

Madame la Conseillère fédérale
Karin Keller-Sutter
Cheffe du Département fédéral de justice
et police (DFJP)
Palais fédéral ouest
3003 Berne

Réf. :

Lausanne, le 20 janvier 2021

Révision de l'ordonnance sur le registre foncier. Numéro AVS et recherche d'immeubles sur tout le pays – procédure de consultation

Madame la Conseillère fédérale,

Le Conseil d'Etat a pris connaissance du présent projet auquel il ne peut adhérer en l'état, sa réalisation ne tenant pas suffisamment compte des différentes réalités cantonales. En effet, le projet vise à créer, au sein de la Confédération, un service centralisé de recherche d'immeubles sur tout le pays où, au moyen d'une plateforme centralisant les demandes de recherche, sont interrogés, de manière automatique, les registres cantonaux. Bien qu'il sera toujours nécessaire de solliciter les entités cantonales correspondantes pour accéder à l'extrait du registre foncier, il n'en reste pas moins que, dans les faits, cette révision constitue une centralisation de la gestion des données du registre foncier. En effet, selon le projet soumis à la présente consultation, les cantons :

- donneront, à titre gracieux, l'accès à leurs données à la Confédération,
- perdront le contrôle de l'accès à leurs propres données sans possibilité d'exercer une surveillance en la matière,
- financeront les adaptations logicielles requises par le projet,
- seront appelés à payer pour chaque consultation de chacune des autorités habilitées par la Confédération à raison de maximum CHF 2.- par consultation,
- seront tenus de garantir une assistance technique, à leur charge et pour une prestation au bénéfice de la Confédération, durant les heures d'ouverture du registre foncier et
- subiront finalement un manque à gagner sur leurs émoluments en raison de la concurrence avec la plateforme de la Confédération.

Préambule :

A titre liminaire, le Canton de Vaud relève que le présent projet introduit deux changements de paradigme. Le premier consiste en la centralisation des données, au moyen d'une interface de recherche gérée par l'OFRF mais alimentée et financée par les cantons sans possibilité pour ces derniers d'exercer une surveillance sur leurs

données, de sorte à créer un registre foncier unique. Le deuxième, quant à lui, vise à modifier le principe régissant actuellement la consultation du registre foncier qui veut que ce dernier, à des fins de respect de la protection des données et de la personnalité, ne soit consultable que par parcelle et non par personne (art. 26 ORF vs art. 34a AP-ORF).

En détail :

Art. 1 let. f et g AP-ORF

Le Canton de Vaud s'interroge sur la systématique choisie afin d'implémenter cette révision. Dès lors que l'ordonnance sur le registre foncier règle la manière dont les immeubles doivent être identifiés, dont les réquisitions doivent être inscrites, respectivement comment les divers droits peuvent être décrits, modifiés, radiés, une adaptation de l'article 90 al. 1 let. a ORF, afin d'y ancrer le principe général de cette réforme, suffirait. Les considérations d'ordre méthodologique peuvent, quant à elles, faire l'objet d'une ordonnance dédiée à l'instar de l'ordonnance technique sur le registre foncier (OTRF).

Art. 23a AP-ORF

Cet article indique que les identifiants des personnes seront inscrits dans un registre dédié. Si l'on comprend l'idée à la lecture du rapport, il n'en demeure pas moins que des interrogations demeurent. S'agit-il du registre des propriétaires ou du registre des personnes du registre foncier. Ou est-ce encore un troisième type de registre. Pour mémoire, le Parlement avait refusé la création d'un registre centralisé des propriétaires. De ce fait, on peut se demander si ce n'est pas précisément ce qui est en train d'être créé.

Par ailleurs, le projet d'ordonnance ne précise pas à qui reviendra la responsabilité et, ce faisant, les coûts engendrés par la demande d'un numéro AVS (art. 50c al. 2 let. b LAVS et art. 50g al. 4 LAVS) lorsqu'un propriétaire n'en est pas muni (propriétaire étranger ne vivant pas en Suisse, propriétaire déjà inscrit au registre foncier mais ne disposant pas d'un numéro AVS, etc.)

Art. 26 ORF

L'utilisation systématique du numéro AVS doit permettre, selon l'article 34e al. 3 let. a ch. 1 AP-ORF, à l'autorité habilitée d'utiliser celui-ci afin d'effectuer des recherches alors que même que l'article 26 al. 2 ORF conditionne la communication d'élément du Grand livre au fait que les renseignements soient délivrés uniquement par immeuble déterminé et non par personne. Partant il existe une discrédance entre l'article 26 al. 2 ORF et l'article 34a AP-ORF.

Art. 34a à 34h AP-ORF

A titre préliminaire, le Canton de Vaud relève que, selon les dispositions du chapitre 6 qui posent les bases de l'accès au service de recherche, les cantons n'ont plus les compétences pour déterminer qui a accès aux données du registre foncier et, dès lors, n'ont en la matière plus aucune marge de manœuvre.

L'article 34a du projet d'ordonnance fixe le principe régissant la recherche d'immeubles sur tout le pays à partir des données des cantons en la matière. Si dans le système actuel le périmètre du champ d'application personnel de la notion « [d'] autorités qui en ont besoin pour accomplir leurs tâches légales » est de la seule prérogative des cantons sous haute surveillance de la Confédération, le projet d'ordonnance modifie radicalement ce paradigme laissant au soin de l'OFRF (art. 34d AP-ORF) de définir ce concept sans que les cantons ne soient ni consultés ni informés des caractéristiques adoptées par l'OFRF et sans qu'ils puissent exercer une surveillance en la matière.

