



Assemblée générale annuelle de la Conférence Suisse du Registre Foncier 2022

Communications de l'OFRF

I. Projets législatifs de l'OFRF

1. [14.034 CC](#). Enregistrement de l'état civil et registre foncier

Le Conseil fédéral a adopté le 10 décembre 2021 le projet de révision de l'ordonnance sur le registre foncier relatif à la mise en œuvre des art. 949b « Identifiant des personnes dans le registre foncier » et 949c CC « Recherche d'immeubles sur tout le pays » (Modification de l'ordonnance sur le registre foncier. Numéro AVS et recherche d'immeubles à l'échelle nationale). Les dispositions révisées entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2023. Elles peuvent être consultées sous :

[RO 2021 918 - Ordonnance sur le registre foncier \(ORF\)](#).

L'ordonnance technique du DFJP et du DDPS concernant le registre foncier (OTRF) a également été révisée. Les nouvelles dispositions entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2023. Elles peuvent être consultées sous :

[RO 2021 919 - Ordonnance technique du DFJP et du DDPS concernant le registre foncier \(OTRF\)](#).

2. Forme authentique

L'[avant-projet de 2012](#) modifiant le code civil suisse (forme authentique) a pour objet l'introduction d'exigences minimales de droit fédéral en relation avec l'instrumentation des actes authentiques, la *libre circulation des actes authentiques* également dans le domaine des contrats immobiliers, ainsi que la *minute électronique*.

À la suite de la décision du Conseil fédéral du 25 mai 2016, le projet est engagé sur deux voies :

- La mise en œuvre du projet Actes authentiques électroniques/registre électronique ; le [30 janvier 2019](#), le Conseil

fédéral a ouvert une consultation sur une nouvelle loi fédérale sur l'établissement d'actes authentiques électroniques et la légalisation électronique (LAAE). La procédure de consultation s'est achevée le 8 mai 2019. Les documents de la procédure de consultations ainsi que les prises de position peuvent être consultés sous :

[Procédures de consultations terminées - 2019](#).

Le 17 décembre 2021, le Conseil fédéral a pris acte des résultats de la consultation et a adopté le message relatif à la loi fédérale sur le passage au numérique dans le domaine du notariat. Le projet de loi et le message peuvent être consultés sous :

[FF 2022 143 - Message relatif à la loi fédérale sur le passage au numérique dans le domaine du notariat](#).

- Un Groupe de réflexion avait le mandat d'étudier de manière approfondie les questions juridiques liées à une éventuelle unification de la procédure d'instrumentation des actes authentiques en Suisse et d'élaborer les principes directeurs d'une procédure fédérale d'instrumentation des actes authentiques, assortis d'explications. Des informations concernant ce projet figurent sous : [Procédure unifiée d'établissement des actes authentiques en Suisse](#).

Le 20 octobre 2021, le Conseil fédéral a pris acte du rapport du groupe de réflexion et a jugé qu'il était prématuré d'élaborer un message sur cette base. Le rapport sera néanmoins le point de départ de discussions à venir.

3. Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble

En exécution de la [motion 15.3531 FELLER](#), le Conseil fédéral a mis en consultation, le 2 septembre 2020, un avant-projet de modification du CC et du CPC. Les documents de la procédure de consultation ainsi que d'autres informations peuvent être consultés sous :

[Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble.](#)

Les prises de position peuvent être consultées sous :

[Procédures de consultation terminées - 2020.](#)

Lors de sa séance du 29 juin 2022, le Conseil fédéral a pris acte des avis majoritairement positifs exprimés lors de la procédure de consultation et a chargé le Département fédéral de justice et police (DFJP) d'élaborer un message.

4. Révision de la propriété par étages

En exécution de la [motion 19.3410 CARONI](#), le Conseil fédéral mettra en temps voulu en consultation un avant-projet de révision des dispositions concernant la propriété par étages (art. 712a ss CC). Voir également dans ce contexte la [motion 19.3347 FLACH](#), liquidée parce que rejetée par le Conseil des États le 13 juin 2022.

II. Rapports en exécution de postulats

- [Postulat 20.3879 BERTSCHY](#) Le protectionnisme doit faire place à la concurrence. Pour une libéralisation du notariat à l'échelle suisse. « Le Conseil fédéral est chargé d'établir un rapport dans lequel il indiquera la manière dont on pourrait libéraliser le notariat à l'échelle suisse en instaurant une concurrence intercantonale aussi libre que possible. Il y présentera les avantages qui en résulteraient pour l'économie nationale et pour les consommateurs. » Le 16 mars 2022, le Conseil national a adopté le postulat alors que le Conseil fédéral avait proposé son rejet.

Le Conseil fédéral va élaborer le rapport demandé.

