

## **Registre foncier Grundbuch**

TCVS A1 10 55

*Registre foncier - ATC (Cour de droit public) du 27 mai 2010*

### **Obtention d'extraits**

- L'intérêt que peut avoir une banque à examiner l'état des charges hypothécaires afin de mieux évaluer la demande de prêt de l'acquéreur potentiel d'un immeuble n'entre pas dans les prévisions de l'art. 970 al. 1 CC, en tout cas lorsque la requérante ne donne aucune indication permettant de vérifier l'existence de cet intérêt (consid. 2).
- Le fait que les conservateurs de registre foncier ont des pratiques divergentes à cet égard est sans importance (consid. 3).

Réf. CH: art. 970 CC

Réf. VS:

### **Grundbuchauszüge**

- Das Interesse einer Bank zum Erhalt eines Grundbuchauszugs, um den Stand der Hypothekarbelastungen einer Liegenschaft prüfen und damit die Kreditgewährung an den möglichen Liegenschaftserwerber besser beurteilen zu können, gilt nicht als Interesse im Sinne von Art. 970 Abs. 1 ZGB, umso weniger als die Gesuchstellerin nichts zum Bestehen dieses Interesses vorbringt (E. 2).
- Eine diesbezüglich unter den Grundbuchverwaltern bestehende, voneinander abweichende Praxis ist nicht relevant (E. 3).

Ref. CH: Art. 970 ZGB

Ref. VS:

### **Faits**

A. a) Dans sa teneur consécutive à l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2005, d'une novelle du 19 décembre 2003, l'article 970 du code civil suisse (CC; RS 210) règle la publicité du registre foncier comme il suit:

Art. 970

<sup>1</sup> Celui qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral détermine quelles autres indications, en matière de servitudes, de charges foncières et de mentions, peuvent être mises à la disposition du public sans justification d'un intérêt particulier. Ce faisant, il tient compte de la protection de la personnalité.

<sup>4</sup>(...)

b) Arrêtée en application notamment de l'article 970 CC, l'ordonnance fédérale du Conseil fédéral sur le registre foncier du 22 février 1910 (ORF; RS 211.432.1) complète cette réglementation, à son article 106a (teneur consécutive à l'entrée en vigueur de la nouvelle précitée du 19 décembre 2003), dans les termes suivants:

Art. 106a - Publicité du registre foncier

<sup>1</sup>Toute personne peut, sans justifier d'un intérêt, exiger un renseignement ou un extrait des données juridiquement valables suivantes du grand livre:

a. la désignation et l'état descriptif de l'immeuble, le nom et l'identification du propriétaire, la forme de propriété et la date d'acquisition de l'immeuble (art. 970, al. 2, CC);

b. les servitudes et les charges foncières;

c. les mentions, à l'exception:

1. des blocages du registre foncier prévus par l'art. 80, al. 6, et par le droit cantonal,

2. des restrictions du droit d'aliéner dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement, destinées à garantir le but de la prévoyance selon l'art. 30e, al. 2, LPP167,

3. des restrictions à la propriété ayant pour but de garantir le maintien de la destination selon les dispositions fédérales et cantonales encourageant la construction et la propriété du logement,

4. des restrictions à la propriété basées sur le droit cantonal et ayant un caractère de droit de gage.

<sup>2</sup>Un renseignement ou un extrait ne peut être délivré qu'en relation avec un immeuble déterminé.

B. Les 12 mars et 4 juin 2009, la banque X. SA (ci-après: la requérante) a requis du Conservateur du registre foncier de Y. une copie de la déclaration des charges de la parcelle n° 9326 du cadastre de la commune de Z., propriété par moitié de A. et de B. Elle arguait d'un intérêt

économique «dans le cadre de l'examen d'une demande de financement immobilier», le document requis étant nécessaire afin d'éviter une «couverture non adéquate» du crédit à accorder à l'acheteur potentiel.

Le Conservateur a refusé la délivrance de l'extrait requis, le 9 juin 2009, en se fondant sur l'article 970 alinéa 2 CC - dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2004 qui subordonnait la délivrance d'extraits du registre foncier à la preuve d'un intérêt légitime - et sur l'article 106a ORF. Il y avait lieu, selon lui, de donner la priorité à l'intérêt du propriétaire actuel à la confidentialité des données requises.

