



Réponse du Conseil d'Etat à un instrument parlementaire

Question Marmier Bruno / Dorthe Sébastien

2022-CE-308

Délais de traitement dans les Registres fonciers

I. Question

Les rapports d'activité successifs du Conseil d'Etat donnent une idée de la quantité de dossiers traités par les Registres fonciers de notre canton. Par contre, ils ne font pas état des délais de traitement. Il ressort cependant que les inscriptions au Registre foncier de notre canton prennent plusieurs mois avant d'être visibles sur le registre foncier public. Il s'ensuit un désagrément pour de nombreux acteurs économiques qui ne disposent pas d'informations à jour sur un élément aussi essentiel que la propriété foncière.

Il y a donc, à notre sens, un besoin d'agir afin d'améliorer les délais de traitement des réquisitions adressées à nos Registres fonciers.

De plus, la consultation des comptes 2021 de l'Etat nous apprend que le produit des émoluments perçus par les Registres fonciers s'élève à 11,6 millions de francs, alors que les charges ne se montent qu'à 8,2 millions, soit un excédent de couverture de 40 %. Pour mémoire, le but des émoluments n'est pas de permettre à l'Etat de faire du bénéfice au profit de sa caisse générale, mais bien de couvrir les frais occasionnés par les actes administratifs tels que ceux réalisés par le Registre foncier. On est dès lors en droit d'attendre que des moyens supplémentaires soient mis à disposition des Registres fonciers pour améliorer les prestations, puisque les émoluments perçus permettent le financement de cet effort.

Aussi, nous nous permettons de poser les questions suivantes au Conseil d'Etat :

1. Le Conseil d'Etat entend-il à l'avenir publier des chiffres plus précis sur les délais de traitement des Registres fonciers ?
2. Quels sont les délais de traitement effectifs des opérations les plus courantes dans les Registres fonciers ?
3. Le Conseil d'Etat entend-il utiliser le trop-perçu des émoluments afin de mettre davantage de moyens à disposition des Registres fonciers ?
4. Les auteurs de la question estiment que le délai de traitement pour un transfert de propriété foncière devrait être au maximum de trois semaines à partir du dépôt de l'acte authentique par le notaire. Qu'en pense le Conseil d'Etat ? Quels moyens supplémentaires seraient nécessaires pour atteindre cet objectif ?
5. A l'inverse, s'il entend maintenir le *statu quo* en termes de moyens, le Conseil d'Etat entend-il diminuer les émoluments du Registre foncier ?

31 août 2022

II. Réponse du Conseil d'Etat

Remarque préalable

Les conservateurs ou conservatrices du Registre foncier procèdent le plus rapidement possible à l'inscription au grand livre des actes déposés dans leurs bureaux. Dans la pratique, en moyenne, deux mois et demi s'écoulent avant que cette inscription puisse intervenir. Ce délai est dû notamment aux processus inhérents à l'activité du registre foncier, à la complexité et à la quantité des affaires à traiter.

Selon les auteurs de la question, de nombreux acteurs économiques subissent un désagrément du fait qu'ils ne disposent pas d'informations à jour sur un élément aussi essentiel que la propriété foncière.

Le Conseil d'Etat ne partage pas ce constat. En effet, toutes les affaires déposées au registre foncier sont enregistrées au journal et apparaissent dès le lendemain de leur enregistrement sur les systèmes de consultation Intercapi et Terravis. Ces systèmes sont régulièrement consultés, entre autres, par les notaires, géomètres, banques, communes, et autres professionnels de l'immobilier et informent si une affaire est en cours de traitement sur un immeuble et de quel type d'affaire il s'agit.

Par ailleurs, le quotidien et la pratique des Registres fonciers ne permettent pas de valider les affirmations des auteurs de la question. Ainsi, par exemple, dans les dossiers de promotions immobilières, la totalité des dossiers sont déposés en même temps, de la première vente entre le particulier et le promoteur, en passant par la division parcellaire du lotissement, suivie des constitutions de propriété par étages pour aboutir enfin à l'inscription du propriétaire de l'appartement. Le promoteur n'a pas été empêché de trouver des acheteurs, le géomètre n'a pas été empêché d'établir son verbal, l'équipement des parcelles a pu être réalisé, le notaire a stipulé les ventes et le créancier a pu financer l'acquisition. Ces gros dossiers déposés en une fois représentent bien une volonté économique et, mis bout à bout, un nombre considérable de réquisitions simultanées.

Cela étant précisé, le Conseil d'Etat est en mesure de répondre comme suit aux questions posées.

1. Le Conseil d'Etat entend-il à l'avenir publier des chiffres plus précis sur les délais de traitement des Registres fonciers ?

Les Registres fonciers font l'objet d'une inspection annuelle par l'Autorité de surveillance cantonale des registres fonciers, conformément à l'article 10 de la loi du 28 février 1986 sur le registre foncier (RSF 214.5.1). Lors de l'inspection, les délais de traitement des réquisitions sont contrôlés et font l'objet de discussions. Au surplus, l'Autorité de surveillance rencontre chaque année le Conseiller d'Etat, Directeur des finances et adresse au Conseil d'Etat un rapport annuel sur le fonctionnement du registre foncier; ce rapport fait notamment référence aux délais de traitement des affaires.

En outre, et à l'instar de tous les services de l'Etat, les Registres fonciers font régulièrement l'objet d'une inspection de l'Inspection des finances, laquelle examine notamment le délai d'établissement des factures.

Le Conseil d'Etat est d'avis que ces différents rapports sont suffisants pour garantir le suivi des dossiers dans les Registres fonciers et qu'il n'y a pas lieu de publier dans le détail les délais de traitement des affaires du Registre foncier dans son rapport.

