



Nicht löschen bitte " " !!

Ordonnance sur le registre foncier (ORF)

Modification du ...

*Le Conseil fédéral
arrête:*

I

L'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier¹ est modifiée comme suit:

Préambule

vu les art. 943, al. 2, 945, al. 2, 949, al. 1, 949a, al. 2, 949c, 962, al. 3, 967, al. 3, 970, al. 3 et 977, al. 3, du code civil (CC)², et l'art. 18, al. 2, du titre final du CC, l'art. 102, let. b, de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion (LFus)³ et les art. 5, 6, 13, al. 1 à 4, et 24, al. 2, de la loi du 5 octobre 2007 sur la géoinformation (LGéo)⁴,

Art. 1, let. f et g

¹ La présente ordonnance règle:

- f. l'identification des personnes physiques titulaires de droits sur des immeubles au moyen du numéro AVS;
- g. la recherche d'immeubles à l'échelle nationale par les autorités habilitées.

RS

- 1 RS **211.432.1**
- 2 RS **210**
- 3 RS **221.301**
- 4 RS **510.62**

Titre précédant l'art. 8

Chapitre 3 Tenue et contenu du registre foncier

Art. 11, titre

Registre des propriétaires dans le registre foncier tenu sur papier

Art. 12, titre

Registre des créanciers dans le registre foncier tenu sur papier

Art. 12a

Registre des identifiants de personnes du registre foncier informatisé

Les modalités de tenue du registre des identifiants de personnes du registre foncier informatisé sont réglées au chapitre 4a.

Art. 13, titre

Autres registres accessoires

Titre suivant l'art. 23

Chapitre 4a Identification des personnes physiques titulaires de droits sur des immeubles au moyen du numéro AVS

Art. 23a

Registre des identifiants de personnes

¹ Toute personne physique titulaire d'un droit sur un immeuble inscrit dans le grand livre est enregistrée avec son numéro AVS dans le registre des identifiants de personnes du registre foncier informatisé. Le numéro AVS ne peut figurer ni dans le grand livre ni dans le journal ni dans les registres accessoires prévus à l'art. 13.

² Les données enregistrées dans le registre des identifiants de personnes sont reliées aux écritures correspondantes du grand livre. A des fins d'identification, elles peuvent être reliées aux écritures des registres accessoires prévus à l'art. 13.

³ Le registre des identifiants de personnes contient, pour toute personne inscrite:

- a. le nom et le nom de célibataire s'il s'en distingue, les prénoms, la date de naissance, le lieu de naissance, le sexe et la nationalité;
- b. le numéro AVS;
- c. le statut de l'enregistrement du numéro AVS;
- d. la référence technique nécessaire à la mise en relation avec le grand livre, avec les registres accessoires prévus à l'art. 13 et avec les sources de données.

Art. 23b Sources de données

Pour la tenue du registre des identifiants de personnes, l'office du registre foncier acquiert les données mentionnées à l'art. 23a, al. 3, let. a et b, depuis l'une des sources suivantes:

- a. le registre des assurés tenu par la Centrale de compensation (CdC), selon une des procédures visées à l'art. 134^{quater}, al. 2 à 4, du règlement du 31 octobre 1947 sur l'assurance-vieillesse et survivants (RAVS)⁵;
- b. les systèmes cantonaux qui comparent régulièrement ces données avec la CdC.

Art. 23c Enregistrement du numéro AVS lors de la procédure de traitement

¹ L'office du registre foncier enregistre une personne avec son numéro AVS dans le registre des identifiants de personnes au cours de la procédure de traitement, dès qu'il a identifié cette personne de manière suffisamment fiable.

² A cet effet, il interroge les sources de données sur la base des indications au sens de l'art. 51, al. 1, let. a, dont il dispose.

³ S'il ne peut identifier la personne concernée de manière suffisamment fiable en interrogeant les sources de données, il procède à des investigations supplémentaires. Il peut:

- a. demander à la personne concernée de lui donner tous les renseignements et de lui fournir toutes les pièces appropriées et nécessaires pour l'enregistrement du numéro AVS comme identifiant univoque;
- b. vérifier individuellement le numéro AVS en collaboration avec la CdC (art. 134^{quater}, al. 4 et 5, RAVS⁶).

