

Simplification des démarches contre les occupations illicites

Dès le 1^{er} juillet 2026, le Code civil (CC) et le Code de procédure civile (CPC) renforceront les droits de possesseurs d'immeubles (dont les propriétaires) confrontés à une occupation illicite de leur bien.

Aujourd'hui, le titulaire d'un bien immobilier (qu'il soit propriétaire ou locataire) touché par une atteinte illicite à sa possession (du fait de squatters par exemple) dispose de plusieurs moyens légaux pour récupérer son bien.

Il bénéficie notamment d'un droit de reprise lui permettant de reprendre possession personnellement en expulsant l'impétrant (art. 926 al. 2 CC). Ce droit doit néanmoins être exercé « *aussitôt* » : l'usurpateur doit être chassé immédiatement après son intrusion, « *dans les heures qui suivent* », voire « *dans la journée ou la journée suivante* »¹.

En pratique toutefois, cette immédiateté peut s'avérer difficile à mettre en œuvre.

Et, à défaut d'une réaction immédiate, le possesseur n'a d'autre choix que de saisir le tribunal afin d'obtenir une décision d'évacuation exécutée par la force publique, au terme d'une procédure contradictoire, parfois longue, dirigée contre une personne physique déterminée².

L'obligation de désigner clairement le défendeur peut aussi constituer un obstacle, notamment lorsque les occupants refusent de révéler leur identité ou lorsqu'ils sont plusieurs et qu'ils occupent le bien à tour de rôle. On rappellera à cet égard l'arrêt du Tribunal fédéral³ déclarant nulle une décision d'expulsion rendue contre un « *collectif* », « *tous ses membres* » et « *tous les occupants sans droit* ». Cette décision violait, selon notre Haute Cour, l'essence même du procès civil en étant rendue à l'encontre d'une partie défenderesse indéterminée ce qui la rendait inexécutable.

Le législateur fédéral s'est saisi de ces difficultés et a adopté des modifications du Code civil (CC) et du Code de procédure civile (CPC). Les nouveautés qui entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2026 comportent deux volets principaux :

Modification du droit de reprise (art. 926 al. 2 CC)

Le délai de reprise ne devra plus être exercé aussitôt, mais dans **un délai raisonnable à compter de la prise de connaissance de l'usurpation**.

Aussi, le projet introduit une notion juridique nouvelle et indéterminée, dont les contours devront être précisés par la jurisprudence. Il apparaît néanmoins que le délai prévu sera plus étendu que celui admis sous l'ancien droit qui exigeait une réaction immédiate.

Il est important de souligner que **le droit de reprise restera subsidiaire à l'intervention de l'autorité** : le titulaire ne peut pas l'exercer si :

- une intervention policière est possible à temps ;
- la police refuse d'intervenir en raison d'une pratique (régionale) en matière d'évacuation⁴.

Création d'un nouvel acte appelé « l'injonction »

La cessation du trouble et la restitution de la possession pourront désormais être requises, par voie

d'**injonction** adressée à un cercle de personne indéterminé. Cet acte relèvera de la juridiction gracieuse, c'est-à-dire d'une procédure **non contentieuse avec une seule partie**, introduite en l'absence de défendeur déterminé. Le tribunal aura en outre l'obligation de statuer **immédiatement**, dans les cinq jours au plus tard, selon la nouvelle teneur de l'art. 260a al. 3 CPC qui impose une décision rapide de la juridiction saisie.

Concrètement, le tribunal pourra, en cas d'occupation illicite par des personnes dont l'identité n'est pas connue, ordonner aux occupants de quitter les lieux dans un certain délai. L'injonction sera affichée sur l'immeuble.

Les personnes touchées disposeront d'un délai de 10 jours pour former opposition. L'injonction ne produira pas d'effet à l'égard des opposants. Toutefois, pour former opposition, ces derniers auront dû révéler leur identité et reconnaître occuper l'immeuble, de sorte que le possesseur pourra agir en justice contre eux directement, selon la voie ordinaire.

Enfin, le tribunal peut, sur demande, ordonner l'exécution anticipée de l'injonction, laquelle déploiera ses effets nonobstant une éventuelle opposition. Dans ce cas, il appartiendra à l'opposant d'agir contre le possesseur, afin de faire constater son droit, et ce, dans un délai de dix jours.

La voie de l'injonction ne peut pas être utilisée lorsque l'identité de la personne est connue. Aussi, un bailleur n'est pas autorisé à utiliser cette voie à l'encontre d'un locataire qui continue d'occuper le bien au terme d'un contrat de bail.

En conclusion, ces modifications offrent au possesseur d'un bien immobilier de nouvelles possibilités de se défendre contre une intrusion. La modification du **droit de reprise** a sans doute une portée pratique limitée. Comme le Conseil fédéral le rappelle : il s'agit d'une exception au monopole de la puissance publique qui doit être appliquée avec la plus grande retenue⁵ et les cas d'application concrets seront sans doute toujours limités⁶.

En revanche, l'**injonction** devrait permettre au possesseur d'engager les démarches nécessaires à la récupération de son bien sans devoir, comme aujourd'hui, attendre de connaître l'identités des occupants. Soit l'ordre d'évacuation pourra être mis en œuvre avec le concours de la force publique, soit les occupants seront connus et une procédure ordinaire pourra être engagée.

¹ Martin-Rivara/Rouvinez, *Protection de la possession en matière immobilière: état des lieux, projet de modification et vœux pieux*, in : SJ 2024 p. 625 et les références citées.

² Notamment par le biais d'une action en revendication (art. 641 al. 2 CC) ou d'une action réintégrante (927 al. 1 CC), cette dernière est non seulement ouverte aux propriétaires d'immeubles mais également aux personnes qui ne peuvent pas se prévaloir d'un droit réel, d'une inscription au registre foncier ou encore d'un droit de naturel contractuel (CPra Actions – Bonhnet, vol I §56 N° 10).

³ Arrêts du Tribunal fédéral 5D_78/2022 et 5D_79/2022 du 31 octobre 2022 résumé et analysé in : Immodroit.ch, Newsletter janvier 2023.

⁴ Message du Conseil fédéral FF 2024 116 p. 29.

⁵ Message du Conseil fédéral FF 2024 116 p. 22.

⁶ Pour une analyse détaillée du Message du Conseil fédéral : Martin-Rivara/Rouvinez, *Protection de la possession en matière immobilière: état des lieux, projet de modification et vœux pieux*, in : SJ 2024 p. 625.

Pour de plus amples informations sur ce sujet, nous vous invitons à prendre contact avec les auteurs, avocats en droit immobilier, ou avec votre interlocuteur habituel chez Borel & Barbey. Nos spécialistes se feront un plaisir de vous assister.



Samuel Brückner

Conseil, Spécialiste FSA droit de
la construction et de l'immobilier
samuel.bruckner@borel-barbey.ch



Charlotte Vermeil

Collaboratrice, Juge assesseure
au Tribunal des baux et loyers
charlotte.vermeil@borel-barbey.ch