



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Autorité cantonale de la transparence et de la protection des données
Rue des Chanoines 2, 1700 Fribourg

Autorité cantonale de la transparence et
de la protection des données ATPrD
Kantonale Behörde für Öffentlichkeit und
Datenschutz ÖDSB

La Préposée cantonale à la protection des données

Rue des Chanoines 2, 1700 Fribourg

T +41 26 322 50 08, F +41 26 305 59 72
www.fr.ch/atprd

—
Réf: DNS/2714
Courriel: secretariatatprd@fr.ch

Fribourg, le 15 mars 2010

Collecte de documents par le notaire chargé du contrat de vente pour le Registre foncier

Monsieur,

Nous nous référons à votre demande téléphonique ainsi qu'à votre courriel du 15 février 2010 et nous vous remercions de nous avoir consultés à ce sujet.

La question posée est celle de savoir s'il est admissible sous l'angle de la protection des données que le notaire en charge du contrat de vente puisse requérir de votre part la transmission de documents qui lui serviront de base à l'établissement d'une attestation (confirmant le domicile légal suisse de l'acquisiteur étranger) pour le RF concerné. Il s'agit plus particulièrement de lui transmettre les documents suivants aux fins d'établissement de dite attestation:

- a) attestation de domicile délivrée par la commune ;
- b) copie du permis de circulation (carte grise) ;
- c) copie de la dernière taxation fiscale ;
- d) copie du contrat de bail ;
- e) copie de la facture d'eau et d'électricité ;
- f) copie du contrat de travail ;
- g) taxation fiscale (intégrale).
- h)

Suite aux informations obtenues, nous sommes en mesure de vous répondre de la manière suivante (art. 31 al. 2 lit. b de la loi du 25 novembre 1994 sur la protection des données, LPrD).

1. La collecte de données personnelles s'effectue en principe auprès de la personne concernée (art. 9 al. 1 LPrD) et doit respecter les principes généraux régissant le traitement de données personnelles, tels que reposer sur une base légale (principe de légalité, art. 4 LPrD). J'examine donc s'il existe en l'espèce une base légale.
2. L'acquisition d'immeubles par des étrangers est régie par la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE, RS 211.412.41) et son ordonnance d'exécution du 1^{er} octobre 1984 (OAIE, RS 211.412.411). A l'exception des ressortissants des Etats membres de la Communauté resp. de l'Union européenne (CE) ainsi que de l'Association européenne de libre-échange (AELE) qui ont leur domicile en Suisse ou les

autres étrangers qui ont le droit de s'établir définitivement en Suisse (permis d'établissement C), qui ne sont donc pas soumis à la LFAIE, les acquéreurs étrangers ont en principe besoin d'une autorisation de la part de l'autorité cantonale compétente. L'office du registre foncier n'inscrit l'acte au grand livre directement, soit sans renvoi de l'acquéreur étranger à l'autorité d'autorisation, que si ce dernier fait la preuve qu'il a son domicile effectif, soit le centre de son existence, en Suisse (art. 2 al. 2 lettre b LFAIE et art. 23ss du Code civil suisse).

3. Ainsi, les étrangers qui acquièrent un immeuble en Suisse en faisant valoir leur domicile effectif en Suisse doivent le prouver¹. Une autorisation de séjour de la police des étrangers et une attestation de résidence communale attestant de leur arrivée dans la commune ne sont pas à elles seules suffisantes. L'acquéreur doit par exemple apporter les éléments de preuve de son domicile par exemple le fait qu'il vit dans le même ménage que son épouse et ses enfants en Suisse, qu'il s'est annoncé partant dans le pays étranger et/ou qu'il s'acquitte de la totalité de ses impôts en Suisse. Constituent d'autres circonstances plaidant en faveur de la reconnaissance d'un domicile effectif en Suisse, l'existence d'un contrat d'engagement, l'immatriculation d'un véhicule ou la participation régulière à une société en Suisse. Le fait que le conjoint de l'acquéreur soit de nationalité suisse est dans ce contexte sans incidence. S'il existe des doutes légitimes concernant le domicile effectif, l'office du registre foncier doit renvoyer l'acquéreur à l'autorité cantonale en matière d'autorisation (art. 17 al. 1 LFAIE et art. 15 al. 1 OAIE).
4. Des renseignements obtenus par les Conservateurs de Registres Fonciers, il ressort que la preuve du domicile légal et effectif exigée par l'art. 5 al. 1 litt. a et a bis LFAIE (et par l'art. 2 al. 2 litt. b LFAIE) peut être apportée par tout moyen disponible, comme par exemple les documents figurant dans la liste établie par les notaires et qui vous ont été réclamés. Il s'agit toutefois d'éléments qui sont mentionnés à titre d'exemples dans une liste qui n'est pas exhaustive. Ce qui est déterminant, c'est que le domicile au sens des art. 23ss. CCS soit prouvé. Dans la lettre des Conservateurs du registre foncier aux notaires du 16.12.2009 ci-jointe, ceux-ci ont demandé que les notaires attestent l'existence du domicile légal et effectif en indiquant sur quels faits ils fondent leur attestation. En cas de doute, la production des pièces utiles pourra être exigée par les conservateurs.

Ainsi, il ne nous paraît pas inadmissible que le notaire liste un certain nombre de documents servant de base à l'établissement de l'attestation à remettre au Registre foncier, d'autant plus que cette liste n'est qu'exemplative et non exhaustive.

Dominique Nouveau Stoffel
Préposée cantonale à la protection des données

¹ cf. **Aide-Mémoire** du 1^{er} juillet 2009 de l'Office fédéral de la justice sur l'acquisition des immeubles par des personnes à l'étranger: <http://www.ejpd.admin.ch/content/dam/data/wirtschaft/grundstueckerwerb/lex-f.pdf> et les **Instructions** du 1^{er} juillet 2009 de l'Office fédéral de la Justice aux Offices du registre foncier, pt. 31.12, p.7, également consultable sur le site : <http://www.ejpd.admin.ch/content/dam/data/wirtschaft/grundstueckerwerb/wegleitung-f.pdf>