

## **23.085 - Message du Conseil fédéral du 15 décembre 2023 relatif à la modification du code civil concernant la protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble**

### **1. Enjeux**

La modification du code civil proposée par le Conseil fédéral vise à renforcer les droits des possesseurs d'immeubles confrontés à une occupation illicite de leur immeuble, en particulier le droit de défense.

Le nouvel instrument procédural de l'injonction introduit dans le code de procédure civile permettra en outre au juge d'ordonner plus facilement l'évacuation à l'encontre d'un cercle d'occupants inconnus.

### **2. Prise de position de la FRI et de l'USPI Suisse**

La FRI et l'USPI Suisse recommandent d'entrer en matière sur le projet.

La FRI et l'USPI Suisse recommandent d'accepter le projet, sous réserve des modifications explicitées ci-dessous.

### **3. Motifs**

#### **3.1. Entrée en matière**

Il est à saluer que la proposition de modification de l'art. 926 al. 2 CC précise le dies a quo du délai dont disposent les possesseurs pour expulser les usurpateurs. Il s'agirait dorénavant du moment où le possesseur a connaissance de l'usurpation. Or le droit actuel, selon l'interprétation qui en est faite par le Tribunal fédéral, impose au propriétaire d'agir immédiatement après le début de l'occupation, quand bien même il peut ne pas la connaître et n'avoir même aucun moyen raisonnable de la connaître. Cette pratique est parfois bien connue des usurpateurs, qui ont ainsi tendance à faire appel à diverses ruses pour ne pas être aperçus avant le terme de ces délais extrêmement courts et avant que le possesseur ne puisse prendre les mesures qui s'imposent.

Nous saluons également le nouvel instrument de juridiction gracieuse de l'injonction qui permettra à un juge d'ordonner à un cercle indéterminé de personnes de faire ou de ne pas faire quelque chose (évacuer, vider ou restituer les lieux p. ex.), alors qu'actuellement seule une amende peut être prononcée à l'encontre des éventuels perturbateurs.

Il permettra de minimiser les difficultés procédurales et les risques élevés de succomber que présentent les moyens procéduraux actuels et qui sont notamment dus au fait que les occupants ne peuvent être désignés nommément, voire changent constamment.

Enfin, à la différence de la mise à ban générale, la possession suffit pour requérir une injonction, de sorte que les possesseurs dérivés qui louent ou afferment l'immeuble pourront également avoir recours à cet instrument et non uniquement les titulaires d'un droit réel sur l'immeuble concerné.

## 3.2. Modifications proposées

### 3.2.1. Article 926, alinéa 2 P-CC

~~"Lorsqu'un immeuble lui a été enlevé par violence ou clandestinement, il peut le reprendre aussitôt dans un délai raisonnable après sa prise de connaissance de l'usurpation qu'il en a connaissance, en expulsant l'usurpateur. Il ne peut invoquer le moment où il a effectivement eu connaissance de l'usurpation s'il aurait pu en avoir connaissance plus tôt en faisant preuve de la diligence requise."~~

Le Tribunal fédéral interprète actuellement la notion juridique indéterminée « aussitôt » figurant dans le texte de l'actuel art. 926 al. 2 CC de manière particulièrement stricte : le possesseur doit réagir dans les quelques heures qui suivent l'occupation illicite de l'immeuble – soit dès l'arrivée des squatters dans l'immeuble – et non dès qu'il a eu connaissance de cette occupation illicite. Cette interprétation enlève toute portée pratique au droit de reprise.

Si le Conseil fédéral propose d'établir pour l'avenir comme moment déterminant celui où le possesseur a eu connaissance de l'usurpation – et non plus le moment de l'occupation effective – il maintient en revanche la notion juridique indéterminée « aussitôt ». Le maintien de cette notion envoie un mauvais signal, à savoir que le possesseur qui ne veut pas être déchu de ses droits devra tout de même réagir sans délai, ce qui ne permet en définitive pas d'améliorer de manière satisfaisante la situation juridique actuelle. L'utilisation de la notion de « délai raisonnable » laisse aux autorités saisies (forces de l'ordre et/ou tribunaux) une marge d'appréciation qui leur permet de tenir compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce.

