

**RAPPORT DE MAJORITE DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Initiative Nicolas Rochat Fernandez et consorts visant à rendre publiques et gratuites les
données du Registre foncier**

1. PREAMBULE

La commission s'est réunie le vendredi 31 janvier 2014 à la Salle de Conférence du SCRIS, rue de la Paix 6 à Lausanne. Présidée par M. le député Régis Courdesse, elle était composée de Mmes les députées Anne Baehler Bech, Aliette Rey-Marion et Pierrette Roulet-Grin ainsi que de MM. les députés Jean-Luc Bezençon, Nicolas Mattenberger, Rémy Jaquier, Nicolas Rochat Fernandez et Yves Ravenel.

Ont participé à cette séance, M. le Conseiller d'Etat Pascal Broulis (chef du DFIRE) et Mme Evelyne Seppey (juriste à l'inspectorat du registre foncier). Les membres de la commission remercient M. Fabrice Mascello de la tenue des notes de séance.

2. POSITION DE L'INITIANT

L'initiative concerne l'accessibilité au RF et les données utiles en rapport avec une procédure de bail à loyer ; il cite l'art 970 alinéa 1 et 2 du Code civil (CC) « *Toute personne a accès aux informations suivantes du grand livre : 1) la désignation de l'immeuble et son descriptif 2) le nom et l'identité du propriétaire 3) le type de propriété et la date d'acquisition* ». Si certaines de ces données sont consultables sur internet via le site GéoPlaN¹ (notamment le numéro de la parcelle et le nom des différents propriétaires), le détail des propriétaires dans les propriétés par étage (PPE) y fait défaut. Ce site est également utilisé par des professionnels (notaires, avocats, géomètres, etc.) qui payent un abonnement afin d'avoir accès à des données supplémentaires telles que les gages, les servitudes, etc.

Cette intervention est en ligne directe avec l'arrêt rendu par la Cour d'appel civil (CACI) du Tribunal cantonal (TC) en septembre 2013 qui rigidifie la recevabilité d'une demande d'un locataire. Auparavant, quand le locataire ne connaissait pas le nom exact de son propriétaire, il pouvait inscrire le nom de la régie immobilière et la correction était aisément acceptée durant l'audience. Cette situation arrivait notamment lorsque l'immeuble avait été racheté par un propriétaire qui n'avait pas informé ses locataires. Dorénavant dans le cadre d'un litige avec son propriétaire, cet arrêt exige dès le dépôt de la demande, soit au niveau de la commission de conciliation déjà, l'inscription précise et exacte du nom du propriétaire concerné. Le TC applique ainsi le nouveau Code de procédure civile à la lettre. Le plaignant ne va pas automatiquement penser à passer par un professionnel ayant un abonnement pour avoir une information exacte. De bonne foi, il inscrira le renseignement en sa possession avec le risque que son recours soit irrecevable. A titre de comparaison, le règlement de la

¹ www.geoplanet.vd.ch

loi genevoise sur le RF offre un accès internet gratuit avec l'entier des informations, comprenant le détail des propriétaires en PPE.

Compte tenu du fait que le peuple a souhaité une procédure gratuite au Tribunal des baux et en se référant à une pratique constante antérieure qui visait à pouvoir, cas échéant, corriger le nom du propriétaire si inexact, le député propose d'ajouter un deuxième alinéa à l'article 6 de la loi vaudoise sur le RF : « *Toute personne peut accéder librement, par Internet, à la désignation et à l'état descriptif d'un immeuble, aux noms, prénom(s) ou raison sociale et siège du propriétaire ainsi qu'au type de propriété et à la date d'acquisition* ».

L'initiant remarque qu'il n'est pas question d'offrir la gratuité à l'ensemble des utilisateurs professionnels, mais uniquement d'obtenir les coordonnées détaillées du propriétaire dans une procédure de bail à loyer. Sans cet arrêt du TC, il n'y aurait pas eu d'intervention de sa part.

3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

M. le Conseiller d'Etat se déclare totalement opposé au principe de la gratuité. Il faut éviter qu'à terme l'entier des utilisateurs payant un abonnement (ASLOCA, CVI, le domaine bancaire, etc.) ne réclame la gratuité qui n'a d'ailleurs aucune base légale. Il est important que la notion de responsabilité soit présente : en délivrant un extrait officiel contre paiement, le RF s'engage à fournir des informations correctes et, cas échéant, à assumer les erreurs. La seule gratuité admise est celle pour les services de l'administration ainsi que ses mandataires.

S'agissant des litiges entre propriétaires et locataires, il est à la charge de ces derniers de veiller à avoir des informations complètes et d'en assumer la responsabilité au même titre qu'un notaire qui notifie un acte ou qu'un géomètre qui fournit un plan.

