

Rapport annuel de la présidence à l'occasion de la 78ème assemblée générale de la CSRF Conférence Suisse du Registre Foncier tenue le 10 septembre 2026 à Lucerne

Mesdames et messieurs en vos titres et fonctions, très chers invités, Mesdames et Messieurs les Membres, Chers collègues,

C'est avec plaisir que je vous présente le rapport annuel de nos activités pour l'année écoulée.

1. Assemblée générale / Activités du comité

1.1. Congrès 2025 à Zürich

Le 77e congrès annuel de la Conférence Suisse du Registre foncier (CSRF) s'est tenu le 12 septembre 2025, à Zürich.

Comme chaque année, la journée de formation fut riche en enseignements intéressants et de qualité.

Me Philipp Eberhard, MLaw, avocat et notaire, nous a entretenu du contenu et des limites de la consultation du registre foncier. Sujet ô combien important à l'ère du « tout disponible », où la gestion des données et leur accessibilité constitue un thème sensible.

Le Professeur Michel Mooser, notaire, a tenu un exposé intéressant au sujet de l'usufruit et du registre foncier, abordant ce thème, bien que connu, sous un éclairage nouveau, et notamment sous l'angle du rapport usufruitaire.

Et le Professeur Amédéo Wermelinger, avocat, nous a brillamment divertì avec une vue d'ensemble de la jurisprudence fédérale actuelle concernant les droits réels immobiliers.

Enfin, Madame Mirjam Baldegger, Cheffe de l'Office fédéral du registre foncier et du droit foncier, a livré son traditionnel mais toujours intéressant rapport, contenant les nouveautés législatives, les consultations, ainsi que les projets en cours à la Confédération.

Ensuite de la partie statutaire, les participants ont eu l'occasion de nouer des relations personnelles lors du repas de gala.

1.2. Comité

Réunions du comité

Cette année, le comité s'est rencontré à trois reprises. Le 9 janvier 2026, le 19 juin 2026 et hier encore. Toutes ces séances ont eu lieu à Lucerne.

Hors des séances du comité, de riches échanges et discussions ont eu lieu entre les membres de celui-ci.

Participation à des manifestations externes

Les membres du comité ont également participé à de nombreuses manifestations externes, notamment à l'événement relatif à la prévention de la criminalité organisée, à fedpol, à Berne, ainsi qu'à d'autres colloques.

Participation à des groupes de travail externes

Le comité est également représenté dans divers groupes de travail juridiques ou techniques.

Le groupe de travail Bâtiments Administratifs Suisse (amtliches Gebäude Schweiz – AG CH) qui s'est réuni le 15 avril 2026 et le 28 mai 2026. L'objectif est la création d'un géoregistre des bâtiments administratifs, avec l'élaboration d'un modèle de données conceptuel. Le registre foncier n'est que peu impacté par le projet, pour l'instant.

La CSRF est également représentée auprès de la Commission d'accompagnement géoinformation.

Une délégation du comité a notamment rencontré les membres de la Conférence suisse des ministères publics, afin d'examiner l'existence de possibilités de limiter les communications en cas de blocage du registre foncier, ordonné par le Ministère public, dans le cadre d'une enquête pénale.

Adrian Mühlematter a représenté l'association lors du 31e Congrès international du notariat de l'Union internationale du notariat (UINL), qui s'est tenu du 2 au 4 octobre 2025 à l'InterContinental Hotel Berlin et a été organisé par la Chambre fédérale des notaires allemands (BNotK).

2. Législation

Notre conférence a participé aux procédures de consultation suivantes :

2.1. Révision de la propriété par étages.

La Conférence suisse du registre foncier a été consultée au sujet du projet de révision du Code civil et plus particulièrement des articles concernant la propriété par étages. Bien que certaines dispositions reprennent les besoins de la pratique, plusieurs tâches de contrôle incombant au Conservateur ne sont pas réalisables en l'espèce, car outrepassant son pouvoir d'examen, respectivement son champs d'intervention.

A ce sujet, une délégation du comité a été auditionnée le 21 août 2026, par la Commission des affaires juridiques du Conseil National.

