

Par courrier et courriel
Département fédéral de justice et
police (DFJP)
Madame Karin **KELLER-SUTTER**
Conseillère fédérale
Palais fédéral ouest

3003 Berne

Paudex, le 20 novembre 2020
FD

Modification du code civil (protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble) - mise en consultation

Madame la Conseillère fédérale,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai imparti, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

1. Remarques générales

Le projet de révision fait suite à la motion 15.3531 du Conseiller national Olivier Feller « Renforcer les moyens de défense contre les squatters en assouplissant les conditions d'application de l'article 926 du code civil ». La motion visait à ce que le délai dans lequel le possesseur doit réagir pour exercer son droit de reprise soit porté dans la loi à 48 ou 72 heures.

Ce projet de révision poursuit une autre approche et s'inscrit dans le cadre d'un assouplissement des conditions de la protection de la possession. Le Conseil fédéral est d'avis que des délais de réaction courts appliqués sans égard aux circonstances compliquent l'exercice du droit de reprise et s'avèrent contre-productifs pour toutes les personnes impliquées, en particulier les propriétaires. Par ailleurs, le droit fédéral ne peut pas influencer directement sur le droit policier cantonal.

Les conditions assouplies dans ce projet visent à ce que le délai imparti pour exercer le droit de reprise au sens de l'art. 926 al. 2 CC commence à courir juste après que le possesseur, en ayant fait preuve de la diligence requise, a eu ou aurait pu avoir connaissance de l'usurpation, à préciser l'obligation d'intervenir de l'autorité en rapport

avec la protection de la possession, et à ce que le juge puisse prononcer une ordonnance judiciaire à l'encontre d'un cercle indéterminé de personnes pour obtenir la cessation du trouble à la possession ou la restitution de l'immeuble.

La garantie de la propriété est un droit fondamental qui est à la base d'un Etat de droit. Sans une telle garantie, l'économie privée ne peut pas se développer. Aussi, le possesseur doit pouvoir expulser facilement les personnes occupant illicitement son bâtiment.

Le droit actuel a montré ses faiblesses et trop souvent le propriétaire se trouve démuné et contraint de tolérer un état de fait illégal. En effet, souvent il n'a pas connaissance immédiatement du squat de son immeuble et ne connaît pas l'identité des squatters qui d'ailleurs peut changer fréquemment, ce qui l'oblige à devoir agir au moyen d'une action judiciaire qui est longue et coûteuse.

Le projet de révision va donc dans la bonne direction en assouplissant les conditions de protection de la possession, même s'il continue de restreindre le droit de reprise et que l'ordonnance judiciaire sera facilement contournable par le squatter dès lors qu'il lui suffira de s'y opposer, ce qui obligera le propriétaire à agir au tribunal afin de valider l'ordonnance judiciaire.

2. Remarques particulières

A. Article 926 al. 2 du code civil – droit de reprise

L'article actuel 926 al. 2 CC prévoit que le possesseur peut, lorsque la chose lui a été enlevée par violence ou clandestinement, la reprendre aussitôt, en expulsant l'usurpateur 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 (droit de reprise).

Si le propriétaire n'agit pas aussitôt, il perd son droit de reprise et doit agir par la voie judiciaire, ce qui peut s'avérer long et compliqué. En outre, le dies a quo n'est pas précisé dans le droit actuel et la question reste de savoir si le temps de réaction appropriée part dès le moment où l'usurpation a lieu ou dès le moment où le propriétaire a connaissance de l'usurpation.

Le projet de révision précise le dies a quo, de sorte que le possesseur pourra expulser l'usurpateur aussitôt après avoir eu connaissance de l'usurpation en ayant fait preuve de la diligence requise.

Cette précision est bienvenue, dès lors qu'elle empêchera que le propriétaire soit déchu de son droit de reprise alors qu'il n'avait pas connaissance de l'usurpation. En revanche, il est regrettable d'avoir maintenu la notion « aussitôt » qui restreint trop fortement la possibilité d'agir du possesseur. En outre, le possesseur doit déjà démontrer qu'il a fait preuve de diligence, notion qui sera laissée à l'appréciation du tribunal. Nous sommes donc d'avis que ce terme « aussitôt » doit être purement et simplement supprimé. Il appartiendra au possesseur, en fonction des circonstances du cas d'espèce, de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise et s'il devait trop tarder pour agir, il aura manqué de diligence et perdra ainsi son droit de reprise.

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 en ayant fait preuve de la diligence requise, en expulsant l'usurpateur 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 ».

Par ailleurs, 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 squatteurs, 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.

B. Article 260a et 260b du code de procédure civile – ordonnance de portée générale

Ce projet de révision introduit dans le CPC un nouvel outil, à savoir l'ordonnance de portée générale qui permettra au tribunal d'ordonner la cessation du trouble ou la restitution à l'encontre de personnes inconnues.

Le fait que le possesseur ne soit plus obligé de connaître l'identité des usurpateurs afin de saisir la justice est à saluer. Cependant, l'usurpateur dispose d'un délai de 10 jours pour s'y opposer à compter du jour où l'avis est publié et placé sur l'immeuble. L'opposition n'a pas besoin d'être motivée. En cas d'opposition, l'ordonnance devient caduque vis-à-vis de l'opposant et le possesseur lésé doit agir au fond, en procédure contradictoire, devant le tribunal.

Afin que cette nouvelle mesure soit usitée par les possesseurs et dès lors que la contestation de cette ordonnance est extrêmement aisée, 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.

3. Conclusions

Sous réserve de nos remarques ci-dessus, l'USPI Suisse soutient ce projet de révision. Il contribue à améliorer la protection de la possession et de fait, la garantie de la propriété, mais il devrait être précisé sur certains points afin de déployer pleinement ses effets.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'assurance de notre très haute considération.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat