



# Rapport de l'inspection du 28 novembre 2023 de l'office du registre foncier de Sion, Canton du Valais

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Date:    | 5 décembre 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| A:       | <b>Mme Marie-Claude Toschini-Métroz</b> , Cheffe du Service du registre foncier du canton du Valais et Inspectrice des registres fonciers à partir du 1 <sup>er</sup> avril 2024<br><b>M. Christian Gaillard</b> , Office du registre foncier de Sion, conservateur<br><b>Mme Martine Comby</b> , Office du registre foncier de Sion, Collaboratrice spécialisée au registre foncier de Sion<br><b>M. David Cotter</b> , Responsable technique du Service du registre foncier du canton du Valais |
| Copie à: | <b>M. le Conseiller d'Etat Frédéric Favre</b> , Chef du Département de la sécurité, des institutions et du sport<br><b>M. Michael Schöll</b> , Office fédéral de la justice, Directeur<br><b>M. Michel Kähr</b> , Office fédéral de la justice, Vice-Directeur, Chef du domaine de direction Droit privé<br><b>M. Sergio Biondo</b> , Chef du Service du registre foncier du canton du Valais et Inspecteur des registres fonciers jusqu'au 31 mars 2024                                          |

Référence : 523-1207/9/1

## Table des matières

|       |                             |   |
|-------|-----------------------------|---|
| 1     | Bases légales .....         | 2 |
| 2     | Processus .....             | 2 |
| 3     | Thèmes de l'examen .....    | 3 |
| 4     | Constats .....              | 3 |
| 4.1   | Appréciation générale ..... | 3 |
| 4.2   | Organisation .....          | 3 |
| 4.2.1 | Organigramme .....          | 3 |



|          |                                                                                                                                                    |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.2    | Office du registre foncier .....                                                                                                                   | 4         |
| 4.2.3    | Autorité de surveillance .....                                                                                                                     | 4         |
| 4.2.4    | Compétence en matière d'instrumentation des actes authentiques .....                                                                               | 5         |
| 4.3      | Etat de la mensuration officielle .....                                                                                                            | 5         |
| 4.4      | Etat de l'introduction du registre foncier fédéral.....                                                                                            | 6         |
| 4.5      | Registre foncier informatisé, accès en ligne, consultation des données publiques, communications et transactions électroniques .....               | 8         |
| 4.6      | Sécurité des données et sauvegarde à long terme.....                                                                                               | 10        |
| 4.7      | Organisation de la surveillance sur les registres fonciers et sur les délégataires privés dans l'exploitation du registre foncier informatisé..... | 12        |
| 4.8      | Opérations quotidiennes.....                                                                                                                       | 13        |
| 4.8.1    | Réquisitions et inscriptions au journal.....                                                                                                       | 13        |
| 4.8.2    | Inscriptions dans le grand livre .....                                                                                                             | 13        |
| 4.8.3    | Extraits .....                                                                                                                                     | 14        |
| 4.8.4    | Pièces justificatives et obligation de conserver .....                                                                                             | 14        |
| <b>5</b> | <b>Recommandation.....</b>                                                                                                                         | <b>14</b> |

## 1 Bases légales

La gestion des offices du registre foncier est soumise à la *surveillance administrative* des cantons (art. 956, al. 1, CC<sup>1</sup>). La Confédération exerce la *haute surveillance* (art. 956, al. 12, CC) ; elle est exercée par l'Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier OFRF (art. 6, al. 1, de l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier, ORF<sup>2</sup>).

Il incombe à l'OFRF de procéder en particulier à des inspections auprès des offices du registre foncier cantonaux (art. 6, al. 3, let. b, ORF).

## 2 Processus

Dans une communication du 30 août 2023, l'OFRF a annoncé à l'Office du registre foncier de Sion son intention d'inspecter ledit registre et convenu avec lui d'une date pour y procéder. La date définitive du 28 novembre 2023 a été arrêtée et confirmée le 25 septembre 2023.

Le 2 novembre, l'aide-mémoire relatif aux inspections de l'OFRF a été envoyé à l'office du registre foncier de Sion, de même qu'une proposition de déroulement de l'inspection avec les axes forts.

Le 28 novembre 2023, l'inspection a eu lieu sur place. Y ont participé :

- M. Sergio Biondo, Chef du Service du registre foncier du canton du Valais et Inspecteur des registres fonciers et autorité de surveillance du registre foncier ASRF ;
- M. Christian Gaillard, Office du registre foncier de Sion, conservateur ;
- Mme Martine Comby, Office du registre foncier de Sion, Collaboratrice spécialisée au registre foncier de Sion ;
- M. David Cotter, Responsable technique du Service du registre foncier du canton du Valais ;

<sup>1</sup> Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210).

<sup>2</sup> Ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (RS 211.432.1).

- Mme Mirjam Baldegger, Cheffe, Office chargé du droit du registre foncier et du droit foncier ;
- M. Stefan Podolak, Chef de projets informatiques, Unité informatique juridique OFJ ;
- M. Christian Bütler, Chef de projets informatiques, Unité informatique juridique OFJ ;
- M. Karsten Karau, Collaborateur scientifique, OFRF.

Le projet de rapport a été soumis le 19 septembre 2024 à l'Office du registre foncier de Sion ainsi qu'au Service du registre foncier du canton du Valais pour prendre position sur les recommandations de l'OFRF. Le canton a fait usage de cette possibilité dans une prise de position du 28 octobre 2024.

### **3 Thèmes de l'examen**

L'OFRF a défini les axes forts suivants pour l'inspection :

- état de l'introduction du registre foncier fédéral ;
- registre foncier informatisé, y compris accès en ligne, consultation des données publiques, év. communications électroniques ;
- organisation de la surveillance sur les registres fonciers et sur les délégataires privés dans l'exploitation du registre foncier informatisé ;
- opérations quotidiennes : informations en relation avec le nombre d'inscriptions dans le journal, la durée moyenne de traitement, le nombre de rejets, etc.

### **4 Constats**

#### **4.1 Appréciation générale**

Dans le canton du Valais, le registre foncier est tenu de manière décentralisée. Les offices du registre foncier sont au nombre de 6 (Brigue, Loèche, Sierre, Sion, Martigny et Monthey).

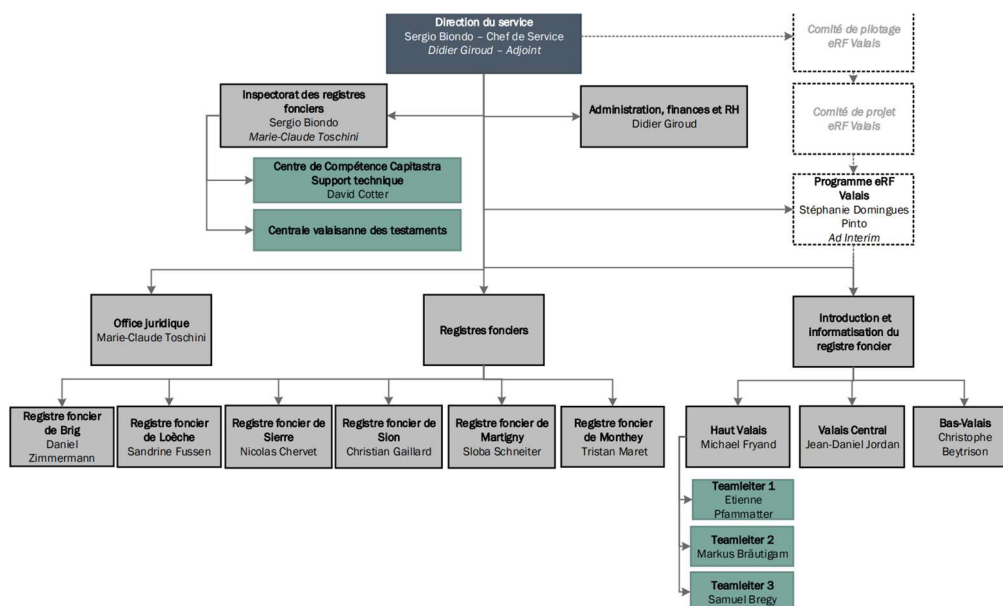
L'impression générale de l'Office du registre foncier de Sion est très bonne. Les locaux sont bien aménagés et équipés. En 2022, entre 97,28% et 99,85% des affaires étaient traitées dans un délai inférieur à 20 jours.

#### **4.2 Organisation**

##### **4.2.1 Organigramme**

L'Office du registre foncier de Sion est une unité administrative subordonnée au Service du registre foncier du canton du Valais, lui-même rattaché au Département de la sécurité, des institutions et du sport.

Organigramme du Service du registre foncier au moment de l'inspection :



#### 4.2.2 Office du registre foncier

L'Office du registre foncier de Sion forme l'un des arrondissements fixés par la loi cantonale du 24 mars 1998 d'application du code civil suisse (LACC<sup>3</sup>) et de l'ordonnance cantonale valaisanne du 5 novembre 2014 sur le registre foncier (OcRF<sup>4</sup>; RS VS 211.611). Il couvre les districts de Sion (5 communes : Arbaz, Grimsuat, Savièse, Sion, Veysonnaz), d'Hérens (6 communes : Ayent, Evolène, Hérémence, Mont-Noble, Saint-Martin, Vex) et de Conthey (5 communes : Ardon, Chamoson, Conthey, Nendaz et Vétroz).

L'office est dirigé par M. Christian Gaillard et compte en tout 13 personnes, conservateur compris, soit 10,5 équivalents plein temps. Les tâches sont distribuées entre 3 équipes : une équipe de 4 personnes au bénéfice d'une formation juridique, une équipe chargée des mutations comprenant 7 personnes et une équipe chargée des travaux administratifs formée de 2 personnes. Si les membres de l'équipe de mutation et l'équipe administrative ont des tâches prioritaires, les collaborateurs sont polyvalents et peuvent réaliser les tâches des deux équipes.

#### 4.2.3 Autorité de surveillance

Le Département de la sécurité, des institutions et du sport exerce la surveillance en matière de registre foncier (cf. art. 5 OcRF). Le canton du Valais dispose d'un inspectorat du registre foncier dirigé par un inspecteur nommé par le Conseil d'Etat. Au jour de l'inspection, M. Sergio Biondo exerçait cette fonction (depuis 2016<sup>5</sup>), dédiant 0,4 équivalents plein temps à cette tâche et assumant également la direction du Service du registre foncier. Une remplaçante de l'inspecteur est entrée en fonction le 1<sup>er</sup> septembre 2023 afin de soutenir l'inspecteur dans ses tâches de représentation ainsi que dans les efforts déployés du service pour harmoniser les pratiques entre les registres fonciers du canton.

<sup>3</sup> Loi cantonale du 24 mars 1998 d'application du code civil suisse (RS VS 211.1).

<sup>4</sup> Ordonnance cantonale valaisanne du 5 novembre 2014 sur le registre foncier (RS VS 211.611).

<sup>5</sup> Le 1<sup>er</sup> avril 2024, Mme Marie-Claude Toschini-Métroz a repris cette fonction.

#### 4.2.4 Compétence en matière d'instrumentation des actes authentiques

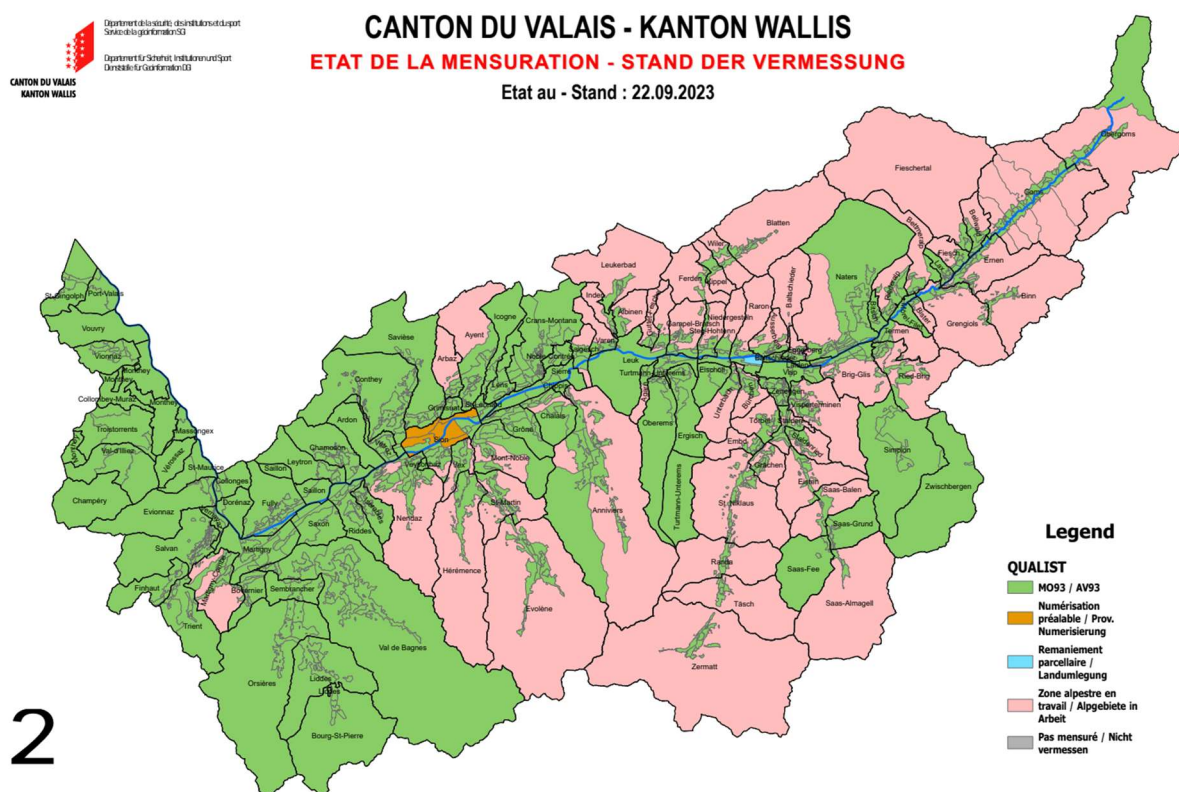
Le canton du Valais connaît le système du « notariat latin ». A l'exception des légalisations des signatures en rapport avec les réquisitions, l'office du registre foncier n'instrumente pas d'actes authentiques. Les notaires sont, à l'exception des mutations de petites surfaces immobilières conformément à une procédure simplifiée prévue par le Conseil d'Etat, seuls chargés de l'instrumentation des actes authentiques (cf. art. 20, al. 1, et 197 LACC).

Les teneurs de cadastre ont qualité pour dresser des actes authentiques pour les contrats immobiliers inférieurs à 5'000 fr. dans les communes qui en font la demande au Conseil d'Etat (art. 5, al. 1 let. f, et art. 7 du règlement du Conseil d'Etat du 2 avril 1969 concernant les teneurs des registres d'impôts dans les communes<sup>6</sup>).

#### 4.3 Etat de la mensuration officielle

Au 22 septembre 2023, la mensuration officielle définitive au standard de qualité Mensuration officielle de 1993 (MO93)<sup>7</sup> est introduite dans 121 communes, hors les zones alpestres. La mensuration officielle sur les zones alpestres a débuté en 2021. La mensuration officielle de ces zones alpestres est en cours pour 67 communes.

Carte :



<sup>6</sup> Règlement du Conseil d'Etat du 2 avril 1969 concernant les teneurs des registres d'impôts dans les communes (RS VS 645.102).

