



« Rapport de Berne » – Communication de l'OFRF de septembre 2026

I. Projets législatifs

1. Paquet Suisse-UE (Lex Koller)

Le 13 mars 2026, le Conseil fédéral a adopté le message sur le paquet « stabilisation et développement des relations Suisse-UE (Bilatérales III) » à l'intention du Parlement.

En ce qui concerne l'acquisition de biens immobiliers en Suisse par des ressortissants des États membres de l'UE et l'acquisition de biens immobiliers dans un État membre de l'UE par des ressortissants suisses, l'exception actuellement en vigueur (art. 25 de l'annexe I de l'ALCP de 1999) est maintenue sans modification de fond (cf. message, p. 304 s. concernant l'art. 1, ch. 6 du protocole d'amendement concernant l'art. 7 septies de l'ALCP [acquisitions immobilières]). Une adaptation de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE / Lex Koller ; RS 211.412.41) 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 de frontalier pour les ressortissants des États membres de l'UE peuvent entraîner des adaptations purement techniques de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE ; RS 211.412.411).

Le paquet « Bilatérales III » est en cours d'examen au Parlement.

2. Révision du droit de la propriété par étages (CC)

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 ; RS 210) est révisé. Le projet contient notamment des règles nouvelles ou modifiées sur la constitution de la propriété

par étages avant l'achèvement du bâtiment, le fonds de rénovation, la prolongation du droit de superficie, l'exercice des droits de garantie en cas de construction ou de transformation des parties communes et au renforcement du rôle du plan de répartition.

Le Conseil fédéral a adopté le message le 13 mai 2026 à l'intention du Parlement. Il est en cours d'examen au Parlement.

3. Révision de la Lex Koller (LFAIE)

Dans le cadre du rejet de l'initiative « Pas de Suisse à 10 millions ! (**initiative pour la durabilité**) », le Conseil fédéral a donné, le 29 janvier 2025, un mandat, parmi les nombreuses **mesures d'accompagnement** et à ce titre, visant à **renforcer la Lex Koller**,

Le projet mis en consultation prévoit notamment un durcissement dans les domaines suivants :

- *l'acquisition des immeubles destinés à des établissements stables* (interdiction d'acquérir un bien immobilier comme simple placement de capital, soit interdiction de la location ou du bail à ferme de ces immeubles) ;

- *l'acquisition de résidences principales par des ressortissants de pays tiers* : désormais soumise à une obligation d'autorisation ; en outre, cette acquisition est assortie d'une obligation de revente en cas de perte du domicile.

- *l'acquisition de logements de vacances* : les acquisitions effectuées entre personnes à l'étranger seront désormais également décomptées dans le contingent, et le nombre annuel d'appartements de vacances disponibles doit être ramené de 1500 à 750 ;

- *l'acquisition de parts de sociétés immobilières cotées à une bourse suisse* ainsi que celle, par des personnes à l'étranger, de *parts de fonds immobiliers et de SICAV immobilières faisant l'objet d'un marché régulier* : cette acquisition sera désormais soumise à autorisation et, dans les faits, prohibée.

Ce projet donne également suite à 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 ». Le projet soumis à consultation établit la base légale pour permettre aux cantons de prévoir une exception légale à l'obligation d'obtenir une autorisation pour l'acquisition de logements du personnel dans les établissements hôteliers. Les conditions particulières à remplir pour que l'acquisition de logements du personnel destinés à des établissements hôteliers ne soit pas soumise à autorisation sont en principe régies par le droit fédéral et seront précisées dans la législation d'application.

La consultation a eu lieu du 15 avril 2026 au 15 juillet 2026. La procédure est en cours de définition.

4. Révision du CC (conversion simplifiée des cédules hypothécaires) dans le cadre de la révision de la loi sur les banques

À la suite de la crise du Credit Suisse, le Conseil fédéral souhaite renforcer la stabilité bancaire et s'attaquer notamment au problème des établissements « trop grands pour être mis en faillite ». À cette fin, la loi sur les banques (RS 952.0) fait actuellement l'objet d'une révision. Dans ce cadre, des simplifications sont également prévues concernant la préparation des cédules hypothécaires servant de garantie pour le soutien en liquidités accordé par la Banque nationale suisse. La possibilité déjà existante de convertir de manière simplifiée les cédules hypothécaires sur papier inscrites au registre foncier avant le 1^{er} janvier 2012 en cédules hypothécaires de registre doit être étendue à toutes les cédules hypothécaires sur papier inscrites au registre foncier, quelle que soit leur date de constitution (art. 865a CC et de l'art. 33b tit. fin.). Dans le cadre de la législation d'exécution qui sera adoptée ultérieurement, une adaptation des dispositions pertinentes de l'ordonnance sur le registre foncier (ORF) est prévue.

