



---

# Directive OFT (guidance) : Transfert d'immeubles

---

Référence : BAV-233-25/64/3

Evènement administratif :

## Mentions légales

<b>Editeur :</b>	Office fédéral des transports, 3003 Berne
<b>Auteur :</b>	Division Financement de l'OFT
<b>Distribution :</b>	Publication sur le site Web de l'OFT
<b>Versions linguistiques :</b>	Allemand (version originale) Français (traduction) Italien (traduction)
<b>Version :</b>	1.0 du 1 <sup>er</sup> août 2025



## Table des matières

<b>1</b>	<b>Contexte</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Objectif, champ d'application et destinataires</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Bases légales</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Termes et définitions</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Principes</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Transactions</b> .....	<b>6</b>
6.1	Transfert à la valeur marchande / Valeur de marché .....	6
6.2	Transfert à la valeur comptable .....	6
6.3	Transfert sans indemnité .....	6
6.4	Servitudes.....	6
<b>7</b>	<b>Marche à suivre</b> .....	<b>7</b>
7.1	Demande .....	7
7.2	Processus d'approbation .....	8
7.3	Imputation et affectation obligatoire des fonds .....	8
<b>8</b>	<b>Entrée en vigueur</b> .....	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Liste des abréviations</b> .....	<b>9</b>
<b>Annexe</b>	.....	<b>9</b>

## 1 Contexte

Avec la présente directive, l'Office fédéral des transports (OFT) poursuit une approche basée sur les risques pour s'assurer notamment, que le développement de l'infrastructure ferroviaire et du transport régional de voyageurs (TRV) ne soit pas limité. L'OFT veut surtout réduire à un minimum le risque que des immeubles nécessaires sur le long terme pour l'exploitation ne soient vendus.

Par ailleurs, l'OFT veut s'assurer que les transactions liées aux transferts d'immeubles non nécessaires à l'exploitation se fassent à des conditions conformes au marché.

Dans ce contexte, il incombe à la direction et au conseil d'administration du gestionnaire d'infrastructure (GI) ou de l'entreprise de transport (ET) au bénéfice d'une indemnisation de s'assurer qu'aucun immeuble nécessaire à l'exploitation ne soit mis en vente et, en cas de vente d'immeubles non nécessaires à l'exploitation, que les transactions se fassent aux conditions actuelles du marché.

## 2 Objectif, champ d'application et destinataires

La présente directive est applicable à :

- tous les GI au bénéfice d'une convention sur les prestations (CP), indépendamment du financement initial et même si les flux de financement sont effectivement comptabilisés dans le cadre d'une convention de mise en œuvre (CMO) ;
- toutes les ET signataires d'une convention d'offre dans le TRV.

La directive peut être appliquée par analogie à d'autres offres de transport commandées, selon les prescriptions du commanditaire concerné.

La présente directive recense les principales réglementations applicables aux transferts d'immeubles en ce qui concerne :

- a) le transfert d'immeubles et l'octroi de droits de superficie par les secteurs / sociétés du groupe « Infrastructure » et « TRV » au bénéfice d'une indemnisation aux autres secteurs de l'entreprise et sociétés du groupe non indemnisés, ainsi qu'à des tiers en dehors de l'entreprise / de la société du groupe ;
- b) le transfert réciproque d'immeubles au sein de l'entreprise entre les secteurs ou les sociétés du groupe « Infrastructure » et « TRV » au bénéfice d'une indemnisation ;
- c) le transfert entre GI d'immeubles qui continuent de servir de manière prépondérante à l'exploitation de l'infrastructure principale au sens de [l'art. 62, al. 1, LCdF](#).

Les réglementations citées aux let. b) et c) valent uniquement pour les entreprises disposant d'une infrastructure ferroviaire.

Conformément à une convention temporaire distincte conclue avec la Confédération, les CFF appliquent des réglementations différentes en ce qui concerne les transactions au sens du chap. 6 entre leurs divisions Infrastructure et Immobilier. Ces dispositions ne font pas partie de la présente directive.

L'acquisition de terrain ne fait pas partie non plus de la présente directive.

