



29 juin 2022

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

Synthèse des résultats de la procédure de consultation



Table des matières

1	Liste des organismes ayant répondu	4
2	Grandes lignes de l'avant-projet	4
3	Avis exprimés	4
3.1	Appréciation générale de l'avant-projet.....	4
3.2	Remarques concernant les différentes propositions	7
3.2.1	Début et durée du délai d'exercice du droit de reprise (art. 926, al. 2, AP-CC) ...	7
3.2.2	Concrétisation de l'intervention des autorités (art. 926, al. 3, AP-CC).....	9
3.2.3	Efficacité accrue des normes de procédure civile	11
3.2.3.1	Art. 248, let. c, AP-CPC	11
3.2.3.2	Art. 260a, al. 1, AP-CPC.....	12
3.2.3.3	Art. 260a, al. 2, AP-CPC.....	13
3.2.3.4	Art. 260a, al. 3, AP-CPC.....	14
3.2.3.5	Art. 260b AP-CPC	14
4	Accès aux documents	17
	Anhang / Annexe / Allegato	18

Condensé

L'avant-projet de modification du code civil (CC)¹ (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble) vise à mettre en œuvre la motion 15.3531 Feller Olivier, qui charge le Conseil fédéral d'assouplir les conditions auxquelles les propriétaires d'immeubles occupés de façon illicite peuvent exercer le droit de reprise prévu à l'art. 926 CC.

Si une majorité des participants à la consultation accueille favorablement les propositions du Conseil fédéral en vue de renforcer les droits des possesseurs de logements et d'immeubles occupés de façon illicite, certains doutent de la plus-value apportée par les adaptations effectuées. Ils décrient notamment l'absence potentielle de répercussions sur la pratique des autorités de police de certains cantons en cas d'occupation. Tandis que pour les uns, l'avant-projet ne lève pas suffisamment d'obstacles à la protection de la possession, pour les autres, l'extension du droit de reprise est vue de fait comme une possibilité de se faire justice soi-même.

Près de la moitié des avis comportent des propositions d'adaptations. Le maintien du terme « aussitôt », notamment, s'agissant du moment où commence à courir le délai d'exercice du droit de reprise, donne lieu à des critiques. D'aucuns proposent de supprimer ou de remplacer ce terme. En ce qui concerne la concrétisation de l'intervention des autorités, des participants souhaitent des éclaircissements quant aux conséquences éventuelles de l'avant-projet sur la pratique policière en matière d'évacuation de logements occupés. Nombreux sont ceux qui s'expriment positivement sur le nouvel instrument de l'ordonnance de portée générale. Certains remettent toutefois en question son utilité pour obtenir une évacuation en temps utile, en particulier si, de tous les squatteurs, un seul fait opposition et présente les autres comme des visiteurs. Quelques participants exigent que la procédure d'opposition soit conçue de manière à être encore plus favorable aux possesseurs, afin de limiter les possibilités d'abus par les occupants. Quelques-uns demandent par ailleurs que le tribunal lui-même ou une autorité administrative communique la décision judiciaire et que l'on crée une base légale permettant d'infliger des amendes aux squatteurs qui s'opposent à l'évacuation. Une poignée de participants proposent qu'on limite le champ d'application de l'ordonnance de portée générale à l'occupation de logements et d'immeubles ou que les actions en protection de la possession soient en principe soumises à la procédure sommaire.

La procédure de consultation sur le projet de modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble) s'est tenue du 2 septembre au 23 décembre 2020. Les cantons, les partis politiques représentés à l'Assemblée fédérale, les associations faïtières des communes, des villes et des régions de montagne et celles de l'économie qui œuvrent à l'échelon national et d'autres organisations intéressées ont été invités à y prendre part.

25 cantons, 3 partis politiques et 16 organisations et autres participants se sont prononcés, soit 44 avis en tout.

Une organisation² a expressément renoncé à prendre position.

¹ RS 210.

² Travail Suisse.

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

1 Liste des organismes ayant répondu

Une liste des cantons, partis, organisations et personnes qui ont rendu un avis figure en annexe.

2 Grandes lignes de l'avant-projet

L'avant-projet vise à mettre en œuvre la **motion 15.3531 Feller Olivier**, qui charge le Conseil fédéral d'assouplir les conditions auxquelles les propriétaires d'immeubles occupés de façon illicite par des squatteurs peuvent exercer le droit de reprise prévu à l'art. 926 CC. Le Conseil fédéral y a inscrit les propositions suivantes de modification du CC et du code de procédure civile (CPC)³ :

- le **délaï imparti pour l'exercice du droit de reprise** au sens de l'art. 926, al. 2, CC commencera à courir lorsque le possesseur, en faisant preuve de la diligence requise par les circonstances, a connaissance ou aurait pu avoir connaissance de l'usurpation ; la notion juridique indéterminée « aussitôt » est maintenue pour laisser une marge d'appréciation au juge ;
- l'**obligation des autorités d'intervenir pour assurer la protection de la possession** est concrétisée au moyen d'un complément apporté à l'art. 926, al. 3, CC : en application de la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'avant-projet prévoit que les autorités compétentes assureront l'intervention requise par les circonstances, sans obligation absolue toutefois ; l'exercice du droit de reprise sera subordonné au fait que l'intervention des autorités n'ait pas pu être obtenue en temps utile ;
- l'avant-projet prévoit une extension des mesures de protection de la possession figurant dans le CPC (à savoir la mise à ban) : celui dont la possession sur un immeuble est troublée ou usurpée pourra exiger du **tribunal** qu'il **ordonne** la cessation du trouble ou la restitution à l'**encontre de personnes inconnues**. Le but est d'écarter les obstacles procéduraux résultant de l'impossibilité d'identifier les occupants ou du fait que ceux-ci changent incessamment. Pour tenir compte des droits procéduraux des personnes visées par une ordonnance de portée générale, on appliquera par analogie les principes valant pour la mise à ban, à cela près que le délai d'opposition ne sera que de dix jours et que le tribunal statuera immédiatement et prendra les mesures d'exécution qui s'imposent.

3 Avis exprimés

3.1 Appréciation générale de l'avant-projet

La majorité des participants à la consultation approuvent les objectifs de l'avant-projet, et notamment le renforcement des droits des possesseurs de logements ou d'immeubles occupés⁴, à savoir notamment le droit de propriété et la garantie de la propriété⁵. La garantie de la propriété est perçue comme un droit fondamental, un fondement de l'état de droit. L'économie privée ne peut se développer si ce droit n'est pas respecté. Deux participants estiment que les possesseurs doivent pouvoir expulser facilement les personnes qui occupent illicitement leurs bâtiments⁶, un participant ajoutant que cela doit valoir également pour les logements non habités (en forêt notamment)⁷. Plusieurs participants⁸ souscrivent aux adaptations

³ RS 272.

⁴ BS (p. 1), GE (p. 1), NE (p. 1), OW (p. 1), VD (p. 3), TI (p. 2), CGI (p. 2), FER (p. 1), FSA (p. 1).

