

Exécution forcée

Le rôle des communes

06.06.2019

Introduction

Commune de Montreux,

Service des affaires sociales, famille et Jeunesse, office communal
du logement en charge des exécutions forcées

Simon Smith, chef de service

Janic Moser, responsable office du logement

Points traités

- ▶ Intervenants lors des expulsions
- ▶ Cadre légal
- ▶ Responsabilité communale
- ▶ Pratique montreuusienne
- ▶ Frais engagés par la commune
- ▶ Statistique
- ▶ Enjeux / questions

Intervenants lors des expulsions

- ▶ Huissier(e) de la Justice de Paix ou du Tribunal des Baux
- ▶ Bailleur ou son représentant
- ▶ Déménageur mandaté par le bailleur
- ▶ Déménageur mandaté par la commune
- ▶ Serrurier mandaté par le bailleur
- ▶ Concierge (facultatif)
- ▶ Représentant(e) de l'office du logement

Cadre légal avant et après le 01.09.2018

Prise en charge des choses mobilières laissées par des locataires expulsés

- ▶ Art 2 al. 2 let d Loi sur les communes (LC)

Attribution rôle commune

- ▶ Art 472 ss Code des Obligations (CO)
- ▶ Art 98 CPC

Dès le 1^{er} septembre 2018

- ▶ Art 2a et b (LC) Modification par adjonction des 2 articles

Article 2a (LC)

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.

Article 2b (LC)

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.

Responsabilité communale

Obligation de relogement

Il s'agit d'une obligation subsidiaire : la collectivité publique assure le relogement que si les locataires expulsés n'y parviennent pas.

- ▶ Art. 33 de la Constitution vaudoise
- ▶ Art. 3 de la loi sur le logement

Pratique montreuusienne

- ▶ Lettre information aux locataires expulsés
- ▶ Représentant OL sur place
- ▶ Réservation hôtel si nécessaire (2 nuits)
- ▶ Accompagnement au GM post expulsion

Dès le 1^{er} septembre 2018, en plus :

- ▶ Location place(s) GM facturé aux locataires expulsés
- ▶ Refacturation frais déménageurs aux locataires expulsés

Frais engagés par la commune

- ▶ Location d'un garde-meuble communal
- ▶ Deux nuits d'hôtel (au besoin)
- ▶ Frais d'évacuation des biens après abandon

Dès le 1^{er} septembre 2018 :

- ▶ Facture des déménageurs du trottoir au GM/déchetterie
- ▶ Eventuelle organisation vente des biens

Statistique

- ▶ 2018 : 30 exécutions forcées dont 8 annulées et 9 interventions déménageurs
- ▶ 2019 (6 mois) : 11 exécutions forcées dont 1 annulée et 3 interventions déménageurs

Enjeux / questions

L'article 2b de la LC, Modalités, appelle les questions suivantes :

- ▶ Vente des biens des locataires au-delà du délai de garde :
 1. Motifs impérieux ?
 2. Qui mandate le déménageur ?
 3. Valeur marchande des biens ?
 4. Vente aux enchères, Anibis, Ebay ?
 5. Quid coût et temps pour réaliser la vente ?