

Portail de renseignement sur le registre foncier et le cadastre RDPPF dans les cantons de Nidwald et d'Obwald

Autor(en): **Studer, Fredy**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Cadastre : revue spécialisée consacrée au cadastre suisse**

Band (Jahr): - **(2017)**

Heft 23

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-871426>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Portail de renseignements sur le registre foncier et le cadastre RDPPF dans les cantons de Nidwald et d'Obwald

L'introduction du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF) dans les cantons de Nidwald et d'Obwald soulève une autre question, celle d'une plateforme permettant d'obtenir des informations complètes concernant un bien-fonds donné. L'objectif visé, en collaboration avec l'office du registre foncier, est de permettre un accès centralisé à toute personne habilitée à toutes les informations concernant un immeuble, qu'elles relèvent du droit privé ou du droit public.

Contexte de départ

En vertu de l'accord de collaboration conclu le 30 septembre 2009 entre la Confédération suisse et la société SIX Group AG¹ dans le cadre du projet eGRIS (système électronique d'informations foncières), cette dernière propose un système d'information basé sur le web pour le compte de l'office du registre foncier de Nidwald, en coopération avec ce canton.

Le portail de renseignements pour les données du registre foncier et de la mensuration officielle (MO) permet à toute personne habilitée d'accéder aux données foncières via Internet.

Les échanges électroniques entre les acteurs institutionnels (banques, assurances, instituts de prévoyance, ingénieurs géomètres et clients importants), les notaires et les autorités (offices du registre foncier et du registre du commerce) permettent un traitement sûr, standardisé et sans rupture (pas de changement de support) des dossiers hypothécaires et des affaires foncières via une interface unique.

Le portail de renseignements et les échanges électroniques Terravis font partie des efforts déployés par la Confédération, les cantons et les communes pour étendre la cyberadministration (E-Government). Du point de vue du droit de la surveillance, Terravis est subordonné aux cantons (portail de renseignements) et à l'Office fédéral de la justice (échanges électroniques).

Contrairement aux dispositions de droit privé qui sont inscrites au registre foncier dans le canton de Nidwald et qui sont d'ores et déjà largement accessibles (seules deux communes font encore défaut), celles de droit public n'étaient pas centralisées dans un registre jusqu'à présent. Grâce au projet pilote d'«introduction du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)», le canton de Nidwald a pu faire entrer ce cadastre dans sa phase d'exploitation le 24 janvier 2014 et mettre à disposition les géodonnées du cadastre RDPPF de la première phase sur le portail de la société GIS Daten AG.



Figure 1: Réunion de toutes les données concernées sur le portail de renseignements

¹ SIX gère l'infrastructure de la place financière suisse et offre aux acteurs financiers du monde entier une gamme de services complète dans les secteurs du négoce et du règlement de titres, de l'information financière et du trafic des paiements. L'entreprise appartient à ses utilisateurs, à savoir 130 banques de tailles et d'orientations très diverses.

Objectif du projet

Le portail de renseignements Terravis (il comprend le registre foncier, le plan du registre foncier [MO] et le cadastre RDPPF) poursuit les objectifs suivants:

- les informations concernant un immeuble sont disponibles de manière complète et centralisée (elles englobent donc celles relevant du droit privé [Terravis] et celles relevant du droit public [RDPPF]);
- les clients potentiels importants tels que les banques, les assurances, les régies immobilières, les entreprises industrielles, etc. doivent pouvoir tirer un bénéfice supplémentaire du portail, allant au-delà de la simple utilisation du cadastre RDPPF; cette prestation est payante et les sommes perçues contribuent à couvrir les investissements consentis et les frais d'exploitation;
- un dossier complet par bien-fonds est accessible depuis un seul portail;
- les affaires foncières doivent être traitées via une interface unique.

Mode opératoire

En vertu de l'article 27 alinéa 1 ORF², le canton de Nidwald est habilité à rendre publiques sur Internet les données du registre foncier que toute personne peut consulter (pour obtenir des renseignements électroniques ou simplement pour en prendre connaissance) sans être tenue de rendre vraisemblable un intérêt. Seules les personnes citées à l'article 28 ORF se voient octroyer un accès étendu par voie électronique via une procédure en ligne (art. 29 ORF).