3. Mutations de membres

Le comité a eu le plaisir d'accueillir les personnes suivantes en tant que nouveaux membres au cours de l'exercice écoulé (ordre aléatoire) :

Reto Hänni
Sandra Pereira
Vanessa Kubler
Remo Kunz
Philipp Eberhard
Celina Buhler
Andrea Mendler
Amélie Brahier

Nous souhaitons la bienvenue à ces 8 nouveaux membres et espérons qu'ils participeront activement à la vie de la conférence, devenue la leur par la même occasion.

Ensuite de départs à la retraite ou de changements d'orientation professionnelle, 16 membres ont quitté notre association. Nous leur souhaitons bonne suite dans leur vie personnelle et professionnelle.

Compte tenu de ces mutations, notre association compte aujourd'hui 241 membres (202 membres individuels, 1 association, 5 membres d'honneur ainsi que 33 membres libres).

4. Bilan et vision du futur

L'année écoulée fut riche en défis de toutes sortes. Bien des cantons ont pris différents virages technologiques, avec un certain succès et parfois des expériences quelque peu amères.

Nous avons pu constater que les données du registre foncier sont une denrée très précieuse, dont l'intégrité doit être protégée.

La propriété foncière est un pilier de l'économie suisse et notre mission en particulier est de garantir que le socle fondamental de ce pilier, représenté par le registre foncier, soit d'une stabilité absolue.

Peut-être avez-vous vu passer l'article du journal allemand « Der Spiegel », indiquant que le registre foncier de Roumanie a subi une attaque de hackers, lesquels ont, non seulement pillé les données du registre foncier, mais les ont également effacées. Cette action a créé une paralysie du marché immobilier : en effet, sans registre foncier, il n'y a plus de vente immobilière. Les notaires ne peuvent plus instrumenter les actes

authentiques, respectivement, les banques ne prêtent plus d'argent puisqu'il n'est plus possible de garantir le prêt au moyen d'une cédula hypothécaire.

Partant, bien que parfois oublié des milieux économiques, il n'en demeure pas moins que sans le registre foncier, le marché de l'immobilier s'écroule.

Notre mission repose sur une stabilité absolue. Dans un monde qui bouge, il faut cependant savoir s'adapter, afin de ne pas faire figure de dinosaure poussiéreux.

Les bases légales très strictes opposées à l'inventivité des requérants font que notre travail devient toujours plus compliqué et chronophage.

Dans ce sens, l'intelligence artificielle pourrait apporter une aide bienvenue afin de soulager le registre foncier de certaines tâches rébarbatives et répétitives.

Comprenez-moi bien, il ne s'agit pas de remplacer le conservateur par une IA, mais de créer un registre foncier « augmenté » sans jamais sacrifier la sécurité juridique qui constitue notre force. En effet, l'idée est de décharger le conservateur des tâches annexes récurrentes, afin qu'il puisse se consacrer entièrement à l'examen juridique.

Nous explorerons ce volet également aujourd'hui, par la contribution de Me Etienne Campiche. Je ne vais donc pas marcher sur ses plates-bandes, mais simplement vous dire que l'intelligence artificielle peut être un merveilleux outil si on l'utilise à bon escient.

Il y a peu, j'étais tombée sur une publication LinkedIn qui reprenait une citation de l'écrivain Joanna Maciejewska : « je veux que l'IA fasse la lessive et la vaisselle pour que j'aie le temps de faire mon art et mon écriture. Je ne veux pas que l'IA fasse mon art et mon écriture pour que j'aie le temps de faire la lessive et la vaisselle ».

Cette citation est parfaitement applicable au registre foncier. L'analyse juridique doit rester l'apanage du Conservateur, tandis que les besognes plus ennuyeuses pourraient être confiées à une IA.

Enfin, il convient de garder à l'esprit que la présence de l'IA ne va pas dédouaner le registre foncier de ses responsabilités. Partant, il n'est pas interdit d'être intelligent, de réfléchir et de ne pas considérer l'IA comme étant infaillible, bien au contraire.

L'IA est un puissant assistant, mais elle est dépourvue d'éthique juridique. L'expertise humaine du Conservateur reste l'unique garante de la foi publique liée à l'institution du registre foncier.

Je vous souhaite une excellente assemblée générale.

Lausanne, septembre 2026

La présidente :
Evelyne Seppey