La consultation relative à la loi sur les banques a été ouverte le 12 août et se poursuivra jusqu'au 19 novembre 2026.

5. 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 sur le registre des bateaux du 28 septembre 1923 (RS 747.11) et l'ordonnance sur le registre des bateaux (RS 747.111) 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 sont menés en étroite collaboration avec les Ports rhénans suisses, et l'office du registre foncier de Bâle-Ville, ainsi qu'en accord avec l'Office suisse de la navigation maritime (OSNM/Département fédéral des affaires étrangères, DFAE). Différentes options sont actuellement examinées en vue de la révision de la législation sur les registres des bateaux et de celle relative à la navigation maritime, dont certaines prévoient une refonte en profondeur des compétences actuelles en matière d'immatriculation et d'autorisation des navires à vocation internationale.

Délai le plus proche pour l'ouverture de la procédure de consultation : été 2027.

6. Législation d'exécution de la loi fédérale sur le passage au numérique dans le domaine du notariat (LNN)

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 sont actuellement adaptées. L'accent est mis notamment sur la révision de l'ordonnance sur l'établissement d'actes authentiques électroniques et la légalisation électronique (OAAE ; RS 211.435.1) et de l'ordonnance du DFJP sur l'établissement d'actes authentiques électroniques et la légalisation électronique (OAAE-DFJP ; RS 211.435.11). Dans le cadre de la mise en service du registre électronique, il est également prévu de remplacer

l'infrastructure informatique du registre suisse des officiers publics (RegOP).

Les réunions du groupe d'experts juridiques ainsi que du groupe d'experts techniques, formés de représentants des notaires, des cantons, de l'OFJ, ont débuté au printemps 2024. L'ouverture de la procédure de consultation est prévue au plus tôt pour le premier semestre 2028.

7. Révision de l'ordonnance sur le registre foncier (ORF ; RS 211.432.1) – normes relatives au droit successoral international

Le 1^{er} janvier 2025, une révision des dispositions en matière de droit successoral de la loi fédérale sur le droit international privé (LDIP, RS 291) est entrée en vigueur. Ces modifications entraînent également des répercussions sur le traitement, dans le registre foncier, des exécuteurs testamentaires ou des administrateurs de succession désignés en vertu du droit étranger. Parallèlement, dans le cadre de la révision des lignes directrices intitulées « Certificats d'héritier étrangers servant de pièces justificatives pour les inscriptions au registre foncier suisse », la nécessité d'adapter les dispositions de l'ORF relatives au droit successoral a été identifiée ; les art. 62 à 67 doivent donc être adaptés.

La révision prévoit pour l'essentiel les nouveautés suivantes :

- Les dispositions relatives au droit successoral figurant aux art. 64 s. ORF s'appliquent également aux successions régies par le droit étranger. Les règles spéciales concernant les trusts sont désormais supprimées.
- L'inégalité de traitement entre les partages successoraux selon le droit suisse et ceux selon la common law, incompatible avec la LDIP, est supprimée.
- Il est précisé comment traiter au registre foncier une personne désignée à l'étranger en tant que « personal representative ».
- L'article 62 de l'ORF admet désormais également comme justificatif relatif au titre les copies légalisées d'un acte.

La consultation a été ouverte le 26 août et se poursuivra jusqu'au 26 novembre 2026.

II. Interventions parlementaires

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. Le rapport est en cours d'élaboration à l'intention du Conseil fédéral.

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 :

- (1) Annulation des assouplissements décidés ces 40 dernières années (présentation d'un projet suivant les lignes de la « Lex Friedrich » (RO 1984 1148).
- (2) 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.
- (3) 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. Examen au Conseil national (première chambre) lors de la session d'automne. Le 18 août 2026, les points 2 et 3 de la motion ont été retirés par son auteur.

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. La motion n'a pas encore été examinée.