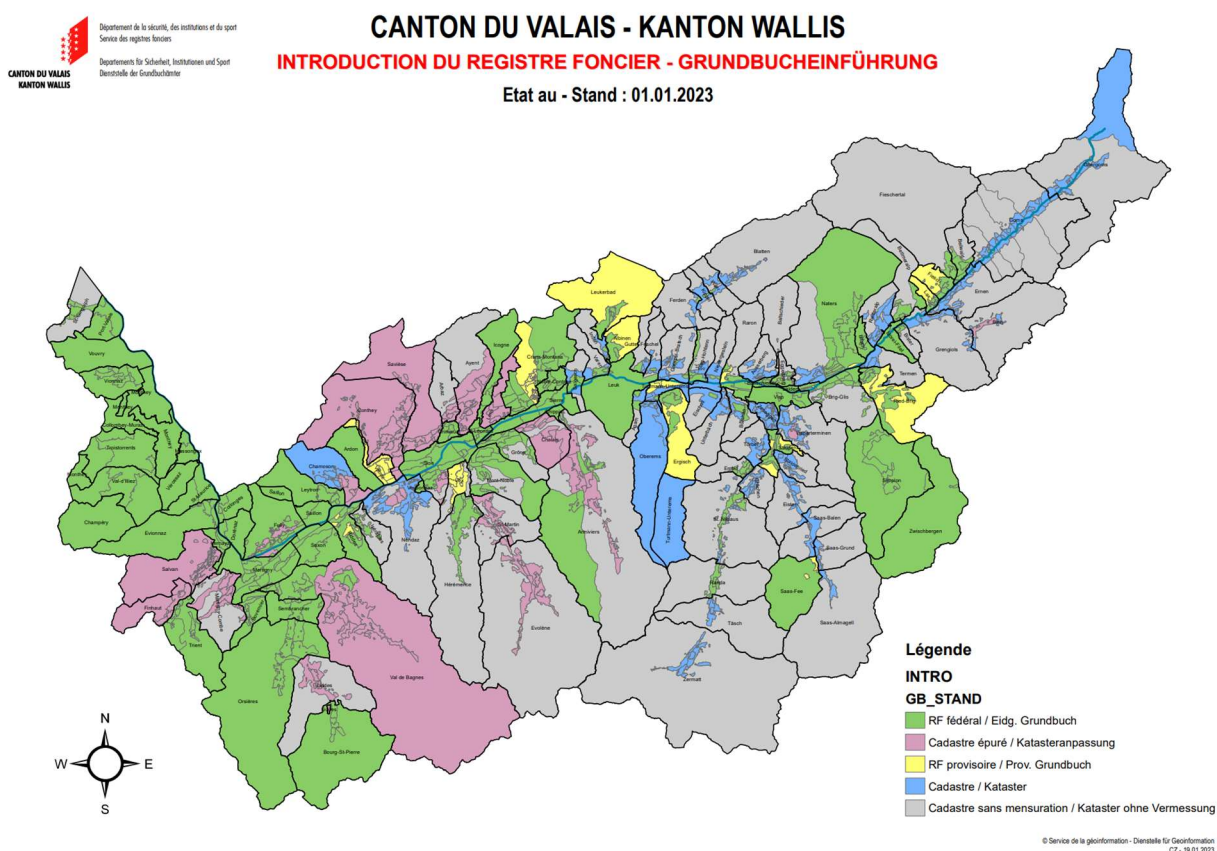
<sup>7</sup> Données numériques conformément aux directives fédérales de 1993 ([Ordonnance sur la mensuration officielle (OMO ; RS 211.432.2)], Ordonnance technique du DDPS sur la mensuration officielle<sup>1</sup> (OTEMO ; RS 211.432.21)).

Dans l'arrondissement de l'office du registre foncier de Sion, la MO93 est entièrement introduite, y compris les zones alpestres, dans les communes d'Ardon, Chamoson, Vétroz, Conthey, Savièse, Grimisuat et Veysonnaz (carte ci-dessus pas entièrement à jour pour cette dernière commune).

#### 4.4 Etat de l'introduction du registre foncier fédéral

Dans le canton du Valais, au 1er janvier 2023, sur 122 communes, le registre foncier fédéral a été entièrement introduit dans 38 communes, soit dans 31,14 % des communes du canton. Il est introduit partiellement ou provisoirement dans 41 communes, soit dans 33,6% des communes du canton.

Carte :



Dans cette statistique sont incluses les zones alpestres.

Dans le cadre de son projet d'introduction et d'informatisation du registre foncier fédéral, le canton du Valais suit l'état d'avancement en excluant ces zones qui seront introduites à la fin pour plus de clarté. En effet, ces zones de grandes surfaces représentent peu d'immeubles (env. 1%). Ainsi, hors zones alpestres, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, sur 122 communes, le registre foncier fédéral a été entièrement introduit dans 60 communes, soit dans 49.18 % des communes du canton. Il est introduit partiellement dans 34 communes, soit dans 27.87% des communes du canton. Il n'est pas introduit dans 16 communes, soit 13.11 % des communes du canton.

Dans l'arrondissement de l'office du registre foncier de Sion, le registre foncier fédéral est introduit complètement, hors zones alpestres, dans 6 communes (Ardon, Grimisuat, Hérémence, Mont-Noble, Vétroz, Veysonnaz), partiellement ou provisoirement dans 2 communes (Sion, Vex), pas du tout dans 8 communes (Arbaz, Savièse, Ayent, Evolène, Saint-Martin, Chamoson, Conthey, Nendaz).

Au niveau cantonal, l'introduction du registre foncier fédéral a été réalisée pour 77% des immeubles dont la mensuration officielle a été approuvée.

Les offices du registre foncier tiennent les fiches hypothécaires, soit l'état des droits de gages sur les immeubles, ainsi qu'un registre informatisé des propriétaires de leur arrondissement. Y sont inscrits les propriétaires dont la titularité est prouvée par des pièces justificatives.

Sinon, la publicité foncière est assurée par les cadastres tenus par les teneurs du cadastre dans les communes.