### 3 Bases légales

Les principales bases légales en lien avec les ventes d'immeubles sont les suivantes :

*Loi fédérale sur les chemins de fer* ([LCdF ; RS 742.101](#))

*Loi fédérale sur le transport de voyageurs* ([LTV ; RS 745.1](#))

*Loi sur le transport de marchandises* ([LTM ; RS 742.41](#))

*Loi fédérale sur les aides financières et les indemnités* (Loi sur les subventions [LSu ; RS 616.1](#))

*Code civil suisse* ([CC ; RS 210](#))

*Loi fédérale complétant le Code civil suisse* (Livre cinquième : Droit des obligations [CO ; RS 220](#))

*Ordonnance sur les concessions, la planification et le financement de l'infrastructure ferroviaire* ([OCPF ; RS 742.120](#))

*Ordonnance sur l'indemnisation et la présentation des comptes du transport régional de voyageurs* ([OITRV ; RS 745.16](#))

*Ordonnance sur le registre foncier* ([ORF ; RS 211.432.1](#))

Pour le reste, les conditions-cadres pour les GI au bénéfice d'une indemnisation résultent de la convention sur les prestations selon l'[art. 51 LCdF](#).

### 4 Termes et définitions

Les immeubles nécessaires à l'exploitation comprennent tous ceux qui sont indispensables car nécessaires pour garantir une exploitation sans accroc, notamment aussi les installations citées à l'[art. 62, al. 1, LCdF](#), y compris les immeubles ad hoc.

En relation avec le terme **d'immeuble**<sup>1</sup> au sens de la loi ([art. 655 CC](#)), certains autres termes s'appliquent. Il s'agit notamment des suivants :

- a) Au sens de la loi on entend par **bien-fonds**, toute surface de terrain ayant des limites déterminées de façon suffisante (cf. [art. 2, let. a, ORF](#)). Dans le monde économique, on utilise souvent le terme de **bien immobilier**, qui désigne un objet inamovible et dont la signification est similaire à celle d'un bien-fonds. Dans le langage courant, le terme bien immobilier n'est généralement utilisé que dans le cadre d'immeubles construits, bien qu'un immeuble non construit puisse également être qualifié de bien immobilier.
- b) Sous certaines conditions ([art. 655, al. 3, CC](#)), certains droits particulièrement importants sur le plan économique sont également traités comme des immeubles, à savoir les droits réels d'utilisation (**servitudes**) qui grèvent un bien-fonds et qui revêtent un caractère autonome et permanent. Un tel droit est autonome lorsqu'il est transmissible en soi et qu'il n'est donc pas inscrit au registre foncier en faveur d'un autre immeuble ou d'une autre personne. Durable signifie que ledit droit a été établi pour au moins 30 ans ou pour une durée indéterminée.
- c) **Droit de superficie** : le droit autonome et durable le plus important est ledit droit de superficie. Conformément à l'[art. 675, CC](#), les ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitudes au registre foncier. Le contenu et la justification (par un contrat passé en la forme authentique) d'un tel ouvrage sont réglés aux [art. 779ss CC](#), notamment l'indemnisation du propriétaire foncier grevé (rente du droit de superficie) et la situation après l'extinction du droit (dit retour des constructions).

---

<sup>1</sup> La propriété foncière a pour objet les immeubles.

- d) **Copropriété d'un immeuble** : en cas de copropriété, chaque copropriétaire dispose d'une fraction de l'immeuble, qui n'est pas divisé extérieurement. Chaque copropriétaire est inscrit au registre foncier avec sa quote-part et peut en principe disposer de sa part. ([art. 646 ss CC](#)).
- e) **Ouvrages sur immeubles** : l'[art. 667 CC](#) exprime le principe dit de l'accession. Il signifie que tous les ouvrages et tout ce qui est lié au sol de manière fixe et durable par l'utilisation de matériaux de construction sont considérés comme faisant partie intégrante de l'immeuble concerné au sens juridique.
- f) **Transfert, vente** : Il s'agit d'un transfert de propriété entre deux parties. Cela inclut également les transactions au cours desquelles le secteur ou la société du groupe « Infrastructure » et « TRV » ayant droit aux indemnités transfère la propriété à l'autre secteur ou société du groupe n'ayant pas droit aux indemnités.