C. Saisi d'un recours du 29 juin 2009 contre ce refus, le Conseil d'Etat l'a rejeté, le 10 février 2010. Il a retenu que la communication de la déclaration des charges grevant un immeuble était subordonnée à la preuve d'un intérêt (art. 970 al. 2 CC et 106a a contrario ORF) et que celui de X. SA à connaître l'état des charges du n° 9326 en vue de décider de l'octroi d'un prêt à l'acheteur potentiel de cet immeuble ne pouvait en l'espèce prévaloir sur celui des propriétaires au maintien de la confidentialité de ces données. Il a par ailleurs écarté le grief d'inégalité de traitement par rapport à d'autres bureaux du registre foncier, également soulevé par la requérante.

D. Contre cette décision qui lui a été communiquée le 15 février 2010, cette dernière a recouru devant la Cour de droit public du Tribunal cantonal le 12 mars suivant. Elle conclut, sous suite de frais et de dépens, à l'annulation de la décision attaquée et à la délivrance de l'extrait requis. Elle relève que certains des renseignements demandés tombent dans les prévisions de l'article 970 alinéas 2 et 3, qui permettent d'obtenir sans justification d'intérêt certains des renseignements figurant dans l'état des charges refusé par les précédentes autorités, tout en admettant que tel n'est pas le cas de la déclaration des gages immobiliers prioritairement requise. Elle estime avoir cependant un intérêt légitime, d'ordre économique, à être renseignée à ce propos. Elle se réfère, à cet égard, à la jurisprudence reconnaissant un tel intérêt à celui qui envisage sérieusement d'acheter un immeuble ou d'accepter un gage immobilier pour autant qu'il rende plausible l'intérêt allégué (ATF 59 I 252 = JdT 1934 I 66), indépendamment de la possibilité éventuelle d'obtenir copie de la déclaration des charges d'une autre manière. Elle se plaint derechef, enfin, d'une inégalité de traitement par rapport à d'autres bureaux cantonaux du registre foncier, en particulier celui de U., qui accepteraient de délivrer sans formalités des copies des déclarations des charges.

A titre de moyens de preuve, elle requiert l'interrogatoire des parties et l'édition du dossier administratif.

Le Conseil d'Etat conclut au rejet du recours, le 30 avril 2009, produisant son dossier et signalant que le Service des registres fonciers et de la géomatique (SRFG) avait renoncé à se déterminer.

A réception de cette réponse, la recourante a déposé un extrait de RF que lui avait délivré le Conservateur de U. le 13 avril 2010.

## ***Droit***

(...)

2. a) Aux termes de l'article 970 alinéa 1 CC, celui qui fait valoir un intérêt a le droit de consulter le registre foncier ou de s'en faire délivrer des extraits. L'alinéa 2 garantit un accès libre à certaines informations du grand livre, à savoir la désignation de l'immeuble et son descriptif (ch. 1), le nom et l'identité du propriétaire (ch. 2) ainsi que le type de propriété et la date d'acquisition (ch. 3). Le Conseil fédéral a en outre fait usage, à l'article 106a ORF de la possibilité qui lui a été conférée à l'article 970 alinéa 3 de déterminer les autres indications pouvant être mises à la disposition du public sans justification d'un intérêt particulier. Peuvent ainsi être consultées librement, hormis les données déjà mentionnées à l'article 970 alinéa 2 CC (let. a), les servitudes et les charges foncières (let. b) et les mentions (let. c), sous diverses exceptions énumérées aux chiffres 1 à 4 de cette lettre c.

b) La demande de communication dont la précédente autorité a confirmé le refus vise avant tout, selon les propres indications de la recourante, à connaître l'état des charges hypothécaires grevant le n° 9326 de Z., en vue d'évaluer la solidité de la garantie foncière d'un éventuel prêt à un acheteur potentiel. Ainsi que l'admet la recourante, cet état ne figure pas au nombre des indications auxquelles les articles 970 alinéa 2 CC et 106a ORF garantissent le libre accès. La communication de cet état tombe dès lors sous le coup de l'article 970 alinéa 1 CC, qui exige que le requérant fasse valoir un intérêt.