⁵ CP (p. 3), SVBK (p. 1), USPI (p. 3).

⁶ CP (p. 1), USPI (p. 2).

⁷ SVBK (p. 1).

⁸ SO (p. 1), CATEF (p. 3), CP (p. 2), SVBK (p. 1), USPI (p. 2).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

proposées, car les dispositions en vigueur présentent des lacunes et qu'il est souvent difficile en pratique d'obtenir une protection rapide et efficace. À cet égard, un participant critique la pratique policière qui s'est établie au cours des dernières années dans certaines villes consistant à exiger d'autres conditions en sus d'une plainte pénale, limitant de la sorte l'efficacité de la protection de la propriété⁹. Plusieurs cantons considèrent les adaptations proposées comme apportant des améliorations sensibles et des clarifications¹⁰ et se montrent persuadés qu'elles renforceront le droit de reprise¹¹. Deux cantons jugent appropriée la codification de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant l'intervention des autorités¹², deux autres apprécient en outre le fait qu'elle assure la sécurité du droit¹³.

Un canton¹⁴ indique que les règles de protection de la possession de droit privé ne peuvent remplir leur mission de maintien de l'ordre public que s'il est effectivement possible de les faire appliquer. Une administration de la justice efficace participe indirectement à la prospérité économique et à l'amélioration de la qualité de vie. En ce sens, trois participants perçoivent les adaptations du CPC comme améliorant l'application des droits de possession et de propriété¹⁵. De nombreux participants¹⁶ se félicitent de l'instauration du nouvel instrument de l'ordonnance de portée générale. Plusieurs¹⁷ voient d'un bon œil qu'elle ne présuppose pas de droit réel et soit aussi à la disposition des locataires et des fermiers. Certains préconisent toutefois une solution spécifique pour les propriétaires fonciers, car les autres cas d'application seront certainement plus rares¹⁸. Une autre organisation¹⁹ trouve que le champ d'application va trop loin, dans la mesure où l'avant-projet ne protège pas que la propriété (mais aussi la possession) et ne vise pas que l'occupation de logements (mais toutes les atteintes à la possession d'immeubles, usurpation comprise).

Bien que l'avant-projet soit perçu comme assouplissant les conditions d'exercice du droit de reprise²⁰, certains participants²¹ considèrent qu'il lève toujours trop peu d'obstacles et que la possibilité donnée aux usurpateurs de faire opposition sans avoir à spécifier de motifs est un moyen (trop) simple de contourner l'ordonnance de portée générale. Un canton relève toutefois que la réglementation du droit de reprise demeurera restrictive, car elle constitue une exception, formulée dans une norme de droit positif, au monopole de la puissance publique, institution majeure²². Trois cantons doutent toutefois que les nouveautés instaurées facilitent grandement les démarches à entreprendre en cas d'occupation de logements²³. Un canton n'est pas convaincu que la procédure figurant à l'art. 260a AP-CPC mènera plus vite au but et estime qu'on pourrait régler le problème de l'identification par d'autres moyens (plainte pénale

⁹ USAM (pp. 1 s.).

¹⁰ GE (p. 1), JU (p. 1), VS (p. 1).

¹¹ OW (p. 1).

¹² BS (p. 1), GE (p. 1).

¹³ FR (p. 1), NE (p. 1).

¹⁴ AI (p. 1).

¹⁵ OW (p. 2), UDC (p. 2), CCDJP (p. 1).

¹⁶ AI (p. 1), FR (p. 1), NE (p. 1), NW (p. 2), TI (p. 3), VD (p. 3), CGI (p. 3), FER (p. 2), FRI (p. 3), USAM (p. 2).

¹⁷ AI (p. 1), OW (p. 2), SO (p. 3), CATEF (p. 4).

¹⁸ HEV (p. 5).

¹⁹ JDS (pp. 5 s.).

²⁰ FR (p. 1), VD (p. 1), CP (p. 2), USPI (p. 2).

²¹ TG (p. 2), CP (p. 2), USPI (p. 2).

²² AG (p. 1).

²³ AG (pp. 1 s.), BL (p. 1), LU (p. 1).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

pour violation de domicile, identification par la police suivie d'une procédure d'expulsion de droit civil)²⁴.

Sur les 44 avis reçus, 5 sont opposés à l'avant-projet. Un canton²⁵ trouve que les modifications proposées ne permettent pas de déterminer clairement où et comment la personne dont le logement est occupé pourra obtenir l'intervention des autorités et à quoi pourraient ressembler les démarches à entreprendre. Un parti²⁶ note qu'il vaudrait mieux examiner les obstacles juridiques qui s'opposent à l'affectation transitoire d'immeubles inutilisés, comme l'exige la motion du député au Conseil national Fabian Molina²⁷, et ce au lieu de vouloir régler le problème du manque de logements, des affectations transitoires et des occupations de logements uniquement de manière répressive. Le parti en question rejette l'avant-projet dans son ensemble et défend le point de vue que l'arsenal juridique à disposition pour lutter contre les occupations de logements est (plus que) suffisant. Une association²⁸ souligne qu'en matière d'occupations illicites, il faudrait prendre en compte des intérêts publics, tels que les implications en politique sociale de logements vides alors même que le manque de logements est si criant dans les grandes villes, et pas seulement les aspects de droit privé et de procédure civile. Elle rejette l'avant-projet, même si elle part du principe qu'il ne changera en rien la manière d'agir de la police. Elle note que la portée pratique des dispositions de droit civil et de procédure civile en matière d'occupations illicites varie fortement d'une ville suisse à l'autre et qu'elle dépend des prescriptions cantonales. Une autre participante à la consultation²⁹ perçoit un risque de crise sociale en cas de mise en œuvre de l'avant-projet pendant ou après la pandémie. Elle exige que les assouplissements proposés ne s'appliquent pas aux locataires et aux propriétaires devenus insolvables. Elle demande en outre un programme d'acquisition de logements en faveur de personnes risquant de devenir des sans-abris pour limiter le risque d'occupation illicite. Une organisation³⁰ considère qu'il n'y a pas lieu de procéder à une révision car le nombre d'occupations illicites de logements est limité en Suisse et que la plupart des cantons ne sont pas concernés par ce phénomène. Les occupants sont dans la plupart des cas coopératifs, si bien qu'il est rare que la police doive procéder à des évacuations. De nombreux cantons disposent selon elle d'une base légale permettant aux corps de police de procéder à l'identification requise ; obtenir les noms et adresses des occupants ne pose souvent aucun problème en pratique. Elle ajoute qu'en Suisse, les squatteurs jettent leur dévolu uniquement sur des logements vides dont les propriétaires ne dépendent pas pour avoir un toit et qui peuvent se le permettre. Aucun des intérêts en présence ne justifie selon elle une modification des dispositions sur les droits réels et l'instauration d'un nouveau type de procédure dans le CPC.

Il est possible de **résumer** les avis comme suit.

²⁴ BS (p. 3).

²⁵ SG (p. 1).

²⁶ PS (pp. 1 s.).