⁴ S'il constate que la CdC n'a pas encore attribué de numéro AVS à la personne concernée, il lui demande de le faire.

⁵ S'il ne peut identifier la personne concernée de manière suffisamment fiable ou qu'il ne soit pas possible de lui attribuer un numéro AVS, il le signale dans le registre des identifiants de personnes. Un enregistrement ultérieur du numéro AVS est possible à tout moment.

⁶ Le traitement peut se poursuivre et s'achever indépendamment de l'enregistrement du numéro AVS.

Art. 23d Vérification périodique

¹ L'office du registre foncier reprend du registre des identifiants de personnes les résultats des vérifications périodiques de l'exactitude des numéros AVS faites par la CdC (art. 134^{quinquies}, al. 3, RAVS⁷).

⁵ RS 831.101

⁶ RS 831.101

⁷ RS 831.101

² A l'exception de la radiation des numéros AVS annulés par la CdC, la mise à jour des données dans le registre des identifiants de personnes est effectuée automatiquement.

³ Si un numéro AVS est annulé par la CdC, l'enregistrement du numéro AVS concerné est supprimé par l'office du registre foncier, et il est procédé à un nouvel enregistrement.

⁴ En cas de nouvel enregistrement ou de doute, l'office du registre foncier procède selon l'art. 23c, al. 3 à 5.

Art. 23e Modalités techniques

Le DFJP et le DDPS règlent conjointement les aspects techniques, notamment en ce qui concerne:

- a. les interfaces avec la CdC;
- b. les procédures de reprise et de mise à jour des données;
- c. la journalisation de la reprise et de la mise à jour des données.

Art. 28, al. 1, let. b, b^{bis}, al. 2 et 3

¹ Les cantons peuvent prévoir de rendre accessible en ligne les données du grand livre, du journal, des registres accessoires et des pièces justificatives aux personnes et autorités ci-après sans qu'elles soient tenues de rendre vraisemblable un intérêt en l'espèce:

- b. les banques, les institutions de prévoyance, les assurances, les institutions reconnues par la Confédération conformément à l'art. 76, al. 1, let. a, de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR)⁸ et la Société suisse de crédit hôtelier selon la loi fédérale du 20 juin 2003 sur l'encouragement du secteur de l'hébergement⁹, s'agissant des données dont elles ont besoin pour accomplir leurs tâches dans le domaine hypothécaire;
- b^{bis}. les institutions de prévoyance, s'agissant des données dont elles ont besoin pour assurer le but de la prévoyance prévu à l'art. 30e, al. 2, LPP¹⁰;

² Ils ne peuvent donner un accès aux pièces justificatives qu'aux titulaires du droit au sens de l'al. 1, let. a et d, ch. 1. Ils prennent des mesures pour assurer le respect de l'art. 949b, al. 2, CC et la confidentialité des pièces justificatives.

³ Sont exclus de l'accès les documents joints pour l'identification conformément à l'art. 51, al. 1, let. a.

Titre suivant l'art. 34

⁸ RS 211.412.11

⁹ RS 935.12

¹⁰ RS 831.40

Chapitre 6a Recherche d'immeubles à l'échelle nationale par les autorités habilitées

Art. 34a Principe

Les autorités de la Confédération, des cantons et des communes qui en ont besoin pour accomplir leurs tâches légales (autorités habilitées) peuvent faire une recherche à l'échelle nationale pour trouver sur quels immeubles une personne désignée selon l'art. 90, al. 1, a des droits en vertu du grand livre du registre foncier informatisé.

Art. 34b Service de recherche d'immeubles à l'échelle nationale

¹ L'OFRF gère un service de recherche d'immeubles à l'échelle nationale (service de recherche d'immeubles).

² Les autorités habilitées l'interrogent au moyen d'un masque de recherche ou d'une interface informatique. Le service compare les demandes avec les données du grand livre ayant des effets juridiques de tous les cantons qui sont disponibles électroniquement au moment de la recherche ainsi qu'avec les données du registre des identifiants de personnes et fournit à l'autorité requérante le résultat de cette dernière.

