



« Rapport de Berne » – Communication de l'OFRF de septembre 2025

I. Projets législatifs

1. Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble (CC/CPC)

En réponse à la **motion 15.3531 FELLER** « Renforcer les moyens de défense contre les squatters en assouplissant les conditions d'application de l'art. 926 CC », le Conseil fédéral a adopté, le 15 décembre 2023, le projet de loi et le message à l'intention du parlement (FF 2024 116 ; 2024 117).

Le projet prévoit notamment un nouvel acte de la juridiction gracieuse (« ordonnance judiciaire ») par lequel la cessation du trouble ou la restitution de la possession peut être ordonnée même à l'encontre de personnes non connues nommément. En outre, l'admissibilité de la légitime défense est concrétisée (fixation du début du délai de réaction, subsidiarité par rapport à l'aide de la force publique).

A l'expiration du délai référendaire, le 9 octobre 2025, le projet révisé devrait entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2026 (à moins que les cantons ne signalent la nécessité d'une entrée en vigueur ultérieure ; une enquête à ce sujet est en cours).

2. Révision de la propriété par étages

En réponse à la **motion 19.3410 CARONI** « 55 ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose », le droit de la propriété par étages (art. 712a ss CC) est révisé. Le projet contient notamment une mise à jour des règles sur la constitution de la propriété par étages avant l'achèvement du bâtiment, sur le fonds de rénovation et sur la prolongation du droit de superficie. Il prévoit de plus de nouvelles règles relatives aux droits d'usage particulier sur des parties communes, à l'exercice des droits de garantie pour les défauts portant sur les parties communes en cas de construction ou de

transformation et au renforcement du rôle du plan de répartition.

Après évaluation des avis issus de la consultation, le projet et le message sont en cours d'élaboration. Date la plus proche pour l'adoption du message : l'été 2026.

3. Révision de la législation sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

Le 29 janvier 2025, le Conseil fédéral a donné mandat de renforcer la Lex Koller comme suit :

- acquisition de terrains destinés à des établissements stables (en vue d'interdire la location ou le bail à ferme de ces terrains) ;
- acquisition de résidences principales pour des ressortissants de pays tiers et subordination de l'acquisition d'une résidence principale à une obligation de revente en cas de départ), ainsi que
- acquisition de parts de sociétés immobilières cotées à une bourse suisse.

Il a décidé de ces **mesures de renforcement à titre de mesures d'accompagnement à la suite du rejet de l'initiative sur la durabilité** (initiative « Pas de Suisse à 10 millions »). Le Conseil fédéral a également chargé d'examiner dans quelle mesure une restriction de l'acquisition de logements de vacances et d'unités d'habitation dans des appart-hôtels pourrait contribuer à détendre le marché du logement.

La mise en œuvre de la **motion 22.4413 Schmid** « Pénurie de logements dans les communes touristiques. Compléter l'art. 3 OAIE afin que les logements du personnel des hôtels soient reconnus comme faisant partie d'un établissement stable » reste en suspens. La motion charge le Conseil fédéral « de modifier l'art. 3 OAIE de manière à permettre aux hôtels de construire des logements pour leur personnel conformément à l'OBE. Les logements destinés à héberger le personnel nécessaire à l'exploitation d'un hôtel ou d'un appart-hôtel

font partie d'un établissement stable au sens de l'art. 2, al. 2, let. a, LFAIE ». L'OFJ estime que la mise en œuvre de cette motion nécessite une adaptation au niveau de la loi.

Le projet de révision visant à modifier la Lex Koller (mesures d'accompagnement de l'initiative sur la durabilité et mise en œuvre de la motion Schmid) est en cours d'élaboration ; la consultation devrait être ouverte en Q1 2026.

4. Révision de la législation sur le registre des bateaux

La législation sur le registre des bateaux a pris de l'âge et ne correspond plus vraiment aux besoins actuels. La loi fédérale et l'ordonnance seront donc mises à jour. La révision sera dans la mesure du possible harmonisée avec celle de la législation sur la navigation maritime, qui est en cours.

Les travaux législatifs ont débuté, en étroite collaboration avec les Ports rhénans suisses et l'office du registre foncier de Bâle-Ville. Il s'agit tout d'abord d'établir quels sont les besoins de révision concrets. Délai le plus proche pour l'ouverture de la procédure de consultation : été 2026.