²⁷ 18.3845 Motion Molina Fabian « Permettre les affectations transitoires sans bureaucratie ». Le Conseil national a adopté la motion le 16 septembre 2020 par 124 voix contre 68.

²⁸ UVS (pp. 1 s.).

²⁹ MA (p. 1).

³⁰ JDS (pp. 1 à 4, 13 s.).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

Sur les 44 avis reçus, 15 (14 cantons³¹ et 1 organisation³²) sont favorables à la conception concrète de l'avant-projet du Conseil fédéral.

24 participants adhèrent à l'avant-projet sur le principe, mais soulignent la nécessité de procéder à des adaptations (10 cantons³³, 2 partis³⁴ et 12 organisations et autres participants³⁵). Un canton³⁶ rejette la révision du CC dans son ensemble, car l'amélioration visée pourrait être obtenue par la révision des règles d'application du CPC.

5 avis sont contraires à l'avant-projet (1 canton³⁷, 1 parti³⁸ et 3 organisations et autres participants³⁹), les critiques portant à la fois sur la nécessité d'agir et sur la conception concrète des normes.

3.2 Remarques concernant les différentes propositions

3.2.1 Début et durée du délai d'exercice du droit de reprise (art. 926, al. 2, AP-CC)

La **concrétisation du moment où le délai de reprise commence à courir** remporte le soutien de nombreux participants, car elle clarifie la situation et améliore dans l'ensemble celle des possesseurs⁴⁰. Un parti⁴¹ souligne que cette clarification sera de nature à redonner une plus grande portée pratique au droit de reprise, ce qui correspond à l'exigence principale formulée dans la motion qui est à la base de l'avant-projet. Une organisation⁴² souligne dans ce contexte que les règles en vigueur, indépendantes de la prise de connaissance de l'occupation, prévoient un délai d'exercice du droit de reprise très court, sont dépassées et inéquitables, car elles exigent qu'on soit toujours sur place, le risque étant sinon de perdre la jouissance de ce droit et de devoir passer par une procédure complexe pour récupérer son bien.

Il est également constaté que l'introduction de **délais de réaction courts et fixes** en ne tenant pas compte de toutes les circonstances possibles, demandée par la motion, complique l'exercice du droit de reprise et pourrait s'avérer **contre-productifs** pour toutes les personnes impliquées, notamment pour les propriétaires⁴³. Même s'il rejette l'avant-projet dans son ensemble, un parti⁴⁴ souligne qu'il faudrait en tous les cas renoncer à un délai fixe d'exercice du droit de reprise, corps étranger dans le système juridique suisse qu'il ne faut en aucun cas développer davantage. Une association s'exprime elle aussi contre l'extension du droit de reprise⁴⁵ ; elle craint que les assouplissements prévus occasionnent des excès de violence.

³¹ AI (p. 1), AR (p. 1), BE (p. 1), FR (p. 1), GE (p. 1), GL (p. 1), JU (p. 1), NE (p. 1), NW (p. 2), SH (p. 1), SO (pp. 1 ss), SZ (p. 1), VS (p. 1), ZG (p. 1).

³² SVBK (p. 1).

³³ AG (p. 1), BL (p. 1), BS (p. 1), GR (p. 1), LU (p. 1), OW (p. 1), TG (p. 1), TI (pp. 1 ss), VD (p. 1, 3), ZH (pp. 1 ss).

³⁴ PLR (p. 1), UDC (p. 1).

³⁵ CATEF (p. 3), CGI (pp. 2 s.), CP (pp. 2 s.), FER (pp. 1 s.), FRI (pp. 2 s.), HEV (p. 7), CCDJP (p. 1), FSA (p. 1), USAM (pp. 1 s.), SVIT (p. 3), ASM (pp. 1 s.), USPI (pp. 1 ss).

³⁶ GR (p. 1).

³⁷ SG (p. 1).

³⁸ PS (p. 1).

³⁹ JDS (pp. 3 et 14), MA (pp. 1 s.), UVS (pp. 1 s.).

⁴⁰ NE (p. 1), SO (p. 2), TI (p. 2), VD (p. 2), CGI (p. 1), CP (p. 2), FER (p. 1), FRI (p. 2), USAM (p. 2), SVIT (p. 2), USPI (p. 2).

⁴¹ PLR (p. 1).

⁴² CATEF (p. 3).

⁴³ HEV (p. 3).

⁴⁴ PS (p. 1).

⁴⁵ JDS (pp. 7 s.).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

Le **maintien de la notion juridique indéterminée « aussitôt »** est **critiqué** par certains participants. Un canton⁴⁶ s'inquiète du fait que la nouvelle formulation regorge de notions juridiques indéterminées, dont le terme « aussitôt », et s'interroge sur les avantages qu'elle apportera dans l'application de la loi. D'autres exigent soit qu'on biffe purement et simplement ce terme⁴⁷, soit qu'on le remplace par l'expression « inert angemessener Frist » (dans un délai raisonnable)⁴⁸, car les propriétaires ont besoin d'un certain temps pour prendre leurs dispositions et organiser le droit de reprise⁴⁹. Trois participants jugent exagéré de maintenir le terme « aussitôt »⁵⁰, l'un estimant qu'il crée davantage d'incertitudes qu'il ne résout de problèmes pratiques⁵¹. Plusieurs participants trouvent que le maintien de ce terme restreint toujours trop les possibilités d'action du possesseur, qui devra démontrer qu'il a fait preuve de diligence dans la prise de connaissance de l'atteinte à la possession⁵². Un canton⁵³ suggère qu'on donne des exemples dans le message pour éviter les problèmes d'interprétation. Un autre canton⁵⁴ regrette que le terme « aussitôt » ne soit pas défini plus précisément et d'une manière plus favorable à la garantie de la possession et de la propriété ; il se félicite néanmoins du fait que les juges pourront continuer d'appliquer la jurisprudence développée autour de cette notion indéterminée.

Deux cantons⁵⁵ constatent avec satisfaction que la réglementation proposée laisse suffisamment de marge d'appréciation aux juges et leur permet de tenir compte comme il se doit des circonstances du cas d'espèce, même si cette **latitude** implique une certaine insécurité juridique. De ce fait, une association⁵⁶ plaide pour qu'on réexamine l'opportunité d'inscrire un délai concret (48 ou 72 heures) dans la loi. Dans ce contexte, une autre association⁵⁷ exige une formulation encore plus précise du type « sobald jemand Kenntnis hat » (aussitôt que quelqu'un a eu connaissance).

Deux cantons estiment que la formulation « **après avoir eu connaissance de l'usurpation en ayant fait preuve de la diligence requise** » n'est **pas très heureuse** pour l'un⁵⁸ et **trop indéterminée** pour l'autre⁵⁹. Ils soulignent qu'on peut se demander quelle est l'étendue de ce qu'un possesseur absent doit entreprendre pour faire preuve d'une telle diligence. L'un note que la formulation proposée pourrait conduire à une jurisprudence indiquant que le droit de reprise ne se justifie pas, car on aurait pu attendre du possesseur qu'il fasse surveiller les locaux par exemple par une entreprise de sécurité⁶⁰. Tandis que l'un⁶¹ veut confier au juge la tâche de préciser cette notion et d'apprécier la situation dans chaque cas concret, l'autre⁶²

⁴⁶ BS (p. 1).

