

# La tenue du registre foncier, tiraillée entre le droit fédéral et le fédéralisme

Autor(en): **Müller, Rahel**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse**

Band (Jahr): - **(2020)**

Heft 34

PDF erstellt am: **20.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-880659>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# La tenue du registre foncier, tiraillée entre le droit fédéral et le fédéralisme

Si le droit du registre foncier repose pour l'essentiel sur le droit fédéral, la tenue de ce registre est une tâche cantonale. C'est pourquoi l'implantation des bureaux du registre foncier, la délimitation de ses arrondissements, la nomination et la rémunération de ses fonctionnaires ainsi que l'établissement des règles en matière de surveillance incombent aux cantons. La haute surveillance des services cantonaux du registre foncier est exercée par l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier (OFRF) agissant pour le compte de la Confédération.

Le registre foncier donne l'état des droits sur les immeubles<sup>1</sup>. Il donne ainsi de la visibilité aux droits réels sur les immeubles et constitue ce faisant un moyen de publicité pour les droits sur les immeubles<sup>2</sup>. Contrairement à ce que le libellé<sup>3</sup> pourrait laisser supposer, il n'existe pas *un*, mais des registres fonciers en Suisse. La tenue du registre incombe en effet aux cantons<sup>4</sup> qui décident du reste s'ils souhaitent le gérer en version papier ou sous forme informatisée<sup>5</sup>. 26 registres fonciers coexistent donc en Suisse, largement indépendants les uns des autres.

## Publicité du registre foncier

Toute personne peut accéder – sans faire valoir un intérêt, donc sans «justification d'un intérêt particulier» – aux données suivantes du registre foncier<sup>6</sup>:

- la désignation de l'immeuble et son descriptif;
- le nom et l'identité du propriétaire;
- le type de propriété et la date d'acquisition;
- les servitudes et les charges foncières;
- les mentions, tel qu'indiqué dans le texte de l'ordonnance.

Toute recherche devant être en relation avec un immeuble déterminé, cela signifie qu'une recherche ciblée sur une personne donnée est proscrite dans le cadre des données du registre foncier ouvertes au public<sup>7</sup>.

Les cantons gèrent comme ils l'entendent la manière dont les renseignements sont délivrés dans le cadre des données du registre foncier ouvertes au public. Si ces renseignements ne sont fournis qu'au guichet dans certains cantons,

d'autres proposent un accès en ligne aux données. Le droit fédéral prescrit alors que le système d'informations doit être protégé contre les appels en série<sup>8</sup>. Les servitudes, les charges foncières et les mentions sont par ailleurs exclues de l'accès en ligne<sup>9</sup>.

Celui qui peut faire valoir un intérêt particulier est en droit de consulter d'autres données du registre foncier ou de se faire délivrer des extraits de ce registre<sup>10</sup>. Dans ce cas, une recherche ciblée sur une personne est aussi permise. Les cantons peuvent aussi prévoir un «accès étendu en ligne», cependant réservé aux groupes professionnels et aux autorités répertoriés dans le texte de l'ordonnance<sup>11,12</sup>. La justification d'un intérêt particulier est sans objet en l'espèce, un intérêt justifié étant toujours présumé. Certains cantons disposent de systèmes de renseignement informatisés. La société SIX Terravis AG propose un tel portail de renseignement totalement affranchi des limites cantonales<sup>13</sup>.

## Recherche d'immeubles sur tout le pays par les autorités qui y sont habilitées

Les possibilités d'accès précitées à des données du registre foncier doivent être clairement distinguées de la recherche d'immeubles sur tout le pays par les autorités qui y sont habilitées<sup>14</sup>. Le Conseil fédéral a mis en consultation une adaptation de son ordonnance le 14 octobre 2020. Les autorités qui y sont habilitées doivent pouvoir lancer une recherche étendue au pays entier, grâce à un service de recherche foncière approprié, afin de déterminer si une personne donnée est titulaire de droits sur des immeubles et de quels droits il s'agit si elle en détient. Ce service doit être exploité à partir de 2023 par la Confédération, en l'occurrence par l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier OFRF. La consultation dure jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2021.

<sup>1</sup> Art. 942 al. 1 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC, RS 210).

<sup>2</sup> Schmid Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina, Sachenrecht, 5. Aufl., Zurich/Bâle/Genève 2017, N 66; Mühlematter Adrian/Stucki Stephan, Grundbuchrecht für die Praxis, Zurich 2016, 37.

<sup>3</sup> Et en particulier la désignation «registre foncier fédéral».

<sup>4</sup> Art. 4 de l'ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 (ORF, RS 211.432.1).

