

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

Exposé des motifs et projet de loi

- **sur le registre foncier (LRF)**
- **modifiant le Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010**

La commission, qui a siégé le 2 avril, était composée de Mme Martine Fiora-Guttman et de MM. Roger Saugy, François Payot, Pierre-Alain Mercier, Rémy Jaquier, Jean Guignard, Jean-Marc Chollet, André Chatelain, Jean-Robert Aebi, Jean-Marc Sordet et Jean-Jacques Schilt, premier membre désigné, confirmé dans sa fonction de président rapporteur.

La séance s'est tenue en présence du président du Conseil d'Etat, chef du DFIRE, M. Pascal Broulis, et de Mme Evelyne Seppey, juriste à l'inspectorat du Registre Foncier. M. Jérôme Marcel a pris les notes de séances.

Introduction

La loi actuelle traite du registre foncier, du cadastre et du système d'information du territoire. Le Conseil d'Etat a décidé de scinder la LRF existante de manière à disposer de deux outils distincts : une loi sur la géoinformation (Lgé) et une loi sur le registre foncier (LRF). Le Grand Conseil doit examiner prochainement la loi sur la géoinformation, la commission ayant siégé à mi-février. Il serait souhaitable qu'il puisse adopter en même temps la loi sur le registre foncier.

En préambule, le président du Conseil d'Etat explique que ce projet de loi, qui découle d'une modification de la loi fédérale, aurait dû entrer en vigueur au 1^{er} janvier 2012. Il relève par ailleurs que l'organisation vaudoise des registres fonciers (RF) a influencé la pratique au niveau suisse. Il se dit convaincu que le registre foncier continuera de se moderniser et d'évoluer. Les gens ne se rendent plus directement dans les offices du registre foncier, mais utilisent l'informatique. Aussi l'office du registre foncier d'Aigle a-t-il été fermé il y a quelque mois, Orbe il y a quelques années, et la prochaine étape sera probablement la fermeture de l'office d'Echallens.

Le présent rapport traite des modifications législatives en abordant uniquement les points discutés qui nécessitent une explication ou au sujet desquels des amendements ont été votés.

Exposé des motifs et projet de loi sur le registre foncier

Article 3

Selon l'alinéa 3 « *Les documents faisant foi pour la détermination de la propriété foncière et des droits qui s'y rapportent sont déposés dans chaque office ou bureau du registre foncier* ». Cela ne signifie pas que dans « chaque » office il y aura « tous les actes ». Dans chaque office ou bureau du registre foncier, on aura accès à l'information sur format informatique. Dans un office, on peut obtenir les informations sur l'ensemble du territoire. « Déposés » signifie ici mis à disposition. Il faut encore préciser que l'office compétent est aussi le lieu de son archivage. Et lorsque le

document concerne plusieurs offices (par exemple une surface agricole sur plusieurs districts), il doit être déposé dans un seul office, qui est « office leader ».

Cet alinéa traitant de deux choses simultanément (« le document faisant foi » est déposé quelque part, et l'information émanant de ce document doit être à disposition dans tous les offices), il est amendé de la manière suivante :

« L'information relative à la propriété foncière et aux droits qui s'y rapportent est disponible dans chaque office ou bureau du registre foncier. »

Article 7

Concernant la localisation et le niveau de protection des documents papiers, il faut savoir que tous les documents sont conservés, mis à part ceux sans intérêt. Comme les litiges n'apparaissent que rarement tout de suite, il est important de pouvoir se référer à l'inscription et au feuillet. Les feuillets jaunes ont été digitalisés à Yverdon et ont ensuite été détruits ; les autres sont conservés aux Archives cantonales. On peut dire que, globalement, les documents sensibles sont aujourd'hui sécurisés et protégés.

Article 9

Le président du Conseil d'Etat relève que la nomination du conservateur du registre foncier par le Conseil d'Etat a été maintenue, car il estime qu'il s'agit d'une tâche régaliennne, d'un métier qui exerce la puissance publique, et donc qu'il est important de garder la main sur cette nomination, ce d'autant plus qu'il y aura de moins de moins de conservateurs. Il y a actuellement douze conservateurs, avec en général un substitut par conservateur. Seul le conservateur du registre foncier, au sens de l'alinéa 1, sera nommé par le Conseil d'Etat.

Article 12

Pour éviter toute ambiguïté, la ponctuation de l'alinéa 2 est précisée (amendement formel) :

« Les annexes peuvent être rédigées en une autre langue nationale au besoin. Le conservateur du registre foncier peut exiger une traduction. »

Article 14

Le géomètre devra procéder comme le notaire, à savoir lire l'acte en entier. Il devra y avoir une véritable instrumentation sous peine de nullité, les parties devant être présentes ou représentées. Le géomètre connaissant les lieux, il est logique que, du moment qu'il a réuni les pièces du dossier, il puisse se charger de cet aspect, qui représente également une solution plus économique.

Article 22

La commission constate que l'alinéa 3 (« *Les conservateurs sont chargés de la publication* ») reprend l'alinéa 1 (« *Le conservateur est chargé des publications* ») et décide de le supprimer. L'article amendé ne comprend donc plus que deux alinéas.

Article 26

Les registres fonciers doivent être financés par les émoluments. Du fait de la surchauffe immobilière que connaît le canton, l'Etat a encaissé 120 millions d'impôts conjoncturels (droits de mutation, gains immobiliers) en 2011, qui sont hors norme. Par ricochet, on observe la même situation au niveau du RF : 18 millions seraient nécessaires pour couvrir les coûts, ce sont 22 millions qui ont été encaissés. Cette situation est conjoncturelle. Les pourcentages d'émoluments n'ont d'ailleurs pas été modifiés. Le Conseil d'Etat précise que, s'il est possible de déposer les actes concernant plusieurs districts, relatifs à une seule affaire, dans l'un ou l'autre des bureaux concernés, l'émolument sera perçu de manière globale, s'agissant d'une seule et même affaire.

La commission constate que l'ensemble du chapitre V Emoluments (articles 26 à 30) relève plutôt du règlement d'application. Le chef du DFIRE annonce que le Conseil d'Etat proposera probablement une modification de ce chapitre dans le cadre des mesures qui accompagnent la présentation du budget.

Vote de recommandation sur l'entrée en matière

La commission adopte à l'unanimité l'ensemble du projet de loi. Et c'est avec la même unanimité qu'elle recommande au Grand Conseil d'entrer en matière sur ce projet de loi.

EMPL modifiant le Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010

Vote de recommandations sur l'entrée en matière

C'est à l'unanimité et sans commentaire que la commission adopte l'ensemble du projet de loi et recommande au Grand conseil d'entrer en matière.

Lausanne, le 22 avril 2012

Le rapporteur :
(signé) *Jean-Jacques Schilt*