⁴⁷ TI (pp. 2 s.), CATEF (p. 3), CGI (p. 2), CP (p. 2), FER (p. 2), PLR (p. 1), FRI (p. 3), USPI (p. 2).

⁴⁸ UDC (p. 2), HEV (p. 3), SVIT (p. 2).

⁴⁹ UDC (p. 2), SVIT (p. 2).

⁵⁰ OW (p. 2), PLR (p. 1), FRI (p. 3).

⁵¹ FRI (p. 3).

⁵² TI (pp. 2 s.), CATEF (p. 3), CGI (p. 2), CP (p. 2), FER (p. 2), FRI (p. 3), USPI (p. 2).

⁵³ TI (p. 3).

⁵⁴ OW (p. 2).

⁵⁵ OW (pp. 1 s.), SO (p. 2).

⁵⁶ SVIT (p. 2).

⁵⁷ USAM (p. 2).

⁵⁸ TG (p. 1).

⁵⁹ VD (p. 2).

⁶⁰ TG (p. 1), VD (p. 2).

⁶¹ VD (p. 2).

⁶² TG (p. 1).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

propose qu'on remplace la formulation de la loi par l'explication donnée dans le rapport explicatif (« nach Treu und Glauben davon Kenntnis erlangt hat » [avoir eu connaissance d'après les règles de la bonne foi]).

3.2.2 Concrétisation de l'intervention des autorités (art. 926, al. 3, AP-CC)

Plusieurs participants⁶³ approuvent **l'inscription dans la loi de l'intervention des autorités**. Une organisation⁶⁴, renvoyant à la p. 29 du rapport explicatif constate que la modification faite à l'art. 926, al. 3, AP-CC consiste simplement à inscrire la jurisprudence du Tribunal fédéral dans la loi, ce à quoi elle est favorable. Une association⁶⁵ apprécie le fait qu'on restitue la jurisprudence du Tribunal fédéral dans le rapport explicatif et considère que la nouvelle disposition ne modifiera pas la pratique policière. Une organisation⁶⁶ exige que la police se charge de l'exécution aux échelons cantonal et municipal et que les dépenses occasionnées par cette intervention soient entièrement mises à la charge des occupants au lieu d'être facturées aux possesseurs d'immeubles. Une association⁶⁷ aurait souhaité que l'avant-projet lève davantage d'obstacles et notamment que l'on limite la latitude des cantons dans la conception concrète de l'obligation d'intervenir. Même si les dispositions d'exécution de la protection de la possession figureront toujours dans le droit policier à l'avenir, un canton⁶⁸ espère que la nouvelle formulation de l'art. 926, al. 3, AP-CC donnera lieu à une révision du droit cantonal et que les règles d'intervention en vigueur dans les cantons seront uniformisées et rendues plus efficaces.

Trois participants⁶⁹ apprécient la codification de l'obligation d'intervenir, mais insistent sur la nécessité que cet objectif n'entrave pas la capacité d'action des possesseurs qui constatent l'occupation de leur bien. Un parti⁷⁰ demande qu'on complète l'art. 926, al. 3, AP-CC par la phrase « Erfolgt die amtliche Hilfe nicht rechtzeitig oder ist diese nicht innert nützlicher Frist absehbar, kann er sich des Grundstücks selbst wieder bemächtigen. » (Il peut reprendre la chose lui-même si l'intervention des autorités ne peut être obtenue à temps ou s'il n'est pas probable qu'elle pourra être assurée en temps utile.). Il justifie cette proposition par le fait que le droit de reprise doit pouvoir être exercé partout où la pratique policière est très restrictive en cas d'occupation illicite. Une association⁷¹ demande le même complément à l'art. 926, al. 3, AP-CC, craignant que l'adaptation prévue ne déploie sinon aucun **effet sur la pratique policière, si différente d'un canton à l'autre**. Deux autres organisations⁷² s'expriment en ce sens, car elles redoutent que le propriétaire ne déloge pas lui-même les squatteurs, mais ait recours à la police, ce d'autant plus que l'avant-projet réserve expressément le recours préalable aux autorités compétentes. Elles ajoutent qu'il y aura lieu que les pratiques évoluent (la pratique restrictive des autorités de police vaudoises est donnée comme exemple) sous peine d'ôter tout effet à l'avant-projet.

⁶³ SO (p. 2), UDC (p. 2), CGI (p. 2), FRI (p. 3), SVIT (pp. 2 s.).

⁶⁴ CCDJP (pp. 1 s.).

⁶⁵ UVS (p. 2).

⁶⁶ SVBK (p. 1).

⁶⁷ SVIT (pp. 2 s.).

⁶⁸ TI (p. 2).

⁶⁹ VD (p. 2), UDC (p. 2), HEV (p. 4).

⁷⁰ UDC (p. 2).

⁷¹ HEV (p. 4).

⁷² CP (p. 2), USPI (p. 3).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

Deux cantons⁷³ sont satisfaits que le **droit d'obtenir l'intervention de la police continue de ne pas être absolu**, car la tactique policière nécessite qu'on puisse adopter des solutions correspondant aux circonstances. L'un d'entre eux⁷⁴ rappelle, s'agissant de l'intervention de la police en cas d'occupation illicite, qu'il y a toujours un équilibre délicat à trouver entre les aspects juridiques, techniques et politiques.

Deux cantons⁷⁵ **se félicitent qu'on clarifie la relation entre les deux dispositions relatives à l'exercice du droit de défense (art. 926 CC et 52, al. 3, CO)**, dans la mesure où la disposition sur le droit de défense en matière de protection de la possession précisera qu'il ne peut être exercé que si l'intervention de l'autorité ne pouvait être obtenue en temps utile. Une organisation⁷⁶ cite la p. 28 du rapport explicatif, où il est précisé que le recours à la force est injustifié si l'intervention des autorités peut être obtenue à temps. Elle en conclut *a contrario* (là où l'intervention des autorités est arrivée trop tard, le recours proportionné à la force est licite) que ces règles s'appliqueront également dans les cas où, comme dans le canton de Vaud, les autorités de police n'évacuent un immeuble occupé que si une décision d'un tribunal les y enjoint. Autrement dit, dans le cas où la pratique des autorités de police est très restrictive, le recours à la force devra selon elle être considéré comme licite.

Plusieurs participants à la consultation expriment des doutes quant à l'interprétation future de la modification proposée et exigent des **adaptations ou reformulations**.