Finalement, le Conseiller d'Etat relève qu'offrir l'accessibilité totale aux informations pose un problème important, notamment en lien avec la protection de la sphère privée. Il faut en rester au statu quo et ne pas mettre en péril ces revenus qui participent, comme d'autres, au financement de prestations sociales et publiques de l'Etat.

4. DISCUSSION GENERALE

Avant d'ouvrir le débat, le président soussigné a tenu à corriger certains propos tenus par l'initiant lors de la présentation de son intervention au Grand Conseil : un abonnement n'est pas obligatoire pour avoir accès à GéoPlaNet dont les informations, il est vrai, ne sont pas totalement complètes et ne sont pas certifiées (pas de foi publique). S'agissant de l'exemple genevois, le président cite l'article 13 du Règlement sur le RF de ce canton : « *Accès électronique / accès ouvert au public : Toute personne peut accéder librement, par Internet, à la désignation et à l'état descriptif d'un immeuble ainsi qu'aux nom, prénom(s), raison sociale et siège du propriétaire. Ces données sont uniquement accessibles à partir du numéro de l'immeuble ou de son lieu de situation....* ». Une demande plus approfondie doit dès lors faire l'objet d'une requête spécifique et payante.

Pour l'initiant, qui admet un manque de clarté dans son intervention, les données de GéoPlaNet sont accessibles, mais ne sont pas assez détaillées pour les PPE, notamment.

Un député favorable à l'initiative admet que les préoccupations financières du Conseil d'Etat sont compréhensibles et ne remet pas en cause l'abonnement payant des utilisateurs professionnels. Il constate que la mention du nom du propriétaire fait encore fréquemment défaut dans le contrat de bail et qu'avant l'arrêt du TC, la loi offrait une plus grande souplesse lors des démarches auprès de la commission de conciliation qui se chargeait, parfois directement, de vérifier la véracité des renseignements fournis. Le niveau de renseignement recherché par cette intervention au niveau du RF est comparable à celui déjà disponible gratuitement au registre du commerce (RC). Comme pour le RF, seul un extrait payant du RC peut se prévaloir de la foi publique.

La juriste du RF précise que GéoPlaNet est géré par l'Office de l'information sur le territoire (OIT) et non par le RF ; elle ne connaît pas la fréquence des mises à jour². S'agissant de l'absence de foi publique, il faut savoir que la mention du nom du propriétaire ne garantit pas qu'il s'agisse de la bonne personne. En effet, des actes peuvent encore être en suspens et ne sont dès lors visibles que par un passage au guichet du RF ; à noter également qu'un renseignement oral peut y être obtenu gratuitement.

Un député remarque que la gratuité totale des prestations ferait perdre à l'Etat environ 1,9 millions de francs et que le nombre de dossiers concernés par l'initiative est minime. Sur la même problématique, un autre député observe que, d'une manière générale, les prestations de l'Etat sont payantes, comme pour le SAN par exemple. Même si le prix de certaines d'entre elles est discutable, il n'en demeure pas moins que le système est ainsi fait : les données fiables sont payantes.

Une députée a fait l'exercice d'aller au RF pour avoir les coordonnées exactes de son propriétaire et a été renseignée rapidement et gratuitement, comme indiqué par Mme Sepey. Par ailleurs, le fait de rendre public le nom des propriétaires dans le détail peut offrir une source de données intéressantes à des promoteurs immobiliers en mal de contrat ou à tout autre personne moins bien intentionnée.

Une autre députée confirme que l'ASLOCA est au bénéfice d'un abonnement qui lui est utile pour renseigner les locataires. En raison de ce durcissement légal, il est primordial que le locataire lambda puisse avoir accès à ce genre d'informations. Cette initiative faciliterait le travail des locataires qui ne passent pas par l'ASLOCA ou un avocat.

Pour une députée, l'initiative s'attarde plus sur les effets que sur la cause du problème. En effet, il serait plus efficace, lors des prochaines discussions paritaires entre l'ASLOCA et la CVI, d'exiger, d'une part, que le nom du propriétaire soit obligatoirement mentionné sur le contrat de bail et que, d'autre part, le locataire soit systématiquement informé de tout changement de situation. Pour un autre député, le réel problème à résoudre n'est pas obtenir le nom du propriétaire au moment de la signature du contrat de bail mais plutôt être informé des changements de propriétaires durant la location. Ce point pourrait effectivement être abordé dans le cadre de futures négociations entre partenaires, avec une force obligatoire d'informer.