## 5 Principes

Tous les transferts d'immeubles et l'octroi de droits de superficie du secteur/de la société du groupe « Infrastructure » au bénéfice d'une indemnisation doivent être préalablement soumis à l'OFT pour approbation.

Les transferts et l'octroi de droits de superficie en lien avec des immeubles du secteur « TRV » qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation doivent être soumis préalablement aux commanditaires concernés pour information. Les immeubles nécessaires à l'exploitation du secteur « TRV » doivent en principe être gérés dans le secteur « TRV ». Un transfert à un autre secteur, à une société du groupe ou à un tiers n'est possible qu'avec l'accord explicite de tous les commanditaires concernés.

Les modifications des besoins d'immeubles en vue d'une future affectation à l'exploitation doivent être examinées de manière approfondie par les entreprises afin de s'assurer que les terrains de l'infrastructure ou du TRV nécessaires à long terme<sup>2</sup> à leur exploitation ne soient pas vendus. La vente d'immeubles ne doit en aucun cas porter atteinte à l'intérêt public.

Sont également considérés comme nécessaires à l'exploitation les immeubles qui doivent être réservés en tant qu'installation de chantiers potentiels pour les projets de construction. En outre, une comparaison avec les futurs aménagements d'infrastructure connus au moment de la vente doit être garantie.

Les installations visées à l'[art. 62, al. 1, LCdF](#), y compris les immeubles qui en font partie, doivent rester la propriété des GI. Il existe deux exceptions qui peuvent être prises en compte lors du contrôle des ventes :

- a) vente d'immeubles avec des mâts de la ligne de contact : les fondations, les supports ou les jougs qui en font partie doivent être réglés par des conventions de manière qu'ils restent en place pour une durée illimitée et puissent être exploités, entretenus et renouvelés par les GI (de préférence au moyen de servitudes avec inscription au registre foncier) ;
- b) vente de bâtiments abritant des installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire : le GI a le droit de faire inscrire au registre foncier qu'il peut conserver, exploiter, entretenir et renouveler pour une durée illimitée les installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire situées dans le bâtiment.

On suppose que la séparation des secteurs ou du bilan des entreprises avec infrastructure ferroviaire a été effectuée dans les règles de l'art et que les installations ou les immeubles ont été attribués correctement entre les secteurs selon les prescriptions de la Confédération. Des corrections de l'attribution

---

<sup>2</sup> Valeur d'appréciation : 30 à 40 ans

de toutes les installations dans la comptabilité des immobilisations ne sont possibles que dans des cas exceptionnels et qu'après consultation préalable de l'OFT.

## **6 Transactions**

### **6.1 Transfert à la valeur marchande / Valeur de marché**

Si un usage commercial est prévu à l'avenir, le transfert d'un terrain doit se faire à la valeur marchande ou à la valeur de marché, indépendamment de l'identité de l'acheteur. C'est-à-dire que les cessions d'immeubles à des communes et/ou à des cantons ou à d'autres secteur de la même entreprise à des fins commerciales (génération de revenus, par ex. P+R, lotissements) doivent également se faire à la valeur marchande ou à la valeur de marché. Dans ces cas il s'agit de procéder à une expertise à ou une évaluation externe et indépendante de l'immeuble du point de vue des secteurs / sociétés du groupe « Infrastructure » ou « TRV » au bénéfice d'une indemnisation.

Si une transaction n'est pas importante (par ex. petites rectifications des limites du terrain) ou si l'immeuble servira à des fins de desserte ou de transport (mise à disposition de l'infrastructure publique, par ex. piste cyclable), et qu'une autorité compétente confirme que le prix offert est conforme au marché ou aux usages locaux, il est possible de renoncer à une évaluation externe et indépendante.

En cas de vente à un plus offrant indépendant au prix du marché, il convient de définir une base d'évaluation afin de définir un prix minimal avec le courtier.

L'OFT et d'autres commanditaires peuvent exiger ou commander une évaluation supplémentaire s'il existe des doutes quant à la conformité au marché de l'estimation.