5. Législation d'exécution de la loi fédérale sur le passage au numérique dans le domaine du notariat

Le Parlement a adopté le 16 juin 2023 la loi fédérale sur le passage au numérique dans le domaine du notariat (LNN ; FF 2023 1523). La loi prévoit la possibilité d'établir l'original de l'acte authentique sous forme électronique. De plus, il est prévu que l'Office fédéral de la justice exploite un registre électronique permettant de conserver les originaux électroniques de façon durable et sûre. Les dispositions d'exécution seront édictées par voie d'ordonnance.

Les travaux en vue de l'élaboration des dispositions d'exécution et de la mise en place d'un registre des actes authentiques électroniques sont en cours. Le groupe d'experts juridiques ainsi que le groupe d'experts techniques, formés de représentants des notaires, des cantons, de l'OFJ, se sont réunis singulièrement depuis le printemps 2024.

L'ouverture de la procédure de consultation est prévue au plus tôt pour 2027.

6. Paquet Suisse-UE (Lex Koller)

Le 13 juin 2025, le Conseil fédéral a approuvé les accords du paquet visant à stabiliser et à développer les relations entre la Suisse et l'Union européenne (UE) et a ouvert la procédure de consultation.

En ce qui concerne l'acquisition d'immeubles par des ressortissants des États membres de l'UE et d'immeubles situés dans un État membre de l'UE par des ressortissants suisses, l'exception actuellement en vigueur (art. 25, annexe I de l'ALCP de 1999) est maintenue sans modification quant au fond (voir les explications relatives à l'art. 1, ch. 6, du protocole de modification concernant l'art. 7f de l'ALCP (acquisition d'immeubles) au ch. 2.3.6.2.2 du rapport explicatif). Une adaptation de la LFAIE n'est pas nécessaire. Les adaptations attendues des dispositions d'exécution de la loi sur les étrangers et l'intégration concernant la désignation des titres de séjour suisses et des attestations pour frontaliers des ressortissants des États membres de l'UE peuvent entraîner des adaptations purement techniques de l'OAIE.

La consultation dure jusqu'au 31 octobre 2025.

II. Interventions parlementaires en suspens

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 fédéral a adopté le rapport sur le postulat le 13 août 2025. La conclusion de ce dernier étant que toutes les solutions examinées limitent la praticabilité de l'hypothèque des artisans et entrepreneurs sans éliminer efficacement les risques pour les propriétaires fonciers. Il estime donc qu'une adaptation de

l'hypothèque des artisans et entrepreneurs en faveur des propriétaires fonciers n'est pas indiquée à l'heure actuelle.

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 accepté le postulat contrairement à la proposition du Conseil fédéral. L'autrice du postulat demande notamment que les avantages pour l'économie et les consommateurs, qui résulteraient d'une libéralisation du notariat à l'échelle nationale soient mis en évidence. C'est pourquoi une analyse d'impact de la réglementation (AIR) externe sera réalisée d'ici à l'automne 2025. Le Conseil fédéral établira un rapport sur la base de cette analyse.

Motion 24.3961 Aeschi : « Renforcement de la lex Koller » La motion charge le Conseil fédéral d'élaborer un projet de renforcement de la Lex Koller selon les trois axes suivants :

- Annulation des assouplissements décidés ces 40 dernières années (présentation d'un projet suivant les lignes de la « Lex Friedrich » (RO 1984 1148).
- La LFAIE devra s'appliquer à tous les ressortissants d'Etats tiers (non-membres de l'UE/AELE) domiciliés en Suisse et aux personnes non domiciliées en Suisse. Il convient de présenter une variante, dans laquelle la LFAIE s'applique également aux ressortissants de l'UE/AELE domiciliés en Suisse.
- Obligation, assortie d'une amende annuelle progressive en cas de non-respect, d'aliéner des immeubles suisses ou des parts d'immeubles suisses, pour les personnes qui ne remplissent plus les nouveaux critères d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

Le Conseil fédéral propose de rejeter la motion.

Motion 24.4639 Nantermod : « Hypothèque légale des artisans et entrepreneurs. Pour l'octroyer aux entreprises de placement de personnel ». La motion charge le Conseil fédéral d'élaborer une révision des dispositions relatives à l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 837 ss CC), afin que l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs soit également accordée aux entreprises de placement de personnel au sens de la loi fédérale sur le service de l'emploi et l'allocation de service (LSE).

Le Conseil fédéral propose de rejeter la motion.