- Quelques participants demandent qu'on indique que par les expressions « intervention » et « autorités compétentes », il faut comprendre toute aide étatique, qu'elle soit le fait d'une autorité civile, pénale ou policière⁷⁷.
- Un canton⁷⁸ considère que l'art. 926, al. 3, AP-CC est incomplet et qu'il génère de fausses attentes auprès des possesseurs. Il exige que les cinq critères fixés par la jurisprudence du Tribunal fédéral en rapport avec l'intervention de la police en cas d'occupation illicite de logement ou d'immeuble soient repris dans une liste.
- Un autre canton⁷⁹ propose de déplacer le premier élément de phrase de l'art. 926, al. 3, AP-CC à l'art. 926, al. 2, AP-CC. Il note que cela éviterait qu'on mélange à l'al. 3 des contenus qui concernent d'une part les possesseurs et d'autre part les autorités.
- Un troisième canton⁸⁰ est d'avis que la formulation choisie à l'art. 926, al. 3, AP-CC ne paraît pas transcrire de façon claire le principe selon lequel les autorités de police disposent d'un grand pouvoir d'appréciation lorsqu'il s'agit d'éliminer les troubles à la possession. Le texte proposé risque selon lui de créer des incompréhensions regrettables, certains considérant que la loi accorderait systématiquement au possesseur victime d'une usurpation le droit de bénéficier d'une intervention policière. Il suggère une reformulation de la disposition.
- Un autre canton encore⁸¹ trouve la formulation de cette même disposition très ouverte. Elle ne permet pas de déterminer, en particulier, si la pratique policière actuelle en rapport

⁷³ LU (p. 1), OW (p. 2).

⁷⁴ LU (p. 1).

⁷⁵ OW (p. 2), SO (p. 2).

⁷⁶ FRI (p. 3).

⁷⁷ BL (p. 2), VD (p. 2).

⁷⁸ BS (p. 2)

⁷⁹ TG (p. 2).

⁸⁰ VD (p. 2)

⁸¹ ZH (pp. 1 s.).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

avec l'évacuation de logements occupés illicitement (plainte pénale valable et autorisation de démolition et de reconstruction ou mise en danger et prévention de la réoccupation) sera conforme au nouveau droit. Faute de formulation plus claire, il faudra attendre que la jurisprudence établisse la marge de manœuvre de la police quant à l'intervention qu'on attend d'elle.

- Une organisation⁸² regrette que la subsidiarité du droit de reprise par rapport à l'intervention des autorités ne ressorte pas de l'avant-projet, contrairement à ce que mentionne le rapport explicatif. Elle rejette l'adaptation proposée, qu'elle juge superflue et source d'incertitudes. Elle trouve par ailleurs qu'il est choquant qu'une modification de la pratique des autorités qui, sur le principe, relève du droit policier des cantons, doive être obtenue par une révision radicale du droit fédéral.
- Une association⁸³ craint que la solution envisagée puisse être perçue comme une atteinte aux compétences cantonales et communales du fait de la marge de manœuvre attribuée aux autorités de police.

3.2.3 Efficacité accrue des normes de procédure civile

3.2.3.1 Art. 248, let. c, AP-CPC

Plusieurs participants à la consultation⁸⁴ se félicitent de l'application de la procédure sommaire en cas d'utilisation du nouvel instrument de l'ordonnance de portée générale ; cette procédure conduit selon eux à une décision rapide, et permet de protéger les possesseurs dans les meilleurs délais.

Un canton⁸⁵ estime qu'il n'est pas approprié qu'une action en protection de la possession contre un cercle de personnes identifié doive être traitée en procédure ordinaire dans les cas qui ne sont pas tout à fait clairs et suggère de prévoir à l'art. 249, let. d, CC la possibilité de passer par la procédure sommaire dans toute situation de protection de la possession (art. 926 à 928 CC). Un parti⁸⁶ et un autre canton⁸⁷ proposent **de manière générale de soumettre les actions en protection de la possession à la procédure sommaire**. On pourrait de la sorte éviter les inconvénients qui découlent d'une non-entrée en matière dans un « cas clair » au sens de l'art. 257 CPC. De plus, le tribunal n'aurait pas à ordonner de mesures provisionnelles et le droit des parties d'être entendues serait assuré sans restriction grâce au droit de réplique. Pour mettre en œuvre cette suggestion, le même canton propose d'inscrire l'ordonnance de portée générale aux art. 258 à 260 CPC au lieu de créer de nouveaux art. 260a et 260b AP-CPC. Le fait que le tribunal statue « immédiatement » devrait être étendu à la mise à ban générale par le biais d'un nouvel al. 3 à l'art. 258 CPC. La procédure qui suit le cas échéant la mise à ban générale devrait être sommaire.

Une organisation⁸⁸ **regrette** quant à elle que l'application de la procédure sommaire **fasse disparaître la possibilité de passer par une procédure de conciliation (art. 198 CPC)**, d'autant que les avis recueillis lors de la consultation d'experts montrent que les solutions consensuelles permettent d'obtenir de bons résultats.

⁸² JDS (pp. 4 et 8).

⁸³ UVS (pp. 3 s.).

⁸⁴ SO (p. 2), TI (p. 3), UDC (p. 2), CATEF (p. 4), CGI (p. 2), HEV (p. 5).

⁸⁵ GR (p. 2).

⁸⁶ PLR (pp. 1 s.).

⁸⁷ ZH (p. 3).

⁸⁸ JDS (p. 11).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

3.2.3.2 Art. 260a, al. 1, AP-CPC

De nombreux participants s'accordent à dire que le **nouvel instrument de l'ordonnance de portée générale** est très appréciable, en particulier parce qu'il simplifie la procédure lorsque l'identité des auteurs du trouble à la possession n'est pas connue⁸⁹ et parce qu'il évite au possesseur légitime les inconvénients de la procédure liés au fait que les occupants ne peuvent être désignés nommément ou changent constamment⁹⁰. Un canton se félicite par ailleurs que le possesseur puisse choisir un autre type de procédure déjà applicable dans le droit en vigueur ou y recourir en sus⁹¹. Une association⁹² estime qu'il est possible de dissiper les craintes quant au fait qu'un cercle indéterminé de destinataires fasse vaciller l'un des piliers du droit de la procédure civile, indispensable à la réalisation des garanties de l'état de droit (« eine Grundfeste des Zivilprozessrechts ins Wanken gebracht [würde], die angesichts rechtstaatlicher garantierter Verfahren unabdingbar ist » ; avis de droit, p. 218), en tenant suffisamment compte des droits procéduraux des personnes visées par l'ordonnance de portée générale.

Quelques participants expriment **leur scepticisme voire leur refus**.

