

Nouveautés législatives et réglementaires 2026

L'Étude Borel & Barbey souhaite porter à votre attention les principaux changements législatifs applicables dès 2026 dans les domaines Banque et Finance, Corporate – M&A, Clientèle Privée, Fiscalité, Contentieux et Arbitrage, Immobilier et droit du Travail.

BANQUE ET FINANCE

BFSA entre la Suisse et le Royaume-Uni

Le Bern Financial Services Agreement (BFSA) entre la Suisse et le Royaume-Uni instaurera un régime de reconnaissance mutuelle facilitant la prestation transfrontalière de services financiers entre les deux places financières. Son entrée en vigueur est prévue pour le 1^{er} janvier 2026.

Risques financiers liés à la nature

La nouvelle Circulaire FINMA 2026/1 sur les risques financiers liés à la nature entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2026 et exigera l'intégration systématique des risques climatiques et environnementaux dans la gouvernance et les processus de gestion des risques des banques et des entreprises d'assurances, avec un phasage selon leur catégorie prudentielle.

Révision de la Loi sur le blanchiment d'argent (LBA)

L'entrée en vigueur de la Loi sur le blanchiment d'argent (LBA) révisée est prévue pour le courant du second semestre 2026. Cette révision donne naissance à une nouvelle catégorie d'assujettis, les conseillers, définis comme les personnes qui, à titre professionnel, participent pour le compte de tiers à des transactions financières en lien avec certaines opérations juridiques, notamment immobilières ou liées à la création, gestion ou domiciliation d'entités juridiques non opérationnelles (e.g., conseillers juridiques). Cette extension vise à soumettre ces activités aux obligations de diligence, de documentation et d'affiliation à un organisme d'autorégulation (OAR), afin de renforcer la prévention du blanchiment d'argent et du financement du terrorisme également dans le secteur non financier conformément aux standards du GAFI.

CORPORATE – M&A

Entrée en vigueur de la Loi sur la transparence des personnes morales (LTPM)

La Loi sur la transparence des personnes morales (LTPM) entrera en vigueur au cours du second semestre 2026 et introduira un registre fédéral centralisé des ayants droit économiques (« ADE ») des personnes morales. Ce registre vise à renforcer la transparence des sociétés et à aligner la Suisse sur la Recommandation n° 24 du GAFI. Seront visées notamment les SA non cotées, les Sàrl, les SCA, les sociétés coopératives, les SICAV, les SICAF et les SCmPC ainsi que certaines entités étrangères ayant une présence ou exerçant des activités en Suisse. Les sociétés devront notamment identifier, vérifier, documenter et mettre à jour les informations relatives à leurs ADE, puis les annoncer au registre dans des délais stricts.

CLIENTÈLE PRIVÉE

Application de la nouvelle LTPM aux trustees

La nouvelle Loi sur la transparence des personnes morales (LTPM) s'appliquera notamment aux trustees dont le siège est en Suisse ou qui administrent des trusts étrangers depuis la Suisse (sauf s'ils sont soumis à la LBA). Ceux-ci se devront d'identifier les ADE des trusts qu'ils administrent, notamment le constituant (settlor), le trustee, le protecteur, les bénéficiaires d'un trust, ainsi que toute personne qui contrôle directement ou indirectement le trust. À l'inverse du régime applicable aux personnes morales, ces informations seront gardées par le trustee et ne sont pas inscrites dans le registre fédéral. Les fondations et associations ne seront pas assujetties à la LTPM.

CLIENTÈLE PRIVÉE (suite)

Immigration

- Depuis le 12 octobre 2025, l'Entry/Exit System (EES), dédié à la gestion des frontières extérieures de l'espace Schengen, est mis en place en Suisse. Sa mise en œuvre progressive devrait être achevée en avril 2026.
- Au dernier trimestre 2026, entrera en vigueur l'ETIAS (European Travel Information and Authorisation System, qui aura pour conséquence que les ressortissants de pays actuellement exemptés de visa devront obtenir une autorisation ETIAS avant de voyager vers l'Espace Schengen, dont la Suisse.

