



## Communications de l'OFRF

### I. Projets législatifs

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

Le 14 octobre 2020, le Conseil fédéral a ouvert la procédure de consultation de l'avant-projet relatif à la mise en oeuvre technique et administrative de l'article 949b « Identifiant des personnes dans le registre foncier » et 949c CC « Recherche d'immeubles sur tout le pays » (Adaptation de l'ordonnance sur le registre foncier). La date d'entrée en vigueur de ces deux dispositions aura lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2023 au plus tôt.

La documentation relative à la procédure de consultation ainsi que d'autres informations peuvent être téléchargées sous:

<https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/document/communication/msg-id-80702.html>

#### 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*.

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

- La mise en oeuvre du projet actes authentiques électroniques/registre électronique; le [30 janvier 2019](#), le Conseil fédéral a ouvert une procédure de 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 avis peuvent être consultés électroni-

quement

sous:

<https://www.admin.ch/ch/f/gg/pc/ind2019.html#EJPD>.

La proposition du Conseil fédéral d'obliger, après une période transitoire de 10 ans, l'établissement des originaux des actes authentiques sous forme électronique a été critiquée dans la procédure de consultation. Par contre, l'introduction au niveau fédéral de la possibilité d'établir des actes authentiques originaux sous forme électronique (sans obligation) a été majoritairement saluée.

Le DFJP a débuté les travaux d'élaboration d'un projet, comprenant un message destiné au Parlement, tenant compte des demandes exprimées dans la procédure de consultation.

- Un Groupe de réflexion relatif à une « procédure unifiée d'établissement des actes authentiques en Suisse » a été institué. Selon les prévisions, les résultats du Groupe de réflexion seront présentés dans le courant du premier trimestre 2021. Des informations concernant ce projet peuvent être obtenues publiquement sous:

<https://www.bj.admin.ch/bj/fr/home/wirtschaft/beurkundungsverfahren.html>

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

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

<https://www.bj.admin.ch/bj/fr/home/gesellschaft/gesetzgebung/besitzerschutz.html>

#### 4. Révision de la propriété par étages

En exécution de la [19.3410 Motion CARONI](#), le Conseil fédéral mettra en consultation un avant-projet de révision des dispositions concernant la propriété par étages (art. 712a ss CC). Cf. également dans ce contexte la [19.3347 Motion FLACH](#) encore pendante.

## 5. Révision de l'ordonnance sur le registre foncier: accès en ligne aux données du registre foncier

Les dispositions révisées sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Les **explications** peuvent être téléchargées sous:

<https://www.bj.admin.ch/dam/bj/fr/data/aktuell/news/2019/2019-09-20/erlaeuterungen-vo-f.pdf.download.pdf/erlaeuterungen-vo-f.pdf>

## II. Acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger

L'Accord du 25 février 2019 entre la Confédération et le Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord relatif aux droits des citoyens à la suite du retrait du Royaume-Uni de l'Union européenne et de la fin de l'applicabilité de l'accord sur la libre circulation des personnes concerne notamment l'acquisition d'immeubles.

En relation avec cet accord, l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier a, le 4 avril 2019, envoyé aux autorités cantonales concernées une lettre d'information s'agissant du traitement des acquisitions d'immeubles par des citoyens britanniques. La lettre d'information peut être consultée sous:

<https://www.bj.admin.ch/bj/fr/home/wirtschaft/grundstueckerwerb.html>

## III. Motions et postulats pendants

- [17.4079 Motion 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 corresponde à nouveau à la volonté du législateur. » La motion a été adoptée par les deux Chambres conformément à la proposition du Conseil fédéral (Conseil national : BO 2019 N 530, Conseil des Etats : BO 2018 E 711).

*La mise en œuvre de la motion a lieu dans le cadre du projet « Défaits de construction ». La procédure de consultation a été ouverte le 19 août 2020 et dure jusqu'au 30 novembre 2020.*

- [19.4638 Postulat 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 Etats a adopté le postulat conformément à la proposition du Conseil fédéral.

*Dans le cadre du projet « Défaits de construction », un appel a été lancé aux participants à la procédure de consultation pour qu'ils se prononcent au sujet d'un besoin de révision des dispositions sur l'hypothèque légale des artisans et des entrepreneurs:*

[https://www.admin.ch/ch/f/gg/pc/documents/3149/Code-des-obligations-defauts-de-construction\\_Lettre\\_fr.pdf](https://www.admin.ch/ch/f/gg/pc/documents/3149/Code-des-obligations-defauts-de-construction_Lettre_fr.pdf)

- [18.4314 Motion \(MAZZONE\) TÖNGI](#). Rendre accessibles les logements de coopératives d'habitation aux résidents extra-européens: « Je 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 son avis du 20 février 2019, le Conseil fédéral a proposé de rejeter la motion. La motion a été adoptée

par le Conseil national le 30 octobre 2020. Elle doit encore être traitée par le second Conseil.

- **20.3879 Postulat 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. » Dans son avis du 2 septembre 2020, le Conseil fédéral a proposé de rejeter le postulat.

*Le postulat n'a pas encore été traité au conseil.*

- **20.4075 Motion 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'ac-

quisition 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 ».

*Le Conseil fédéral n'a pas encore donné son avis sur la motion.*

#### IV. Interpellations pendantes

- **19.4552 Interpellation 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 n'a pas encore été traitée au conseil.*

#### V. Initiatives parlementaires pendantes

- **16.498 Initiative parlementaire BADRAN**. Soumettre les infrastructures stratégiques du secteur énergétique à la lex Koller. Le 22.01.2018, 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 Etats y a adhéré le 19.03.2018. *L'initiative n'a pas encore été traitée au Conseil.*