Question 25.1020 BADRAN « Bases légales juridiques à propos d'immeubles sans maître » Diverses questions sont posées en lien avec l'augmentation dans certains cantons de l'appropriation par des personnes privées d'immeubles inscrits au registre foncier comme étant sans maître. Un courrier a été envoyé aux cantons afin d'obtenir des informations quant aux diverses pratiques.

Prise de position officielle du Conseil fédéral du 20 août 2025.

Interpellation 25.3522 FLACH « Contracting énergétique dans un vide juridique – Il est temps de clarifier les rapports de propriété ». L'interpellation charge le Conseil fédéral d'indiquer comment une modification du Code civil permettrait de déterminer clairement la propriété des investisseurs dans le cadre de contrats de contracting énergétique. Le cas échéant, d'indiquer quelles autres modifications légales permettraient de garantir la sécurité juridique des contractants.

Prise de position officielle du Conseil fédéral du 20 août 2025.

III. Initiative parlementaire en suspens

Initiative parlementaire 16.498 BADRAN Soumettre les infrastructures stratégiques du secteur énergétique à la lex Koller. Le 23 janvier 2018, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE-N) a donné suite à l'initiative parlementaire. Son homologue de l'autre conseil (CEATE-E) y a adhéré le 20 mars 2018.

Le 3 novembre 2021, la consultation sur le projet de loi a été ouverte.

Après avoir pris acte des avis des participants, la CEATE-N a décidé de ne pas modifier l'avant-projet. Elle a adopté le projet de loi le 28 mars 2023.

Le Conseil fédéral a proposé de ne pas entrer en matière sur le projet de modification de la Lex Koller. Le 7 juin 2023, le Conseil national a adopté le projet par 120 voix contre 72 et 1 abstention. Le Conseil des Etats a décidé le 28.2.2024 de ne pas entrer en matière par 29 voix contre 12 et 3 abstentions. Le Conseil des États ne veut pas soumettre les installations énergétiques à la Lex Koller. Il est d'avis que le nouveau projet de loi sur l'examen des investissements (en exécution de la motion 18.3021 Rieder) doit être poursuivi afin de dissuader les investisseurs étrangers problématiques.

Actuellement, le deuxième tour de la procédure d'entrée en matière est en cours. Si le Conseil des États refuse une nouvelle fois d'entrer en matière, l'objet sera liquidé.

IV. Informations sur les projets de numérisation

Recherche d'immeubles à l'échelle nationale par les autorités habilitées (service de recherche d'immeubles)

Le service de recherche d'immeubles régi par les art. 34a ss de l'ordonnance sur le registre foncier (ORF) aurait dû être opérationnel à partir du 1^{er} janvier 2024 (art. 164b ORF). Toutefois, des problèmes techniques inattendus liés à l'interface IPD-RF se sont posés lors du raccordement des cantons. Par ailleurs, des problèmes de performance subsistent lors de recherches aboutissant à une multitude de résultats. Par la suite, différentes variantes techniques ont été examinées et soumises aux cantons pour avis par courrier du 28 mai 2025. La décision finale sera prise à l'automne 2025 sur la base de ces avis.

V. Informations sur les dossiers relevant de la compétence d'autres offices/départements

Secrétariat d'État aux questions financières internationales SFI : révision de la loi sur le blanchiment d'argent LBA (dossier 24.046 « projet 2 ») Le Conseil fédéral souhaite renforcer la lutte contre le blanchiment d'argent par de nouvelles mesures. Il prévoit notamment d'imposer des obligations en matière de lutte contre le blanchiment d'argent à certaines professions non financières, telles que les avocats et les notaires. Ces « conseillers » seront soumis à des obligations de diligence particulières lorsqu'ils exerceront certaines activités à haut risque (notamment la création, la structuration ou la domiciliation de personnes morales ou de trusts, les transactions immobilières). Les personnes qui exercent une activité désormais soumise aux obligations de diligence doivent identifier leurs clients, les ayants droits économiques, ainsi que le but et la nature de la transaction. Elles doivent documenter de manière appropriée les mesures qu'elles ont prises pour respecter leurs obligations de diligence. Elles doivent en outre signaler tout soupçon fondé au Bureau de communication en matière de blanchiment d'argent (MROS). **Contrairement au projet du Conseil fédéral, le projet du Conseil des États prévoit que les officiers publics soient également soumis à la LBA.**

Le projet est actuellement examiné par le Conseil national.