Renforcement de l'attractivité en matière de philanthropie à Genève

L'Administration fiscale cantonale de Genève (« AFC ») a récemment actualisé sa pratique en matière d'exonérations fiscales pour les associations et fondations poursuivant un but d'utilité publique. Cette mise à jour clarifie plusieurs points essentiels, tout en réaffirmant la volonté du canton d'accompagner de manière pragmatique et transparente les acteurs de l'économie sociale et solidaire. Elle constitue un signal positif pour le secteur philanthropique genevois, qui bénéficie désormais d'un cadre plus lisible et mieux adapté aux réalités actuelles. Ainsi, il est désormais expressément prévu que les fondations et associations puissent faire recours au financement entrepreneurial (investissement à impact) et indemniser les membres de leurs conseils ou comités pour l'accomplissement de certaines tâches extraordinaires.

FISCAL

Télétravail

- Un avenant à la convention fiscale franco-suisse, qui pérennise les accords provisoires conclus durant la période COVID en matière de télétravail entre en vigueur dès le 1^{er} janvier 2026. Il prévoit notamment que les activités exercées en télétravail depuis l'État de résidence du salarié pour le compte d'un employeur situé dans l'autre État contractant sont réputées effectuées auprès de cet employeur dans cet autre État, dans la limite de 40 % du temps de travail par année civile.
- La loi fédérale sur l'échange international automatique de renseignements concernant les données salariales (LEADS) devrait également entrer en vigueur en 2026. Cette loi contient des règles de mise en œuvre, en matière de procédure et de droits et obligations des parties concernées, de l'échange automatique de renseignements prévu par l'avenant, mais aussi par d'autres accords internationaux existants ou à venir prévoyant des échanges de renseignements en matière de données salariales (notamment un accord avec l'Italie en matière d'imposition des travailleurs frontaliers).

Implémentation du CRS 2.0

Dès le 1^{er} janvier 2026, la Suisse mettra en œuvre le CRS 2.0 et intégrera les cryptoactifs dans l'échange automatique de renseignements via l'adoption du Crypto-Asset Reporting Framework (CARF), imposant aux établissements financiers de nouvelles obligations de due diligence fiscale et de reporting, avec un premier échange prévu en 2027.

CONTENTIEUX ET ARBITRAGE

Nouvelle norme pénale sur le « stalking »

Dès le 1^{er} janvier 2026, la Suisse adoptera finalement une norme pénale spécifique pour réprimer le harcèlement obsessionnel, ou « stalking ». Jusqu'à présent, ces comportements étaient poursuivis au moyen de dispositions éparses du Code pénal, qui se sont révélées peu adaptées à la réalité de ce phénomène en forte augmentation, notamment par le biais des réseaux sociaux. La nouvelle norme vise les comportements intentionnels et répétés, tels que les filatures, les messages incessants, le cyberharcèlement ou les surveillances ciblées, dès lors qu'ils font naître chez la victime une crainte pour sa sécurité. Les auteurs encourront une peine privative de liberté pouvant aller jusqu'à trois ans ou une peine pécuniaire. Cette réforme constitue une avancée majeure pour la protection des victimes, qui devront toutefois toujours déposer plainte pour engager des poursuites pénales.

IMMOBILIER

Révision du Code des obligations

Dès le 1^{er} janvier 2026, le régime de responsabilité découlant du contrat d'entreprise sera modifié. Un contrat d'entreprise relatif à une construction ne pourra plus prévoir une exclusion du droit du maître d'ouvrage d'exiger la réparation des défauts de l'ouvrage (art. 368 al. 2bis CO). Par ailleurs, en matière immobilière, le délai d'avis des défauts sera de 60 jours à compter de la découverte du problème. Cette règle s'applique également aux plans d'architecte et ingénieur (art. 367 al. 1bis CO).

Enfin, ces règles s'appliqueront aussi à la garantie applicable à une vente immobilière avec obligation de construire ou une construction réalisée depuis moins de deux ans (art. 219a CO). Le vendeur sera aussi tenu de réparer les défauts de l'immeuble qui seraient, à terme, constatés par les acheteurs. Grâce à cette révision, ces derniers bénéficient ainsi, à l'égard du vendeur, de droits similaires à ceux dont le maître d'ouvrage dispose à l'égard de l'entrepreneur. Cet aspect devra être pris en compte dans le cadre de promotions immobilières, notamment celles appliquant le modèle de la « quote-part terrain / contrat d'entreprise ».

