

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

### à l'interpellation Guy-Philippe Bolay - Pourquoi les squatters bénéficient-ils de droits supérieurs à ceux des légitimes propriétaires ?

#### 1 RAPPEL DE L'INTERPELLATION

*Ces derniers mois à Pully, et notamment en ce début d'année à propos de l'occupation d'une ancienne ferme située sur les hauts de la commune de Bourg-en-Lavaux, la presse s'est faite l'écho d'un certain nombre d'interrogations qui justifient la présente interpellation.*

*On constate notamment que l'occupation illégale d'un logement sans consentement du propriétaire ne semble susciter aucune réaction de la police, alors qu'un cambrioleur qui entre également par effraction dans un logement serait immédiatement emprisonné. Le squat est en effet une occupation illicite, mais rien n'est prévu dans le code des obligations.*

*En outre, pour mettre fin à une telle occupation illégale, c'est au propriétaire de faire toutes les avances de frais et d'intervenir sur le plan judiciaire. Les démarches sont particulièrement longues, car, comme le relève le procureur général du Canton de Vaud, dans l'édition du 23 février 2013 de 24Heures, ce type de comportement délictueux reste dans le bas de gamme en matière de gravité.*

*Le propriétaire ne peut plus accéder à son propre logement et le comble, si l'on croit l'article susmentionné, les squatters bénéficient même de l'aide de la police pour les protéger.*

*Sur une problématique similaire, le Conseil d'Etat a estimé que l'occupation non autorisée de terrains privés par des gens du voyage nécessitait des mesures permettant de mieux coordonner l'action des autorités et, si nécessaire, l'évacuation forcée et la dénonciation des infractions constatées. Ces réflexions et les nouveaux outils mis en place pourraient donner des idées pour les occupations illégales de logements.*

*Sur ces bases, nous souhaitons poser les questions suivantes au Conseil d'Etat :*

- 1. Pourquoi un squatter entrant dans un logement par effraction est-il traité différemment d'un cambrioleur ?*
- 2. Quelles sont les dispositions légales (fédérale ou cantonale) qui rendent impossibles une intervention de la police dès le constat de l'occupation illégale de l'immeuble ?*
- 3. Le Conseil d'Etat est-il conscient qu'une telle différence de traitement entre squatter et propriétaire pourrait inciter certaines personnes à vouloir faire justice eux-mêmes ?*
- 4. Est-il possible d'imaginer une solution plus rapide et plus simple que la procédure civile, avec la nécessité d'un prononcé d'expulsion ?*
- 5. Est-ce que les nouveaux outils contre le stationnement illicite des gens du voyage mis en place par le Conseil d'Etat sont généralisables aux occupations illégales*

*d'immeubles (notamment ordre d'évacuation délivré par un préfet, exécution par la gendarmerie, encaissement immédiat d'une garantie d'amende) ?*

6. *Si les compétences cantonales ne sont pas suffisantes pour assurer le respect du droit de propriété que propose le Conseil d'Etat pour favoriser une révision de la législation fédérale ?*

## **2 REPONSE DU CONSEIL D'ETAT**

### **2.1 Préambule**

Les nouvelles directives adoptées par le Canton de Vaud, qui permettent l'évacuation rapide des gens du voyage en cas d'occupation illicite de terrains privés, ont rapidement soulevé la question de savoir si de telles mesures pouvaient également s'appliquer à des squatters. D'emblée, il y a lieu de préciser une distinction essentielle entre les squatters et les gens du voyage. La présence des gens du voyage sur des terrains privés porte non seulement atteinte aux ayants droit de ces terrains, mais est également susceptible de troubler l'ordre et la sécurité publics. Par exemple, les campements et les cortèges de caravanes représentent des troubles de la circulation routière ; il y a également des conséquences environnementales liées à l'abandon de déchets et détritiques, voire des problèmes de pollution suite au déversement de produits toxiques dans les rivières et cours d'eau. Dès lors, il est nécessaire d'avoir une prise en charge particulière pour les gens du voyage, ce qui n'est pas forcément le cas pour les squatters car, sans minimiser les désagréments que leur présence peut engendrer pour les propriétaires fonciers, il n'est pas immédiatement démontrable que celle-ci suscite un trouble général à l'ordre et à la sécurité publics.

