



71^{ème} assemblée générale de la Société Suisse des Conservateurs du Registre Foncier, 12 septembre 2019, Lucerne

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

Dans sa séance du 31 octobre 2018, le Conseil fédéral a mis en vigueur au 1^{er} janvier 2019 l'article 949d CC « Recours à des délégataires privés dans l'exploitation du registre foncier informatisé ».

Pour la mise en œuvre technique et administrative de l'article 949b « Identifiant des personnes dans le registre foncier » et 949c CC « Recherche d'immeubles sur tout le pays », l'OFJ a institué des groupes de travail. Il est prévu que le Conseil fédéral mette en consultation les dispositions d'exécution au début de 2020. La date d'entrée en vigueur de ces deux dispositions est encore ouverte.

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 œuvre du projet d'actes authentiques électroniques/registre électronique. Le 30 janvier 2019 Le Conseil fédéral a ouvert une 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 réponses déposées peuvent être consultées électroniquement à l'adresse suivante: <https://www.admin.ch/ch/d/gg/pc/ind2019.html#EJPD>. Le Conseil fédéral prendra connaissance en temps voulu des résultats de la procédure de la consultation et décidera de la suite à donner au projet.

- 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 ». Il est prévu que les résultats de ces réflexions soient présentés dans le courant de l'été 2020. Des informations concernant ce projet peuvent être consultés publiquement à l'adresse suivante: <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/wirtschaft/beurkundungsverfahren.html>

3. Révision de l'ordonnance sur le registre foncier

Le 8 juin 2018, le Conseil fédéral a ouvert une procédure de consultation relative à une révision de l'ordonnance sur le registre foncier. Les points suivants sont concernés:

- Mise en œuvre de la motion 15.3323 EGLOFF. Droit de consulter les enregistrements des requêtes effectuées via le portail Terravis : « 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 s'est achevée le 26 octobre 2018. Les réponses à la consultation sont publiées à l'adresse suivante :

<https://www.admin.ch/ch/f/gg/pc/ind2018.html>

Il est prévu que le Conseil fédéral prenne connaissance des résultats de la procédure de consultation après les vacances d'été et décide alors de la date de mise en vigueur des dispositions révisées.

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

L'accord du 25 février 2019 avec le Royaume-Uni sur les droits des citoyens après le Brexit (Accord 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 le libre circulation des personnes) concerne notamment l'acquisition d'immeubles.

En relation avec cet accord, l'Office fédéral chargé du droit du registre 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.

III. Postulats et interpellations traités

- **14.3832 Postulat (CARONI) FELLER.** Cinquantième anniversaire de la propriété 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 ». Fondé sur une expertise du 20 août 2019 des Prof. Jörg Schmid et Bettina Hürli-mann-Kaup (<https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/publiservice/publikationen/externe/2018-08-20.html>), le Conseil fédéral a, le 8 mars 2019, approuvé le rapport donnant suite à ce postulat. Le rapport est consultable sous :

<https://www.bj.admin.ch/bj/fr/home/publiservice/publikationen/berichte-gutachten/2019-03-08.html>

- **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. *Classée car le conseil n'a pas achevé son examen dans un délai de deux ans.*

IV. Motions pendantes

- **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 œuvre de cette motion est actuellement en cours.*

- **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 « contrat de construction ».*
- **18.4314 Motion MAZZONE.** 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 ». Le 20 février 2019, le Conseil fédéral a proposé de rejeter la motion. *Non encore traitée au conseil.*
- **19.3410 Motion CARONI.** Cinquante-cinq ans de propriété par étages. Une mise à jour s'impose: « Le Conseil fédéral est chargé d'élaborer une révision du droit de la propriété par étages (art. 712a ss CC) qui mette en œuvre les recommandations de son rapport du 8 mars 2019 donnant suite au postulat 14.3832». Le 15 mai 2019, le Conseil fédéral a proposé d'accepter la motion. Le 4 juin 2019, le Conseil des Etats a adopté la motion. *Elle n'a pas encore été traitée dans la seconde chambre.*
- **19.3347 Motion FLACH.** Pour un droit de la propriété par étages moderne et pragmatique: « Le Conseil fédéral est

chargé d'examiner le droit de la propriété par étages, d'en identifier les lacunes et les possibilités d'amélioration et de proposer les modifications législatives qui s'imposent. (...) ». Le 15 mai 2019, le Conseil fédéral a proposé d'accepter la motion. *Non encore 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. *Non encore traitée au conseil.*