



Procédure de consultation
FER No 40-2020

Personne responsable:
M. J. Béné

Date de réponse:
18.12.2020

Modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

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 squatteurs en assouplissant les conditions d'application du code civil», qui demandait que le délai dans lequel le possesseur doit agir pour exercer son droit de reprise soit porté à 48h ou 72h. L'auteur de la motion relevait que le droit de reprise prévu à l'article 926 CC ne pouvait pas être exercé dès lors qu'il posait une condition d'immédiateté très difficile à remplir. En effet, le possesseur doit agir «aussitôt», soit dès l'arrivée des squatteurs, et non dès la connaissance de leur arrivée.

Avec la modification proposée, les conditions de la protection sont assouplies en ce que le délai pour exercer le droit de reprise commence à courir juste après que le possesseur, en ayant fait preuve de la diligence requise, a eu connaissance de l'usurpation.

Le projet dispose en outre que les autorités compétentes assurent en temps utile l'intervention requise par les circonstances et prévoit un nouvel outil de procédure, l'ordonnance de portée générale, permettant d'agir contre un cercle indéterminé de personnes.

La garantie de la propriété étant un droit fondamental, il est impératif que le possesseur puisse expulser facilement les personnes qui occupent illicitement son bâtiment.

En conséquence, nous sommes favorables à ce projet de révision.

2. Remarques particulières

- **Article 926 alinéa 2**

Il aurait été plus opportun de supprimer le mot «aussitôt», qui restreint encore trop fortement la possibilité d'agir et qui reste une notion indéterminée. Le possesseur devra déjà démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise. S'il devait trop tarder, il aura ainsi manqué de la diligence requise et serait déchu de son droit.

- **Articles 260a et 260b CPC**

Nous sommes absolument favorables à l'introduction de l'ordonnance de portée générale qui

permet au possesseur d'agir sans être obligé de connaître l'identité des usurpateurs/squatteurs, dès lors que dans les faits, l'identité des squatteurs n'est pas connue.

Le nouvel article 260b CPC dispose toutefois que l'usurpateur touché par l'ordonnance pourra faire opposition dans un délai de 10 jours, sans motiver cette opposition, mais exigeant de divulguer son identité. Cette ordonnance ne rendra plus d'effet envers l'opposant (le squatteur) et le possesseur devra alors agir en justice en introduisant une demande contradictoire à l'encontre de l'usurpateur. Cette procédure pourrait être longue et coûteuse.

Cette contestation de l'ordonnance nous apparaît trop aisée et il conviendrait à nos yeux de prévoir une procédure simplifiée et rapide pour le possesseur en cas de contestation de l'ordonnance. A défaut, elle risque d'être sans effet.

3. Conclusions

Nous soutenons donc ce projet de révision sous réserves des remarques ci-dessus. Il va dans le bon sens s'agissant de la protection de la possession et de la garantie de la propriété.