Actuellement, plusieurs moyens de défense sont à la disposition des propriétaires lésés. Premièrement, le cas du squat remplit les conditions de la violation de domicile de l'art. 186 du Code pénal (CP). Il en résulte qu'une plainte pénale peut être déposée par la victime, ce qui pourra rendre envisageable l'intervention de la police. Deuxièmement, l'action possessoire de l'art. 926 du Code civil (CC) permet à celui dont la possession est troublée, de repousser ce trouble, mais également d'exercer un droit de reprise sur l'immeuble occupé illicitement (art. 926, al. 2 CC). Ce second moyen de défense suit les règles de la procédure civile.

### **2.2 Réponse aux questions**

#### *2.2.1 Pourquoi un squatter entrant dans un logement par effraction est-il traité différemment d'un cambrioleur*

Le squatter commet une violation de domicile au sens de l'art. 186 CP, qui peut revêtir deux formes : soit l'auteur pénètre dans les lieux contre la volonté de l'ayant droit, soit il y demeure au mépris de l'injonction de sortir que lui a adressé l'ayant droit (ATF 128 IV 81). Par ailleurs, cette infraction n'est poursuivie que sur plainte et la sanction s'y rapportant va d'une peine pécuniaire à une peine privative de liberté de trois ans au plus.

En revanche, le cambrioleur à l'œuvre commet à la fois une violation de domicile (art. 186 CP), mais également des dommages à la propriété (art. 144 CP), un vol (art. 139 CP), voire un brigandage (140 CP), s'il s'en prend au propriétaire présent dans la maison. Il y aura donc un concours de plusieurs infractions, dont certaines sont poursuivies d'office et sont qualifiées de crimes au sens de la loi, donc sanctionnées de façon sévère.

La différence tient notamment dans l'intention de commettre l'infraction, c'est-à-dire que le squatter a uniquement l'intention de pénétrer sans droit dans une propriété privée et d'y demeurer, alors que le cambrioleur a, en plus, l'intention de s'approprier, de détruire ou de porter atteinte à des biens mobiliers. Il peut également y avoir un risque pour l'intégrité physique et psychique du propriétaire, si celui-ci se trouve présent au moment des faits. Il y a donc un degré de gravité plus élevé dans le cadre

d'un cambriolage, ainsi qu'un risque de récidive non négligeable, ce qui implique l'intervention immédiate de la police en vue de l'appréhension, de l'arrestation provisoire et de la mise à disposition du délinquant auprès du Ministère public.

### *2.2.2 Quelles sont les dispositions légales (fédérale ou cantonale) qui rendent impossible une intervention de la police dès le constat de l'occupation illégale de l'immeuble ?*

Il n'existe aucune base légale qui rende impossible l'intervention de la police dans ce genre de situations. Toutefois, il convient de relever, qu'en règle générale, pour ce qui concerne le domaine privé, la police n'intervient que sur réquisition d'une autorité judiciaire ou administrative. En effet, il est nécessaire de rappeler que, sauf péril en la demeure, la Police cantonale n'a pas de compétence indépendante pour intervenir dans un domicile et y déloger les occupants (cf. article 22 de la Loi sur la police cantonale). L'application de la clause générale de police - dont la mise en oeuvre est de la compétence du Conseil d'Etat - ne peut également se faire que dans des cas extrêmes, à titre d'ultima ratio et pour autant que l'ordre public soit fortement troublé. De sorte que, dans la majorité des cas, la police doit fonder son intervention sur une décision judiciaire ou administrative (par exemple, une décision du Tribunal civil, du juge de paix, voire du préfet ou dans le cadre de la mise en oeuvre d'une décision administrative, conformément à l'article 60 de la Loi sur la procédure administrative). S'agissant de la procédure liée à l'article 926 CC, le Tribunal fédéral a d'ailleurs déclaré que "pour le surplus, il appartient au droit public cantonal de déterminer si l'assistance peut être accordée au possesseur, et par quelle autorité" (SJ 1991, p. 602ss). A ce sujet, la jurisprudence admet qu'il existe un devoir d'intervention de l'Etat lorsqu'un citoyen voit certains de ses droits fondamentaux atteints (droit de conscience et de croyance ou liberté de réunion et d'expression). En revanche, la question est laissée ouverte quant à la garantie de la propriété de l'article 26 de la Constitution fédérale (TF 1P.175/2002).

