



VERS UN TOUR DE VIS À L'ÉGARD DES SQUATTERS

AGEFI - 24.09.2020

LE CONSEIL FÉDÉRAL A RÉCEMMENT MIS EN CONSULTATION UN PROJET LÉGISLATIF VISANT LA PROTECTION CONTRE LES ATTEINTES À LA POSSESSION D'UN IMMEUBLE. IL S'AGIT DE RENDRE PLUS AISÉE L'EXPULSION DES SQUATTERS.

En vertu de l'art. 926 al. 2 du Code civil (CC), le possesseur d'une chose qui lui a été enlevée clandestinement ou par violence peut la reprendre «aussitôt», en expulsant l'usurpateur s'il s'agit d'un immeuble (droit de reprise). Si le possesseur de l'immeuble n'agit pas «aussitôt», il doit alors passer par la voie judiciaire pour récupérer son bien, ce qui peut s'avérer long et compliqué.

En 2015, le conseiller national Olivier Feller a ainsi déposé une motion en réaction à une jurisprudence du Tribunal fédéral, qui aurait interprété l'art. 926 al. 2 CC en ce sens que le droit de reprise doit être exercé dans un délai de quelques heures suivant l'occupation illicite. Considérant qu'une telle exigence enlevait toute portée pratique au droit d'expulser les squatters sans passer par la voie judiciaire, la motion demandait au législateur d'en assouplir les conditions.

Le projet mis en consultation au début du mois de septembre porte à la fois sur une précision de l'art. 926 du Code civil et sur un nouvel outil procédural. Pour ce qui concerne le droit de reprise, il maintient l'obligation pour le possesseur d'agir rapidement («aussitôt»). Il précise en revanche le *dies a quo*: le lésé doit agir «aussitôt après avoir eu connaissance de l'usurpation en ayant fait preuve de la diligence requise» et non à compter de l'occupation illicite elle-même. Cette précision permet d'éviter que le propriétaire ne soit déchu de son droit avant même d'avoir connaissance de l'occupation de son immeuble.

En pratique, le droit de reprise restera dans une large mesure dépendant des pratiques cantonales en matière d'intervention de la police. En effet, même si le possesseur est habilité – dans le respect du principe de la proportionnalité – à expulser lui-même les squatters, il n'en a souvent pas les ressources et dépend en conséquence des forces de l'ordre. Or, dans le canton de Vaud, par exemple, selon le rapport du Conseil fédéral, les autorités de police «semblent n'être enclines à évacuer un immeuble occupé que si une décision d'un tribunal ou d'une autre autorité les y invite».

A côté de cela, le projet met à disposition un nouvel outil procédural: l'ordonnance judiciaire, qui peut être dirigée contre un cercle de personnes dont l'identité est inconnue. Cet instrument permet d'éviter qu'une procédure ne soit rendue excessivement difficile, faute de pouvoir notifier les actes judiciaires aux usurpateurs. L'expulsion devrait par ce biais pouvoir être obtenue beaucoup plus rapidement.

Même si les cas d'occupation illicite d'immeubles sont moins nombreux qu'il y a une ou deux décennies – les collectifs de gauche adeptes de la désobéissance civile se souciant aujourd'hui plus de climat que de droit au logement –, le projet de révision est bienvenu, ne serait-ce que dans son principe. La garantie de la propriété est en effet encore trop souvent considérée, à tort, comme un droit fondamental de seconde zone.