- Un canton⁹³ demande qu'on tire au clair la licéité d'une ordonnance de portée générale lorsque seule l'identité de quelques occupants est connue, mais pas celle de la grande majorité d'entre eux. Il craint que des occupants ingénieux révèlent l'identité d'une personne pour éviter une ordonnance de portée générale au sens de l'art. 260a AP-CPC.
- Un deuxième canton⁹⁴ trouve que l'avant-projet dans sa forme actuelle est source d'incertitudes et recèle un certain potentiel d'abus. Il exige qu'on restreigne le champ d'application de l'ordonnance de portée générale aux occupants illicites de logements et d'immeubles (« Häuser- und Grundstücksbesetzer »), étant donné qu'on ne peut guère se représenter d'autres cas d'application et que, s'il y en avait, il y aurait d'autres moyens procéduraux efficaces à disposition. Il estime que les personnes dont la possession découle de celle du locataire (colocataires, conjoints, etc.) devraient également être protégées d'une procédure d'expulsion menée par leur bailleur. Il demande clarification : faut-il vraiment comprendre que le possesseur ne doit pas demander immédiatement une ordonnance de portée générale (art. 926, al. 2 et 3, AP-CC en relation avec l'art. 260a AP-CPC) ? Puisque l'art. 260a AP-CPC régit une procédure qui n'implique qu'une partie et qu'il n'y a pas de partie adverse à entendre, il ne serait guère possible selon lui d'examiner la possibilité d'agir immédiatement avec la diligence requise même si la maxime inquisitoire s'applique.
- Un troisième canton⁹⁵ souligne que de nouvelles procédures judiciaires sont toujours synonymes de surcharge possible des tribunaux.
- Un quatrième canton⁹⁶ se montre dubitatif quant à l'exécution de l'ordre d'évacuation : il pourrait s'avérer difficile de distinguer les personnes à l'encontre desquelles cet ordre est opposable (c'est-à-dire toutes celles qui se trouvent sur l'immeuble et qui n'ont pas fait opposition) de celles qui ont fait opposition. Les propriétaires sont-ils vraiment mieux lotis s'ils

⁸⁹ NE (p. 1), NW (p. 2), SO (p. 2), TI (p. 3), CP (p. 3), SVIT (p. 3), USPI (p. 3).

⁹⁰ AG (p. 1), OW (p. 2), VS (p. 1), CATEF (p. 4).

⁹¹ SO (p. 2).

⁹² SVIT (p. 3).

⁹³ BL (p. 2).

⁹⁴ BS (pp. 1 ss).

⁹⁵ OW (p. 2).

⁹⁶ ZH (p. 2).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

- doivent continuer de tolérer les personnes qui ont fait opposition ? Peut-on dénier aux propriétaires l'intérêt de voir l'immeuble évacué ne serait-ce que partiellement (art. 59 CPC) ?
- Une organisation⁹⁷ considère que l'ordonnance de portée générale, de par son caractère unilatéral et la manière dont elle est conçue, est un corps étranger dans le CPC, et encore plus dans un État de droit. Elle estime que ce type d'ordonnance bafoue des droits procéduraux essentiels (pas de droit d'être entendu), un problème qui serait renforcé par le peu de preuves requises et la rapidité d'exécution de la procédure. De plus, elle déclare qu'une procédure au sens des art. 260a ss AP-CPC ne permettrait pas de faire la clarté sur l'état de fait et la situation juridique ni ne constituerait une garantie que l'immeuble ne serait pas réoccupé après l'évacuation. De plus, l'ordonnance de portée générale recèle selon elle un potentiel d'abus considérable puisqu'elle permettra d'expulser des personnes légalement présentes sur les lieux (locataires en vacances, conjoints vivant séparés, personnes en visite dans le logement voisin, fermiers s'agissant d'immeubles de grande étendue, etc.). Elle déplore qu'on n'ait pas réglé le délai dans lequel la demande d'ordonnance de portée générale doit être déposée à compter du trouble ou de l'usurpation, ni le déroulement de la procédure d'opposition.
 - Une association⁹⁸ est d'avis que le nouvel instrument procédural proposé ne constitue pas un moyen de dissuasion efficace, car les occupants illicites, souvent bien organisés, pourraient former des sociétés simples pour annuler l'ordonnance de portée générale par l'effet d'une seule opposition. Elle concède néanmoins à l'ordonnance de portée générale l'avantage qu'une opposition obligerait toujours les occupants à décliner leur identité. Cela rendrait au moins possible une procédure contradictoire à l'encontre des opposants.
 - Une autre association⁹⁹ est d'avis qu'il est inadapté sur le plan terminologique de subordonner l'ordonnance de portée générale (visant la protection de la possession) à la juridiction gracieuse, vu la contrainte que l'État exerce à la demande du possesseur de l'immeuble. Elle considère que, de toute façon, les occupants pourront relativement facilement vider la nouvelle procédure de sa substance en déposant un mémoire préventif au sens de l'art. 270 CPC dans lequel ils déclineront leur identité et en en fournissant une copie au possesseur de l'immeuble, ou encore en se mettant à plusieurs pour faire opposition. Elle estime que le possesseur pourrait, dans ce dernier cas, perdre rapidement la vue d'ensemble sur les occupants qui ont fait opposition et les autres. Enfin, les occupants pourraient tenter ultérieurement une action en constatation de l'illégalité de la mise à ban et de la sorte semer la confusion en remettant en question son caractère exécutoire.
 - Une organisation¹⁰⁰ relève que le cercle des personnes concernées par l'ordonnance de portée générale est déterminé ou déterminable en comparaison avec celui des personnes concernées par la mise à ban, même si toutes deux visent des personnes inconnues du demandeur. Elle considère de plus que l'ordonnance de portée générale protège beaucoup mieux les personnes connues du possesseur, car ce dernier ne pourrait pas agir en juridiction gracieuse, mais devrait passer par une procédure contradictoire. Il y a là un certain potentiel d'abus qu'il faudrait contrer au mieux en revoyant la conception des voies de droit en procédure civile.

3.2.3.3 Art. 260a, al. 2, AP-CPC

Un canton¹⁰¹ considère qu'il est approprié d'avoir **deux types de preuves nécessaires** à l'art. 260a, al. 2, AP-CPC : une preuve stricte de la possession d'une part et le fait de

⁹⁷ JDS (pp. 8 à 13).

⁹⁸ HEV (p. 6).

⁹⁹ UVS (p. 3).

¹⁰⁰ ASM (p. 2).

¹⁰¹ SO (p. 3).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

rendre vraisemblable l'illicéité du trouble ou de l'usurpation d'autre part. Le second type de preuve pouvant être plus difficile à apporter, il semble justifié que le niveau d'exigences soit moins élevé.

Un autre canton¹⁰² et une organisation¹⁰³ relèvent qu'on attribue **au tribunal des tâches qu'il peut à peine accomplir**, à savoir « vérifier (...) si les usurpateurs présumés sont effectivement inconnus du requérant » (p. 31 du rapport explicatif) pour éviter un recours abusif à l'ordonnance de portée générale. De plus, une telle obligation est contraire au caractère de la procédure sommaire. Il appartiendra bien plus au tribunal, lorsqu'il a des doutes sur ce qu'avance le requérant, d'exiger de lui qu'il fournisse ou complète les documents servant à rendre vraisemblable l'illicéité du trouble ou de l'usurpation, et de rejeter la demande s'il ne les reçoit pas.

3.2.3.4 Art. 260a, al. 3, AP-CPC

Un canton approuve le fait que le tribunal doive statuer immédiatement, ce qui souligne que la protection juridique doit être obtenue rapidement¹⁰⁴. À l'inverse, deux participants critiquent le fait que cette norme s'écarte sans raison apparente du principe général de disposition en droit civil¹⁰⁵. Le tribunal devrait au lieu de cela **prendre des mesures d'exécution** uniquement **sur demande** et seul le choix des mesures en question devrait lui incomber.