³ Les autorités habilitées ont besoin d'une autorisation de l'OFRF pour utiliser l'interface visée à l'al. 2.

⁴ Le service de recherche d'immeubles ne tient pas de données du registre foncier.

⁵ Afin de ne pas grever les serveurs informatiques des cantons par des recherches redondantes, il tient un index de recherche. Celui-ci contient les données suivantes:

- a. les informations nécessaires à l'identification de l'office du registre foncier compétent;
- b. sous une forme permettant au service de recherche de déceler dans un système du registre foncier un résultat positif à une demande sans qu'il soit possible de faire un lien plus précis avec une personne (forme pseudonymisée):
 1. les données mentionnées à l'art. 90, al. 1,
 2. pour les personnes physiques, le numéro AVS.

⁶ Pour permettre la tenue de la statistique des enregistrements, l'index de recherche contient en outre le statut de l'enregistrement des numéros AVS selon l'art. 23c, al. 5.

⁷ Le DFJP et le DDPS règlent ensemble les modalités d'utilisation de l'interface; ils déterminent en particulier:

- a. les exigences techniques qui doivent être remplies;
- b. les informations qui doivent être jointes à la demande.

Art. 34c Accès du service de recherche d'immeubles aux données du grand livre ayant des effets juridiques ainsi qu'aux données du registre des identifiants de personnes et transmission des données à l'index de recherche

¹ Les cantons permettent au service de recherche d'immeubles d'accéder à leurs données du grand livre ayant des effets juridiques et aux données du registre des identifiants de personnes au moyen d'une interface au sens de l'art. 949a, al. 3, CC.

² Ils veillent à ce que ces données soient immédiatement accessibles. Ils assurent le fonctionnement technique et la disponibilité de l'interface durant les heures ouvrables de leurs offices du registre foncier.

³ A l'invitation de l'OFRF, ils transmettent à l'index de recherche du service de recherche d'immeubles toutes les données visées à l'art. 34b, al. 5 et 6. Ils lui transmettent au moins une fois par jour les modifications opérées depuis la dernière transmission.

⁴ Ils indiquent à l'OFRF si les données visées à l'art. 34b, al. 5, let. b, qu'ils transmettent sont pseudonymisées ou si le service de recherche d'immeubles doit encore les convertir sous cette forme.

⁵ Le DFJP et le DDPS fixent ensemble les modalités techniques, notamment en ce qui concerne:

- a. l'interface permettant au service de recherche des immeubles d'accéder aux données du grand livre ayant des effets juridiques et aux données du registre des identifiants de personnes;
- b. l'interface avec l'index de recherche.

⁶ Ils peuvent mettre à la disposition des cantons une implémentation de l'interface au sens de l'al. 5, let. b.

Art. 34d Accès des autorités habilitées en général

¹ Sur demande motivée de l'autorité habilitée, l'OFRF attribue aux collaborateurs de celle-ci les autorisations d'accès au service de recherche d'immeubles dont ils ont besoin pour accomplir leurs tâches.

² La demande doit comporter:

- a. les noms de tous les collaborateurs qui doivent obtenir une autorisation d'accès;
- b. la mention de la tâche légale de l'autorité requérante que les personnes concernées doivent accomplir ainsi que les dispositions légales applicables;
- c. une justification quant aux données du grand livre visées à l'art. 34e, al. 3, let. d, pour lesquelles l'accès au service de recherche d'immeubles est nécessaire pour accomplir la tâche légale;
- d. une prise de position de l'autorité de surveillance du registre foncier compétente au siège de l'autorité habilitée concernant la demande d'autorisation d'accès de cette dernière au service de recherche d'immeubles;

- e. la confirmation de la CdC quant à la licéité de l'utilisation systématique du numéro AVS.

³ Les changements susceptibles d'avoir une incidence sur les autorisations d'accès doivent être signalés à l'OFRF spontanément et sans délai.

⁴ L'OFRF met à la disposition des autorités cantonales du registre foncier la liste des autorités habilitées, qui contient les informations suivantes:

- a. la désignation de l'autorité;
- b. l'étendue de l'accès selon l'art. 34e, al. 3, let. d.

