

Par courrier et courriel
Département fédéral de justice et
police (DFJP)
Madame Karin **KELLER-SUTTER**
Conseillère fédérale
Palais fédéral ouest

3003 Berne

Paudex, le 22 janvier 2021
FD

Révision de l'ordonnance sur le registre foncier. Numéro AVS et recherche d'immeubles sur tout le pays - mise en consultation

Madame la Conseillère fédérale,

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, du développement et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

Bien que nous n'ayons pas été directement consultés, alors que nous sommes concernés par cette thématique, nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position s'agissant de l'objet cité sous rubrique.

1. Remarques générales

Le projet de révision s'inscrit dans l'application des nouveaux articles 949b et 949c du code civil, qui ne sont pas encore entrés en vigueur, prévoyant respectivement une identification des personnes inscrites dans le registre foncier par leur numéro AVS et la recherche d'immeubles sur tout le pays.

Ce projet concrétise la façon dont les offices du registre foncier devront procéder pour enregistrer le numéro AVS et définit les spécificités de la procédure. Le numéro AVS sera enregistré dans un registre accessoire, non public, où il sera mis en relation avec l'inscription au registre foncier. En outre, s'agissant de la recherche d'immeubles sur tout le pays, ce projet traite principalement de l'objet de la recherche, des autorisations d'accès, du degré de précision des résultats et du fonctionnement dudit service. Ce service serait géré par la Confédération.

Dans le cadre de la procédure de consultation relative à la modification du code civil visant à introduire l'identification des personnes inscrites dans le registre foncier par le numéro AVS, l'USPI Suisse avait accepté cette révision. En effet, le numéro d'assuré AVS faisant d'ores et déjà office de référence pour la tenue du registre d'état civil, il ne nous paraissait pas dénué de sens d'étendre son utilisation au registre foncier, étant précisé que nous avons salué le fait que la communication de cet identifiant par l'office du registre foncier soit soumise à des conditions restrictives.

Le projet de révision de cette ordonnance met en œuvre ces modifications, mais outrepassa, sur certains aspects, la loi, ce qui n'est pas acceptable. En outre, au vu de l'importance des tâches à réaliser afin de saisir et traiter un nombre élevé de données, il est indispensable que des tests soient réalisés régulièrement et par étapes, afin de s'assurer que le système fonctionne et, cas échéant, qu'il puisse être adapté régulièrement.

Enfin, la protection des données doit être garantie et le transfert de données doit être effectué en toute sécurité.

2. Remarques particulières

A. Article 23a ORF – registre des identifiants des personnes

Le nouvel article 949b du code civil (CC), non encore entré en vigueur, relève qu'afin d'identifier les personnes, les offices du registre foncier utilisent de manière systématique le numéro d'assuré AVS.

Selon le message du Conseil fédéral relatif à cette révision du code civil (p. 3403), le numéro AVS en tant qu'identifiant des personnes physiques se fonde sur une infrastructure solide sur les plans juridique, technique et organisationnel. Il se justifie donc de l'utiliser également dans le domaine du registre foncier.

En outre, c'est le lieu de rappeler que le registre foncier comprend le grand livre, les documents complémentaires (plan, rôle, pièces justificatives, état descriptif) et le journal (art. 942 al. 2 CC). Autrement dit, le registre foncier ne comprend pas les registres accessoires.

Aussi, même si les registres accessoires ne font pas partie du registre foncier, le fait que l'article 23a ORF permette l'utilisation du numéro AVS dans ces registres accessoires nous paraît cohérent et efficient, ce d'autant plus que l'article 949b CC ne l'exclut pas.

La constitution d'un registre des identifiants paraît opportune afin d'éviter que le numéro AVS apparaisse sur le grand livre.

B. Articles 23c, 23d et 23e ORF – Enregistrement du numéro AVS, vérification périodique et modalités techniques

Au vu du nombre important de démarches qui devront être entreprises par les offices du registre foncier, de l'interface à créer avec la Centrale de compensation, des reprises et traitement des données et de leur mise à jour, il serait judicieux de prévoir des phases de test intermédiaire afin de s'assurer que le système prévu fonctionne de manière efficiente et qu'il puisse, cas échéant, être modifié.