Les teneurs du cadastre sont nommés par le Conseil d'Etat et leur activité est placée sous la surveillance du Département cantonal des finances, qui exerce son contrôle par l'intermédiaire de l'autorité communale et des services cantonaux des contributions et du registre foncier (art. 15, al. 1, du règlement concernant les teneurs des registres d'impôts dans les communes). Les teneurs du cadastre tiennent ainsi le registre des immeubles dans lequel sont inscrits tous les immeubles situés sur la commune avec l'indication de leur propriétaire et de la taxe cadastrale ainsi que le chapitre des propriétaires.

Les cadastres valaisans ont principalement une fonction fiscale et ne peuvent avoir les effets du registre foncier fédéral. Le principe de la foi publique (art. 973 CC) n'est pas applicable aux cadastres valaisans, qui ne constituent pas une institution tenant lieu de registre foncier. Les plans cadastraux et les inscriptions dans les rôles des communes ne peuvent constituer un titre de propriété ou d'autre droit réel, mais sont un indice plus ou moins pertinent suivant les circonstances. Le cadastre n'a ni un effet positif, ni un effet négatif. Les tiers qui se sont fiés à ses inscriptions même de bonne foi ne sont pas protégés en vertu de l'article 973 CC (cf. arrêt du Tribunal cantonal valaisan du 7 juillet 1982, publié dans la revue valaisanne de jurisprudence [RVJ] 1982 p. 214).

La procédure d'épuration des données foncières en vue de l'introduction du registre foncier fédéral est effectuée par trois équipes rattachées directement au Service du registre foncier, stationnées à Martigny, Sion et Brigue. Ces trois équipes ont été créées en 2018 dans le cadre d'une restructuration du projet d'introduction et d'informatisation du registre foncier fédéral, avec les collaborateurs œuvrant déjà pour ce projet. Le nombre total de postes attribués à l'introduction du registre foncier fédéral ainsi qu'à l'informatisation du registre foncier s'élève à 35 personnes et 32.1 équivalents plein temps. Selon les informations obtenues postérieurement à l'inspection, ce nombre va cependant diminuer de 4 personnes et 4 équivalents plein temps en raison des diminutions de postes décidées par le canton dans le service. De façon correspondante, après la diminution, il ne restera plus que 31 personnes et 28.1 équivalents pleins temps à disposition pour l'introduction du registre foncier fédéral et l'informatisation du registre foncier.

L'introduction est ralentie par la mauvaise qualité des données de certains cadastres cantonaux. L'achèvement de l'introduction du registre foncier fédéral est projetée pour 2037.

Afin de répondre le plus rapidement possible aux besoins des parties prenantes, une planification a été prévue par le Service du registre foncier. Le Département de la sécurité, des institutions et du sport a informé le Conseil d'Etat de cette planification lors d'une séance de ce dernier. Elle prévoit des livraisons intermédiaires comme suit :

- 1<sup>ère</sup> étape « Propriétaires et Immeubles », planifiée en 2027 ;
- 2<sup>ème</sup> étape « Charges », planifiée en 2033 ;



- 3<sup>ème</sup> étape « Zones alpestres », planifiée en 2037.

Cette planification se base sur plusieurs éléments :

- Identification des travaux restants et chiffrage du nombre d'immeubles restants à réaliser par commune ;
- Expérience accumulée par les collaborateurs et les chefs d'équipe ;
- Mise en place dès 2019 d'un outil de suivi précis des efforts effectués par commune ;

La planification prévoyant une date de fin d'introduction à fin 2037 tient compte de la décision du Conseil d'Etat de supprimer 4 postes équivalents plein temps, effective depuis le 31.12.2023. Selon renseignement écrit obtenu de l'inspectorat du registre foncier le 10 septembre 2024, elle est garantie pour autant que les ressources à disposition soient maintenues.

Le registre foncier fédéral a été prévu dans le code civil en 1912. En exécution des dispositions légales correspondantes, plusieurs cantons ont introduit le registre foncier fédéral depuis longtemps. Dans ce contexte, l'introduction du registre foncier fédéral dans le canton du Valais apparaît très lente. Il est notamment très regrettable que l'introduction du registre foncier fédéral qui aurait dû, selon une précédente planification, être achevée sur le plan cantonal en 2018 ait pris un retard considérable et a été, selon la planification actuelle, repoussée à 2037.

Il y a lieu également de constater que, du fait des déficiences de l'ancien cadastre cantonal, les efforts à consentir par le canton du Valais pour introduire le registre foncier fédéral sont considérables. Il faut dès lors saluer le fait qu'il existe une planification concrète pour l'introduction du registre foncier fédéral d'ici 2037. Cette planification, dont le gouvernement cantonal a pris connaissance, comporte des étapes clairement déterminées dans le temps et prévoit des ressources concrètes. De même, il convient de reconnaître que les moyens attribués à l'introduction et à l'informatisation du registre foncier sont importants (soit 32.1 postes équivalents plein temps, 28.1 postes équivalents plein temps après les suppressions de postes). Une introduction dans un délai raisonnable du registre foncier fédéral sur l'ensemble du territoire valaisan apparaît dès lors très importante, ne serait-ce que parce qu'il existe une importante insécurité juridique en lien avec les droits réels immobiliers dans les communes dans lesquelles le registre foncier fédéral n'a pas encore été introduit.