L'initiant mentionne le fait que les renseignements disponibles aujourd'hui permettent déjà des démarches téléphoniques commerciaux et que les craintes du Conseil d'Etat sont dès lors infondées. Une ouverture totale est impossible pour des raisons juridiques liées notamment à la protection des données et n'est d'ailleurs pas souhaitée. Dans ce contexte, l'hypothétique perte de recettes de 1,9 millions de francs est par conséquent hors sujet. Il prend bonne note par ailleurs que les informations orales sont gratuites aux guichets des RF ; il souhaite que ce point apparaisse dans le rapport du président. D'une manière générale, son initiative tente de réhabiliter une pratique constante qui a été modifiée. Concrètement, l'autorité de conciliation a corrigé un vice de forme et a délivré une autorisation de procéder ; les juges de première instance l'ont invalidé arguant que la requête initiale était fautive ; cette interprétation a été confirmée par le TC et sert maintenant de jurisprudence³. A titre professionnel, il n'encourage pas les locataires à se lancer seul dans ce genre de procédures mais les incite à avoir recours aux associations professionnelles.

La juriste du RF se réfère à son tour à l'article 970 CC et indique que le texte stipule qu'un accès à certaines informations du grand livre est possible, mais ne précise pas que ledit accès doit l'être par internet. Cet accès est donc valablement garanti, puisque l'on peut se rendre au RF et y obtenir des informations qui sont fournies gratuitement à moins qu'un extrait certifié conforme soit demandé par le citoyen. Le projet de développement informatique du RF a reçu au préalable l'aval de la Confédération qui a notamment examiné les accès et la protection des données qui en découle.

² Note d'après séance : selon un courriel de Mme Sepey, les modifications / mises à jour de GéoPlaNet sont faites instantanément et automatiquement dès que l'inscription est validée au RF.

³ Extrait de l'arrêt du TC « *Il incombe à l'appelant de subir les conséquences de son erreur de sorte que c'est à tort que l'autorité de conciliation a corrigé le vice et délivré une autorisation de procéder à l'encontre de l'intimé. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont considéré que, faute d'une autorisation de procéder valable, la demande devait être déclarée irrecevable.* »

L'annexe ci-après mentionne le prix pour un extrait RF avec la foi publique, ainsi que le coût des renseignements obtenus auprès des registres fonciers des différents cantons romands.

Pour M. le Conseiller d'Etat, la puissance publique est exercée par le biais de l'encaissement des émoluments qui engage la responsabilité de l'Etat. S'agissant de la protection de données, il faut rester vigilant car, selon lui, un palier a été franchi et une marche arrière est quasi inévitable : l'utilisation des données à des mauvaises fins est trop facilitée à l'heure actuelle.

Une députée craint également que la gratuité de l'accès à ce genre d'informations ne provoque certains abus. Elle s'étonne néanmoins qu'un locataire ne puisse pas simplement obtenir le nom de son propriétaire en le demandant à sa gérance. Quoiqu'il en soit, il ne faut pas remettre en question une pratique qui fonctionne, ce d'autant plus que divers acteurs (communes, services techniques, préfecture, ASLOCA, etc.) peuvent renseigner les locataires. Enfin, le président conclut en rendant attentive la commission au risque de débordements, si l'accès est rendu totalement libre. Actuellement, avec le système des autorisations payantes, une statistique annuelle est faite par l'Inspectorat du RF avec liste précise et individualisée (par mot de passe) des requêtes au RF. Par ce biais, la protection des données n'est pas remise en cause.

5. VOTE DE LA COMMISSION

Par 6 non et 3 oui, la commission recommande au Grand Conseil de ne pas prendre en considération cette initiative.

Un rapport de minorité est annoncé.

Froideville, le 25 mars 2014

*Le rapporteur :
Régis Courdesse*

ANNEXE

CANTONS	INFORMATIONS DISPONIBLES SUR INTERNET	PRIX D'UN EXTRAIT CERTIFIE CONFORME	PRIX DE RENSEIGNEMENTS / RECHERCHES
Fribourg 	Adresse Numéro de parcelle Nom du propriétaire Nature des bâtiments Surfaces détaillées	CHF 20.-	Consultation avec employé : CHF 10.- par quart d'heure
Genève 	Adresse Numéro de parcelle Nom du propriétaire Occupation du sol Surfaces détaillées	CHF 50.-	Recherches: CHF 200.- par heure
Jura 	Adresse Numéro de parcelle Nom du propriétaire Occupation du sol Surface totale Servitudes et charges foncières Date du transfert	CHF 20.-	Consultation avec employé: CHF 120.- par heure
Neuchâtel 	Adresse Numéro de parcelle Nom du propriétaire Occupation du sol Surfaces détaillées Servitudes et charges foncières	CHF 20.-	Recherches : CHF 80.- par heure
Vaud 	Adresse Numéro de parcelle Nom du propriétaire Occupation du sol Surfaces détaillées	CHF 20.-	Rédaction et envoi d'un avis : CHF 20.- Consultation avec employé : CHF 15.- par quart d'heure

