



Séance du comité du 7 septembre 2023 / assemblée générale du 8 septembre 2023 de la Conférence Suisse du Registre Foncier à Berne

Communication de l'OFRF

I. Projets législatifs

1. 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](#)). Le délai référendaire court jusqu'au 5 octobre 2023. La loi prévoit la possibilité d'établir l'original de l'acte authentique sous forme électronique. Les normes inscrites dans la LNN ont pour but d'assurer la sécurité juridique des transactions et des communications électroniques. L'Office fédéral de la justice exploitera un registre électronique permettant de conserver les originaux électroniques de façon durable et sûre. La législation d'exécution est en cours d'élaboration.

2. Protection contre les atteintes à la possession d'un immeuble

En réponse à la [motion 15.3531 FELLER](#), le Conseil fédéral a envoyé en consultation, le 2 septembre 2020, un avant-projet de révision partielle du CC et du CPC.

Il a pris acte, lors de sa séance du 29 juin 2022, des avis majoritairement positifs formulés par les participants et a chargé le Département fédéral de justice et police (DFJP) d'élaborer le message.

Les avis rendus et la synthèse des résultats de la consultation peuvent être consultés sur la page :

[Procédures de consultation terminées - 2020 \(admin.ch\)](#).

Il est prévu que le Conseil fédéral adopte le message et le projet de loi en hiver 2023/24.

3. Révision de la propriété par étages

En réponse à la [motion 19.3410 CARONI](#), le Conseil fédéral élabore un avant-projet révisant les règles sur la propriété par étages (art. 712a ss CC), qu'il a prévu d'envoyer en consultation en été 2024. Les questions à examiner concernent la mise à jour des règles sur la constitution de la propriété par étages avant l'achèvement du bâtiment et sur le fonds de rénovation, et l'adoption de nouvelles règles sur les droits d'usage particulier. Voir dans ce contexte également la [motion 22.3573 STORNI](#).

II. Motions et postulats 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 des États a adopté le postulat conformément à la proposition du Conseil fédéral. Dans le cadre du [projet sur le droit contractuel de la construction](#), les participants à la procédure de consultation ont été priés de donner leur avis sur la nécessité de réviser le droit régissant l'hypothèque légale. Il est prévu que le Conseil fédéral adopte le rapport au printemps 2024.

– [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 adopté le postulat alors que le Conseil fédéral avait proposé de le rejeter. Le Conseil fédéral élaborera le rapport demandé.

- [Motion 22.3573 STORNI](#) Modifier le droit de la propriété par étages afin de faciliter l'assainissement énergétique ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques et d'installations de recharge électrique dans les immeubles en copropriété. « Le Conseil fédéral est chargé d'améliorer les réglementations existantes en matière de propriété par étages (PPE) afin que l'assainissement énergétique (enveloppe du bâtiment et installations techniques) ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques et d'installations de recharge électrique dans les immeubles en copropriété soient soumis à des réglementations facilitées au sens du code civil. »

Dans son avis du 31 août 2022, le Conseil fédéral a proposé le rejet de la motion.

Le Conseil national a adopté la motion le 7 juin 2023. Motion transmise à l'autre conseil.

- [Motion 22.4413 SCHMID](#) Pénurie de logements dans les communes touristiques. Compléter l'article 3 OAIE afin que les logements pour le personnel des hôtels soient considérés comme faisant partie d'un établissement stable. « Le Conseil fédéral est chargé de modifier l'article 3 de l'ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE ; RS 211.412.411) de manière à permettre aux hôtels de construire des logements pour le personnel conformément à la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE ; RS 211.412.41). Les logements utilisés par les hôtels ou les appart'hôtels pour héberger le personnel nécessaire à l'exploitation doivent servir d'établissement stable au sens de l'art. 2, al. 2, let. a, LFAIE. »

Dans son avis du 15 février 2023, le Conseil fédéral a proposé le rejet de la motion.

Le Conseil des États a adopté la motion le 13 mars 2023. Motion transmise à l'autre conseil.

III. Motions liquidées

–

IV. Interpellation en suspens

- [Interpellation 23.3546 TÖNGI](#) Bürgenstock. Comment l'intérêt supérieur du pays est-il déterminé dans le cadre de la lex Koller? Réponse du Conseil fédéral du 16 août 2023.

V. 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. Les documents mis en consultation, les avis et la synthèse des résultats peuvent être consultés sur la page :

[Procédures de consultation terminées - 2021 \(admin.ch\)](#)

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.

Par [avis du 2 juin 2023](#), le Conseil fédéral a proposé de ne pas entrer en matière sur le projet de modification de la lex Koller. Le Conseil national a adopté le [projet de loi](#) le 7 juin 2023 par 120 voix contre 72 (et 1 abstention).

Initiative parlementaire pas encore traitée au Conseil des États.

5 septembre 2023