Le Conseil fédéral prévoit également que le possesseur ne pourra pas se référer au moment de sa prise de connaissance effective s'il aurait pu ou dû avoir connaissance de l'occupation illicite plus tôt en faisant preuve de la diligence requise. Il résulte du Message du Conseil fédéral que « *la diligence attendue du possesseur sera proportionnelle à son utilisation de l'immeuble concerné : pour un immeuble qui reste vacant longtemps dans une agglomération d'une certaine taille, le possesseur devra faire preuve d'une plus grande diligence que s'il s'agit d'un immeuble dans une région rurale* ». Il faut renoncer à ce durcissement car il contraint les possesseurs potentiellement visés à prendre des mesures de précaution spéciales et particulièrement coûteuses pour surveiller l'immeuble et avoir connaissance de l'usurpation. Il n'est en outre pas acceptable de traiter différemment deux propriétaires confrontés à une même problématique au seul motif que l'un se trouve dans une agglomération et le second en zone rurale. Dans certains cas, les mesures de précaution pourraient être fixées arbitrairement à un niveau élevé par le tribunal, ce qui ne crée pas de sécurité juridique pour les personnes concernées. Les squats sont une violation flagrante de la garantie de la propriété. Il convient de protéger les personnes concernées et de garantir leurs droits.

### 3.2.2. Article 260a, alinéa 1 P-CPC

*« Lorsque la possession d'un immeuble est troublée illicitement ou usurpée, le possesseur peut exiger du tribunal qu'il ordonne, envers un cercle indéterminé de personnes, la cessation du trouble ou la restitution et les mesures qui s'imposent pour l'affichage de l'injonction sur l'immeuble **par une autorité officielle et pour l'exécution.** »*

Les usurpateurs sont souvent enclins à la violence et peuvent vouloir empêcher la mise en place de l'injonction. Il n'est donc pas acceptable de contraindre les possesseurs concernés à procéder eux-mêmes à l'affichage de l'injonction sur l'immeuble compte tenu du risque important d'agressions, voire d'échec de l'injonction.

L'affichage de l'injonction sur l'immeuble déclenche le départ du délai d'opposition (art. 260b P-CPC qui prévoit l'application de l'art. 260 al. 1 CPC). En cas d'opposition, il appartiendrait donc au possesseur de prouver la date à laquelle il a procédé à l'affichage, ce qui n'est tout simplement pas envisageable compte tenu des circonstances particulières qui entourent ces occupations illicites.

Pour ces deux motifs, il convient de préciser explicitement à l'art. 260a al. 1 P-CPC qu'une autorité officielle procède à l'affichage de l'injonction sur l'immeuble.

### 3.2.3. Article 260a, alinéa 3 P-CPC

*« Le tribunal statue immédiatement, **mais au plus tard dans les cinq jours à compter du dépôt de la requête.** »*

Le nouvel instrument de l'injonction doit garantir une procédure rapide. La notion juridique indéterminée « immédiatement » doit donc être concrétisée pour garantir (1) que l'autorité saisie donne effectivement suite à la requête du possesseur dans un délai court et prévisible, (2) que l'immeuble est évacué et (3) qu'il n'y aura pas de retard dans la procédure.

### 3.2.4. Article 260b, alinéa 2 P-CPC

*« Pour l'avis et l'opposition, les art. 259 et 260 sont applicables par analogie. L'opposition doit toutefois être déposée dans un délai de dix jours et doit être motivée. **L'opposition n'a pas d'effet suspensif.** »*

Le retrait de l'effet suspensif permet d'assurer l'efficacité de ce nouvel instrument procédural en garantissant que l'expulsion des usurpateurs puisse être exécutée immédiatement après le prononcé de la décision judiciaire.

Sans cet ajout, les forces de l'ordre pourraient refuser d'intervenir tant que l'autorité n'a pas été statué sur l'opposition. Les possesseurs concernés devraient quant à eux systématiquement attendre la fin du délai d'opposition pour exiger la mise en œuvre de la décision rendue. Les mesures prononcées par le tribunal deviendraient ainsi une arme émoussée.