#### **4.5 Registre foncier informatisé, accès en ligne, consultation des données publiques, communications et transactions électroniques**

##### Registre foncier informatisé :

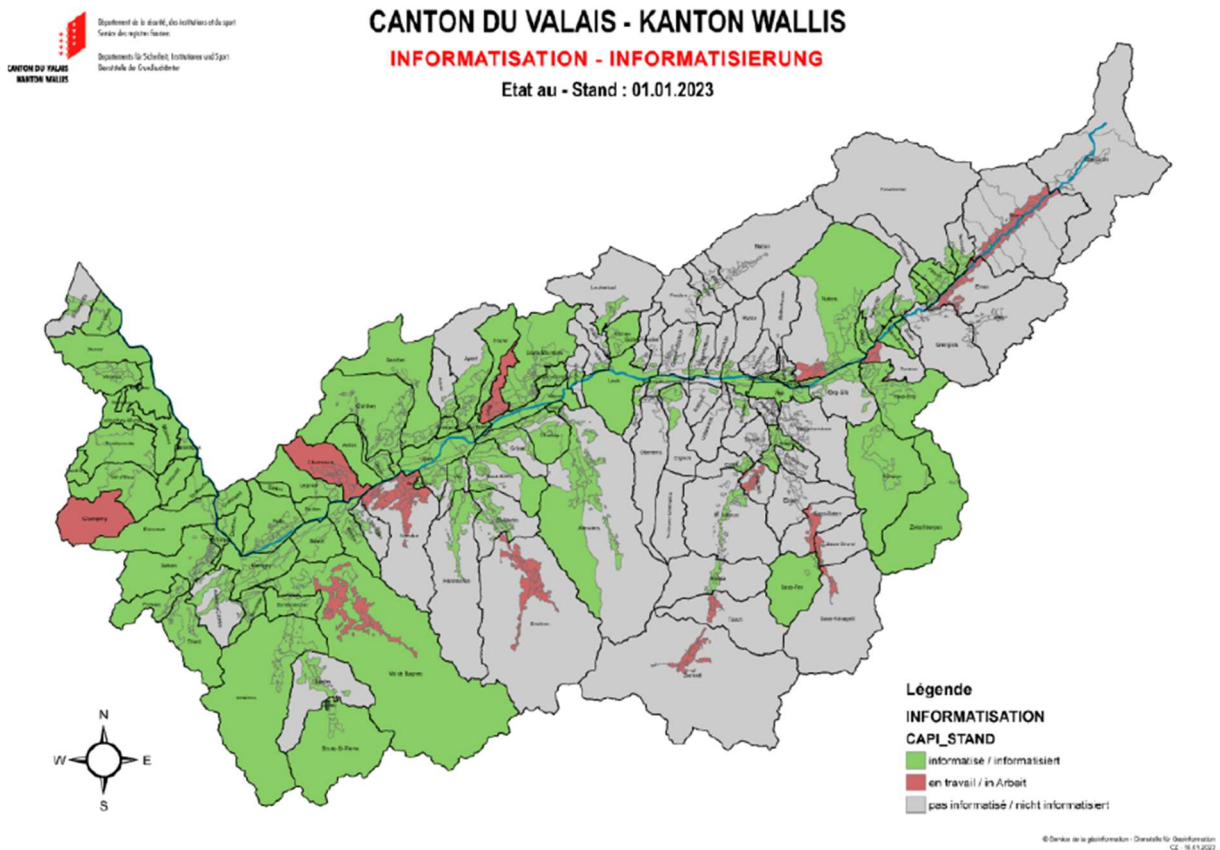
Le canton du Valais tient le registre foncier de manière informatisée. Pour cela, il dispose d'une autorisation délivrée par le Département fédéral de justice et police (cf. art. 949a ZGB) le 10 décembre 2012.

Le programme utilisé est « CAPITASTRA 22.03 » (état : novembre 2023) de la société Bedag Informatique SA. Les données informatiques sont hébergées et maintenues à jour par le Centre de Compétence Capitastra, rattaché à l'inspectorat des registres fonciers. Selon les informations obtenues, il n'y a pas de modifications importantes par rapport au programme standard.



A fin 2022, l'informatisation (hors zones alpestres) était achevée dans 65 communes (53.28% des communes). Elle était partiellement achevée ou en travail dans 43 communes (35.25% des communes).

Carte :



A fin 2023, environ 79% des immeubles référencés (soit 1,2 millions en Valais) étaient disponibles dans la base de données informatique cantonale (à fin 2022 : 73%).

En ce qui concerne les immeubles immatriculés dans le système cadastral valaisan, l'office du registre foncier ne tient, de manière informatisée, que les noms des propriétaires, pour autant que la propriété soit prouvée par des pièces, ainsi que les immeubles sur lesquels existent des hypothèques.

Accès en ligne :

L'Office utilise le logiciel « Intercapi » de la société Bedag Informatique SA pour l'accès étendu en ligne.

Sur le plan légal, cet accès était réglé, jusqu'au 29 février 2024, par une convention entre l'utilisateur et le SRF. Les personnes et autorités pouvant demander l'accès étaient dési-

gnées à l'article 4 de l'ordonnance du Conseil d'Etat du 17 octobre 2012 sur la tenue du registre foncier informatisé<sup>8</sup> ; le cadre de l'accès était réglé par son annexe 1. A partir du 1<sup>er</sup> mars 2024, cet accès est réglé par les articles 4a à 7 de l'ordonnance précitée, dans le cadre fixé à son annexe 1.

La consultation par les banques a lieu au moyen de la plateforme « Terravis », développée par SIX Terravis SA.