Postulat 25.4110 Flach « Garanties réelles et droits de propriété des investissements en contracting énergétique » Le postulat charge le Conseil fédéral de présenter dans un rapport différentes options de révision législative qui permettraient de garantir le droit de propriété des investisseurs sur les installations de production d'énergie et les autres infrastructures construites sur un terrain appartenant à un tiers (ce qu'on appelle le contracting énergétique). Ce rapport devra aussi montrer comment leurs investissements peuvent être garantis par une sûreté réel.

Le postulat a été transmis au Conseil fédéral le 19 décembre 2025.

Motion 25.4344 Nantermod « Uniformiser les conditions de consultation du registre foncier ». La motion charge le Conseil fédéral de proposer les modifications législatives et réglementaires nécessaires à l'harmonisation de l'accès électronique élargi au sens des art. 28 et suivants de l'ordonnance sur le registre foncier (procédure dite de consultation) (notamment le cercle des personnes autorisées à accéder au registre, les documents consultables, les tarifs).

Le Conseil fédéral propose de rejeter la motion. La motion n'a pas encore été examinée.

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 février 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 estime que les investissements étrangers problématiques, y compris dans le secteur de l'énergie, doivent être interdits en vertu de la loi fédérale sur l'examen des investissements étrangers. Cette loi a été adoptée le 19 décembre 2025 et s'applique également aux infrastructures énergétiques (FF 2026 31).

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 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 ; RS 955.0) et de l'ordonnance sur le blanchiment d'argent (OBA ; RS 955.01) 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 parlement prévoit que les officiers publics employés par l'Etat soient également soumis à la LBA.

La LBA a été adoptée par le Parlement le 26 septembre 2025 (FF 2025 2899).

L'entrée en vigueur de la législation révisée sur le blanchiment d'argent est en principe prévue pour le 1^{er} octobre 2026. Les dispositions concernant les officiers publics font exception à cette règle. A cet égard, le Conseil fédéral fixera la date d'entrée en vigueur qu'après l'adoption des dispositions cantonales nécessaires.

Office fédéral de l'agriculture (OFAG) : révision de la loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR ; RS 211.412.11) Le 8 octobre 2025, le Conseil fédéral a adopté le message relatif à la révision partielle de la loi fédérale du 4 octobre 1991 (FF 2025 3136). Par cette révision partielle, il entend renforcer la position des conjoints dans les exploitations agricoles et le principe de l'exploitation par soi-même, ainsi qu'élargir la marge de manœuvre entrepreneuriale des agricultrices et agriculteurs. Il est en outre prévu de transférer les compétences ponctuelles restantes de l'Office fédéral de la justice (OFJ / Département fédéral de justice et police DFJP) dans le domaine du droit foncier rural et du bail agricole (loi fédérale sur le bail agricole du 4 octobre 1985 ; RS 221.213.2) à l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG / Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR). Cela concerne en particulier la compétence en matière de recours, domaine dans lequel l'OFJ agit encore formellement en tant que recourant.

Les délibérations sont actuellement en cours au Conseil des États (deuxième chambre).

Swisstopo : révision de l'ordonnance du DDPS sur la mensuration officielle (OMO-DDPS ; RS 211.432.21) et de l'ordonnance technique du DFJP et du DDPS concernant

le registre foncier (OTRF, RS 211.432.11)

Avec cette révision, swisstopo prévoit de remplacer l'interface régie aujourd'hui par l'ordonnance technique sur le registre foncier (OTRF, RS 211.432.11) pour l'échange de données entre la mensuration officielle et le registre foncier (MD-IMO-RF ou IMO-RF, cf. art. 11 et 12 OTRF) par l'interface eCH-0131. À l'avenir, la description des immeubles issue de la mensuration officielle, modélisée selon le nouveau modèle de géodonnées de la mensuration officielle (DMAV), devra ainsi être transmise au registre foncier de manière uniforme dans toute la Suisse au moyen de messages standardisés. La norme eCH-0131 doit en outre permettre des retours d'information numériques entre la mensuration officielle et les systèmes du registre foncier.

Selon les informations fournies par swisstopo, la consultation devrait être prévue au plus tôt pour le printemps 2027. Auparavant, une consultation publique sur la norme eCH-0131 doit encore avoir lieu, dont la version de référence devrait être finalisée au cours du 3^e ou du 4^e trimestre 2026.