aa) L'intérêt ainsi requis peut être de droit ou de fait (économique, scientifique, personnel ou familial). Il ne suffit pas, toutefois, d'invoquer n'importe quel intérêt, celui d'un simple curieux, par exemple. Cet intérêt doit en effet l'emporter sur l'intérêt opposé du propriétaire foncier concerné (ATF 132 III 603, consid. 4.3.1). La consultation du registre foncier ne doit en outre être autorisée que dans la mesure strictement nécessaire à la satisfaction de l'intérêt considéré (ATF 126 III 512

consid. 3a). La jurisprudence a par ailleurs déduit de la référence légale à un immeuble donné (art. 970 al. 2 CC et 106a al. 2 ORF) que le requérant doit avoir un intérêt spécial, concret et actuel par rapport à cet immeuble (ATF 112 II 422, consid. 5b). L'intention d'acquérir un immeuble constitue en soi un intérêt suffisant, mais doit être rendue plausible. Le requérant doit rendre vraisemblable qu'il a lui-même un intérêt à compiler le registre ou qu'il agit sur mandat d'un tiers possédant un tel intérêt (ATF 59 I 252).

bb) L'intérêt invoqué par X. SA ne saurait en l'espèce se confondre avec celui du prétendu tiers intéressé à l'achat de l'immeuble n° 9326. Cet établissement bancaire n'allègue en effet pas et, a fortiori, n'établit pas l'existence d'un rapport de représentation de ce tiers, dont il n'indique pas même l'identité. Il n'y a, partant, pas lieu d'examiner si ce tiers tombe dans les prévisions du dernier des arrêts précités, où un acheteur potentiel peut, en rendant son intention plausible, librement consulter le registre foncier ou en obtenir un extrait.

cc) La question de savoir si la banque requérante a un intérêt propre - spécial, concret et actuel - à obtenir un tel extrait en vue de décider en connaissance de cause de l'octroi d'un prêt à l'acquéreur potentiel du n° 9326 peut elle aussi rester indécise. Il ne suffit pas, comme on l'a vu, qu'un tel intérêt existe; il faut encore le rendre plausible. Or, X. SA n'a en l'occurrence fourni au Conservateur du registre foncier, ni du reste aux autorités de recours subséquentes, aucune information permettant de vérifier la vraisemblance de son intérêt, déclarant même, dans sa demande du 4 juin 2009, ne pouvoir renseigner à ce sujet en raison du secret bancaire. Faute par conséquent d'être en mesure de vérifier la nature de l'intérêt allégué, en raison de l'absence d'informations qu'il appartenait à la requérante de fournir (art. 18 al. 1 let. a LPJA), le Conservateur du registre foncier était en droit de refuser l'extrait requis sur la base d'une affirmation non vérifiable. Admettre le contraire reviendrait à conférer à X. SA, et aux autres banques pouvant exciper du secret bancaire, le droit d'obtenir librement, sur simple demande non documentée et non vérifiable, des extraits du registre foncier, en méconnaissance des restrictions légales y relatives.

3. X. SA se plaint aussi d'inégalité de traitement par rapport à d'autres bureaux du registre foncier, notamment celui de U., qui fourniraient sans formalités aucunes des extraits du registre foncier comprenant l'état des charges. Dans la mesure où il invoque ainsi la pra-

tique d'autres autorités que celle qui a ici rendu la décision déferée au Conseil d'Etat, ce moyen est mal fondé. Le grief d'inégalité de traitement ne peut en effet être soulevé que si une même autorité traite des cas semblables de manière inégale (arrêt du Tribunal fédéral 2A.339/2004 du 2 novembre 2004, consid. 3, avec renvoi à l'ATF 96 I 199, consid. 2), ce qui n'est pas le cas ici. Le moyen pris d'une inégalité de traitement doit, quoi qu'il en soit, être écarté pour une autre raison. Un administré peut, certes, exceptionnellement prétendre, à diverses conditions cumulatives, au traitement illégal accordé dans d'autres cas. Il faut non seulement, en particulier, que ces cas émanent de la même autorité, comme on vient de le voir, mais encore que les circonstances en soient identiques et que l'autorité en question persiste par la suite dans sa pratique illégale. Le retour à une interprétation correcte du droit est, s'agissant de cette dernière condition, présumé (B. Knapp, Précis de droit administratif, 4<sup>e</sup> éd., n° 491; arrêt 2A.305/2006 du 2 août 2006, consid. 5.3 avec renvoi à l'ATF 127 II 113, consid. 9). Or, rien n'indique en l'espèce que les bureaux du registre foncier pris en exemple par X. SA pour leur pratique excessivement libérale n'entendent pas, après le présent arrêt, adopter une pratique mieux conforme au droit. Il s'ensuit que le motif pris d'une inégalité de traitement doit être écarté.