C. Art. 34a ORF – Principe de la recherche d'immeubles sur tout le pays par les autorités habilitées

Si nous sommes favorables à l'utilisation du numéro AVS afin d'identifier les personnes au registre foncier, la communication de cet identifiant par l'office du registre foncier doit être limitée strictement, afin de garantir la protection des données des personnes.

Par ailleurs, l'article 949b al. 2 CC précise que les offices du registre foncier ne communiquent le numéro d'assuré AVS qu'à d'autres services et institutions qui en ont besoin pour accomplir leurs tâches légales en relation avec le registre foncier et qui sont habilités à l'utiliser de manière systématique.

L'article 949c CC, non encore entré en vigueur, prévoit que le Conseil fédéral règle la recherche sur tout le pays, par les autorités qui y sont habilitées, des immeubles sur lesquels une personne identifiée sur la base du numéro d'assuré AVS détient des droits.

Par conséquent, l'article 34a ORF outrepassé les articles 949b et 949c CC dès lors qu'il prévoit une recherche d'immeubles détenus sur tout le pays par des personnes désignées à l'article 90 al. 1 ORF, soit y compris les personnes morales. Or, d'une part, ces dernières n'ont pas de numéro AVS dès lors qu'il s'agit d'un identifiant d'une personne physique. D'autre part, les personnes morales sont au bénéfice d'un numéro d'identification unique des entreprises (IDE). La révision du code civil n'a pas pour but de procéder à une recherche sur tout le pays des immeubles détenus par les personnes morales. Elle se limite aux personnes physiques.

Ainsi, l'article 34a ORF doit être modifié en ce sens que « les autorités qui en ont besoin pour accomplir leurs tâches légales peuvent faire une recherche sur tout le pays pour trouver sur quels immeubles une personne désignée selon l'art. 90 al. 1 let. a, a des droits en vertu du grand livre du registre foncier informatisé ».

D. Article 34b ORF – Service de recherche d'immeuble sur tout le pays

Nous relevons à nouveau que l'article 34b ORF outrepassé le code civil en prévoyant la constitution d'un index de recherche qui contiendrait les données mentionnées à l'article 90 al. 1 ORF, soit y compris les données des personnes morales. En effet, la révision du code civil vise à permettre une recherche sur tout le pays des immeubles uniquement détenus par des personnes physiques, seules titulaires d'un numéro AVS.

Par conséquent, l'article 34b al. 4 let a ORF doit être modifié en ce sens que « les données mentionnées à l'art. 90 al. 1 let. a ».

E. Article 34c ORF – Accès du service de recherche d'immeubles aux données du grand livre ayant des effets juridiques et transmission des données à l'index de recherche

Nous relevons à nouveau que des phases de test par étapes avec des offices du registre foncier s'avèrent indispensables au vu de la masse des données à traiter et de manière à pouvoir alléger le plus possible le processus.

F. Article 34d ORF – Autorisation d'accès en général

Dans la mesure où il y a lieu de limiter strictement l'accès à ces données, nous estimons que la demande d'autorisation d'accès des autorités doit être dûment motivée.

Ainsi, l'article 34d al. 1 ORF devrait expressément mentionner que la demande doit non seulement comporter les noms de tous les collaborateurs qui doivent obtenir l'autorisation, mais également les motifs de la demande, étant rappelé que seules les autorités qui ont en besoin dans le cadre de l'accomplissement de leurs tâches légales et qui sont habilitées à utiliser le numéro AVS de manière systématique peuvent accéder à cette recherche.

En outre, il devrait être précisé que l'OFRF doit, en fonction de l'information reçue de l'autorité habilitée concernée (par exemple, départ du collaborateur de l'autorité, mutation au sein d'un autre service, changement de fonction, etc.), supprimer immédiatement les accès du collaborateur.

G. Article 34e ORF – Critères de recherche autorisés et délimitation des résultats

L'article 34e al. 1 ORF outrepassé l'article 949c CC car il prévoit une recherche sur la base des données mentionnées à l'article 90 al. 1 ORF, soit y compris pour les personnes

morales, alors que la révision du code civil vise la recherche d'immeuble des personnes physiques. Cette disposition doit donc être modifiée en ce sens que « les personnes habilitées peuvent faire une recherche sur la base des données mentionnées à l'art. 90 al. 1 let. a ».