Révision du droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs

Le droit de l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (HLAE) reçoit également une précision bienvenue applicable à compter du 1^{er} janvier 2026.

Pour mémoire, l'HLAE est un instrument qui permet à un entrepreneur ou un artisan d'obtenir l'inscription d'une hypothèque sur une parcelle dans le périmètre de laquelle il a réalisé des travaux restés impayés, y compris si ces derniers n'ont pas été commandés par le propriétaire de la parcelle.

Pour empêcher cette inscription, le propriétaire peut fournir des sûretés suffisantes correspondant au montant des impayés complété par des intérêts moratoires. La loi ne précisait cependant pas sur quelle durée ces intérêts devaient être calculés.

La nouvelle (art. 839 al. 3 CC in fine) vient ainsi concrétiser la solution jurisprudentielle et préciser que les intérêts doivent être calculés sur une durée de 10 ans. La tâche du propriétaire cherchant à éviter que son bien ne soit grevé d'une hypothèque sera facilitée auprès des banques - il pourra désormais faire émettre une garantie bancaire pour un montant connu.

Entrée en vigueur de la LAT 2

Après la révision LAT 1 (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire), entrée en vigueur en 2014 et imposant le respect d'une claire délimitation entre zone à bâtir et zones inconstructibles, la révision LAT 2 poursuit plusieurs objectifs destinés à assurer une stabilisation du nombre de constructions situées hors des zones à bâtir.

La révision introduit ainsi pour les cantons une obligation (i) de suivi de la localisation et du nombre de bâtiments présents hors zones à bâtir, mais aussi (ii) d'intégration de cette stabilisation dans les plans directeurs. Ils auront par ailleurs l'obligation de constater les situations d'illicéité et d'ordonner le rétablissement conforme au droit, y compris par une démolition.

Parallèlement, le nouveau droit prévoit aussi que, les constructions illicites présentes depuis plus de 30 ans ne pourront, en principe, pas faire l'objet d'un ordre de démolition.

La LAT 2 entrera partiellement en vigueur au 1^{er} janvier 2026.

TRAVAIL

Fiscalité du télétravail

L'avenant à la convention entre la Suisse et la France contre les doubles impositions introduit de nouvelles règles d'imposition du revenu du télétravail. Se référer à la partie Fiscal pour plus de précisions.

Salaire minimum

À compter du 1^{er} janvier 2026, le salaire brut minimum genevois sera fixé à CHF 24.59 par heure. Par ailleurs, dès l'été 2026, une dérogation au salaire minimum pourrait entrer en vigueur pour les jobs d'été. En effet, fin octobre 2025, le Grand Conseil du canton de Genève a modifié la loi sur l'inspection et les relations du travail

TRAVAIL (suite)

afin d'introduire un salaire minimum dérogatoire pour les jobs d'été fixé à 75% du salaire minimum ordinaire (soit en 2026 CHF 18.44 par heure (salaire brut)). Cette modification sera cependant soumise au vote populaire le 8 mars 2026.

Obligation d'annonce

Dès le 1^{er} janvier 2026, deux nouvelles catégories seront ajoutées à la liste des professions soumises à l'obligation d'annonce : les cuisiniers, ainsi que les agents d'entretien (bureaux, hôtels et autres établissements).

Contrats-types et conventions collectives

Plusieurs modifications des contrats-types de travail et des conventions collectives entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2026.

Pour de plus amples informations sur ces sujets, nous vous invitons à prendre contact avec les auteurs ou avec votre interlocuteur habituel chez Borel & Barbey. Nos spécialistes se feront un plaisir de vous assister.

	BANQUE ET FINANCE Maria Oberlin-Chiriaeva Associée maria.oberlin@borel-barbey.ch		CORPORATE - M&A Pierre Turrettini Associé pierre.turrettini@borel-barbey.ch
	CLIENTÈLE PRIVÉE Stéphanie La Roche Associée stephanie.laroche@borel-barbey.ch		FISCAL Vincent Berger Associé vincent.berger@borel-barbey.ch
	CONTENTIEUX ET ARBITRAGE Vincent Guignet Associé vincent.guignet@borel-barbey.ch		IMMOBILIER Samuel Brückner Conseil samuel.brückner@borel-barbey.ch
	TRAVAIL Marine Geisler Responsable droit du Travail marine.geisler@borel-barbey.ch		