Au moment de l'inspection, le nom du propriétaire d'un immeuble n'était pas accessible en ligne pour le service « capweb public ».

#### Numérisation des pièces justificatives :

Toutes les pièces justificatives sont numérisées dans le cadre du processus de traitement des réquisitions au registre foncier. Les pièces justificatives numérisées sont ensuite transférées dans les 15 jours aux archives numériques cantonales. Les minutes sont renvoyées au notaire. Une modification législative est en cours pour éviter l'envoi par les notaires des minutes au registre foncier.

Toutes les pièces postérieures à l'année 1912 sont numérisées. L'accès aux pièces justificatives numérisées se fait au moyen de l'interface du système de gestion d'archives « AtoM ».

#### Communications et transactions électroniques :

Pour l'heure, il n'y a pas encore de communications et de transactions électroniques entre notaires et offices du registre foncier. Un projet visant à faciliter l'exécution des réquisitions par les notaires au moyen de la plateforme « Notariat + » offerte par la société Bedag Informatique SA est en cours. Cette solution permettra d'accélérer le processus en intégrant les éléments des notaires directement dans l'outil de gestion des données du registre foncier pour un traitement par les collaborateurs du registre foncier.

### **4.6 Sécurité des données et sauvegarde à long terme**

*Pour des raisons de sécurité, certains passages ne sont pas publiés.*

#### Sécurité de l'information de l'exploitation technique :

(...) *[Passage exclu de la publication]*

---

<sup>8</sup> Ordonnance du Conseil d'Etat du 17 octobre 2012 sur la tenue du registre foncier informatisé (RS VS 211.612).

### Système de management de la sécurité de l'information (SMSI)

Il n'existe pas de SMSI documenté pour le registre foncier, que tous connaissent, vivent et améliorent en permanence, et dont le respect est régulièrement contrôlé. Au moment de l'inspection, le canton du Valais a cependant l'intention d'introduire en 2024 un SMSI conformément à ISO 27001 qui couvre l'ensemble du service (en tant que champ d'application ou scope).

### Sécurité des accès

(...) *[Passage exclu de la publication]*

### Conservation des pièces justificatives

Les documents sont scannés et transférés aux archives cantonales.

(...) *[Passage exclu de la publication]*

## Formation et documentation

La documentation, qui concerne aussi bien l'application du logiciel « Capitastra » que l'intégration de celui-ci dans les autres systèmes dans le cadre d'interface est mise à disposition par Bedag Informatique SA. La continuité de l'exploitation est garantie en cas de défaillance de personnes ou de Bedag Informatique SA. Les erreurs qui ont pu être constatées, qui concernaient surtout la facturation, ont pu être analysées et corrigées grâce à la documentation à disposition.

Le support a lieu au moyen d'un système de tickets. Les résultats peuvent être exploités par tous les autres collaborateurs.

Dans l'ensemble, le logiciel « Capitastra » a fait l'objet de peu de réclamations et offre une bonne disponibilité. Les opérations au grand livre peuvent ainsi être effectués avec un soutien informatique suffisant.

Des webinaires sont mis à disposition de participants externes, comme les notaires.

## Travail à distance

Selon le règlement de l'Etat du Valais, le travail à domicile est en principe possible. Le maximum est de 50% du taux d'activité pour autant que le taux de travail soit équivalent ou supérieur à 50%. Les Services sont ensuite libres de prévoir d'autres dispositions. Il s'agit d'une option pour les collaborateurs, qui dépend des personnes, de leurs rôles et de leur statut professionnel. Aucun document physique du registre foncier n'est emporté à la maison. A l'heure actuelle, au registre foncier de Sion, 2 personnes travaillent de manière régulière en télétravail.

## Conclusion

L'informatique utilisée est gérée de manière professionnelle. Les processus organisationnels sont mis en place de manière professionnelle et ne nécessitent pas d'intervenir. Les contrôles des documents introduits ont lieu de manière redondante et indépendante. Du point de vue de la sécurité de l'information et de l'organisation, aucune lacune importante n'a pu être constatée : tant la protection contre la consultation indue que l'intégrité des données, du processus d'enregistrement jusqu'à l'archivage et la disponibilité ont été démontrées. Les éventuelles lacunes sont prises en charge à satisfaction. La sauvegarde est effectuée conformément aux règles de l'art. Les exigences de l'art. 35 ORF sont remplies.

Toutefois, un système de gestion de la sécurité de l'information, comme cela est prévu, accompagné d'une formation incluant des mesures d'amélioration constante et systématique, est susceptible d'apporter encore une amélioration supplémentaire.

### **4.7 Organisation de la surveillance sur les registres fonciers et sur les délégataires privés dans l'exploitation du registre foncier informatisé**

En mars 2021, l'autorité de surveillance a livré à l'OFRF son analyse de risques et un concept relatif à la surveillance. Elle a également remis en septembre 2023 son rapport d'activités pour l'année 2022. Une liste des risques est actualisée au moins une fois par an et des mesures sont prises en fonction de ceux-ci.

Les conservateurs ainsi que l'inspecteur du registre foncier se réunissent 3 à 4 fois par an pour échanger les informations et harmoniser leurs décisions.

Par contre, contrairement à ce qui est prévu par l'art. 6 OcRF, il n'existe pas d'inspections systématiques des offices du registre foncier. Aucune inspection n'a en effet été effectuée auprès des offices du registre foncier au cours de ces dernières années.

