

Le Bâtonnier

Monsieur Edi DA BROI
Directeur général-conservateur
DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE
OFFICE DU REGISTRE FONCIER
Case postale 69
1211 Genève 8

Anticipé par email

Genève, le 20 mai 2019

Concerne : Publication des transactions immobilières à Genève

Monsieur le Directeur général-conservateur,

Nous faisons suite à votre courrier du 10 avril 2019 invitant l'Ordre des avocats de Genève (ci-après : l'ODAGe) à vous adresser ses observations au sujet de vos propositions s'agissant de la publication des transactions immobilières à Genève.

Nous tenons, tout d'abord, à vous remercier de nous avoir accordé la possibilité de vous transmettre nos remarques sur vos propositions.

L'ODAGe est en faveur d'un maintien de la publication des transactions immobilières sur une ou plusieurs plateforme(s) électronique(s) pour les raisons exposées ci-après.

La publicité des transactions immobilières est un élément crucial pour permettre aux différents acteurs du marché immobilier genevois, y compris, mais pas seulement les avocats, de suivre l'évolution de ce marché. Par ailleurs, les publications sont importantes pour l'exercice de nombreux droits. Enfin, le prix d'acquisition d'une parcelle est un élément déterminant, notamment en droit du bail, en vue de procéder au calcul de rendement net (ce qui s'inscrit dans l'un des intérêts publics cités dans votre pli¹).

A teneur de l'article 970 alinéa 1 du Code civil (ci-après : le CC), celui qui souhaite consulter le registre foncier, ou s'en faire délivrer un extrait, doit justifier d'un intérêt.

Selon l'article 970 alinéa 2 CC, « toute personne a accès aux informations suivantes du grand livre : 1. la désignation de l'immeuble et son descriptif ; 2. le nom et l'identité du propriétaire ; 3. le type de propriété et la date d'acquisition ». Cet article est complété par les articles 26 et suivants

¹ ATF 144 III 514 : le rendement net s'applique à tous les immeubles dont la date d'acquisition n'est pas supérieure à 30 ans par rapport à la conclusion du bail. Outre la date d'acquisition, s'agissant du rendement, le prix d'acquisition est déterminant.

de l'ordonnance sur le registre foncier (ci-après : l'ORF). En particulier, l'article 27 alinéa 1 ORF prévoit que les cantons sont habilités à rendre publiques sur Internet les données mentionnées à l'article 970 alinéa 2 CC.

Aucune disposition légale ne prévoit de limitation temporelle à la publication des données mentionnées à l'article 970 alinéa 2 CC. Le législateur fédéral a ainsi décidé que certaines informations, soit celles listées à l'article 970 alinéa 2 CC, doivent être accessibles librement, en tout temps et sans nécessiter au préalable l'invocation d'un intérêt particulier.

A teneur de l'article 970a CC, « les cantons peuvent prévoir que les *acquisitions de propriété immobilière* sont publiées » (nous mettons en évidence).

Le canton de Genève a ainsi adopté l'article 157 de la loi d'application du code civil suisse et d'autres lois fédérales en matière civile (ci-après : la LaCC), qui est mentionnée dans votre courrier et qui prévoit la publication dans la Feuille d'avis officielle et sur le site internet du registre foncier des informations suivantes s'agissant des acquisitions de propriété immobilière :

- a) le numéro de l'immeuble, sa surface, sa nature et son lieu de situation ainsi que la nature des bâtiments mentionnés dans l'état descriptif ;
- b) les noms et le domicile ou le siège des personnes morales qui aliènent la propriété et de celles qui l'acquièrent;
- c) la date de l'acquisition de la propriété par l'aliénateur ;
- d) les parts de copropriété et de propriété par étage ;
- e) la cause de l'acquisition ;
- f) la contre-prestation exprimée en francs dans l'acte². Si des prestations accessoires ou en nature sont prévues dans le contrat, leur existence est indiquée dans la publication sans autres informations sur leur contenu.