Une association¹⁰⁶ rejette résolument le fait qu'un logement occupé doive être évacué si les conditions d'une telle évacuation ne sont pas réunies selon la pratique actuelle des villes. De son point de vue, les autorités policières ont tout intérêt, vu les moyens et les ressources limités dont elles disposent, à ne pas devoir faire face à une série d'évacuations et de réoccupations, également sous l'empire du nouvel art. 260a AP-CPC.

3.2.3.5 Art. 260b AP-CPC

Un canton se félicite que l'on **raccourcisse le délai d'opposition à 10 jours** alors qu'il est de 30 jours en cas de mise à ban générale¹⁰⁷. Pour lui, ce délai plus court se justifie par le fait que le tribunal prendra une ordonnance de portée générale alors qu'un trouble ou une usurpation illicites sont déjà en cours, ce qui n'est pas forcément le cas pour la mise à ban générale¹⁰⁸. Un canton souligne que l'on tient suffisamment compte des droits procéduraux des personnes concernées, dans la mesure où l'opposition annule les effets de l'ordonnance de portée générale, obligeant le possesseur à emprunter la voie de la procédure contradictoire¹⁰⁹.

Certains participants considèrent que l'ordonnance de portée générale constitue un **instrument peu dissuasif**¹¹⁰ voire relativement inadapté aux besoins d'une évacuation en temps

¹⁰² BS (p. 2).

¹⁰³ ASM (p. 2).

¹⁰⁴ SO (p. 3).

¹⁰⁵ BS (p. 3), ASM (p. 2).

¹⁰⁶ UVS (p. 4).

¹⁰⁷ AG (p. 2).

¹⁰⁸ AI (p. 1), SO (p. 3).

¹⁰⁹ SO (p. 3).

¹¹⁰ AG (p. 1).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

utile¹¹¹, dans la mesure où **l'opposition** annule ses effets vis-à-vis de la personne qui recourt à cette voie de droit. Un canton craint que l'art. 260a AP-CPC reste lettre morte¹¹². Un autre expose que seul un occupant sur les dix présents pourrait faire opposition et déclarer lors de l'évacuation que les autres sont en visite chez lui¹¹³. Éloigner les autres personnes par la force ne serait alors plus utile de son point de vue, puisque l'auteur de l'opposition pourrait rester et qu'il faudrait attendre pour procéder à l'évacuation que la procédure d'expulsion se termine par un jugement exécutoire à l'encontre de la personne qui a fait opposition. Deux participants voient néanmoins dans l'ordonnance de portée générale l'avantage de permettre l'identification de l'auteur de l'opposition et d'autoriser le possesseur à passer par une procédure ordinaire¹¹⁴.

Certains participants¹¹⁵ considèrent que la contestation de l'ordonnance par le biais de **l'opposition apparaît trop aisée**, en particulier parce qu'elle ne nécessite **aucun motif** et qu'il suffit de s'identifier pour annuler les effets de l'ordonnance de portée générale. Plusieurs¹¹⁶ soulignent qu'il conviendrait de prévoir une procédure simplifiée et rapide pour permettre au possesseur de faire valoir ses intérêts en cas de contestation de l'ordonnance. Un canton¹¹⁷ exige que l'opposition soit motivée. Une organisation¹¹⁸ estime qu'il est inapproprié que les auteurs de trouble puissent s'opposer à l'ordonnance de portée générale sans motif et de la sorte pousser le possesseur à lancer une autre procédure judiciaire. Elle demande qu'on remplace l'opposition sans motif par une action en annulation dûment motivée intentée dans les 20 jours (sur le modèle de l'action en libération prévue à l'art. 83 de la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite¹¹⁹). Pour assurer la cohérence du système, l'ordonnance de portée générale devrait passer par la même procédure, ce qui rendrait nécessaire une adaptation de l'art. 260 CPC. Une organisation¹²⁰ critique l'instrument de l'opposition, qui inverse selon elle les rôles des parties et oblige le défendeur, qui est le cas échéant dans son bon droit, à contrer l'ordonnance de portée générale dans des délais extrêmement courts.

Un canton¹²¹ note que si le juge adopte une ordonnance de portée générale, il faudra sans doute attendre que le délai imparti pour faire usage des voies de droit soit écoulé avant de pouvoir obtenir l'intervention de la police ; il pourrait en résulter selon lui un retard indésirable. Il suggère par conséquent de conférer à l'ordonnance de portée générale un **caractère superprovisionnel**. Si un seul des occupants s'identifie, il faudra selon le canton mener contre lui une procédure d'expulsion. Pendant cette procédure, il ne sera pas possible d'exécuter l'évacuation à l'encontre des autres usagers de l'immeuble.

Un autre canton¹²² est d'avis que le requérant au sens de l'art. 260a AP-CPC, article qui le renvoie à une procédure judiciaire ordinaire, sera finalement plus mal loti que s'il obtenait une évacuation à titre provisionnel, puis intentait une action au fond (art. 261 et 263 CPC). Il

¹¹¹ TG (p. 2), PLR (pp. 1 s.).

¹¹² BL (p. 1).

¹¹³ TG (p. 2).

¹¹⁴ AG (p. 1), PLR (pp. 1 s.).

¹¹⁵ PLR (pp. 1 s.), CGI (p. 3), FER (p. 2).

¹¹⁶ CGI (p. 3), CP (p. 3), FER (p. 2), USPI (p. 3).

¹¹⁷ TI (p. 3).

¹¹⁸ CATEF (pp. 4 s.).

¹¹⁹ RS 281.1.

¹²⁰ JDS (p. 10).

¹²¹ BS (p. 3).

¹²² BL (pp. 1 s.).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

note à l'inverse que retirer d'emblée à l'opposition son effet suspensif serait incompatible avec les droits procéduraux des personnes expulsées. Il suggère l'option selon laquelle l'auteur de l'opposition, pour obtenir l'effet suspensif, devrait motiver celle-ci en rendant vraisemblable qu'une évacuation entraînerait pour lui un préjudice difficilement réparable (par analogie avec l'art. 325 CPC). Le rôle des parties à la procédure au fond changerait selon lui en fonction de la décision prise quant aux effets de l'opposition. Si l'opposition était assortie d'un effet suspensif, il appartiendrait au possesseur de l'immeuble d'intenter une action dans un délai déterminé. Dans le cas contraire, l'auteur de l'opposition devrait intenter dans les temps une action en constatation négative. En cas de dépassement de délai, l'ordonnance de portée générale ne produirait dans le premier cas pas d'effets vis-à-vis de l'auteur de l'opposition et, dans le second cas, l'évacuation pourrait être menée à bien vis-à-vis de l'auteur de l'opposition. Le même canton voit comme autre option qui mérite examen, mais qui serait source d'inconvénients, la possibilité, prévue dans l'avant-projet, d'assortir l'ordonnance de portée générale de l'effet suspensif. Dans ce cas, le possesseur devrait néanmoins avoir la possibilité d'empêcher l'effet suspensif, ce qu'il pourrait faire par exemple au moyen d'un mémoire préventif (art. 270 CPC).

