

Direction générale des affaires
institutionnelles et des communes
(DGAIC)
Direction des affaires juridiques
Place du Château 1
1014 Lausanne

Par mail à raphael.eggs@vd.ch

Consultation concernant la modification du Code civil (protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

Détermination du PLR.Les Libéraux-Radicaux Vaud

Monsieur,

Vous avez consulté le PLR Vaud pour l'objet cité en titre. Il vous en remercie et se détermine comme suit :

Commentaires généraux

Le Conseiller national Olivier Feller a déposé en 2015 une motion pour renforcer les moyens de défense contre les squatters en assouplissant les conditions d'application de l'article 926 du Code civil. Il relevait, dans le développement de sa motion, que le phénomène du squat est incompatible avec la garantie de la propriété et tend à créer un sentiment d'incompréhension, voire de malaise, au sein de la population.

Le PLR Vaud partage ce constat : la restitution d'une possession à ses propriétaires suite à un squat est extrêmement difficile à obtenir, nécessite de longues procédures juridiques, alors même qu'un droit constitutionnel garantissant la propriété existe et qu'il n'est pas respecté.

L'article 926 al. 2 du Code civil confère certes au propriétaire un droit immédiat de reprise. Mais la jurisprudence actuelle du Tribunal étant très restrictive quant au délai pour agir pour le propriétaire, cela rend l'application de cet article difficile, voire impossible à obtenir. En effet, lorsqu'un immeuble est squatté, le propriétaire doit agir immédiatement, soit dans les heures qui suivent l'arrivée des occupants, ce qui, dans les faits, n'est souvent pas réalisable. Si les squatters s'installent, par exemple, pendant la nuit et que le propriétaire ne s'en rend compte que le lendemain, il ne peut plus exercer de droit de reprise, ce qui vide l'art. 926 al. 2 CC de sa substance. Les procédures en résultant sont longues et coûteuses, alors même que le propriétaire a été usuré de son droit.

La motion du Conseiller national Olivier Feller, acceptée par les deux Conseils, va donc dans le bon sens et mérite d'être mise en œuvre par une modification du Code civil.

Le motionnaire proposait que le possesseur puisse réagir dans les 48 ou 72 heures. La révision proposée propose une approche quelque peu différente puisqu'elle prévoit que le possesseur peut reprendre la chose aussitôt après avoir eu connaissance de l'usurpation.

Commentaires sur les modifications proposées

Art. 926 al. 2 CC

Le problème principal actuel est la notion d'immédiateté d'action de la part du propriétaire pour reprendre la chose qui lui appartient.

La proposition de modification de l'art. 926 al. 2 CC faite par le Conseil fédéral va dans le bon sens. Elle prévoit que le possesseur peut reprendre la chose enlevée par violence ou clandestinement « *aussitôt après avoir eu connaissance de l'usurpation en ayant fait preuve de la diligence requise* ». Si le PLR Vaud peut saluer le fait que l'on introduise la notion de la connaissance de l'usurpation comme point de départ pour faire évacuer les squatters, il considère toutefois qu'en utilisant le terme aussitôt, cela restreint les possibilités d'action et pourrait poser des problèmes d'interprétation.

Par conséquent, la teneur de l'article 926 al. 2 CC devrait être la suivante : « *Lorsque la chose lui a été enlevée par violence ou clandestinement, il peut la reprendre, dès qu'il a eu connaissance de l'usurpation s'il s'agit d'un immeuble et, s'il s'agit d'une chose mobilière, en l'arrachant au spoliateur surpris en flagrant délit ou arrêté dans sa fuite* ».

Art. 926 al. 3 CC

Le PLR Vaud salue la proposition d'ajout à l'alinéa 3 de l'art. 926 CC. La mise en œuvre de ce droit de reprise dépend dans une large mesure des pratiques cantonales en matière d'intervention de la police. En effet, le propriétaire ne va pas déloger lui-même les squatters, mais aura recours à la police, ce d'autant plus que son action doit rester proportionnée et que le projet de révision réserve expressément le recours préalable aux autorités compétentes. Dans le canton de Vaud, il est relevé, dans le rapport explicatif (p. 15), que les autorités de police vaudoises semblent n'être enclines à évacuer un immeuble occupé que si une décision d'un tribunal ou d'une autre autorité les y invite. Il y aura donc lieu que les pratiques évoluent sous peine de rendre sans effet ce projet de révision.

Modification du Code de procédure civile

Le Conseil fédéral propose de modifier le Code de procédure civile afin de le rendre plus favorable aux propriétaires. Ainsi, il propose de créer une nouvelle institution, l'ordonnance judiciaire, qui pourra être demandée au juge en cas d'occupation illicite mais aussi pour tout acte de trouble ou d'usurpation d'un immeuble. La nouveauté essentielle réside dans le fait que le juge pourra ordonner la suppression de l'occupation illicite en s'adressant à un cercle indéterminé de personnes. Ainsi, les propriétaires n'auront plus à endurer des désagréments procéduraux liés au fait qu'il est quasiment impossible de déterminer qui sont les squatters notamment parce qu'ils changent régulièrement.

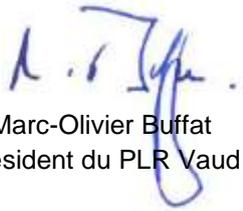
Toutefois, il y a lieu de prévoir une procédure simplifiée et rapide pour le possesseur en cas d'opposition du squatter. A défaut, cette nouvelle mesure risque d'être sans effet.

Conclusion

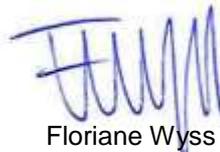
Sous réserve des remarques émises ci-dessus, le PLR Vaud soutient ce projet de révision du CC et du CPC. Cela permettra aux propriétaires usurpés dans leurs droits de pouvoir les faire valoir plus facilement, et ainsi que le droit constitutionnel de la garantie de propriété soit mieux respecté.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre détermination, nous vous prions de croire, cher Monsieur, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Lausanne, le 6 novembre 2020



Marc-Olivier Buffat
Président du PLR Vaud



Floriane Wyss
Secrétaire générale du PLR Vaud