En outre, l'article 34e al. 3 let. a ORF prévoit que si l'autorité est habilitée à utiliser systématiquement le numéro AVS, elle pourrait faire une recherche à partir du numéro AVS et recevoir ce numéro dans les résultats de la recherche. Dans la mesure où seules les autorités habilitées à utiliser systématiquement le numéro AVS ont accès à la recherche d'immeubles, cette précision paraît peu opportune ; elles devraient pouvoir utiliser le numéro AVS sur demande et pour autant qu'elles justifient d'un intérêt lié à l'accomplissement d'une tâche légale.

C'est le lieu de rappeler que l'article 50e LAVS limite déjà strictement l'usage systématique du numéro AVS en dehors des assurances sociales fédérales puisqu'une loi fédérale doit le prévoir et que le but de l'utilisation et les utilisateurs légitimés doivent être définis. Certains services et institutions exécutant certaines tâches cantonales (comme l'aide sociale, les impôts, etc.) sont également autorisés. Autrement dit, cette disposition devra s'appliquer strictement.

Enfin, l'article 34e al. 4 let a ORF doit être modifié en ce sens que les données mentionnées sont celles de l'article 90 al. 1 let. a ORF afin de respecter le code civil qui n'étend pas la recherche d'immeubles à ceux détenus par des personnes morales. A nouveau, l'ordonnance n'a pas à outrepasser la loi dont elle dépend.

H. Article 34h ORF – Emoluments

Bien que le rapport explicatif (p. 20) relève que les autorités fédérales utiliseront également le service de recherche d'immeubles et que les émoluments seront supportés par la Confédération, il est opportun de le mentionner expressément à l'article 34h ORF.

Par conséquent, il doit être prévu à l'article 34h al. 1 ORF que l'OFRF perçoit tant auprès des cantons que de la Confédération des émoluments annuels pour l'utilisation du service de recherches d'immeubles. L'article 34h al. 2 ORF devra également être modifié en ce sens que les émoluments des cantons et de la Confédération couvriront le coût global annuel, en fonction de leurs recherches respectives par rapport au nombre total de recherches.

I. Article 51 al. 1 let a ORF

Alors que l'utilisation du numéro AVS doit garantir une plus grande fiabilité des données, le chiffre 3 permet, si la personne ne dispose pas de son certificat d'assurance visé à l'article 135bis RAVS, de fournir une déclaration écrite qui mentionnerait son numéro AVS. Aucune exigence de légalisation n'est prévue, ce qui pourrait engendrer un certain nombre d'imprécisions et d'erreurs. Cette possibilité n'a pas de raison d'être, ce d'autant plus que l'article 23b ORF prévoit que l'office du registre foncier peut solliciter le registre des assurés de la Centrale de compensation afin d'obtenir le numéro AVS.

Par conséquent, ce chiffre 3 doit être supprimé. Si la personne ne dispose pas de son certificat d'assurance, l'office du registre foncier doit consulter le registre des assurés de la Centrale de compensation, de manière à s'assurer de la fiabilité des données.

J. Articles 164a et 164b ORF – Dispositions transitoires de la modification

Au vu de la masse de données à traiter, les délais impartis aux offices du registre foncier et aux cantons doivent être suffisants afin d'éviter qu'ils prennent du retard dans le traitement des opérations courantes du registre foncier.

3. Conclusions

Sous réserve de nos remarques ci-dessus, l'USPI Suisse peut entrer en matière sur ce projet de révision qui met en œuvre la révision du code civil, mais le contenu de l'ordonnance ne saurait outrepasser celui de la loi en prévoyant des recherches d'immeubles détenus par les personnes morales. En outre, la protection des données doit être garantie et les systèmes informatiques hautement sécurisés. Enfin, des tests préalables et par étapes du déroulement du projet doivent être réalisés, afin de s'assurer du bon fonctionnement des outils prévus de manière à ce qu'ils puissent, cas échéant, être adaptés.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame la Conseillère fédérale, à l'assurance de notre très haute considération.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire


Frédéric Dovat