



**CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE**
L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

Direction générale des affaires
institutionnelles et des communes
Direction des affaires juridiques
Monsieur Raphaël Eggs
Place du Château 1
1014 Lausanne

Lausanne, le 5 novembre 2020 OF/st

Procédure de consultation relative à une modification du Code civil en vue de renforcer la protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble

Monsieur,

Vous avez consulté la Chambre vaudoise immobilière (CVI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions vivement. Nous vous remercions également d'avoir accepté de prolonger le délai de réponse au 6 novembre 2020.

1. Considérations générales

La question de l'occupation illicite d'immeubles par des squatters fait régulièrement la une des médias. Au cours des dernières années, par exemple, le canton de Vaud a connu plusieurs situations de maisons occupées illégalement, notamment dans la région de Nyon et à Lavaux. Les bâtiments concernés faisaient l'objet de demandes d'autorisations en vue d'être transformés ou étaient destinés à la démolition. Les squatters ont alors revendiqué leur droit à s'y établir, installant même des boîtes aux lettres pour attester de leur domicile, laissant les propriétaires au dépourvu.

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 problème, c'est qu'en droit fédéral actuel, le propriétaire d'un immeuble occupé de façon illicite est peu armé pour se défendre. L'article 926, alinéa 2, du Code civil confère certes au propriétaire un droit immédiat de reprise. Il s'agit de la possibilité pour le propriétaire d'expulser les squatters, soit directement, soit par l'intermédiaire de la police, sans passer par une longue procédure judiciaire. Mais ce droit de reprise, en vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, doit être exercé immédiatement, en principe dans les heures qui suivent le début de l'occupation de l'immeuble. Cette interprétation vide l'article 926, alinéa 2, du Code civil d'une grande partie de sa substance. Si les squatters s'installent, par exemple, pendant la nuit et que le propriétaire ne s'en rend compte que le lendemain, il se peut qu'il ne puisse plus exercer le droit de reprise.

Afin d'assouplir les conditions d'application de cette disposition, le conseiller national Olivier Feller a déposé au Conseil national, en juin 2015, une motion demandant au Conseil fédéral de prendre les mesures nécessaires pour que les propriétaires d'immeubles occupés illégalement puissent exercer le droit de reprise à des conditions réalistes notamment concernant les délais à respecter, qui devraient être portés à 48 ou 72 heures. Le Conseil national puis le Conseil des Etats ont accepté cette motion en 2017. Le présent projet mis en consultation par le Conseil fédéral répond à la demande contenue dans cette motion.

2. Principaux éléments du projet proposé par le Conseil fédéral

Le Message mis en consultation par le Conseil fédéral relève que l'obtention de l'évacuation d'un immeuble occupé constitue un énorme défi pour les personnes qui subissent une occupation illicite. Il existe des problèmes notamment en ce qui concerne la notification des jugements ou des décisions à des occupants inconnus ou qui changent régulièrement. En outre, les cantons ont des pratiques diverses, plus ou moins restrictives. Les autorités de police du canton de Vaud, par exemple, ne semblent être disposées à évacuer un immeuble occupé que si une décision d'un tribunal les y invite.

Selon le Conseil fédéral, le problème principal qui se pose en lien avec le droit de reprise porte sur le moment à partir duquel le délai commence à courir. En d'autres termes, il s'agit de clarifier pendant combien de temps le propriétaire peut attendre avant d'intervenir pour récupérer son bien. Le Conseil fédéral propose ainsi de compléter l'article 926, alinéa 2, du Code civil en précisant que le propriétaire doit agir « après avoir eu connaissance de l'usurpation en ayant fait preuve de la diligence requise ». En d'autres termes, le début du délai de réaction pour exercer le droit de reprise correspond au moment où le propriétaire a connaissance de l'usurpation ou aurait dû en avoir connaissance en ayant fait preuve de la diligence requise. Le moment où le possesseur a connaissance de l'usurpation, qui déclenche le délai, doit être apprécié de manière objective. Il appartiendra aux tribunaux de déterminer, sur la base des circonstances des cas particuliers, dans quel délai le possesseur pouvait et donc devait avoir connaissance de l'usurpation en faisant preuve de la diligence requise par les circonstances.

Le Conseil fédéral propose également de préciser, à l'article 926, alinéa 3, du Code civil, que les autorités compétentes assurent au propriétaire en temps utile l'intervention requise par les circonstances.

En revanche, le Conseil fédéral considère que la proposition visant à inscrire à l'article 926, alinéa 2, du Code civil un délai fixe de réaction de 48 ou de 72 heures n'est pas en mesure de renforcer efficacement les droits du propriétaire dont l'immeuble est occupé illégalement. En effet, une certaine souplesse s'impose pour tenir compte de chaque cas d'espèce, comme en témoigne par exemple la situation qui prévaut en Espagne (page 25 du Message).

Par ailleurs, le Conseil fédéral propose de modifier le Code de procédure civile afin de le rendre plus favorable aux propriétaires. Ainsi, il propose de créer un nouvel instrument, 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.

3. Appréciation de la CVI

I. La CVI tient à souligner la qualité et la densité du travail politique et juridique qui a été accompli par le Conseil fédéral et l'administration en vue de la mise en consultation de ce projet.

II. S'agissant de l'article 926, alinéa 2, du Code civil, la CVI est favorable à l'approche préconisée par le Conseil fédéral.

III. La CVI demande toutefois que l'adverbe « aussitôt » soit biffé. En vertu de la réglementation proposée par le Conseil fédéral, le propriétaire devra démontrer qu'il a fait preuve de diligence, et le juge devra apprécier chaque cas d'espèce en fonction des circonstances. Il paraît exagéré de maintenir, en plus, la notion « aussitôt », laquelle crée davantage d'incertitudes qu'elle ne résout de problèmes pratiques. Nous proposons dès lors que la nouvelle teneur de l'article 926, alinéa 2, du code civil soit 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 ».

IV. S'agissant de l'adjonction prévue à l'article 926, alinéa 3, du Code civil, la CVI soutient la proposition du Conseil fédéral.

V. Cela étant, dans le Message du Conseil fédéral, il est précisé, à la page 28, que le recours à la force est injustifié si l'intervention des autorités peut être obtenue à temps. En d'autres termes, là où toute intervention des autorités serait arrivée trop tard, le recours proportionné à la force est licite. Nous partons de l'idée que ces règles s'appliquent également dans le cas où, comme dans le canton de Vaud, les autorités de police n'évacuent un immeuble occupé que si une décision d'un tribunal les y invite. Autrement dit, dans le cas où la pratique des autorités de police est très restrictive, le recours à la force doit être considéré comme licite.

VI. La CVI soutient les modifications du Code de procédure civile proposées par le Conseil fédéral.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Directeur :

Olivier Feller

Courrier également envoyé en format pdf à :

raphael.eggs@vd.ch