

**REPONSE DU CONSEIL D'ETAT
à l'interpellation Didier Lohri –
Le Registre Foncier et la qualité des données (21_INT_76)**

Rappel de l'intervention parlementaire

Les lois fédérales, cantonales et règlements au sujet des financements des stations d'épuration, aussi bien à la construction qu'à l'entretien des installations, introduisent la notion de pollueur – payeur.

L'établissement d'une facture doit prendre en considération les recommandations de Monsieur Prix. Vous me direz les recommandations ce n'est pas grave mais malheureusement depuis quelques années les recours augmentent.

De plus les recommandations influencent les règlements types du Canton car il introduit la notion de m2 de plancher en plus du m3 de consommation.

Cette politique fédérale en matière de financement introduit une notion importante pour les citoyens et nécessite de posséder certes des compteurs d'eau étalonnés par METAS avec une loi sur la métrologie. Pour ce qui concerne les surfaces des bâtiments, appartements, c'est plus aléatoire et surtout sans une rigueur de la donnée introduite dans les systèmes d'information.

Combien d'exemples existent, où la surface d'un bâtiment date encore de 1960 alors que le bâtiment a subi des transformations importantes non seulement pour l'impôt foncier mais pour la maîtrise des installations d'évacuation des eaux claires et eaux usées. Plus ces informations sont correctes plus le dimensionnement et le coût de l'infrastructure en dépend. Les ingénieurs ne calculent plus avec des coefficients de 2 les infrastructures.

A l'heure de l'informatisation et de l'alignement des registres cantonaux, il est un élément qui passe à travers les radars, c'est la qualité des données contenues dans les bases et leurs rectifications.

Si certes les crédits pour l'informatique sont justifiés, force est de constater que le détail que constitue la qualité des données prêterite toute la volonté technologie d'évolution vers un monde sans obsolescence préprogrammée.

Ce n'est pas uniquement la faute des architectes. Le registre foncier a peut-être sa part de responsabilité.

Registre foncier

Le registre foncier permet d'extraire aujourd'hui déjà la surface construite au sol (murs) sur chaque parcelle, ce qui donne déjà une bonne estimation. Ces données sont globalement bien corrélées avec la surface d'une toiture, un peu moins avec les autres surfaces imperméabilisées d'une parcelle : avant-toits, aménagements extérieurs étanches, etc.

Cette explication n'est plus suffisante lorsque qu'il y a une facturation qui dépend de ces valeurs du registre foncier RF.

C'est ainsi que j'ai l'honneur de demander au Conseil d'Etat de bien vouloir renseigner les points suivants soit par rapport au règlement sur la tenue informatique du registre foncier (RIRF) ou l'ordonnance fédérale en vigueur :

- 1. Quels sont les processus ou mesures établies au moyen des directives cantonales, peu claires au demeurant, au niveau de la rectification des données inexactes que le Registre Foncier constate de lui – même ?*
- 2. Quels sont les processus ou mesures établies au niveau de la rectification des données inexactes que les privés constatent sur les informations du Registre Foncier ? A noter que c'est toujours dans le sens d'une valeur supérieure à la réalité qu'il y a contestation mais jamais dans l'autre sens.*
- 3. Quels sont les processus permettant au RF de bénéficier des compétences du SCRIS pour mettre en relation les incohérences des dates de saisie des données entre les permis de construire délivrés et les valeurs inscrites au RF ?*
- 4. Est-ce que le Conseil d'Etat ne doit pas envisager pas d'émettre une nouvelle directive en matière de correction des données partant du principe que le portail geoplanet est fiable à 1 ou 2 m2 près ?*
- 5. Est-ce que le Conseil d'Etat, qui valide des règlement-type par exemple des eaux usées et claires, avec un impact financier important, n'a pas une responsabilité financière et juridique à fournir des données certifiées aux communes et aux privés, lorsqu'il y a transcription d'information entre le papier apprécié dans le monde juridique et le monde informatique ?*
- 6. Comment le Conseil d'Etat peut certifier que l'article 4 du règlement sur la tenue informatique du registre foncier (RIRF) soit respecté ?
Le transfert des données du registre foncier sur papier dans le registre informatisé doit faire l'objet d'une vérification sous la responsabilité du conservateur de l'arrondissement (art. 953 CC[A]) dans lequel les travaux de saisie sont entrepris.*

Réponse du Conseil d'Etat

Préambule

A titre préliminaire, il convient de rappeler la mission du registre foncier : le registre foncier est un registre public, chargé de donner l'état des droits et charges sur les immeubles. A ce titre, il est le garant de la propriété foncière. Partant, la plupart des informations contenues dans le registre foncier sont revêtues de la foi publique.