<sup>5</sup> Art. 942 al. 3 CC. Tous les cantons ont à présent été autorisés par le Département fédéral de justice et police à tenir leur registre foncier au moyen de l'informatique (art. 949a al. 1 CC). Les cantons utilisent différents logiciels à cette fin: Capitastra, eGBZH, SIFTI et TERRIS. Dans certains cantons, les arrondissements du registre foncier ne recourent pas tous au même logiciel.

<sup>6</sup> Art. 970 al. 2 CC; art. 970 al. 3 CC en relation avec l'art. 26 ORF.

<sup>7</sup> Art. 26 al. 2 ORF.

<sup>8</sup> Art. 27 al. 2 ORF.

<sup>9</sup> Art. 27 al. 1 ORF.

<sup>10</sup> Art. 970 al. 1 CC.

<sup>11</sup> Art. 28 ORF.

<sup>12</sup> Art. 28 ss. ORF.

<sup>13</sup> <https://www.six-group.com/terravis/fr/home/auskunft.html>

<sup>14</sup> Art. 949c CC (pas encore en vigueur, RO 2018 4017).



© Béatrice Devènes

Figure: la documentation des droits réels sur des immeubles, importante aussi bien pour la sécurité du droit que pour la prospérité.

### Rôle de l'OFRF

Au sein de l'administration fédérale, l'OFRF est l'unité administrative qui prépare les modifications du droit fédéral dans le domaine du registre foncier<sup>15</sup>. Différentes compétences sont attribuées à l'OFRF au titre de sa mission de haute surveillance, comme l'édition d'instructions ou l'exécution d'inspections<sup>16</sup>. L'Office participe en outre aux conférences régionales des inspecteurs du registre foncier, représente la Confédération au sein du comité de la Société suisse des conservateurs du registre foncier<sup>17</sup> et se tient à la disposition des cantons pour toute question relevant de sa compétence. Aucune donnée du registre foncier n'est cependant gérée au niveau fédéral. Toutefois, les données du grand livre sont transmises annuellement à la Confédération au titre de la sauvegarde à long terme afin de se prémunir contre une destruction complète<sup>18</sup>. Les données transmises sont cryptées. Les modalités de leur conservation au sein des Archives fédérales sont régies par les dispositions de la loi fédérale sur l'archivage<sup>19</sup>.

Le nombre d'«affaires transversales» a très fortement augmenté ces dernières années. Il s'agit d'affaires qui ne relèvent pas de la compétence de l'OFRF sur le fond, mais où les droits réels immobiliers, le droit du registre foncier ou le droit foncier rural jouent un rôle essentiel. A titre d'exemple, on citera ici la révision des bases légales de la mensuration officielle et notamment la réglementation à venir du plan du registre foncier.

Rahel Müller, docteure en droit, avocate

Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier  
Office fédéral de la justice  
rahel.mueller@bj.admin.ch

<sup>15</sup> L'OFRF est par ailleurs chargé des projets fédéraux dans le domaine des droits réels immobiliers et du droit relatif à la forme authentique. C'est aussi l'autorité habilitée à recourir en matière d'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, RS 211.412.41).

<sup>16</sup> Art. 6 ORF.

<sup>17</sup> [www.grundbuchverwalter.ch/fr/](http://www.grundbuchverwalter.ch/fr/)

<sup>18</sup> Art. 949a al. 2 ch. 7 CC en relation avec l'art. 35 ORF et l'art. 23 de l'ordonnance technique du DFJP et du DDPS concernant le registre foncier (OTRF, RS 211.432.11)

<sup>19</sup> LAr (RS 152.1). Pour de plus amples informations: <https://www.egris.admin.ch/egris/fr/home/langzeitsicherung/einfuehrung-langzeitsicherung.html>

## Actualisation du guide sur l'introduction de l'E-GRID

Le guide «Introduction de l'identification fédérale des immeubles E-GRID» de juillet 2010 a été révisé. A cette occasion, le chapitre «Attribution initiale de l'identification E-GRID aux immeubles existants» a été supprimé et le chapitre «Cas particuliers» a été ajouté.

La révision a été entreprise par l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier OFRF et par le domaine Géodésie et Direction fédérale des mensurations cadastrales de swisstopo.

Vous trouverez le guide actualisé «Gestion de l'identification fédérale des immeubles E-GRID» sur [www.cadastre.ch/mo](http://www.cadastre.ch/mo) → Couches d'information → Biens-fonds - Onglet Prescriptions.

Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier OFRF

Office fédéral de la justice, Berne  
egba@bj.admin.ch

Géodésie et Direction fédérale des mensurations cadastrales

swisstopo, Wabern  
vermessung@swisstopo.ch