- [Postulat 19.4638 CARONI](#) Pour une hypothèque des artisans et entrepreneurs plus juste. « Le Conseil fédéral

est chargé d'élaborer un rapport proposant des solutions pour traiter maîtres d'ouvrage et sous-traitants de manière plus juste dans le cadre de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs (art. 837 ss CC). Ces solutions seront axées sur la transparence : l'hypothèque ne pourra être requise que pour des travaux exécutés après qu'ils ont été annoncés par le sous-traitant au maître d'ouvrage. » Le Conseil des États a adopté le postulat conformément à la proposition du Conseil fédéral.

Dans le cadre du projet « [Défauts de construction](#) », les participants à la procédure de consultation ont été invités à se prononcer sur un éventuel besoin de révision des dispositions sur l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs. Le Conseil fédéral prépare le rapport donnant suite au postulat.

III. Motions pendantes

- [Motion 22.3573 STORNI](#) Modifier le droit de la propriété par étages afin de faciliter l'assainissement énergétique ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques et d'installations de recharge électrique dans les immeubles en copropriété. La motion charge le Conseil fédéral d'améliorer les réglementations existantes en matière de propriété par étages (PPE) afin de faciliter l'assainissement énergétique (enveloppe du bâtiment et installations techniques) ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques et d'installations de recharge électrique.

Le Conseil fédéral n'a pas encore rendu son avis.

- [Motion 17.4079 BURKART](#) Application de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Concrétisation de la possibilité qu'a le propriétaire de fournir des sûretés suffisantes. « Dans le cadre de la révision en cours du droit du contrat de construction, le Conseil fédéral est chargé de préciser les dispositions du Code civil (CC) sur l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs de sorte que l'application du droit qu'a le propriétaire

de fournir des sûretés suffisantes correspond à nouveau à la volonté du législateur. » La motion a été adoptée par les deux Chambres conformément à la proposition du Conseil fédéral.

La mise en œuvre de la motion a lieu dans le cadre du projet « [Défauts de construction](#) ». La procédure de consultation a duré du 19 août au 30 novembre 2020. Les prises de position peuvent être consultées sous :

[Procédures de consultation terminées - 2020](#).

IV. Motions liquidées

– [Motion 21.3598 COMMISSION DE L'ÉCONOMIE ET DES REDEVANCES CN.](#)

Modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger. « Le Conseil fédéral est chargé de soumettre à l'Assemblée fédérale un message concernant le projet de modification de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger qu'il a mis en consultation le 10 mars 2017. » Dans sa réponse du 18 août 2021, le Conseil fédéral a proposé de rejeter la motion.

Le 27 septembre 2021, le Conseil national a adopté la motion. Le Conseil des États l'a rejetée le 15 mars, ce pourquoi elle est considérée comme liquidée.

– [Motion 20.4075 FELLER.](#) Encourager les projets de construction et de rénovation des hôtels en Suisse. « Le Conseil fédéral est chargé de prendre les mesures :

- pour que les modes de financement des projets de construction et de rénovation des hôtels prévus à l'art. 8, al. 1 à 3, de la loi sur les résidences secondaires (LRS) soient aussi accessibles à des investisseurs étrangers au sens de la loi sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) ;

- pour que les étrangers au sens de la LFAIE soient autorisés à créer des logements d'hébergement touristique au sens de l'art. 7, al. 1, lettre b, LRS. » Dans son avis du 18 novembre 2020, le Conseil fédéral a proposé de rejeter la motion.

La motion a été rejetée par le Conseil national le 8 juin 2022 et est dès lors liquidée.

- [Motion 18.4314 MAZZONE.](#) Rendre accessibles les logements de coopératives d'habitation aux résidents extra-européens. La motion « charge le Conseil fédéral de modifier la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE) ou son ordonnance, de sorte que les personnes originaires de pays extra-européens et domiciliées en Suisse puissent acquérir des parts sociales dans une coopérative d'habitation, si l'acquisition de cette part est une condition à la location du logement ». Dans sa réponse du 20 février 2019, le Conseil fédéral a proposé de rejeter la motion.

La motion, adoptée par le Conseil national, a été rejetée le 16 juin 2021 par le Conseil des États et a dès lors été liquidée.

V. Interpellation liquidée

[Interpellation 19.4552 BADRAN.](#) Publicité pour l'achat de biens immobiliers en Suisse faite à l'étranger par Crowdhouse afin de contourner la lex Koller. Avis du Conseil fédéral du 12 février 2020.

L'interpellation a été liquidée parce que non traitée dans le délai de deux ans.

VI. Initiative parlementaire pendante

[Initiative parlementaire 16.498 BADRAN.](#) Soumettre les infrastructures stratégiques du secteur énergétique à la lex Koller. Le 22 janvier 2018, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national a donné suite à cette initiative. La Commission sœur du Conseil des États y a adhéré le 19 mars 2018. La procédure de consultation, ouverte le 3 novembre 2021, a duré jusqu'au 17 février 2022. Les documents relatifs à la procédure de consultation et les avis reçus peuvent être consultés sous :

[Procédures de consultation terminées - 2021.](#)

Juillet 2022, RAN