Art. 34e Critères de recherche autorisés et délimitation des résultats

¹ Les personnes habilitées peuvent faire une recherche sur la base des données mentionnées à l'art. 90, al. 1.

² Sur demande motivée de l'autorité, l'OFRF donne aux personnes habilitées un accès leur permettant:

- a. de faire une recherche à partir du numéro AVS et de recevoir le numéro AVS dans les résultats de la recherche;
- b. de recevoir les données du grand livre ayant des effets juridiques si elles en ont besoin pour accomplir leurs tâches légales.

³ Les personnes habilitées ne reçoivent pas d'autres données que les suivantes:

- a. les données mentionnées à l'art. 90, al. 1, relatives à la personne;
- b. concernant les personnes physiques, l'indication que l'office du registre foncier les a enregistrées avec leur numéro AVS ou non;
- c. la désignation de l'immeuble;
- d. la désignation du droit sous une des formes suivantes:
 - 1. propriété,
 - 2. servitude,
 - 3. charge foncière,
 - 4. gage immobilier,
 - 5. droit annoté.

Art. 34f Journalisation des demandes par le service de recherche d'immeubles

¹ Le service de recherche d'immeubles journalise automatiquement les demandes pour que l'OFRF puisse contrôler les accès et percevoir les émoluments.

² Les fichiers journaux contiennent les données suivantes:

- a. la désignation, l'identification et la fonction de l'autorité;
- b. le numéro d'identification du collaborateur de l'autorité;
- c. les critères de recherche employés;

- d. la date et l'heure de la consultation;
- e. les résultats de recherche.

³ Ils sont conservés pendant deux ans.

⁴ La consultation des fichiers journaux est régie par la loi du 19 juin 1992 sur la protection des données ¹¹.

Art. 34g Contrôle des accès par les cantons et droit des propriétaires fonciers d'obtenir des renseignements

¹ Les recherches effectuées au moyen du service de recherche d'immeubles sont journalisées automatiquement par le système cantonal interrogé. Si le système cantonal ne permet pas une telle journalisation, le service de recherche d'immeubles met à la disposition du canton qui le demande les extraits du fichier journal prévu à l'art. 34f le concernant.

² Si le canton constate que les recherches effectuées par un canton sont de nature à susciter des doutes quant à l'utilisation des données aux fins de l'accomplissement de sa tâche légale, il en informe l'OFRF sans délai.

³ Le droit des propriétaires fonciers d'obtenir des renseignements est régi par l'art. 30, al. 2.

Art. 34h Retrait de l'autorisation d'accès

¹ Si les conditions de l'accès ne sont plus remplies, l'OFRF retire l'autorisation d'accès au collaborateur concerné.

² Il peut retirer l'autorisation d'accès:

- a. si les changements visés à l'art. 34d, al. 3, ne sont pas signalés;
- b. si le service de recherche d'immeubles est utilisé de manière abusive.

Art. 34i Emoluments

¹ L'OFRF perçoit auprès des autorités habilitées des cantons et des communes des émoluments annuels pour l'utilisation du service de recherche d'immeubles.

² Le montant des émoluments d'une autorité est calculé selon la formule suivante:

$$\text{Emolument de l'autorité} = \text{coût global annuel} \cdot \left(\frac{\text{nombre de recherches de l'autorité}}{\text{nombre total de recherches de la Confédération, des cantons et des communes}} \right)$$

³ Il est toutefois de 2 francs au plus par recherche.

⁴ Les chiffres déterminants pour le coût et le nombre des recherches sont ceux de l'année précédente.

⁵ L'OFRF perçoit un émolument en fonction du temps consacré aux autorisations visées à l'art. 34b, al. 3. Le taux horaire est de 250 francs.

¹¹ RS 235.1

⁶ Pour le surplus, les dispositions de l'ordonnance générale du 8 septembre 2004 sur les émoluments¹² sont applicables.