2. *Quels sont les délais de traitement effectifs des opérations les plus courantes dans les Registres fonciers ?*

En moyenne, pour l'ensemble du canton, le délai de traitement effectif des opérations les plus courantes (du dépôt de la réquisition jusqu'à la validation de l'affaire) est de deux mois et demi. A relever que ce délai a été considérablement raccourci depuis quelques années. En effet dans sa réponse à la question 2017-CE-211, en 2017, le Conseil d'Etat annonçait un délai de quatre mois pour les mêmes opérations.

3. *Le Conseil d'Etat entend-il utiliser le trop-perçu des émoluments afin de mettre davantage de moyens à disposition des Registres fonciers ?*

Tout d'abord il y a lieu de préciser que les comptes des Registres fonciers ne comprennent pas l'entier des coûts que supportent l'Etat. Une comparaison entre les coûts directs et les émoluments perçus n'est pas pertinente. De plus, les émoluments fixes, perçus en application du tarif du 26 octobre 2010 des émoluments fixes du registre foncier (RSF 214.5.16), sont modérés et de nombreuses opérations sont même sans frais (par exemple, les radiations d'inscription, le traitement des nouvelles mensurations et l'établissement du registre foncier fédéral).

Les émoluments proportionnels sont, quant à eux, perçus sur la base de la valeur vénale en cas de transfert et sur le montant de la créance en matière de gage. Ils sont en outre plafonnés. Une augmentation des prix en-dessous du plafond provoque une augmentation des recettes.

Le Conseil d'Etat constate que le montant des émoluments perçus au cours des 5 dernières années est resté relativement stable, avec une moyenne d'environ 9.4 millions par an. L'année 2021, quant à elle, est une année singulière ; les prix dans de nombreux domaines liés à l'immobilier et la construction ont fortement augmenté, notamment en raison des conséquences de la pandémie de Covid 19. De plus, les Registres fonciers ont vu leur nombre de réquisitions augmenter en même temps que la courbe des prix de l'immobilier et des emprunts. Un retour à la « normale » est cependant à considérer pour les années à venir.

Au sujet de moyens supplémentaires en faveur des Registres fonciers, le Conseil d'Etat a déjà octroyé il y a quelques années un demi-EPT, qui peut être affecté à l'un ou l'autre Registre en fonction des besoins. Actuellement ce demi-poste est à disposition du Registre foncier de la Gruyère. En outre, certains Registres fonciers ont également bénéficié de transformations de poste, qui ont permis d'adapter les compétences requises et gagner ainsi en efficacité.

La digitalisation en cours des Registres fonciers a certes un coût pour l'Etat mais contribue également à améliorer le suivi et le traitement des dossiers.

4. *Les auteurs de la question estiment que le délai de traitement pour un transfert de propriété foncière devrait être au maximum de trois semaines à partir du dépôt de l'acte authentique par le notaire. Qu'en pense le Conseil d'Etat ? Quels moyens supplémentaires seraient nécessaires pour atteindre cet objectif ?*

Le délai de traitement des réquisitions résulte des processus et étapes de travail inhérents à l'activité du Registre foncier : enregistrement au journal, contrôle juridique, inscription dans le grand livre, vérification, taxation et validation. Pour l'année 2021, les Registres fonciers ont enregistré 34 538 réquisitions (contre 31 084 en 2016, chiffre indiqué dans la réponse précitée à la question 2017-CE-211 posée sur le même sujet en 2017).

Les réquisitions, qui ne se limitent pas aux seuls transferts de propriété, sont enregistrées chronologiquement et sont traitées en règle générale dans leur ordre d'arrivée, conformément à la loi. Il en va de l'égalité de traitement entre les administré-e-s. Les transferts de propriété n'échappent pas à cette règle. Les Registres fonciers mettent tout en œuvre pour garantir un délai de traitement de toutes les réquisitions le plus bref possible.

Des moyens supplémentaires pourraient éventuellement contribuer à réduire le délai de traitement des réquisitions déposées au Registre foncier, mais ne garantiraient pas que toutes les réquisitions relatives à un transfert de propriété soient traitées dans un délai de trois semaines, ceci en raison des processus et étapes de travail, des nombreuses requêtes imparfaites faisant l'objet de mise en suspens, du nombre fluctuant des réquisitions, mais également de tout un panel d'autres tâches qui incombent au Registre foncier de par la loi (nouvelles mensurations, remaniements parcellaires, procédures fédérales d'approbation des plans, expropriations, pour ne citer qu'eux).

5. A l'inverse, s'il entend maintenir le statu quo en termes de moyens, le Conseil d'Etat entend-il diminuer les émoluments du Registre foncier ?

Le Conseil d'Etat n'entend pas modifier le tarif des émoluments fixes du Registre foncier. En effet, comme déjà évoqué ci-dessus, les émoluments fixes sont modérés, non seulement de par leur montant, mais également au regard de responsabilités à assumer compte tenu des valeurs en jeu. Il est en outre rappelé que de nombreuses opérations sont effectuées sans frais.

Quant à l'émolument proportionnel, l'article 77 al. 5 de la loi sur le registre foncier prévoit expressément que le prélèvement de cet émolument doit respecter le principe de la proportionnalité.

Le Tribunal fédéral a admis que les émoluments étaient soumis à des fluctuations dues à la situation conjoncturelle. Il n'y a pas lieu à chaque hausse ponctuelle, comme à chaque baisse des recettes, de modifier la réglementation.

2 novembre 2022