

REPONSE DU CONSEIL D'ETAT

à l'interpellation Marc-Olivier Buffat et consorts - Evacuation des squatters : suite mais pas encore fin ? (24_INT_166)

Rappel de l'intervention parlementaire

Le soussigné se permet de renvoyer à la réponse du Conseil d'Etat à l'interpellation de notre collègue Chevally (23 REP 193).

Dans cette réponse, le Conseil d'Etat évoque les possibilités d'une action civile, soit par une action possessoire, soit par une action en revendication.

Toutefois, dans deux arrêts récents, le Tribunal fédéral a rappelé que l'on ne saurait ouvrir action en procédure civile contre des personnes indéterminées ou répondant uniquement à une locution générique (type Association de l'immeuble des Beaux Prés, nom de fantaisie) (cf. arrêts 5D_78/2022 et 5D_79/2022). Il est donc impératif que la police collabore à la recherche de l'identité des occupants des lieux.

En pratique, il faut malheureusement constater que l'identification des occupants par la police se heurte, soit à des difficultés pratiques, soit prend un temps considérable, ce qui favorise évidemment l'occupation des lieux.

Dès lors, l'on souhaite poser la question suivante au Conseil d'Etat :

- *Quelles mesures le Conseil d'Etat du Canton de Vaud entend-il prendre pour améliorer la rapidité de la prise d'identité des occupants d'un immeuble lorsqu'il s'agit d'un cas de « squatters non autorisés » et non tolérés par le propriétaire ?*
- *Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud envisage-t-il une directive ou des modifications législatives en ce sens ?*

L'on remercie le Conseil d'Etat de ses réponses.

Réponse du Conseil d'Etat

En préambule, il importe de rappeler que le droit civil et la procédure civile sont de la compétence exclusive de la Confédération (art. 122 al. 1 de la Constitution fédérale). Les cantons ne disposent pas de la compétence de légiférer dans ces domaines. Par conséquent, le Conseil d'État ne saurait prendre une mesure visant à infléchir la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF) concernant la mise en œuvre des dispositions du Code civil (CC) et du Code de procédure civile (CPC), pas plus qu'il ne peut modifier lesdits codes.

Cela étant, au niveau fédéral, une modification du CC et du CPC a été adoptée par l'Assemblée fédérale (AF) le 20 juin 2025 (FF 2025 2029). Cette modification vise précisément à surmonter les problèmes pratiques, connus dans toute la Suisse, qui empêchent aujourd'hui la procédure civile de déployer des effets rapides et efficaces lorsqu'un propriétaire souhaite prendre des mesures à l'encontre de squatters. Ainsi, la modification tempère l'exigence d'immédiateté de la réaction du propriétaire (art. 926 CC), et permet d'ouvrir une action civile en procédure sommaire envers « un cercle indéterminé de personnes » qui troubent la possession d'un immeuble (art. 260a CPC). Cela rendra superflue l'identification formelle de chaque squatter par la police en tant que préalable nécessaire à l'ouverture d'une procédure civile. Ainsi, cette tâche chronophage actuellement dévolue aux polices vaudoises n'aura plus besoin d'être menée pour garantir une protection efficace des droits consacrés par le CC.

Le délai référendaire de ces modifications légales est échu le 9 octobre 2025. À ce jour, le Conseil fédéral (CF) n'a pas encore fixé l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions, laquelle devrait intervenir dans le courant de l'année 2026.

Au vu de ce qui précède, le Conseil d'Etat répond comme suit aux questions de l'interpellation :

1. *Quelles mesures le Conseil d'Etat du Canton de Vaud entend-il prendre pour améliorer la rapidité de la prise d'identité des occupants d'un immeuble lorsqu'il s'agit d'un cas de « squatters non autorisés » et non tolérés par le propriétaire ?*

En l'état, lorsqu'elle est saisie d'une demande, la Police cantonale vaudoise (PCV) met tout en œuvre pour identifier les squatters et procéder à leur évacuation, sur ordre des instances et tribunaux compétents. Ce faisant, elle respecte strictement le principe de la proportionnalité et les compétences des tribunaux.

Il est précisé que le Conseil d'Etat ne peut répondre à cette question en tant qu'elle concerne les polices communales.

2. *Le Conseil d'Etat du Canton de Vaud envisage-t-il une directive ou des modifications législatives en ce sens ?*

Le Conseil d'Etat n'envisage pas de modification législative ou l'adoption d'une directive, compte tenu en particulier de la compétence fédérale en la matière (cf. préambule ci-dessus). Au bénéfice de la modification des codes fédéraux, dont l'entrée en vigueur se fera en 2026, la problématique ici traitée sera en grande partie réglée.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 10 décembre 2025.

La présidente :

C. Luisier Brodard

Le chancelier :

M. Staffoni