Un monitoring systématique des données du registre foncier a été mis en place par le biais de rapports automatisés. Une revue de direction destinée à la coordination et d'harmonisation incluant ce monitoring a lieu toutes les années. En outre, selon les déclarations du Service du registre foncier, la qualité des données des cadastres dans certaines communes n'est pas bonne. Les données sont dès lors centralisées et améliorées avec les collaborateurs dédiés à l'introduction du registre foncier fédéral sur tout le territoire. On vise des améliorations constantes tout au long de l'année.

Le Service du registre foncier fait l'objet d'un contrôle de qualité selon la norme ISO 9001 (Qualité) et 14001 (Environnement) et un rapport d'audit est effectué annuellement.

En outre, des audits ont lieu régulièrement par l'Inspection cantonale des finances. Ainsi, l'Inspection cantonale des finances a effectué en septembre 2022 un contrôle de sécurité concernant le logiciel « Capitastra » (Audit de sécurité concernant l'application « Capitastra » du Service du registre foncier réalisé avec le concours de la Société ZENData SA, 13 septembre 2022). Des recommandations ont été formulées sur les points critiques avec des propositions d'amélioration.

Selon les explications de Sergio Biondo, le canton est membre de l'association Terraudit, qui coordonne la surveillance sur l'échange électronique des données du registre foncier dans le cadre du portail « SIX Terravis ».

## **4.8 Opérations quotidiennes**

### **4.8.1 Réquisitions et inscriptions au journal**

L'Office du registre foncier de Sion a traité 11'505 entrées en 2022. Pour l'heure, les réquisitions ont lieu sur papier.

L'équipe administrative réceptionne le courrier ainsi que les actes au guichet et journalise les réquisitions avec le tampon de l'heure et de la date. Les documents sont ensuite scannés. Elle est également responsable de l'inscription des réquisitions au journal.

### **4.8.2 Inscriptions dans le grand livre**

Après inscription au journal, le dossier est transmis à l'équipe juridique pour contrôle.

La mutation a lieu par un collaborateur de l'équipe mutation. La validation juridique a lieu par un membre de l'équipe juridique.

En 2022, l'office du registre foncier de Sion a rendu 929 décisions de rejet, soit 8% des affaires requises. En moyenne, 28,3% des affaires font l'objet d'une suspension.

Le délai de traitement moyen par affaire va de 3,17 jours (août 2022) à 10,03 jours (janvier 2022).

### **4.8.3 Extraits**

Les extraits peuvent être commandés au guichet, par courrier, courriel ou téléphone. Les guichets sont ouverts le matin. Pour le registre foncier de Sion, environ 5% des demandes d'extraits ont lieu au guichet.

Pour les communes dans lesquelles le registre foncier fédéral n'est pas introduit, l'extrait du cadastre délivré par le teneur communal du cadastre est complété par la déclaration des charges établi par l'office du registre foncier.

### **4.8.4 Pièces justificatives et obligation de conserver**

Toutes les pièces justificatives sur papier sont scannées lors du processus de traitement des réquisitions (cf. ci-dessus ch. 4.5.1). Elles sont protégées contre l'accès non autorisé. Les pièces sont ensuite conservées aux archives cantonales.

Les pièces scannées peuvent être consultées dans le cadre de l'accès par le biais du système « AtoM ». Ledit accès n'est ouvert qu'aux notaires, aux employés du service du registre foncier ainsi qu'à quelques services de l'Etat pour lesquels l'accès à ces pièces est nécessaire pour le traitement de leurs dossiers ainsi qu'aux teneurs du cadastre pour leur commune. Ces droits d'accès sont réglés par des conventions.

## **5 Recommandation**

L'office du registre foncier de Sion remplit les exigences de la tenue du registre foncier fixées par le droit fédéral dans le cadre des axes forts définis. Une recommandation n'est donc pas émise à l'adresse de l'office du registre foncier de Sion.

En ce qui concerne la surveillance, il faut saluer les efforts faits par l'inspectorat du registre foncier en matière de monitoring des données du registre foncier. Toutefois, un concept pour la surveillance sur les offices du registre foncier, comprenant en particulier des inspections régulières ainsi qu'un procès-verbal des constatations faites, apparaît nécessaire pour garantir une surveillance efficace de même que le respect de l'OcRF. Au-delà du contrôle de la qualité des données, de telles inspections sur place doivent permettre de vérifier, par exemple, le bon fonctionnement des offices avec les ressources à disposition, de détecter d'éventuels problèmes en matière de personnel, de s'assurer que les exigences harmonisées de contrôle des documents destinés à l'inscription au niveau cantonal soient mises en œuvre etc. L'OFRF recommande dès lors à l'inspectorat du registre foncier d'élaborer un tel concept en vue d'une inspection régulière des offices du registre foncier.

Sur la base de ce qui précède, l'OFRF émet la recommandation suivante :

L'OFRF recommande à l'inspectorat du registre foncier d'élaborer un concept d'inspection sur les offices du registre foncier du canton.

### **Prise de position de l'inspectorat du registre foncier**

L'inspectorat du registre foncier a pris acte de la recommandation émise. Si un contrôle et des échanges réguliers existent déjà, il s'agit de formaliser ces derniers pour répondre aux exigences de l'OFRF

L'OFRF prend acte de la disponibilité de l'inspectorat du registre foncier à mettre en œuvre cette recommandation par l'élaboration d'un concept pour la surveillance sur les offices du registre foncier impliquant notamment des inspections régulières et un procès-verbal de celles-ci.

5 décembre 2024

Office fédéral chargé du droit du registre foncier et du droit foncier OFRF