Dès lors, les cantons n'ayant plus la prérogative de déterminer qui peut accéder aux données de leur registre foncier, il aurait été souhaitable qu'une liste de critères définissant cette notion soit explicitée dans le projet d'ordonnance.

L'article 34b al. 3 mériterait, eu égard au rapport explicatif, d'être plus explicite dans sa rédaction en remplaçant le pronom personnel « il » par « le service de recherche d'immeubles ».

L'article 34c instaure une responsabilité des cantons quant à la disponibilité des données et exige de ces derniers qu'ils assurent, en sus, l'assistance technique durant les heures ouvrables de leurs offices du registre foncier. Ces obligations devraient être, a minima, également assurées par l'OFRF.

L'article 34d dessaisit les cantons de leur prérogative en matière d'attribution des accès au service de recherche d'immeubles. Les considérations liées à l'article 34a s'appliquent pour cette disposition également.

Par ailleurs, d'un point de vue rédactionnelle, la première phrase de l'alinéa 1 devrait être la suivante « L'OFRF attribue, aux collaborateurs des autorités habilitées, les autorisations individuelles d'accès au service de recherche d'immeubles sur demande fondée de l'autorité ».

L'article 34e qui, à la lecture du rapport explicatif, se doit de définir, d'une part, la liste exhaustive des données qui peuvent être consultées et, d'autre part, quelle entité habilitée est autorisée à accéder à quels types de données en fonction de la motivation de la demande effectuée selon l'article 34d, est, en l'état, inintelligible.

Par ailleurs, la compétence dévolue à l'OFRF, par l'article 34e al. 3 du projet d'ordonnance, d'octroyer un accès élargi par rapport à celui prévu à l'article 34e alinéa 2 s'avère peu claire. En effet, ce n'est que dans le rapport explicatif qu'il est précisé que l'accès élargi donne la possibilité à l'autorité habilitée, au sens de l'article 34e alinéa 3 let. b AP-ORF, de recevoir les données de l'article 34e alinéa 4 let. d ch. 2 à 5 du projet d'ordonnance, en fonction de ses tâches légales.

Enfin, en matière d'élargissement de l'accès aux données de l'article 34e alinéa 4, les cantons sont, à l'instar de l'article 34d du projet d'ordonnance, dessaisis de leur compétence, renforçant davantage l'idée d'une volonté de collecter et de gérer, au niveau de l'OFRF, les données des registres cantonaux dans le but de créer, de fait, un registre centralisé transférant, ce faisant, des prérogatives jusqu'alors cantonales.

L'article 34h met à la charge des cantons les émoluments des consultations faites par leurs autorités. De ce fait, la situation serait la suivante : les cantons n'ont pas de contrôle sur les accès accordés, mais doivent payer pour ceux-ci. Il conviendrait que l'OFRF facture directement aux utilisateurs, sans demander l'intervention des cantons.

Art. 164a et 164b AP-ORF

Le Canton de Vaud constate que ces dispositions demandent des adaptations conséquentes tant au niveau informatique que humain. En effet, nonobstant les questions purement techniques, il conviendra de disposer des ressources nécessaires en personnel qualifié, à même de procéder non seulement aux adaptations en tant que telles, mais disposées à gérer le système et à en assurer la disponibilité ; de même qu'il faudra sans doute former les employés du registre foncier à cette nouvelle fonctionnalité. Dès lors, le délai d'une année dès l'entrée en vigueur de l'ordonnance paraît trop court pour mettre en œuvre une telle évolution. Ce faisant, il conviendrait de prévoir une période transitoire d'au minimum de trois à cinq années.

Conclusion :

C'est pourquoi, pour l'ensemble des raisons exposées ci-dessus, le Canton de Vaud :

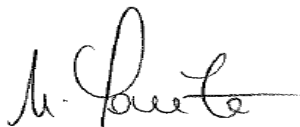
- s'oppose à cette centralisation des compétences respectivement exige que la liste des autorités habilitées soit publique et préalablement soumise aux cantons (modification de l'article 34d AP-ORF) ;
- ce faisant, il refuse que les informations auxquelles les autorités habilitées pourront accéder puissent être élargies du seul fait de la décision de l'OFRF (suppression de l'article 34e al.3 et 4 AP-ORF). La mise en place d'un système de recherche national ne doit pas signifier une gestion centralisée de ses accès ;
- demande que les émoluments soient facturés à chaque entité ayant utilisé le système central de recherche (modification de l'article 34h al.1 AP-ORF) et d'admettre, dans le cadre de l'entraide administrative, la gratuité pour les administrations cantonales ;
- demande de modifier le délai d'adaptation (article 164b AP-ORF).

En vous remerciant d'avoir consulté le Canton de Vaud sur ce projet, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, l'expression de notre haute considération.

AU NOM DU CONSEIL D'ETAT

LA PRESIDENTE

LE CHANCELIER



Nuria Gorrite



Vincent Grandjean

Courrier envoyé sous forme électronique à egba@bj.admin.ch