

Prise de position

15.3531- Motion

Renforcer les moyens de défense contre les squatters en assouplissant les conditions d'application de l'article 926 du Code civil

(déposée par le conseiller national Olivier Feller le 9 juin 2015)

1. Enjeux

La motion demande au Conseil fédéral de prendre les mesures nécessaires pour que les propriétaires d'immeubles occupés de façon illicite par des squatters puissent exercer le droit de reprise prévu à l'article 926 du Code civil (CC) à des conditions plus souples, en particulier concernant les délais à respecter.

2. Position de la FRI et de l'USPI Suisse

La FRI et l'USPI Suisse recommandent d'accepter la motion.

3. Motifs

L'article 926 CC permet à celui dont la possession est troublée de repousser ce trouble et d'exercer un droit de reprise de l'immeuble occupé illicitement - soit directement, soit par l'intermédiaire de la police - sans être obligé de recourir à une action en réintégration (au sens de l'article 927 CC) et d'attendre une décision de justice sur le fond.

Le problème, c'est que le propriétaire, en vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, doit réagir immédiatement. C'est-à-dire non pas dès la connaissance de l'occupation illicite par des squatters mais dès l'arrivée de ceux-ci dans l'immeuble. Cette condition d'immédiateté se révèle très difficile à remplir dès lors qu'elle exige que le propriétaire informe sans délai les squatters de son refus de les tolérer. Or, si la réaction du propriétaire n'a pas lieu dans les quelques heures qui suivent l'occupation illicite de l'immeuble, le droit de reprise prévu à l'article 926 CC ne peut plus être exercé. La jurisprudence du Tribunal fédéral enlève ainsi quasiment toute portée pratique au droit de reprise dans le cas du propriétaire d'un immeuble occupé de façon illicite. Cela doit être corrigé. On pourrait imaginer, par exemple, que le délai dans lequel le propriétaire doit réagir soit porté à 48 heures.

Dans son avis du 19 août 2015, le Conseil fédéral propose de rejeter la motion au motif que « l'article 926 CC, s'il est interprété selon la doctrine dominante, offre au droit de défense du possesseur la flexibilité requise » notamment en ce qui concerne les délais.

L'avis du Conseil fédéral semble très discutable. Dans un avis de droit donné le 11 janvier 2016¹, le professeur Amédéo Wermelinger relève qu'en réalité, il n'y a pas d'unité de doctrine. Si les auteurs plus anciens semblent encore enclins à accorder au dépossédé un délai pouvant se compter en jours, les auteurs plus récents ont pour la plupart abandonné une telle position.

Le professeur Amédéo Wermelinger considère que l'avis du Conseil fédéral du 19 août 2015 « doit être tenu pour un miroir aux alouettes ». Il relève que « l'attitude du Conseil fédéral qui s'appuie principalement sur un auteur de 1909 pour justifier du fait que le possesseur dispose de quelques jours pour réagir, alors que la doctrine dominante actuelle semble bien plus sévère, ne dénote pas d'un grand sérieux (...) ». Enfin, il relève que la position du Conseil fédéral est une réponse « politique et non juridique », exprimée en fonction « du peu d'empressement à se saisir du dossier ».