Aux termes de l'article 943 du Code civil suisse, sont immatriculés comme immeubles au registre foncier :

1. Les biens-fonds,
2. Les droits distincts et permanents sur des immeubles,
3. Les mines,
4. Les parts de copropriété d'un immeuble.

La couverture du sol (bâtiments) bien que faisant partie de l'état descriptif de l'immeuble ne déploie pas les effets de foi publique du registre foncier. Elle est produite par la mensuration officielle et transmise au registre foncier. Les avant-toits, surfaces de toitures ou autres surfaces imperméabilisées ne sont pas du ressort du registre foncier ou de la mensuration officielle.

Réponses aux questions

1. *Quels sont les processus ou mesures établies au moyen des directives cantonales, peu claires au demeurant, au niveau de la rectification des données inexactes que le Registre Foncier constate de lui-même ?*

Le législateur fédéral ayant réglé de manière exhaustive cette problématique, aucune compétence cantonale résiduelle n'existe en la matière.

2. *Quels sont les processus ou mesures établies au niveau de la rectification des données inexactes que les privés constatent sur les informations du Registre Foncier ? A noter que c'est toujours dans le sens d'une valeur supérieure à la réalité qu'il y a contestation mais jamais dans l'autre sens.*

Le registre foncier et sa gestion obéissent au droit fédéral et en particulier au Code civil suisse, ainsi qu'à l'Ordonnance fédérale sur le registre foncier (ORF).

Le registre foncier jouissant de la foi publique, ses inscriptions sont réputées rigoureusement exactes. A teneur de l'article 46 ORF, le registre foncier n'agit que sur réquisition. Partant, aucune opération ne peut être faite sans déclaration, écrite ou revêtue de la forme authentique, de l'ayant droit (art. 964 CC), lequel doit se légitimer valablement (art. 965 CC).

A cet égard, chaque réquisition, une fois portée au journal, est examinée avec le plus grand soin par le Conservateur du registre foncier avant d'être inscrite au grand livre.

Lorsque les conditions d'inscription ne sont pas remplies, respectivement si la réquisition comporte des erreurs ou est incomplète, le Conservateur la rejettera. (art. 87 ORF).

S'il est constaté une inscription indue ou une erreur du registre foncier, le Code civil suisse ainsi que l'ORF prévoient une procédure très claire, décrite aux articles 975 et suivants CC et 140 et suivants ORF.

S'il s'agit d'une simple erreur de plume ne portant pas atteinte à la consistance du droit, le Conservateur peut la rectifier d'office. Dans les autres cas, une action en rectification ou en redressement du registre foncier doit être intentée par devant le juge civil.

Lorsque les parties ne sont pas d'accord au sujet d'une inscription, mais que le juge n'a pas encore tranché, il est possible d'indiquer, à l'aide d'une mention au registre foncier, qu'une inscription est sujette à controverse.

S'agissant de la valeur de l'estimation fiscale, rappelons certains principes : l'estimation fiscale peut être révisée lors d'un changement de propriétaire, lors d'une construction nouvelle, lors d'une rénovation/transformation d'envergure ou encore lors d'une division ou réunion de biens-fonds. Tant l'autorité fiscale que le particulier peuvent en demander la révision si les circonstances changent.

La loi vaudoise sur les estimations fiscales des immeubles en règle les modalités.

Des critères objectifs prévalent pour le calcul de l'estimation fiscale. Ceux-ci n'induisent dès lors pas nécessairement une hausse systématique ; des baisses sont également constatées, notamment en cas de changement de zone (passage définitif de zone constructible en zone agricole).

S'il s'agit de la mise à jour des bâtiments, chaque propriétaire est tenu de faire établir un dossier de mutation par un ingénieur géomètre inscrit au registre des ingénieurs géomètres ou par un spécialiste en mensuration qualifié, à ses frais (art. 33 LGéo-VD). En cas de carence, et sur la base des informations transmises par le RF ou les communes, le service en charge de la mensuration officielle (soit la Direction du cadastre et de la géoinformation rattachée à la DGTL) peut faire établir d'office le dossier de mutation aux frais du propriétaire.