### **6.2 Transfert à la valeur comptable**

Les transferts réciproques d'immeubles entre les secteurs/les sociétés du groupe « Infrastructure » et « TRV » au bénéfice d'une indemnisation se font à la valeur comptable, pour autant qu'il soit prouvé que l'immeuble continue à servir aux transports publics indemnisés pendant une durée d'au moins 30 ans. En cas d'utilisation plus courte, et uniquement en cas de prêts conditionnellement remboursables dans le TRV, les conditions de transfert sont évaluées séparément au cas par cas.

Le transfert d'immeubles entre deux GI au bénéfice d'une indemnisation se fait en règle générale à la valeur comptable avec transfert simultané des prêts conditionnellement remboursables des pouvoirs publics. Cette procédure s'applique aux terrains qui continuent de servir majoritairement à l'exploitation de l'infrastructure principale au sens de l'[art. 62, al. 1, LCdF](#) et présuppose que l'OFT approuve le transfert. Elle requiert, outre l'approbation du transfert d'immeuble, une confirmation supplémentaire de l'OFT selon laquelle les prêts conditionnellement remboursables peuvent être transférés entre les GI. Ce n'est qu'à ce moment-là que les GI peuvent procéder à la transaction.

### **6.3 Transfert sans indemnité**

Il est possible de transférer gratuitement une surface routière au propriétaire voisin de la route, y compris des places de stationnement de courte durée ou pour taxis, qui étaient jusqu'à présent, pour des raisons historiques, la propriété des secteurs /sociétés du groupe « Infrastructure » et « TRV » au bénéfice d'une indemnisation. Le propriétaire voisin de la route prend en charge les frais de transfert et tous les frais d'entretien futurs.

### **6.4 Servitudes**

Tant que l'exploitation n'est pas entravée, les servitudes peuvent être accordées sans l'approbation de l'OFT, hormis les droits de superficie, dont l'octroi nécessite une telle approbation.

L'octroi d'un droit de superficie est particulièrement approprié lorsque les secteurs/sociétés du groupe « Infrastructure » et « TRV » au bénéfice d'une indemnisation souhaitent conserver l'immeuble comme réserve foncière pour le développement futur de l'infrastructure ou des transports publics et ne lui ont pas réservé d'autre utilisation d'ici là. Les contrats doivent être conçus de manière à ne pas entraver le développement de l'infrastructure ou des transports publics du fait de la durée du droit de superficie convenue et à ne pas générer de coûts non couverts.

Si un secteur/ une société du groupe « Infrastructure » ou « TRV » au bénéfice d'une indemnisation est invitée à octroyer des droits de superficie de proximité, il/elle n'est pas obligé/e de soumettre cela à l'OFT pour approbation ou pour information mais a le droit de le faire.

## **7 Marche à suivre**

### **7.1 Demande**

Les GI doivent soumettre leurs demandes d'approbation du transfert de l'immeuble sous forme électronique à la section Réseau ferré de l'OFT. La demande doit permettre à l'OFT d'évaluer la transaction. Il est nécessaire, à cet égard, de fournir les indications suivantes :

- a) description de l'immeuble concerné y compris les indications techniques pertinentes conformément à l'annexe et un plan de situation coté, notamment par rapport à l'axe de la voie ;
- b) motif de la vente (y c. intentions) ;
- c) indications concernant la valeur comptable et l'acquisition initiale de l'immeuble (date, prix d'achat, source de financement s'ils sont connus, prêt) ;
- d) indications concernant l'acquéreur, y c. ses liens avec l'entreprise ;
- e) indications concernant le prix et le déroulement de la transaction, notamment la copie de l'expertise/évaluation externe (datant de moins de six mois, ou alors avec motif de la dérogation) ;
- f) information concernant la coordination avec les planifications générales et confirmation selon laquelle l'immeuble n'est plus nécessaire pour le développement futur (ni pour aucune des étapes d'aménagement déjà décidées ou d'autres développements envisagés et leurs phases de construction). Il s'agit d'appliquer un « principe de précaution » à ladite coordination afin d'éviter de devoir racheter des immeubles vendus après quelques années ;
- g) illustration des ouvrages (sur un plan de situation, généralement à une échelle 1:200), installations et dispositifs qui selon [l'art. 62, al. 1, LCdF](#) doivent faire partie de l'infrastructure. Des informations complémentaires figurent dans l'annexe ;
- h) si l'immeuble doit également être utilisé à l'avenir par les secteurs au bénéfice d'une indemnisation : preuves disponibles montrant que les besoins de l'exploitation sont garantis de manière contraignante par contrat (par ex. sous forme de déclarations à l'attention de l'OFT, de conventions de constitution de servitudes, de conventions pour un droit d'utilisation illimité, d'actes de parcellisation) ;
- i) extrait du registre foncier.

