



70^{ème} congrès de la Société Suisse des Conservateurs du Registre foncier, 14 septembre 2018, Herisau

Communications de l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier

I. Projets législatifs

1. 14.034 CC. Enregistrement de l'état civil et registre foncier

Le 15 décembre 2017, le Parlement a adopté la modification du code civil (CC) relative à l'enregistrement de l'état civil et au registre foncier (FF 2017 7475; Message du Conseil fédéral du 16 avril 2014, FF 2014 3395). La révision crée la base légale dans le CC pour l'utilisation du numéro d'assuré AVS en tant qu'identifiant des personnes dans le registre foncier (art. 949b CC), pour la recherche d'immeuble sur tout le pays par les autorités, qui y sont habilitées (art. 949c CC) et pour le recours à des délégués privés dans l'exploitation du registre foncier informatisé (art. 949d CC).

Le délai référendaire a pris fin le 7 avril 2018 sans avoir été utilisé.

Pour la mise en oeuvre technique et administrative des articles 949b et 949c CC, l'OFJ a institué un groupe de travail. La première séance a eu lieu le 14 juin 2018.

La mise en vigueur de l'article 949d CC ne nécessite, en revanche, pas de dispositions d'exécution et peut ainsi avoir lieu à une date antérieure.

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 la 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 fait l'objet de travaux en cours. Une deuxième consultation est prévue pour le début de 2019.
- A la suite du Congrès des Notaires de Suisse sur le thème « La procédure notariale uniforme en Suisse et l'avenir du notariat », l'Office fédéral de la justice OFJ a institué – en étroite collaboration avec la Fédération Suisse des Notaires – un groupe de réflexion relatif à une « procédure unifiée d'établissement des actes authentiques en Suisse ». Les travaux ont débuté cet été.

3. Révision totale des ordonnances sur l'acte authentique électronique

La révision totale 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] est entrée en vigueur le 1^{er} février 2018.

4. Révision de l'ordonnance sur le registre foncier

Le 8 juin 2018, le Conseil fédéral a ouvert une procédure de consultation relative à une révi-

sion de l'ordonnance sur le registre foncier. Les points suivants sont concernés:

- Mise en oeuvre de la motion 15.3323 EGLOFF. Droit de consulter les enregistrements des requêtes effectuées via le portail Terravis (cf. BO 2015 N 1704 s. BO 2016 E 9 s.): « Le Conseil fédéral est chargé d'adapter l'ordonnance sur le registre foncier (ORF) de telle sorte que les propriétaires fonciers disposent du droit de consulter les enregistrements dans le système eGRIS afin qu'ils puissent examiner les requêtes effectuées qui concernent leurs immeubles, et, signaler ainsi d'éventuels abus à l'autorité de surveillance du système eGRIS ».
- Un accès électronique selon une procédure en ligne aux *pièces justificatives* ne peut être accordé, à l'heure actuelle, qu'aux « personnes habilitées à dresser des actes authentiques » (art. 28, al. 2, ORF). Il est examiné s'il y a lieu de l'étendre à d'autres autorités.
- Il est également proposé d'autres adaptations aux articles 28 ss ORF.

Il n'est pas touché au principe selon lequel il appartient aux cantons de décider d'offrir ou non un accès selon une procédure en ligne et, dans l'affirmative, qui sont les ayants droit à cette procédure. La procédure de consultation prendra fin le 26 octobre 2018. Les documents sont disponibles en ligne à l'adresse suivante :

<https://www.admin.ch/ch/f/gg/pc/pendent.html>

5. Lex Koller

Lors de sa séance du 20 juin 2018, le Conseil fédéral a pris acte des résultats de la procédure de consultation. Aucune révision n'est effectuée. Le rapport sur les résultats de la procédure de consultation est disponible en ligne à l'adresse suivante :

<https://www.ejpd.admin.ch/dam/data/bj/aktuell/news/2018/2018-06-18/ve-ber-f.pdf>

II. Motions et postulats pendants

- 14.3832 Postulat (CARONI) FELLER. Cinquantième anniversaire de la proprié-

té par étages. Etablissement d'une vue d'ensemble : « Le Conseil fédéral est chargé d'examiner si des adaptations du droit de la propriété par étages (art. 712a ss du Code civil) s'imposent cinquante ans après l'entrée en vigueur de ce droit. Il établira un rapport sur la question ». Contrairement à la proposition du Conseil fédéral qui proposait de rejeter ce postulat, le Conseil national l'a *accepté* (BO 2016 N 1337 s. ; ce postulat n'a pas besoin d'être accepté par le second conseil, en vertu de l'art. 124, al. 2, LParl). *La mise en oeuvre de ce postulat est actuellement en cours auprès de l'OFRF.*

- 15.3531 Motion FELLER. Renforcer les moyens de défense contre les squatters en assouplissant les conditions d'application de l'article 926 du Code civil : « Le Conseil fédéral est chargé de prendre les mesures nécessaires pour que les propriétaires d'immeubles occupés de façon illicite par des squatters puissent exercer le droit de reprise prévu à l'article 926 du Code civil (CC) à des conditions plus souples, en particulier concernant les délais à respecter ». Contrairement à la proposition du Conseil fédéral, les Chambres ont *adopté* cette motion (Conseil national par 128 voix contre 57, BO 2017 N 666 s.; Conseil des Etats, le 11.9.2017, par 31 voix contre 13). *La mise en oeuvre de ce postulat est actuellement en cours auprès de l'OFRF.*
- 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. » Le Conseil national a adopté la motion le 16 mars 2018 conformément à la proposition du Conseil fédéral. Les délibérations du Conseil des Etats sont en suspens.

- 17.3209 Motion GMÜR-SCHÖNENBERGER. Découvertes archéologiques. Clarification de tous les droits de propriété: « Les objets archéologiques sont la propriété du canton sur le territoire duquel ils ont été trouvés (art. 724 CC). La question de savoir à qui appartiennent les dossiers de fouilles (dessins, photographies, plans, etc.) n'est en revanche pas réglée. Le Conseil fédéral est chargé de combler cette lacune juridique. Les dossiers de fouilles doivent être la propriété de la personne qui a donné le mandat d'effectuer les fouilles archéologiques et les a financées ». Le Conseil fédéral propose de rejeter la motion; celle-ci n'a pas encore été traitée dans le Conseil.

III. Interpellations pendantes

- 17.3378 Interpellation FELLER, Développement de la plate-forme Terravis.

Cadre juridique applicable et sources de financement. Avis du Conseil fédéral du 30.8.2017. Pas encore traité dans le Conseil.

- 16.4040 Interpellation BADRAN. La lex Koller de nouveau contournée par la création de fondations et de coopératives. Avis du Conseil fédéral du 22.2.2017. Pas encore traité dans le Conseil national.

IV. 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 soeur du Conseil des Etats y a adhéré le 19.03.2018.