Le canton de Nidwald a habilité l'office du registre foncier à communiquer et à conduire des transactions par voie électronique (art. 39 al. 1 ORF). Conformément à l'article 16 LGéo³, le cadastre RDPPF est aussi rendu accessible sous forme électronique, en ligne.

Dans l'optique de la mise en œuvre technique de l'obtention de données par voie électronique et de l'introduction des échanges électroniques, l'office du registre foncier de Nidwald a chargé le centre de prestations informatiques (ILZ) de déterminer les conditions requises pour les interfaces, les travaux d'installation à entreprendre, de même que les règles et les accords nécessaires pour l'exploitation.

Dans son rapport du 18 juillet 2014, l'ILZ recommande de recourir aux interfaces existantes de l'office de l'informatique du canton de Thurgovie (Afi TG) pour la mise en œuvre. L'Afi TG gère déjà le système du registre foncier actuel du canton de Nidwald (TERRIS). Cela signifie que SIX Terravis AG met en place une liaison cryptée avec l'Afi TG, lequel est à son tour relié en interne à la banque de données TERRIS au sein de l'ILZ via le réseau

fédéral/cantonal. C'est donc une connexion à trois niveaux des applications qui voit le jour, via SIX Terravis AG, Afi TG et le registre foncier NW (ILZ).

Au cours d'une première phase, l'extrait RDPPF (lequel peut aussi être obtenu directement via le portail de Terravis) est livré au format PDF/A-1a comme un document, avec l'extrait du registre foncier et le plan du registre foncier. Dans ce contexte, le géomètre du registre foncier a suggéré que les informations décrivant l'immeuble proviennent directement du système de la MO. L'actualité serait ainsi garantie et les indications coïncideraient avec le plan (art. 20, al. 3 ORF).

Depuis février 2017, l'extrait RDPPF est également à la disposition de SIX Terravis AG via une structure XML. Cela ouvre des possibilités d'utilisation supplémentaires, dans la perspective aussi des échanges électroniques.

Bases contractuelles

Les règles contractuelles suivantes régissent la connexion de TERRIS NW (renseignements électroniques, échanges électroniques) et du cadastre RDPPF à Terravis. Des accords ont été conclus avec l'Afi TG, portant notamment sur la confidentialité dans le domaine de l'accès à la banque de données.

La connexion à Terravis se fonde sur les règles suivantes:

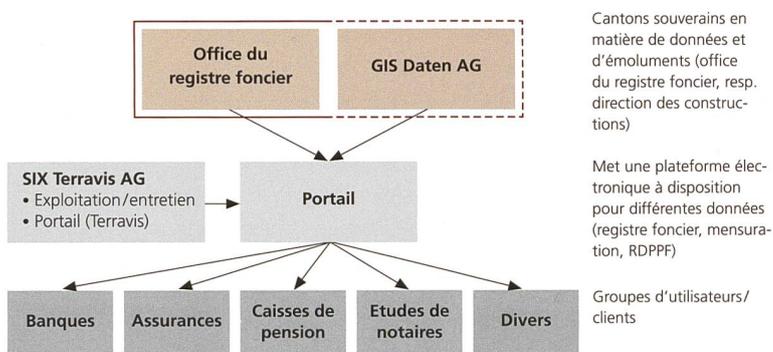
- le contrat d'exploitation concernant le portail de renseignements Terravis
- le contrat concernant les échanges électroniques Terravis (ses dispositions ne s'appliquent pas encore de manière contraignante!)
- le contrat relatif aux données de la mensuration officielle
- le contrat relatif au cadastre RDPPF de Nidwald.

Dans Terravis, les utilisateurs disposent de différents droits en lien avec l'accès aux données cantonales. Ces droits sont récapitulés dans des rôles d'utilisateurs (n°1 à 12), le canton pouvant attribuer ces rôles aux utilisateurs conformément aux dispositions régissant la protection de ses données. Le conservateur du registre foncier et la société GIS Daten AG ont été mandatés pour conclure puis signer les contrats correspondants.

Répercussions sur le plan financier

Jusqu'à présent, tout extrait du registre foncier est facturé 30 francs par l'office du registre foncier conformément au tarif officiel. Les extraits électroniques du cadastre RDPPF obtenus via le portail de la société GIS Daten AG sont gratuits.

