



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Question Jean-Daniel Wicht
Inscriptions au registre foncier

2017-CE-211

I. Question

Nous vivons aujourd'hui dans un monde connecté, nous voyons venir une révolution avec le potentiel de la digitalisation de la société. Et pourtant, il est un acteur dans notre canton qui peine visiblement à être à jour avec ses données, je pense au registre foncier.

Pour preuve, plusieurs exemples concrets. Suite à des transferts de propriétés, les données ne suivent pas dans les services de l'Etat et dans les communes. Plus d'une année après le changement d'un propriétaire, des communes poursuivent l'envoi de leurs factures d'impôts, leurs factures d'eau à l'ancien propriétaire, comme l'ECAB pour l'assurance des bâtiments. Autre exemple, un citoyen dépose une demande de permis de construire, cinq mois après avoir acquis une propriété. Le SECA retourne le dossier à la commune parce que le nouveau propriétaire a signé les plans et n'est, selon les informations de ce Service, pas le bon propriétaire.

Aujourd'hui, les notaires et les géomètres, après une stipulation, mettent à jour dans le délai légal d'un mois, souvent dans la semaine, les actes directement dans le Journal du registre foncier. Il y a donc, une possibilité pour les communes ainsi que tous les organismes liés à l'Etat d'être informés quasiment instantanément des changements de propriétaires fonciers par le biais de ce journal.

Dès lors je remercie le Conseil d'Etat de répondre aux questions suivantes :

1. Est-ce que les communes et les services de l'Etat sont informés des changements de propriétaires par le registre foncier, si oui dans quels délais ?
2. Pourquoi le registre foncier met plusieurs mois pour mettre à jour les données dans le Grand Livre ?
3. Les communes et les services de l'Etat intéressés ne pourraient-ils pas disposer d'un accès direct au journal du registre foncier pour leurs vérifications usuelles ?
4. Le registre foncier ne pourrait-il pas mettre en place un avis électronique automatique concernant les changements de propriétaires pour les communes concernées et l'ECAB ?
5. Est-ce que le SECA ne pourrait pas vérifier directement dans le Journal du registre foncier le nom du propriétaire plutôt que sur le Grand Livre ?

12 septembre 2017

II. Réponse du Conseil d'Etat

En préambule, il est à relever que la question posée va dans le sens des futurs projets de « cyber-administration » et de « digitalisation », auxquels le registre foncier participe.

Le registre foncier est connecté et informatisé, via le site internet RF public accessible à tous et via le système de consultation Intercapi accessible aux abonnés, et ceci depuis 2001. Tous les transferts de propriété font l'objet d'une mise à jour informatique. En moyenne, quatre mois sont nécessaires au processus d'inscription, soit du dépôt et inscription dans le Journal jusqu'à la validation de l'affaire dans le Grand Livre. Néanmoins, il arrive que le Registre foncier garde en suspens des requêtes imparfaites et demande les compléments nécessaires à l'inscription. Dans ces cas particuliers, le délai d'inscription s'en trouve augmenté sans que cela puisse être imputé au registre foncier. Dès le lendemain de la validation, les avis sont mis à disposition des destinataires sur le système de consultation Intercapi.

Il est inexact d'indiquer que notaires et géomètres mettent à jour les actes *directement* dans le Journal. Ils les déposent au Registre foncier par porteur ou par courrier et c'est le Registre foncier qui les enregistre et qui tient à jour quotidiennement le Journal. Dès le lendemain, l'indication de l'affaire déposée figure sur l'immeuble concerné, et cette information est visible sur Intercapi avec la date du dépôt et le numéro de la pièce justificative.

Ces précisions étant apportées, le Conseil d'Etat est en mesure de répondre comme suit aux questions posées :

1. *Est-ce que les communes et les services de l'Etat sont informés des changements de propriétaires par le registre foncier, si oui dans quels délais ?*

Oui, ces acteurs sont informés des changements de propriétaires par le Registre foncier par le biais d'un avis intitulé « Mutation immobilière » mis à disposition sur le système de consultation Intercapi conformément à la résolution no 2202 du projet APE (Analyse des Prestations de l'Etat). Les destinataires de ces avis ont été informés de la mise en vigueur de cette résolution, qui nécessite une démarche active de leur part, par un courrier du 11 septembre 2015 signé par la Conservatrice du Registre foncier de la Sarine.

De plus, le Registre foncier livre des données RF sous forme électronique à une soixantaine de communes selon la fréquence choisie (certaines reprennent les données fournies dans leur propre système).

2. *Pourquoi le registre foncier met plusieurs mois pour mettre à jour les données dans le Grand Livre ?*

Le délai moyen d'inscription d'une affaire au Grand Livre est en moyenne de quatre mois à compter de la réception de l'affaire. Ce délai résulte des processus et étapes de travail inhérents à l'activité des Registres fonciers : enregistrement au Journal, contrôle juridique, inscription dans le Grand Livre, vérification, taxation, validation. Pour l'année 2016, le registre foncier a enregistré 31'084 réquisitions au Journal pour 109'848 immeubles touchés (total des immeubles du canton : 212'122). Ces 31'084 réquisitions annuelles ne se limitent pas aux seuls transferts de propriété, mais concernent également des servitudes, annotations, mentions, charges foncières, droits de gage immobiliers et modifications de limites de propriété. Les registres fonciers s'efforcent de réduire le délai moyen de quatre mois. Toutefois, en parallèle du traitement des réquisitions d'inscription, ils

s'occupent entre autres des dossiers de nouvelles mensurations, de remaniements parcellaires et des demandes d'examens préalables tant juridiques que fiscales.

3. *Les communes et les services de l'Etat intéressés ne pourraient-ils pas disposer d'un accès direct au journal du registre foncier pour leurs vérifications usuelles ?*

Un accès direct au Journal n'est pas possible dans la mesure où l'inscription au Journal fait partie intégrante de la procédure d'inscription. Néanmoins, les communes et les services de l'Etat ont déjà un accès à l'information d'une affaire en cours enregistrée au Journal sur l'immeuble concerné via Intercapi, information qui s'affiche en rouge. Ces acteurs peuvent donc déjà constater qu'une mutation est en cours.

4. *Le registre foncier ne pourrait-il pas mettre en place un avis électronique automatique concernant les changements de propriétaires pour les communes concernées et l'ECAB ?*

Un avis électronique étant à disposition sur Intercapi, les communes et l'ECAB peuvent déjà le consulter. Il est vrai qu'avant l'APE, ils recevaient directement un avis électronique par l'intervention du registre foncier ; il a été décidé dans les mesures APE de ne plus diffuser de manière automatique ces avis, mais de les mettre à disposition sur la plateforme Intercapi. Depuis, les acteurs peuvent, à leur convenance, rechercher les informations sur la plateforme. Les communications faites à ce sujet selon les lettres et notes précitées pourront, si nécessaire, faire l'objet d'un rappel.

5. *Est-ce que le SECA ne pourrait pas vérifier directement dans le journal du registre foncier le nom du propriétaire plutôt que sur le Grand Livre ?*

Voir réponse à la question 3.

13 novembre 2017