Les points susmentionnés s'appliquent par analogie à l'octroi des droits de superficie ainsi qu'au transfert des immeubles du secteur TRV.

## 7.2 Processus d'approbation

Généralement, l'OFT communique par écrit à l'entreprise la conclusion de l'examen dans les 30 jours ouvrables suivant la réception des documents complets. Les litiges sont réglés conformément à l'[art. 51a LCdF](#) ou à l'[art. 39 LTV](#).

## 7.3 Imputation et affectation obligatoire des fonds

L'imputation du transfert d'immeuble s'effectue selon les principes comptables généralement applicables. Les produits et les charges, y compris les valeurs comptables résiduelles résultant de sorties d'immobilisations, doivent être comptabilisés dans le secteur qui a supporté les coûts de l'installation (voir [art. 65, al. 2, OITRV](#) et [art. 37b, al. 3 OCPF](#)).

Dans le cas d'un GI, les bénéfices issus de la vente d'immeubles réduisent normalement l'indemnité d'amortissement et n'ont donc aucune influence sur le résultat. Les liquidités sont affectées aux investissements. Les recettes issues des droits de superficie octroyés doivent figurer dans les comptes du GI en tant que recettes annexes. Elles contribuent à alléger l'indemnité d'exploitation. Si un immeuble du secteur Infrastructure a été financé par des fonds de tiers, les liquidités doivent être utilisées pour le remboursement d'éventuels crédits jusqu'à concurrence de la valeur comptable. Le reste des liquidités est affecté aux investissements.

## 8 Entrée en vigueur

La version 1.0 entre en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2025.

Office fédéral des transports



Hostettler Christa NDPI3E  
04.08.2025

Info: [admin.ch/esignature](mailto:admin.ch/esignature) | [validator.ch](mailto:validator.ch)

Christa Hostettler  
Directrice



von Kaenel Martin ONQG8P  
04.08.2025

Info: [admin.ch/esignature](mailto:admin.ch/esignature) | [validator.ch](mailto:validator.ch)

Martin von Känel  
Directeur suppléant

## 9 Liste des abréviations

Abréviation	Désignation
CFF	Chemins de fer fédéraux
CMO	Convention de mise en œuvre
CP	Convention sur les prestations
ET	Entreprises de transport
GI	Gestionnaire de l'infrastructure
OFT	Office fédéral des transports
P+R	<i>Park and Ride</i>
TRV	Transport régional de voyageurs

### Annexe

Pour prouver que l'installation correspond à l'[art. 62, al. 1, LCdF](#), les indications suivantes sont nécessaires à l'examen :

Installations selon l'art. 62, al. 1, let.	Indications à transmettre à l'OFT	
	Indications obligatoires, indépendamment de la distance par rapport aux installations ferroviaires.	Indications complémentaires, <b>si la distance</b> par rapport à l'axe de la voie est inférieure à dix mètres.
a. Voies	Indiquer si, en cas de développement de l'infrastructure ferroviaire, la distance entre la parcelle à vendre et les futures voies est inférieure à dix mètres.	Illustration et distances cotées par rapport : a1. aux voies ; a2. aux ouvrages en terre et de soutènement attenants la voie ; a3. aux risques de collision (sur des immeubles/ouvrages situés dans la zone à risque de collision de la voie la plus proche. Lors du transfert, il convient d'établir une servitude ou une charge foncière correspondante dans le registre foncier en faveur du GI).
b. Installations d'alimentation en courant	Indiquer si des installations d'alimentation en courant se situent sur la parcelle.	Illustration et distances cotées par rapport : b1. aux mâts de la ligne de contact et postes de couplage ; b2. aux installations d'alimentation.
c. Installations de sécurité	Indiquer si des installations de sécurité se situent sur la parcelle.	c1. description des postes d'enclenchement, y c. les locaux associés ; c2. description, illustration et distances cotées par rapport aux autres installations de sécurité, y c. installations de passage à niveau.