Figure 2: Organigramme et règles contractuelles



Contrats

- Principe: «C'est avec le canton que les clients sont liés par contrat»
- Contrat canton ↔ SIX Terravis AG (contrat d'exploitation)
- GIS Daten AG ↔ SIX Terravis AG (mensuration officielle, cadastre RDPPF)
- SIX Terravis AG ↔ Clients (contrats d'utilisation)

² Ordonnance sur le registre foncier (ORF), RS 211.432.1

³ Loi fédérale sur la géoinformation (loi sur la géoinformation, LGéo), RS 510.62

Les requêtes via Terravis sont payantes. Les émoluments nouvellement fixés se fondent sur les considérations suivantes:

- le canton de Nidwald reste souverain en matière de fixation des émoluments;
- un calcul du prix de revient (prenant donc tous les frais en compte) entrepris par l'administration des finances a révélé que l'émolument pour une requête isolée via Terravis (extrait électronique du registre foncier, plan du registre foncier, cadastre RDPPF) devait être fixé à 20 francs;
- les émoluments forfaitaires (sur une base annuelle) pour un accès illimité sont définis comme suit:
 - banques/assurances:
0,005 pour mille du volume des hypothèques à Nidwald, au moins 2000 francs,
 - caisses de pension:
1 franc par personne assurée active, domiciliée dans le canton de Nidwald, au moins 2000 francs,
 - études de notaires:
2000 francs par étude, 500 francs pour tout avocat/notaire supplémentaire de la même étude,
 - autorités/particuliers/divers:
de 1000 francs à 3000 francs, suivant l'intensité de l'utilisation.

Des contrats d'utilisation bilatéraux sont conclus entre la société SIX Terravis AG et les différents utilisateurs. Si la société SIX Terravis AG ne se charge pas de l'encaissement, elle livre les résultats des requêtes à GIS Daten AG qui encaisse alors les émoluments pour le compte du canton (office du registre foncier et direction des constructions).

Appréciation et évaluation

Outre des entretiens conduits en interne avec des représentants cantonaux, une réunion a été tenue avec la société SIX Terravis AG pour ce projet et deux manifestations d'information ont été organisées pour les différents groupes d'utilisateurs.

D'après les retours enregistrés, les participants ont tous estimé que le projet était très intéressant. Ils ont aussi reconnu la valeur des prestations réalisées en amont par le canton. Ils ont cependant considéré que les émoluments proposés pour l'utilisation du portail de renseignements étaient trop élevés. Les participants ont par ailleurs estimé que la valeur ajoutée par l'intégration de l'extrait RDPPF était faible, d'autant qu'il est déjà possible d'adresser des requêtes au cadastre RDPPF de manière simple, via un portail public et gratuit, dont la fréquentation est d'ores et déjà soutenue. «*Nous ne pouvons imaginer les émoluments forfaitaires proposés*

que si les échanges électroniques avec l'ORF sont inclus», voilà en substance ce qu'ont estimé les banquiers et les notaires.

Comme on pouvait s'y attendre, les questions en lien avec les émoluments sont celles qui ont fait couler le plus d'encre. Les retours enregistrés et un calcul du prix de revient ont conduit à un réexamen des émoluments finalement fixés par le Conseil d'Etat (cf. ci-dessus). Ils sont désormais appropriés, au vu de la très grande utilité que revêt le portail Terravis.

C'est surtout l'ampleur du travail de coordination qu'il ne fallait pas sous-estimer, en raison de l'implication d'intervenants internes et externes différents (office du registre foncier, GIS Daten AG, ILZ, SIX Terravis AG, Afi TG, etc.). Les conditions dans le canton de Nidwald étaient toutefois optimales: forte motivation de toutes les parties prenantes, décisions prises et mises en œuvre très rapidement grâce à des structures allégées.

Remarques finales

Il s'agit à présent, pour ce qui concerne le cadastre RDPPF (et l'initiative peut aussi venir de services cantonaux), de mettre à disposition sur le portail le plus vite possible les thèmes RDPPF faisant encore défaut, afin que les utilisateurs puissent en tirer un bénéfice aussi fiable et complet que possible.

Des rencontres ont été programmées entre l'office du registre foncier et la société SIX Terravis AG pour que les échanges électroniques puissent être proposés via le portail.

Nous remercions les intervenants impliqués pour leur collaboration toujours efficace et constructive.

Fredy Studer
GIS Daten AG, Stans
fredy.studer@gis-daten.ch