Ainsi, la publicité des transactions immobilières est actuellement assurée, dans le canton de Genève, par les trois canaux suivants :

1. la plateforme de la Feuille d'avis officielle (ci-après : la FAO) ;
2. la plateforme électronique du registre foncier (ci-après : la plateforme ORF) ; et
3. la consultation formelle du registre foncier.

La FAO est accessible sur Internet gratuitement et sans exigence de justifier d'un intérêt particulier.

Les informations publiquement disponibles sont toutefois soumises à une importante restriction compte tenu du fait que seules les deux dernières années de la FAO sont accessibles en ligne. De plus, les recherches sont fastidieuses, car s'effectuant par intervalle de temps très limité.

Si cette limitation de deux ans, qui vise à mettre en œuvre les principes de la protection des données, peut sans doute se comprendre en lien avec certaines des informations publiées dans la FAO, en revanche, s'agissant des informations relatives aux transactions immobilières, cette

2 En cas de transfert de propriété entre époux, entre partenaires enregistrés ou entre parents en ligne directe ascendante ou descendante, de partage successoral, d'avancement d'hoirie, de contrat de mariage ou de liquidation de régime, la contre-prestation n'est pas publiée (article 157 (3) LaCC).

limitation ne se justifie pas, la publicité des données mentionnées ci-dessus ayant été déterminée par le législateur fédéral et cantonal et sans limite dans le temps.

En revanche, conscients des enjeux découlant des principes applicables en matière de protection des données³, une réflexion pourrait être menée quant à la question de savoir si les indications « cause de l'acquisition » et le « domicile [des parties] » (soit des informations listées à l'article 157 alinéa 2 LaCC) ne pourraient pas être retirées des informations consultables électroniquement sur le site de la FAO après l'écoulement d'un délai de deux ans à compter de la date de la transaction.

Quant à la plateforme ORF, second canal informatisé de publicité, les modalités de recherche y sont particulièrement fastidieuses (e.g., la limitation des recherches par tranches de deux mois, comme vous le relevez vous-même dans votre courrier). De plus et contrairement à la plateforme FAO qui est organisée selon des publications datées (jour, mois et année), la plateforme ORF fait elle l'objet de mises à jour. Ces dernières ne permettent toutefois pas aux utilisateurs d'en identifier les dates. En termes de sécurité du droit et d'accessibilité des données publiques, ce système est donc bien moins favorable que celui de la FAO.

Enfin, si la remise d'un extrait papier du registre foncier, sur demande et contre émoluments, demeure certes possible, nous considérons qu'à l'heure de l'accessibilité des données en ligne, l'obtention de ces informations par un procédé de demande d'extrait contre paiement d'un émoulement correspond, de fait, à une limitation - voire une entrave - au principe de publicité des transactions immobilières tel que souhaité par le législateur fédéral et cantonal.

En conclusion :

1. Nous sommes d'avis que les informations relatives aux transactions immobilières, voulues par le droit fédéral complété par le droit cantonal, doivent demeurer accessibles sans limitation dans le temps⁴, par le biais de la FAO.
2. La plateforme ORF devrait être maintenue et sa consultation améliorée afin de permettre une recherche sans limitation par tranche de deux mois.
3. Il serait en revanche envisageable de modifier l'article 157 alinéa 2 LaCC en ce sens que les informations relatives à la « cause de l'acquisition » et au « domicile [des parties] » ne soient plus librement accessibles électroniquement après l'écoulement d'un délai de deux ans à compter de la date de la transaction.

Nous vous remercions de votre attention et vous prions de croire, Monsieur le Directeur général-conservateur, à l'assurance de nos sentiments distingués.

Lionel HALPÉRIN



³ Les questions de protection des données occupent une place grandissante dans les préoccupations du public, la loi fédérale sur la protection des données étant actuellement en cours de révision.

⁴ En particulier au regard de la période de 30 ans retenue par le Tribunal fédéral (ATF 144 III 514).