Plusieurs participants critiquent en outre le fait que ce ne sont pas les autorités qui devraient être compétentes pour la **publication**¹²³. Deux participants soulignent qu'il s'avérera sans doute souvent difficile voire impossible d'accéder à l'immeuble occupé, que ce soit du fait de barricades ou d'éventuels actes de violence des occupants¹²⁴. C'est pourquoi une association¹²⁵ demande que la police soit chargée de placer l'avis sur l'immeuble et que l'on complète l'art. 260b AP-CPC par « und Anbringung auf dem Grundstück durch die amtliche Behörde » (placé sur l'immeuble par l'autorité). Un canton¹²⁶ et une organisation¹²⁷ trouvent qu'il est délicat de faire courir des délais de recours à partir de l'action de particuliers. Elles demandent elles aussi que ce soit le tribunal lui-même ou l'autorité qui publie l'ordonnance de portée générale. On pourrait garantir de la sorte que la publication est toujours faite de la même manière. La responsabilité de la publication devrait néanmoins rester chez le requérant dans la mesure où il devrait assumer ou avancer les frais qu'elle génère. Une association¹²⁸ relève qu'il s'avérera souvent difficile de placer un avis sur un bâtiment occupé.

Un canton¹²⁹ exige, par analogie avec l'art. 258, al. 1, CP, qu'on instaure la possibilité d'infliger une **amende** adaptée aux auteurs de trouble s'ils ne se conforment pas à l'injonction de faire cesser le trouble une fois qu'ils ont été identifiés. Une organisation¹³⁰ exige que les infractions soient punies de l'amende. Celle-ci devrait être d'un montant d'au moins 10 000 francs, également pour la mise à ban générale au sens de l'art. 258 CPC. De son point de vue, l'amende de 2000 francs au plus prévue à cet article est beaucoup trop basse pour avoir un effet dissuasif sur les auteurs de trouble. Le tribunal ne connaîtra pas encore l'identité de ceux-ci lorsqu'il adoptera l'ordonnance de portée générale, mais la police pourra enquêter.

¹²³ BS (p. 3), UDC (p. 2), HEV (p. 6), ASM (p. 3).

¹²⁴ HEV (p. 6), UVS (p. 3).

¹²⁵ HEV (p. 6).

¹²⁶ BS (p. 3).

¹²⁷ ASM (p. 3).

¹²⁸ FSA (p. 1).

¹²⁹ TI (p. 3).

¹³⁰ CATEF (p. 4).

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

4 Accès aux documents

Selon l'art. 9 de la loi du 18 mars 2005 sur la consultation¹³¹, le dossier soumis à consultation, les avis exprimés (après expiration du délai de consultation), et le rapport rendant compte des résultats de la consultation (après que le Conseil fédéral en a pris connaissance), sont accessibles au public. Ces documents sont accessibles sous forme électronique sur la plateforme de publication du droit fédéral¹³² (art. 16 de l'ordonnance du 17 août 2005 sur la consultation¹³³).

¹³¹ RS 172.061

¹³² Voir https://fedlex.data.admin.ch/eli/dl/proj/6020/48/cons_1.

¹³³ RS 172.061.1

Verzeichnis der Eingaben
Liste des organismes ayant répondu
Elenco dei partecipanti

Kantone / Cantons / Cantoni

AG	Aargau / Argovie / Argovia
AI	Appenzell Innerrhoden / Appenzell Rh.-Int. / Appenzello Interno
AR	Appenzell Ausserrhoden / Appenzell Rh.-Ext. / Appenzello Esterno
BE	Bern / Berne / Berna
BL	Basel-Landschaft / Bâle-Campagne / Basilea-Campagna
BS	Basel-Stadt / Bâle-Ville / Basilea-Città
FR	Freiburg / Fribourg / Friburgo
GE	Genf / Genève / Ginevra
GL	Glarus / Glaris / Glarona
GR	Graubünden / Grisons / Grigioni
JU	Jura / Giura
LU	Luzern / Lucerne / Lucerna
NE	Neuenburg / Neuchâtel
NW	Nidwalden / Nidwald / Nidvaldo
OW	Obwalden / Obwald / Obvaldo
SG	St. Gallen / Saint-Gall / San Gallo
SH	Schaffhausen / Schaffhouse / Sciaffusa
SO	Solothurn / Soleure / Soletta
SZ	Schwyz / Svitto
TG	Thurgau / Thurgovie / Turgovia
TI	Tessin / Ticino
VD	Waadt / Vaud
VS	Wallis / Valais / Vallese
ZG	Zug / Zoug / Zugo
ZH	Zürich / Zurich / Zurigo

Parteien / Partis politiques / Partiti politici

PLR	FDP. Die Liberalen PLR. Les Libéraux-Radicaux PLR. I Liberali Radicali PLD. Ils Liberals
PS	Sozialdemokratische Partei der Schweiz SP Parti socialiste suisse PS Partito socialista svizzero PS

Synthèse des résultats de la procédure de consultation : modification du code civil (Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble)

UDC	Schweizerische Volkspartei SVP Union démocratique du centre UDC Unione democratica di centro UDC
------------	--

Interessierte Organisationen und Privatpersonen / Organisations intéressées et particuliers / Organizzazioni interessate e privati

ASM	Schweizerische Vereinigung der Richterinnen und Richter SVR Association suisse des magistrats de l'ordre judiciaire ASM Associazione svizzera dei magistrati ASM Associazion svizra dals derschaders ASD
CATEF	Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria CATEF
CCDJP	Konferenz der kantonalen Justiz- und Polizeidirektorinnen und -direktoren KKJPD Conférence des directrices et directeurs des départements cantonaux de justice et police CCDJP Conferenza delle direttrici e dei direttori dei dipartimenti cantonali di giustizia et polizia CDDGP
CGI	Chambre genevoise immobilière (CGI)
CP	Centre patronal
FER	Fédération des Entreprises Romandes
FRI	Fédération romande immobilière
FSA	Schweizerischer Anwaltsverband SAV Fédération suisse des avocats FSA
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz
JDS	Demokratische Juristinnen und Juristen der Schweiz DJS Juristes démocratiques de Suisse JDS Giuristi e Giuriste Democratici Svizzeri GDS Giuristas e Giurists Democratics Svizzers GDS
MA	Mine Alève
SVBK	Schweizerischer Verband der Bürgergemeinden und Korporationen (SVBK) Fédération suisse des bourgeoisies et corporations
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft Schweiz (SVIT)
USAM	Schweizerischer Gewerbeverband SGV Union suisse des arts et métiers USAM Unione svizzera delle arti e mestieri USAM
USPI	Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse)
UVS	Schweizerischer Städteverband SSV Union des villes suisses UVS Unione delle città svizzere UCS

Verzicht auf Stellungnahme / Renonciation à une prise de position / Rinuncia a un parere