

Circulaires juridiques

Circulaire n°1/2026

Aux membres des Associations immobilières

Genève, le 15 janvier 2026
P/4.5.1/

Occupations illicites : améliorations pour les possesseurs d'immeubles à compter de 1^{er} juillet 2026

Mesdames, Messieurs,

Par communiqué de presse du 14 janvier 2026, le Conseil fédéral a annoncé que les nouvelles dispositions légales destinées à renforcer l'efficacité des mesures contre l'occupation illicite d'immeubles entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2026.

Cette entrée en vigueur donne suite à l'adoption d'un projet de loi en juin 2025 par le Parlement, lequel n'a pas fait l'objet d'un référendum.

Le projet vise à faciliter les conditions auxquelles les possesseurs d'immeubles occupés illicitement peuvent récupérer leur bien. Il comporte des adaptations aussi bien du Code civil que du Code de procédure civile.

Actuellement, lorsqu'un immeuble a été enlevé par violence ou clandestinement au possesseur, celui-ci peut le reprendre « *aussitôt* » en expulsant l'usurpateur. La motion à l'origine du projet proposait de préciser ce délai en le limitant à 48 ou 72 heures. Cette proposition n'a toutefois pas été retenue lors de l'élaboration du projet de loi.

L'article 926 CC sera modifié en ce sens que le possesseur pourra reprendre l'immeuble enlevé par violence ou clandestinement « *dans un délai raisonnable après en avoir eu connaissance* ». La notion juridique indéterminée « *dans un délai raisonnable* », permettra aux juges de conserver une marge d'appréciation.

Par ailleurs, la réforme renforce l'efficacité de la protection de la possession. Afin de remédier aux difficultés pratiques liées à l'identification des personnes bénéficiant de la légitimation passive, la mise à ban générale (article 258ss CPC) est complétée par l'introduction d'un nouvel instrument de juridiction gracieuse : l'injonction (nouveaux articles 260a et 260b CPC). Ce mécanisme permettra de demander la cessation du trouble ainsi que la restitution de la possession **à l'encontre d'un groupe de personnes indéterminé**.

Les adaptations proposées devraient néanmoins produire des effets concrets sur la pratique en éliminant certains freins procéduraux.



Circulaires juridiques

Plus précisément, ces modifications devraient offrir aux possesseurs la possibilité d'obtenir plus rapidement l'évacuation forcée d'un immeuble. Le recours à l'injonction leur permettra d'agir à l'encontre d'un groupe de personnes non identifiées et d'exiger tant l'évacuation que la restitution du bien.

Ainsi, les personnes confrontées à l'occupation illicite d'un immeuble ne seront plus pénalisées par les obstacles procéduraux résultant du renouvellement fréquent des occupants et de l'impossibilité de les identifier nommément.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information et nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à nos sentiments distingués.

Elena BOLUDA
Titulaire du brevet d'avocat

Annexe : Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble (FF 2025 2029) –
Modification du 20 juin 2025