



Département des finances
et des relations extérieures
Direction du
Registre foncier

Route de Berne 46
1014 Lausanne

REÇU le
13 JUIN 2022

Leximmo Avocats
A l'att. de Maître Eric Ramel
Rue de Bourg 20
Case postale 6711
1002 Lausanne

Lausanne, le 10 juin 2022/MPT

Accès au registre foncier en ligne

Monsieur le Bâtonnier,
Cher Maître,

Ensuite de notre agréable entretien, je vous fais parvenir, comme prévu, un récapitulatif des principes régissant la consultation du registre foncier par le biais de la plateforme Intercapi.

L'art. 970 du Code civil suisse (ci-après CC) pose le principe de la publicité du Registre foncier et prévoit que les données du Registre foncier sont partiellement confidentielles, à l'exception de la liste exhaustive figurant à l'al. 2 dudit article. Il est complété par l'art. 26 de l'Ordonnance sur le Registre foncier (ci-après ORF), qui précise les données ouvertes au public. Dans ce cadre, il convient de relever que les droits de gages et les annotations ne peuvent pas faire l'objet d'un accès libre.

L'art. 28 al. 1 let. c ORF prévoit que, sur la base de conventions particulières, un accès aux données du grand livre, du journal et des registres accessoires peut être donné aux avocats inscrits au registre des avocats, s'agissant des données nécessaires à l'exercice de leur profession et dans le strict respect des usages du barreau (TF 5A_279/2019). En effet, les avocats ont accès au registre foncier sur la base d'une convention signée indiquant que *les personnes autorisées reconnaissent que ces données restent propriété du registre foncier et sont en partie confidentielles (art. 970 CC). Pour la consultation, elles s'engagent à consulter uniquement les données dont elles ont besoin pour accomplir leurs activités dans le domaine immobilier ou hypothécaire. Le site internet du Registre foncier précise que la diffusion des données est soumise à autorisation, que leur utilisation à des fins de démarchage est interdite et que le Registre foncier opérera des vérifications et des comptages, les abus étant poursuivis et dénoncés au Conseil de l'Ordre (TF 5A_279/2019).*

Si le droit fédéral détermine le cadre général de l'accès étendu du Registre foncier en ligne, les cantons demeurent seuls compétents pour accorder et, dès lors, concrétiser cet accès étendu ; il leur appartient de désigner les catégories d'utilisateurs autorisés selon l'art. 28 ORF, et de conclure avec eux des conventions telles que prévues à l'art. 29 ORF.

Dans le canton de Vaud, cette tâche incombe à la Direction du Registre foncier. Cette dernière se montre particulièrement attentive au respect de la protection de la personnalité et veille à ce que les données sensibles, si elles sont accessibles, ne soient utilisées que dans la mesure strictement nécessaire.

Précédemment, l'Inspectorat du Registre foncier et l'Ordre des avocats vaudois, représenté par son bâtonnier, s'étaient accordés au sujet de l'accès en ligne au Registre foncier, permettant ainsi aux avocats vaudois d'avoir accès à l'ensemble des inscriptions. Cela étant, la Direction du Registre foncier trouve utile, vu l'écoulement du temps, de rappeler les bonnes pratiques en matière d'utilisation du logiciel Intercapi.

Bien qu'ayant un accès étendu aux données du Registre foncier, les avocats doivent faire preuve de la plus grande réserve, notamment dans l'appréciation des pièces qu'ils produisent.

Seuls les renseignements nécessaires à l'affaire doivent figurer sur l'extrait imprimé et/ou remis aux parties, respectivement en audience. Il est possible de masquer certaines informations en décochant les rubriques y afférentes dans Intercapi. En effet, la partie adverse trouvera saumâtre de voir produire l'extrait complet de sa parcelle, y compris les gages, dans un procès ne concernant pas le domaine de l'immobilier, par exemple.

La règle que l'on peut suggérer est de partir du principe qu'en cas de doute, il vaut mieux ne rien produire. En effet, la systématique de l'art. 970 CC consacre le principe de l'obligation de faire montre d'un intérêt pour consulter le Registre foncier ; la consultation « libre » de l'al. 2 représentant une exception.

Rappelons cependant, que dans le cadre d'une procédure, les avocats peuvent requérir la production d'extraits ou de pièces du Registre foncier directement auprès du Président du tribunal. Cela évite ainsi au Conservateur de devoir procéder à l'examen d'opportunité et de légalité de la requête, examen qui, en l'absence de compétence, respectivement d'informations sur le fonds de l'affaire, débouchera bien souvent sur une décision de refus.

Nous vous remercions de l'attention portée à la présente et nous vous prions de croire, Monsieur le Bâtonnier, cher Maître, à l'expression de notre parfaite considération.


La Directrice
Evelyn Seppey