3. *Quels sont les processus permettant au RF de bénéficier des compétences du SCRIS pour mettre en relation les incohérences des dates de saisie des données entre les permis de construire délivrés et les valeurs inscrites au RF ?*

L'estimation fiscale est révisée régulièrement, sur la base d'informations provenant de l'ECA, et des propriétaires eux-mêmes. De ce fait, il est normal de trouver un décalage entre la date de délivrance des permis de construire et la date des estimations fiscales. En effet, ce n'est qu'une fois la construction achevée et le bâtiment dûment cadastré que la Commission d'estimation fiscale pourra déterminer une valeur. Parfois, les propriétaires attendent plusieurs mois avant de procéder à la cadastration de leurs bâtiments et ce, malgré les nombreux rappels du registre foncier. Ce n'est qu'au moment où la DCG met les propriétaires en demeure de procéder à une cadastration d'office à leurs frais que les propriétaires se décident à remplir leurs obligations.

4. *Est-ce que le Conseil d'Etat ne doit pas envisager pas d'émettre une nouvelle directive en matière de correction des données partant du principe que le portail geoplanet est fiable à 1 ou 2 m2 près ?*

Les surfaces des bâtiments contenues dans le guichet cartographique proviennent de la mensuration officielle et sont donc harmonisées avec celles du registre foncier.

5. *Est-ce que le Conseil d'Etat, qui valide des règlement-type par exemple des eaux usées et claires, avec un impact financier important, n'a pas une responsabilité financière et juridique à fournir des données certifiées aux communes et aux privés, lorsqu'il y a transcription d'information entre le papier apprécié dans le monde juridique et le monde informatique ?*

Les exports fournis plusieurs fois par années aux communes par le registre foncier, au moyen d'un cloud sécurisé, sont une photographie rigoureusement exacte du registre foncier à un moment donné. Il n'y a pas de décalage. Qui plus est, les inscriptions au registre foncier sont les seules valables et permettant de déployer des effets juridiques liés à la foi publique. Ces exports sont fournis en format XML, HTML et CSV ; il n'y a donc plus de papier.

6. *Comment le Conseil d'Etat peut certifier que l'article 4 du règlement sur la tenue informatique du registre foncier (RIRF) soit respecté ?*

Le transfert des données du registre foncier sur papier dans le registre informatisé doit faire l'objet d'une vérification sous la responsabilité du conservateur de l'arrondissement (art. 953 CC[A]) dans lequel les travaux de saisie sont entrepris

L'informatisation des données du registre foncier a fait l'objet d'un énorme travail qui a débuté en 1994 (décret du 14 novembre 1994, entré en vigueur le 11 janvier 1995). Celui-ci est entièrement terminé depuis plus de 10 ans. Il convient de relever que dès 2009, la plupart des biens-fonds étaient déjà enregistrés par le biais de l'informatique. Les dernières mentions ont été intégrés il y a environ 10 ans.

Le Conservateur est la clé de voute du bon fonctionnement du registre foncier. A ce titre il garantit la propriété immobilière.

Afin d'assurer aux usagers que le registre foncier, instrument de la publicité des droits réels, est rigoureusement exact, une surveillance à plusieurs niveaux est instaurée par le Code civil suisse.

Tout d'abord, le Conservateur, responsable de la bonne gestion du registre foncier. Ensuite, une surveillance administrative et juridique exercée par le canton, au travers de l'Inspectorat du registre foncier ; puis une haute surveillance exercée par la Confédération par le biais de l'Office fédéral du droit foncier et du droit du registre foncier.

Les travaux liés à l'informatisation ont été réalisés de manière professionnelle, respectueuse des dispositions légales et avec la plus grande rigueur, comme en témoigne le peu d'action en rectification du registre foncier ouverte ensuite du passage à l'informatique (une seule depuis le début des travaux).

Qui plus est, s'agissant d'un objet relevant de leur compétence, les Conservateurs ont effectué régulièrement des pointages aux fins de débusquer les éventuelles erreurs. Il est à noter que les Conservateurs prennent très au sérieux la teneur de l'article 955 CC, relatif à la responsabilité des cantons à raison des dommages résultant de la tenue du registre foncier.

Enfin, le Grand conseil a été régulièrement tenu au courant de l'avancement des travaux, comme en témoignent les nombreux rapports de la COGES à ce sujet entre 1998 et 2011.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 6 octobre 2021.

La présidente :

N. Gorrite

La chancelière a.i. :

S. Nicollier