Art. 51, al. 1, let. a

¹ Les pièces justificatives accompagnant la réquisition doivent contenir les indications suivantes, relatives aux personnes du disposant et de l'acquéreur:

- a. pour les personnes physiques: le nom, les prénoms, la date de naissance, le sexe, le lieu de domicile, le lieu d'origine ou la nationalité; doivent être joints aux pièces justificatives accompagnant la réquisition une copie du passeport ou de la carte d'identité ainsi que l'un des documents suivants:
 1. une copie du certificat d'assurance visé à l'art. 135^{bis} RAVS¹³,
 2. une copie de la carte d'assuré visée à l'art. 1 de l'ordonnance du 14 février 2007 sur la carte d'assuré pour l'assurance obligatoire de soins¹⁴,
 3. une déclaration écrite de la personne indiquant son lieu de naissance, son nom de famille, son numéro AVS, les prénoms de ses parents et, si elle est mariée, son nom de célibataire;

Art. 160a Remplacement, renouvellement complet et modifications essentielles du système

¹ Les art. 159 et 160 s'appliquent par analogie lorsqu'un canton, après avoir obtenu une autorisation de tenir le registre foncier informatisé, remplace le système, le renouvelle complètement ou y apporte des modifications essentielles (art. 15).

² Le renouvellement du système est complet lorsque l'étendue des travaux de renouvellement équivaut à un remplacement du système.

Art. 164a Dispositions transitoires de la modification du ...: enregistrement du numéro AVS des personnes déjà inscrites au grand livre

¹ L'office du registre foncier enregistre les numéros AVS des personnes physiques titulaires d'un droit sur un immeuble qui sont déjà inscrites au grand livre au moment de l'entrée en vigueur de la modification du ... selon la procédure standard pour les collections de données entières visée à l'art. 134^{quater}, al. 2, RAVS¹⁵.

² A cet effet, il transmet en bloc à la CdC les données relatives à ces personnes mentionnées à l'art. 90, al. 1, let. a. La transmission initiale doit avoir lieu dans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur de cette modification.

³ L'office du registre foncier reprend les données vérifiées par la CdC dans le registre des identifiants de personnes sans contrôle supplémentaire.

⁴ En cas de doute, il procède selon l'art. 23c, al. 3 à 5.

¹² RS 172.041.1

¹³ RS 831.101

¹⁴ RS 832.105

¹⁵ RS 831.101

⁵ Les cantons veillent à ce que les personnes déjà inscrites au grand livre soient enregistrées avec leur numéro AVS dans les délais suivants:

- a. pour les personnes inscrites depuis le 1^{er} janvier 2012: dans les trois ans qui suivent l'entrée en vigueur de cette modification;
- b. pour les personnes inscrites entre le 1^{er} janvier 1948 et le 31 décembre 2011: dans les cinq ans qui suivent l'entrée en vigueur de cette modification;
- c. pour les personnes inscrites avant le 1^{er} janvier 1948: dans les sept ans qui suivent l'entrée en vigueur de cette modification.

Art. 164b Dispositions transitoires de la modification du ... : 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

¹ Les cantons veillent à ce que l'interface permettant d'accéder aux données depuis le service de recherche d'immeubles (art. 34c, al. 1) soit opérationnelle dans un délai d'un an après l'entrée en vigueur de la modification du....

² Ils procèdent dans le même délai à la transmission initiale et intégrale des données visées à l'art. 34b, al. 5 et 6, à l'index de recherche du service de recherche d'immeubles.

Art. 164c Dispositions transitoires de la modification du ... : émoluments

Aucun émoulement n'est perçu pour l'utilisation du service de recherche d'immeubles au cours de la première année qui suit l'entrée en vigueur de la modification du

Art. 164d Dispositions transitoires de la modification du ... : prolongation des délais en cas de remplacement ou de renouvellement complet du système

Si, au cours des deux années qui ont précédé l'entrée en vigueur de la modification du ..., un canton a remplacé le système utilisé pour le registre foncier informatisé, l'a complètement renouvelé ou s'il a décidé de le remplacer ou de le renouveler, il peut prévoir dans sa législation une prolongation appropriée des délais prévus à l'art. 164a, al. 2 et 5, ainsi qu'à l'art. 164b.

II

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2023.

...

Au nom du Conseil fédéral suisse:

Le président de la Confédération, Guy Parmelin

Le chancelier de la Confédération, Walter Thurnherr

