

**RAPPORT DE MINORITE 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. PRÉAMBULE

Le présent rapport se limite à présenter la position des commissaires minoritaires.

2. POSITION DES COMMISSAIRES DE MINORITE

Comme explicité dans le rapport de majorité, un récent arrêt du Tribunal cantonal (CACI, 19 août 2013/528) est à l'origine de cette initiative.

Pour saisir la Commission de conciliation, le locataire doit dorénavant fournir les noms et coordonnées exactes du propriétaire. A défaut, en fonction de cet arrêt, le recours peut être déclaré irrecevable.

Le nom du propriétaire ne figure en général pas sur le bail à loyer. De même, rares sont les gérances qui informent les locataires d'un changement de propriétaire. Le locataire doit donc se débrouiller pour trouver ces renseignements indispensables. S'il n'est pas assisté d'un professionnel, le locataire consulte généralement GéoPlaNet pour obtenir ces informations. De bonne foi, le locataire prend pour argent comptant les informations données par GéoPlaNet. Le problème est que ces informations ne sont ni totalement fiables ni complètes et ne sont pas certifiées. Avant cet arrêt, la Commission pouvait rectifier d'elle-même, sans dommage pour le locataire, si l'information donnée était incomplète ou erronée. Avec ce durcissement de la jurisprudence, le Commission de conciliation ne le peut plus et le locataire lambda peut voir son recours déclaré irrecevable et ainsi perdre la possibilité de faire valoir ses droits.

Pour faire valoir ses droits, le locataire doit maintenant impérativement s'adresser au Registre foncier dont l'accès pour ces données basiques est payant.

A cet égard, il est faux de prétendre qu'il est parfaitement possible à une personne de se rendre au RF, voire de téléphoner, et d'obtenir les informations nécessaires gratuitement. Si cela peut arriver, c'est l'exception qui confirme la règle et c'est à bien plaisir.

La question qui se pose maintenant est de savoir s'il est considéré comme juste que ce soit aux locataires, la partie faible du contrat de bail, et à eux seuls de devoir « payer les pots cassés » aux sens strict et figuré suite à ce changement de jurisprudence.

Il a été voulu par le peuple que la procédure pour saisir la Commission de conciliation et le Tribunal des baux soit gratuite. De fait, le durcissement de la jurisprudence fait qu'elle ne l'est plus. Les commissaires minoritaires estiment qu'une telle façon de faire n'est pas acceptable ni tolérable aussi ils proposent de rendre gratuit l'accès aux données basiques du RF, soit les noms et coordonnées du ou des propriétaires de l'immeuble.

Un accès gratuit à ces données basiques serait aussi certainement un plus pour les PME, confrontées à des problèmes de solvabilité pour non-paiement de factures et qui doivent s'engager dans une procédure pour obtenir une hypothèque légale.

De plus, si certes comparaison n'est pas raison, les commissaires minoritaires constatent néanmoins que l'accès au Registre du Commerce est lui libre et gratuit et s'étonnent de cette différence de traitement. Les informations basiques que devrait donner le RF ne violerait pas plus la sphère privée que les renseignements actuellement accessibles gratuitement au Registre du Commerce.

L'accessibilité totale et gratuite aux grands livres du RF pourrait vraisemblablement poser un problème en lien avec la protection de la sphère privée. Toutefois ce n'est pas ce qui est demandé ici et ce risque peut être écarté.

Il faut aussi souligner que l'accès gratuit aux données basiques que demande l'initiative n'augmenterait pas le risque d'une utilisation abusive des informations fournies par le RF. En effet, les renseignements actuellement disponibles sur la toile permettent déjà des démarchages commerciaux. Les craintes manifestées à cet égard sont donc infondées.

Il convient enfin de rappeler que le propos de cette initiative n'est pas d'obtenir l'accès gratuit à l'intégralité des données du Registre Foncier ni d'offrir la gratuité à l'ensemble des utilisateurs professionnels du RF mais uniquement de pouvoir obtenir sans frais les noms et coordonnées détaillées du propriétaire en particulier en cas de procédure en bail à loyer. Il s'agit donc d'une demande de gratuité partielle qui n'aurait qu'un impact minime sur le montant global des émoluments perçus par l'Etat en la matière. A titre d'exemple, le RF genevois offre un accès gratuit sur internet avec l'entier des informations nécessaires sur le propriétaire et a adopté en conséquence une politique tarifaire pour les accès payant au RF. Les craintes émises à ce sujet par certains commissaires sur une perte importante de recettes sont donc elles aussi infondées.

3. CONCLUSION

En raison des arguments développés ci-dessus, les commissaires minoritaires, soit Mme et MM. les députés Anne Baehler Bech, Nicolas Mattenberger et Nicolas Rochat Fernandez, vous recommandent de prendre en considération cette initiative et de la renvoyer au Conseil d'Etat.

Riex, le 3 avril 2014

La rapportrice :
(Signé) Anne Baehler Bech