Installations selon l'art. 62, al. 1, let.	<b>Indications à transmettre à l'OFT</b>	
	Indications obligatoires, indépendamment de la distance par rapport aux installations ferroviaires.	Indications complémentaires, <b>si la distance</b> par rapport à l'axe de la voie est inférieure à dix mètres.
d. Installations d'accueil	Indiquer si, en cas de perfectionnement de l'infrastructure ferroviaire, des installations d'accueil sont prévues à moins de dix mètres de la parcelle à vendre	<p>Illustration et distances cotées par rapport :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d1. aux quais ;</li> <li>d2. aux accès aux quais ;</li> <li>d3. à une plate-forme de TP multimodale (peut aussi être réglé contractuellement).</li> <li>d4. Indiquer si la mise en œuvre de la LHand a déjà été effectuée. Sinon, évaluer si la mise en œuvre de la LHand empêcherait ou compromettrait une vente de la parcelle (y c. accès, rehaussement de quai, étirement de courbe, etc.) ;</li> </ul> <p>Indications par rapport au développement à court, moyen et à long terme ainsi que leurs influences sur la parcelle à vendre notamment concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d5. la longueur des quais / le prolongement des quais ;</li> <li>d6. la largeur nécessaire du quai en fonction de l'affluence estimée à long terme ;</li> <li>d7. la largeur nécessaire à long terme du quai au niveau des passages étroits / rétrécissements existants (par ex. cabine du chef circulation) ;</li> <li>d8. les quais supplémentaires ;</li> <li>d9. les accès supplémentaires ;</li> <li>d10. l'espace nécessaire pour une future rénovation des passages inférieurs pour piétons (qui selon les réglementations actuelles nécessitent de plus grandes hauteur et largeur libres) ;</li> <li>d11. l'espace nécessaire pour une future rénovation des accès (y c. accès en fonction des besoins des handicapés) ;</li> <li>d12. un déplacement du point d'arrêt / des installations d'accueil.</li> </ul>
e. Gares de triage etc.	Indiquer si, en cas de perfectionnement de l'infrastructure ferroviaire, des installations de triage sont prévues à moins de dix mètres de la parcelle à vendre.	-

Installations selon l'art. 62, al. 1, let.	<b>Indications à transmettre à l'OFT</b>	
	Indications obligatoires, indépendamment de la distance par rapport aux installations ferroviaires.	Indications complémentaires, <b>si la distance</b> par rapport à l'axe de la voie est inférieure à dix mètres.
f. Installations publiques de chargement	Description dans le rapport et illustration sur un plan de situation des installations publiques de chargement, composées de voies et d'aires de chargement, dans lesquelles des marchandises peuvent être transbordées de manière autonome et indépendante (débords) ; il convient également de considérer les accès aux aires de chargement.	-
g. Véhicules moteurs de manœuvre dans les gares de triage	Si concernés, y compris les bâtiments de service et les locaux qui les accueillent : indications dans le rapport et sur le plan de situation.	-
h. Bâtiments de service et les locaux selon les let. a à g.	À décrire ou à illustrer sous les rubriques correspondantes a à g.	h1. À décrire ou à illustrer sous les rubriques correspondantes a à g ; h2. en plus, description et illustration concernant les cabines / locaux du chef circulation.

Définition du terme « distance » : distance minimale entre la limite de la parcelle à vendre et l'axe de la voie principale ou l'axe de la voie la plus proche.

Les installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, énumérées à l'[art. 62, al. 1, LCdF](#), doivent en principe demeurer propriété du GI.