### *2.2.3 Le Conseil d'Etat est-il conscient qu'une telle différence de traitement entre squatter et propriétaire pourrait inciter certaines personnes à vouloir faire justice eux-mêmes ?*

Le Conseil d'Etat est bien conscient que la problématique des squatters peut entraîner passablement de frustration du côté des propriétaires lésés, mais il n'encourage en aucune façon ces personnes à faire justice elles-mêmes. Néanmoins, il y a lieu de relever que, suivant les circonstances du cas, la victime a le droit de se défendre (légitime défense, art. 15 CP) pour se protéger de toute attaque à un droit personnel, telle que la maîtrise sur son domicile (ATF 102 IV 1). La jurisprudence précise également que "celui qui ordonne vainement à un tiers non autorisé de quitter les locaux dont il a la maîtrise, est confronté à un comportement actif durablement contraire au droit ; il est la victime d'une violation de domicile et se trouve en état de légitime défense à l'endroit de l'auteur de cette violation" (SJ 1997, p. 337). Cet exercice de la légitime défense est toutefois réservé pour les cas particulièrement graves et ne doit s'exercer qu'en respectant le principe de la proportionnalité.

### *2.2.4 Est-il possible d'imaginer une solution plus rapide et plus simple que la procédure civile, avec la nécessité d'un prononcé d'expulsion ?*

La première piste de réflexion concerne le cas particulier des bâtiments insalubres ou dangereux prévu par l'art. 93, al. 2 de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Cette disposition stipule que lorsque le bâtiment est insalubre ou dangereux, la municipalité peut ordonner l'évacuation des squatters. Dans ce cas précis, la présence des squatters représente un danger pour la sécurité publique, au vu de la vétusté du bâtiment, et il se justifie donc d'intervenir rapidement pour procéder à l'évacuation.

En outre, une autre solution pourrait consister à créer des directives propres, de la même façon que l'on a procédé à l'égard du stationnement illicite de campements de gens du voyage. Toutefois, comme on vient de l'indiquer, les directives applicables aux gens du voyage et, dans ce cadre, l'intervention du

préfet et des services de police, reposent avant tout sur le constat nécessaire d'un trouble à l'ordre et la sécurité publics, ce qui n'est pas forcément le cas des squatters. Cela étant, au vu de la recrudescence de cas litigieux dans le canton liés à cette problématique, il paraît opportun de s'y pencher à nouveau et d'évaluer la possibilité d'élaborer des directives particulières à ce sujet. Pour ce faire, un groupe de travail (GT), coordonné entre la Police cantonale et le Ministère public notamment, devrait se réunir prochainement (probablement dès le mois de septembre) pour débattre de cette question.

*2.2.5 Est-ce que les nouveaux outils contre le stationnement illicite des gens du voyage mis en place par le Conseil d'Etat sont généralisables aux occupations illégales d'immeubles (notamment ordre d'évacuation délivré par un préfet, exécution par la gendarmerie, encaissement immédiat d'une garantie d'amende) ?*

On renvoie à ce qui a été dit au point 2.2.4. Il reviendra en effet au GT de déterminer si ces nouveaux outils sont également applicables aux squatters.

*2.2.6 Si les compétences cantonales ne sont pas suffisantes pour assurer le respect du droit de propriété que propose le Conseil d'Etat pour favoriser une révision de la législation fédérale ?*

En l'espèce, il convient de retenir que les compétences cantonales sont suffisantes, de même que les bases légales fédérales. Des solutions pratiques pourront être développées au travers du GT précité.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 21 août 2013.

Le président :

*P.-Y. Maillard*

Le chancelier :

*V. Grandjean*