.

(Variante : La Commune estime qu'il s'agit plutôt d'un cas d'application de 93 alinéa ... CO, pour les raisons suivantes : ...)

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Juge, nos salutations respectueuses.

Annexes

- 1 second exemplaire de la présente demande
- 1 onglet de pièces sous bordereau
